

Inhaltsangabe

zu „Das österreichische Mietrecht“.

	Seite
1. Entstehung des Mieterschutzes	101
2. Anwendungsbereich des Mietengesetzes	102
3. Der Mietvertrag	103
4. Der Gebrauch des Mietgegenstandes	105
5. Der Mietzins:	
A) Der Mietzins als bestimmter Preis	108
B) Der gesetzliche Mietzins	108
C) Die Mietzinserhöhung	112
D) Zulässige Mietzinsvereinbarungen	113
E) Die Zahlung des Mietzinses	115
F) Rechnungslegung und Prüfung. Der Vertrauensmann	115
G) Mietkommission und Schlichtungsstelle	116
H) Gemeindebeitrag zur Instandhaltung	117
I) Das Pfandrecht des Vermieters	118
K) Verpfändung des Mietzinses	119
6. Die Erhaltung des Mietgegenstandes	119
7. Die Kündigung des Mietvertrages:	
A) Begriff, Form und Verfahren	122
B) Kündigungsfristen	123
C) Kündigungsgründe	124
D) Teilkündigung	127
8. Die Beendigung der Miete ohne Kündigung:	
A) Durch Untergang des Mietgegenstandes	128
B) Durch Ablauf der Zeit	128
C) Durch Aufhebung des Vertrages	129
D) Durch Einverständnis	130
9. Zurückstellung des Mietgegenstandes	130
10. Die Veräußerung des Mietgegenstandes und die Verbücherung des Mietvertrages	131
11. Verbotene Vereinbarungen. Strafbestimmungen	132
12. Die Untermiete	133
13. Uebertragung (Verpfändung) der Mietrechte	135
14. Ausblick als Nachwort	136

IV.

DAS ÖSTERREICHISCHE MIETRECHT.

VON RECHTSANWALT DR. HEINRICH STEINITZ.

1. Entstehung des Mieterschutzes.

Der Weltkrieg, der alle verfügbaren Kräfte in seinen Dienst preßte, hat auch dem Maurer die friedliche Kelle aus der Hand geschlagen; die Bauarbeiter mußten einrücken, die Baumaterialien wurden für Kriegszwecke verwendet, der Wohnungsbau erstarb. Die Familienväter lagen draußen in den Schützengräben; da hinten aber in der Heimat, wo sie ihre Frauen und Kinder zurückgelassen hatten, wo der Herd stand, den sie beschützen sollten, drohte Wohnungsnot, stiegen die Zinse; konnte man dem Soldaten zumuten, die Obdachlosigkeit der Seinen zu verteidigen? So ist in den kriegführenden Ländern (und vermöge der wirtschaftlichen Zusammenhänge auch in den meisten neutralen Staaten Europas) der Mieterschutz als eine Notstandsmaßnahme im Kriege erwachsen.

Bis dahin bestand bei uns auf dem Gebiete des Mietwesens die volle Freiheit des Vertragsrechtes. Der Eigentümer eines Wohnhauses konnte die Wohnungen in seinem Hause vermieten oder leerstehen lassen, er konnte dem Mieter jederzeit zu den üblichen Kündigungsterminen ohne jeden Grund kündigen, er konnte jedweden Zins fordern, den Zins steigern oder nachlassen, wie es ihm beliebte — soweit er sich nicht etwa durch private Vereinbarungen mit dem Mieter für eine gewisse Zeit gebunden hatte. Er war eben der Eigentümer und nur nach dem Grundsatz des freien Verfügungsrechtes des Eigentümers über sein Eigentum war das Mietrecht geregelt, ohne jede Rücksichtnahme auf soziale Notwendigkeiten, auf die ungeheure Bedeutung, die das Mietwohnen für das ganze Leben der Nation, für Gesundheit, Familienglück, Kultur der überwiegenden Mehrheit der städtischen Bevölkerung besitzt — kein Vorwurf gegen ein Gesetz, das aus dem Jahre 1811 stammt, also aus einer Zeit, in der von der Großstadtentwicklung der industriellen Epoche noch kaum eine Spur vorhanden war.

Es ist das große Verdienst jener ersten, noch recht schüchternen kaiserlichen Verordnung vom 26. Jänner 1917, daß sie zum ersten Male, wenn auch im Wirkungskreis eingeschränkt und von besonderen Gesichtspunkten ausgehend, doch den sozialen Gedanken in das Mietrecht eingeführt hat, bis dann schließlich in Ablösung der wiederholten Mieterschutz- und Anforderungsverordnungen die beiden Bundesgesetze vom 7. Dezember 1922 — Anforderungsgesetz und Mietengesetz — die Regelung des Mietwesens zur Gänze dem Gesichtspunkt unterstellten, die Wohnungen möglichst vollständig für den Wohnbedarf zu erfassen und ihre Benützung den Mietern möglichst zu sichern.

Die freie Verfügung des Hauseigentümers über sein Eigentum hörte auf. An ihre Stelle traten gesetzliche Vorschriften, die die Zinsbildung genau, bis in alle Einzelheiten, regeln, das Recht der Kündigung auf wichtige Gründe, deren Vorliegen das Gericht festzustellen hat, einschränken und auch die Verwendung des vorhandenen Wohnraumes für den Fall der Neuvermietung, Leerstehung, Ueberzähligkeit usw. bestimmen.

Seither ist das nur mit Wirksamkeit bis zum 31. Dezember 1925 erlassene Anforderungsgesetz abgelaufen und die Lücke, die sein Ablauf in das geschlossene System des Mieterschutzes gerissen hat, ist noch nicht geschlossen worden: die Verfügungsfreiheit des Hauseigentümers über freiwerdende Räume ist wieder hergestellt: er kann sie vermieten an wen er will oder leerstehen lassen, wie er will. Nur dann, wenn in Wien eine Wohnung, auf die das Mietengesetz Anwendung findet, dadurch leer wird, daß ihr bisheriger Inhaber in ein mit Bundeszuschüssen nach dem Wohnbauförderungsgesetz oder aus öffentlichen Mitteln errichtetes Wohnhaus übersiedelt und die Gemeinde Wien durch einen Bescheid an den Hauseigentümer diese Tatsache feststellt, ist der Hauseigentümer verpflichtet, die freigewordene Wohnung weiter zu vermieten oder sonst in Benützung zu geben oder selbst in Benützung zu nehmen und dies innerhalb einer Woche der Gemeinde anzuzeigen. Kommt er dieser Verpflichtung innerhalb einer Frist von zwei Monaten nicht nach, so kann die Gemeinde die Wohnung zur Einweisung an Wohnungsbedürftige in Anspruch nehmen; es besteht also für diesen Fall (jedoch nur in Wien, nicht in anderen Gemeinden) eine terminierte Vermietungspflicht und ein beschränktes Einweisungsrecht: Bundesgesetz vom 14. Juni 1929, B. G. Bl. 201, und die auf dieses gegründete Verordnung des Landeshauptmannes für Wien.

2. Anwendungsbereich des Mietengesetzes.

Die Entstehung des Mieterschutzes aus der wachsenden Wohnungsnot hat es mit sich gebracht, daß Häuser, für welche die behördliche Baubewilligung erst nach dem 27. Jänner 1917 (Zeitpunkt der ersten Mieterschutzverordnung) erteilt wurde, sowie auch in älteren Häusern gelegene Räume, die erst nach dem 23. Dezember 1922 (Wirksamkeitsbeginn des Mietengesetzes) durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubauten neu geschaffen wurden, von der Geltung des Mietengesetzes ausgenommen sind.

In der Hoffnung, dem Wohnungsmarkt neues Material zuzuführen, hat das Bundesgesetz vom 30. Juli 1925 auch noch jene Räume, die am 31. Juli 1925 als Stichtag (das heißt gerade an diesem Tage!) weder vermietet noch auf Grund der gesetzlichen Vorschriften über Wohnungsanforderung zugewiesen waren, als weitere Ausnahmen erklärt: also zwar nicht neu geschaffene, aber doch dem Wohnungsmarkt gewissermaßen neu zuwachsende! Durch die Novelle vom 14. Juni 1929 zum Mietengesetz wurde diese Ausnahme noch dahin erweitert, daß auch Räume, die zwar am 31. Juli 1925 vermietet waren, aber seither an den Hauseigentümer übergegangen sind und noch am 1. Juni 1929 von ihm selbst zu Wohn- oder Geschäftszwecken benutzt wurden, nicht dem Mietengesetz unterliegen, wenn sie später wieder vermietet werden.

Andere Ausnahmen ergeben sich aus der Natur des Mieterschutzes: es ist zu verstehen, daß in Gasthöfen, Hotels, Sanatorien die Mieträume, in deren Vermietung eben der Gewerbebetrieb besteht oder daß Sommerwohnungen in Kurorten und Sommerfrischen, in denen die Vermietung an Sommergäste eine Haupterwerbsquelle bildet, nicht nach den gleichen Gesichtspunkten beurteilt werden wie Räume, die zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses oder zur Ausübung der Geschäftstätigkeit der Bevölkerung notwendig sind. Die Novelle vom 14. Juni 1929 hat auch jene in anderen Orten gelegenen Räume hinzugefügt, die am 31. Juli 1925 nur als Sommerwohnungen vermietet waren.

Diese und noch einige andere, weniger belangvolle Ausnahmen sind im Mietengesetz (§ 1, Absatz 2) ausdrücklich benannt und es ist davon auszugehen, daß im übrigen das Mietengesetz auf die Miete von allen, nicht ausdrücklich ausgenommenen Räumen — ganze Wohnungen, einzelne Wohnungsbestandteile, Geschäftsräumlichkeiten jeder Art, auch Lagerplätze und dgl. — Anwendung zu finden hat. Jedoch sind durch die Novelle vom 14. Juni 1929 auch die mit einer Wohnung oder einem Geschäftsraum mitgemieteten Hausgärten und sonstigen Grundstücke vom Mietengesetz ausgenommen, wenn die von einer Mietpartei zur ausschließlichen Benützung gemietete Grundfläche 120 Quadratmeter übersteigt.

Es ist nicht im Belieben der Vermieter und Mieter gelegen, weitere Ausnahmen zu schaffen: auch wenn sie miteinander vereinbaren, daß das Mietengesetz für ihren Mietvertrag nicht gelten soll, gilt es dennoch und jede solche Vereinbarung ist vollkommen unwirksam.

Also nur für die gesetzlich ausdrücklich ausgenommenen Räume gilt lediglich das Mietrecht des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches mit seinem Grundsatz der vollen Vertragsfreiheit, insbesondere der Freiheit der Zinsbildung und der Freiheit des Kündigungsrechtes. Für die Miete aller anderen Räume gilt zwar das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch auch, jedoch nur insoweit, als es nicht eben durch das Mietengesetz mit seinen Novellen eingeschränkt oder abgeändert ist: d. i. vor allem also unter Aufhebung der Freiheit der Zinsbildung und des Kündigungsrechtes, soweit durch die Novelle vom 14. Juni 1929 die freien Vereinbarungen nicht ausdrücklich gestattet sind.

Wir haben daher derzeit bei uns zweierlei Mietrecht: eines ohne Beschränkung der Vertragsfreiheit für die vom Mietengesetz ausdrücklich ausgenommenen und ein gesetzlich gebundenes für alle übrigen Räume. Die Anwendung des Mietengesetzes ist daher die Regel — derjenige, der behauptet, daß auf ein Mietverhältnis das Mietengesetz nicht anzuwenden ist, hat hiefür den Beweis zu erbringen.

3. Der Mietvertrag.

Was ist nun ein Mietvertrag und wie kommt er zustande? Wenn wir von der Betrachtung der uns wohlbekannten äußeren Erscheinung des Mietverhältnisses ausgehen, so sehen wir, daß der Mieter einen dem Vermieter gehörigen, unverbrauchbaren Gegenstand — in unserem Falle eben die Wohnung oder die Geschäftsräume — in Benützung hat und dafür verpflichtet ist, dem Vermieter ein bestimmtes Entgelt zu bezahlen.

Der Mietvertrag charakterisiert sich also gegenüber anderen Verträgen dadurch, daß es nicht die Sache selbst ist, die man erwirbt wie etwa beim Kauf, sondern nur ihr Gebrauch, das heißt, das Recht sie zu benützen; er ist aber weiter auch dadurch bestimmt, daß man für diese Benützung ein gewisses Entgelt, eben den Mietzins, zu bezahlen hat, wodurch er sich von einem bloßen Gefälligkeitsverhältnis oder von der Benützung während eines Dienstverhältnisses (Dienstwohnung, Hausbesorgerwohnung) unterscheidet.

Das Gesetz fordert auch, daß diese Ingebrauchnahme „auf eine gewisse Zeit“ erfolgen muß, was jedoch nicht bedeutet, daß die Zeitdauer im voraus bestimmt sein muß, nur muß es sich eben um ein zeitliches Benützungsverhältnis handeln, sei es für bestimmte Zeit, sei es für unbestimmte; ein immerwährendes Nutzungsverhältnis (wie etwa die Erbpacht) kann ebensowenig wie ein jederzeit beliebig widerrufbares als Miete angesehen werden.

Das bürgerliche Gesetzbuch faßt Miet- und Pachtverträge, indem es den Vertrag, „wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält“, als „Bestandvertrag“ bezeichnet, unter diesem Sammelbegriff zusammen. Die Unterscheidung zwischen beiden ist in der Art des Gebrauches gelegen: eine Wohnung ist Gegenstand eines Mietvertrages, denn der dem Mieter vom Vermieter überlassene Gebrauch besteht einfach in der Benützung — ein Landgut ist Gegenstand eines Pachtvertrages, denn der überlassene Gebrauch besteht in der Gewinnung von Früchten.

Da das Mietengesetz mit seinen Schutzbestimmungen nur auf Mietverträge, nicht aber auf Pachtverhältnisse Anwendung findet, ist die Unterscheidung von großer praktischer Bedeutung.

Sie ist aber nicht immer so leicht zu fassen. Wird eine Gastwirtschaft vermietet oder verpachtet? Wenn der Hauseigentümer das Lokal in seinem Hause an einen Gastwirt vermietet, ist es zweifellos ein einfacher Mietvertrag, der über einen Geschäftsraum abgeschlossen wird. Wird dagegen ein im Betrieb befindliches Wirtschaftsgeschäft mit Einrichtung und mit Konzession, also das Unternehmen, zu dem natürlich auch das Lokal gehört, als solches in Bestand gegeben, so wird man einen Pachtvertrag annehmen müssen. Zwischen diesen beiden äußersten Fällen wird es aber eine Menge von Möglichkeiten geben, in denen nur die eingehende Prüfung der wirtschaftlichen Zusammenhänge zur Entscheidung der Frage: Pacht oder Miete führen kann. Wenn aber in anderen Fällen Pacht und Miete zusammentreffen — wie zum Beispiel bei der Pachtung eines Landgutes die Benützung der Wohngebäude oder bei der Miete einer Wohnung die Ernte in Obst- und Gemüsegarten —, so ist das ganze Verhältnis nach der Hauptsache zu beurteilen: in unseren Beispielen gelten also die Bestimmungen über die Pacht auch für das Wohngebäude auf dem gepachteten Landgut und die Bestimmungen des Mietrechtes für den Obstgarten, der zur gemieteten Wohnung gehört.

Der Abschluß des Mietvertrages erfolgt ganz einfach und formlos durch die bloße Tatsache der Einigung von Vermieter und Mieter über Mietgegenstand und Mietzins; mit dieser Einigung erwirbt der Mieter gegen den Vermieter den Anspruch auf Uebergabe des Mietgegenstandes zur Benützung als persönliche Schuldforderung — das Benützungsrecht selbst entsteht erst nach erfolgter Uebergabe; wenn der Vermieter nicht übergibt, kann ihn der Mieter auf

Erfüllung, das ist auf Uebergabe klagen oder auch nach den diesbezüglich für Verträge allgemein geltenden Bestimmungen Schadenersatz fordern.

Eine besondere Entstehungsart von Mietverhältnissen hat das Anforderungsgesetz bestimmt: mit Ende der Wirksamkeit dieses Gesetzes sind nämlich die Parteien, denen die angeforderten Räume zugewiesen waren, Mieter geworden, haben also jetzt die ihnen seinerzeit zugewiesenen Räume gewissermaßen als Zwangsmieter in Miete, ohne daß zwischen ihnen und anderen Mietern ein Unterschied bestehen würde.

Der Mietvertrag kann auch von mehreren Personen als Vermieter oder als Mieter abgeschlossen werden; eine Mehrheit von Vermietern wird immer dann vorhanden sein, wenn das Haus, in dem sich der Mietgegenstand befindet, mehreren Miteigentümern gehört. Wenn mehrere Personen gemeinsam als Mieter auftreten, so stehen ihnen alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag dem Vermieter gegenüber in gleicher Weise zu; fällt einer von ihnen weg, so setzt, wenn nicht anderes vereinbart ist, der andere das Mietverhältnis fort; es können also insbesondere Ehegatten gemeinsam eine Wohnung mieten, was sich mitunter empfehlen dürfte, um der Ehefrau ein Recht auf die Wohnung zu sichern.

4. Der Gebrauch des Mietgegenstandes.

Der Mieter kann den ihm übergebenen Mietgegenstand dem Verträge gemäß gebrauchen und benützen. Dabei ist die Hausordnung, die dem Mieter beim Vertragsabschluß bekanntgemacht wurde oder ihm doch (etwa weil sie im Hausflur allgemein sichtbar angeschlagen war) bekannt werden mußte, als ein Vertragsbestandteil anzusehen, an den er gebunden ist. Dagegen ist er nicht verpflichtet, nachträglich eine Hausordnung zu genehmigen oder sich die Anordnung neuer Beschränkungen gefallen zu lassen. Allerdings wird man sagen müssen, daß auch ohne Vereinbarung einer Hausordnung jede Partei gehalten ist, bei Ausübung ihrer Mietrechte jene Grenzen, die sich durch die Notwendigkeit des Zusammenlebens mehrerer Parteien im Hause und durch die Rücksicht auf die Erhaltung des Hauses ergeben, nicht zu überschreiten und etwa ortsübliche Beschränkungen zu respektieren. Andererseits wird man dem Mieter — und besonders in unserer Zeit der Wohnungsnot — ungebührlichen Beschränkungen gegenüber, denen er sich bei Erlangung der Wohnung unterwerfen mußte, ohne daß sie durch ein schutzwertes Interesse des Vermieters gerechtfertigt wären, das Recht nicht versagen können, die Erklärung ihrer Unwirksamkeit vom Richter zu verlangen.

Soweit sich für einen Mieter also nicht aus seinem Verträge ausdrücklich vereinbarte Besonderheiten ergeben, ist er berechtigt, von seiner Wohnung oder seinem Geschäftslokale einen solchen Gebrauch zu machen, wie er üblicherweise von diesen Räumen erwartet werden kann.

Er wird daher im allgemeinen eine für Wohnzwecke gemietete Wohnung bewohnen, für Geschäftszwecke gemietete Räume als Geschäft verwenden, so wie sich dies nach seinen Bedürfnissen und nach der allgemeinen Ortsgewöhnheit ergibt. Wenn also ein Arzt oder ein Rechtsanwalt eine Wohnung mietet, ist gewiß nichts dar-

gegen einzuwenden, daß sie auch ihren Beruf in dieser Wohnung ausüben, wogegen die Umwandlung einer Wohnung in eine Werkstätte unzulässig ist. Gegen einen Wechsel im Betriebsgegenstand kann kein Einwand erhoben werden, wenn durch den Wechsel nicht ein beachtbarer Nachteil für das Haus oder die gemieteten Räume oder eine den anderen Parteien nicht zumutbare Belästigung herbeigeführt wird.

Zu dem ortsüblichen Gebrauch gehört bei Räumen, die für geschäftliche Zwecke gemietet werden, auch die Anbringung von Firmentafeln, Reklameschildern und sonstigen Ankündigungen; dabei ist davon auszugehen, daß dem Mieter die Außenfläche der von ihm gemieteten Räume zur Verfügung steht, soweit weder das Haus verunziert noch ein anderer Mieter beeinträchtigt wird; an anderen Stellen wird er der Zustimmung des Vermieters bedürfen, die ihm aber wohl nicht versagt werden kann, wenn seine berechtigten Interessen die Gestattung erfordern (zum Beispiel das gemietete Geschäft befindet sich im Hinterhaus) und kein wichtiger Grund zur Versagung vorliegt.

Bei der allgemeinen Verbreitung des Fernsprechverkehrs und des Rundfunks steht dem Mieter auch das Recht zu, die zur Teilnahme notwendigen Einrichtungen in seinen Räumen und, soweit erforderlich und ohne Schädigung des Hauses oder begründeter Interessen des Vermieters möglich, auch außerhalb derselben anzubringen; dies gilt auch für die Aufstellung von Dachantennen, die aber natürlich fachmännisch und ohne Störung bereits vorhandener Antennen errichtet werden müssen; ist also kein Platz mehr, so wird das später gestellte Begehren nicht erfüllt werden können.

Bauliche Veränderungen innerhalb seiner Räume stehen dem Mieter insoweit frei, als sie sich wieder beseitigen lassen und dem vertragsmäßigen Gebrauchszweck dienen: wenn ich zur Verbesserung der Beheizung meiner Wohnung eine Gasleitung verlege, um einen Gasofen aufzustellen, ist dies ohneweiters zulässig — nur muß ich damit rechnen, nach Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wieder herzustellen. Bauliche Veränderungen aber, die in den Bauzustand des Hauses eingreifen, wie etwa Niederreißen einer Mauer, oder die sich überhaupt nicht wieder beseitigen lassen, sind an die Bewilligung des Vermieters gebunden.

Diesem der allgemeinen Praxis der Gerichte entsprechenden rechtlichen Zustand hat die Mietengesetznovelle vom Juni 1929 nur präziseren Ausdruck gegeben, wenn sie verordnet: „Die Vornahme von Aenderungen am Mietgegenstand, die einer baubehördlichen Bewilligung nicht bedürfen und entweder der Uebung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Mieters dienen, kann der Vermieter nicht untersagen, falls die Aenderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder der Mieter, insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit zur Folge hat.“ Zu diesen der Zustimmung des Vermieters nicht bedürftigen Aenderungen werden insbesondere „die Einführung von Licht- und Kraftleitungen, von Gas, Wasser und Telephon“ gerechnet. Die Wiederherstellungspflicht des Mieters nach Beerdigung der Miete wird hiedurch nicht berührt. „Werden zur Aenderung Teile des Hauses in Anspruch genommen, die vom Mieter nicht schon auf Grund der Miete benutzt werden können, so hat

dafür der Mieter dem Vermieter auf Verlangen eine angemessene Entschädigung zu leisten.“ Wenn sich auch diese neuen Anordnungen als ein Teil des Mietengesetzes nur auf dem Mietengesetz unterliegende Objekte beziehen, werden sie dennoch, da sie ja dem Sinn und Zweck der Miete entsprechen, im großen und ganzen auch auf mietengesetzfreie Mietverhältnisse angewendet werden können.

Bei Ausübung des ihm zustehenden Benützungsrechtes ist der Mieter verpflichtet, sich jedes Mißbrauches zu enthalten und für den durch Uebertretung dieser Verpflichtung verursachten Schaden haftbar. Er darf den Mietgegenstand nur so gebrauchen, wie es der üblichen ordnungsgemäßen Benützung entspricht. Dazu gehört nicht nur ein entsprechend schonungsvolles Umgehen mit der Wohnung selbst, sondern auch ein solches Verhalten den anderen Mietern im Hause gegenüber, daß diesen nicht das Mitbewohnen verleidet wird.

Die Haftung des Mieters für den Mißbrauch ist nicht auf sein eigenes Verhalten beschränkt: er haftet auch für das Verschulden jener Personen, denen er den Mietgegenstand zur Benützung oder Mitbenützung überlassen oder die er bei sich aufgenommen hat: Familienangehörige, Hausgehilfen, Untermieter, Bettgeher, Gäste — ja, seine Haftung erstreckt sich auch auf das Verschulden seiner Handwerker oder Lieferanten. Denn dem Vermieter gegenüber repräsentiert nur der Mieter das Gebrauchsrecht, die anderen sind gewissermaßen seine Organe, mit denen er es ausübt, so daß im Verhältnis zum Vermieter ihr Verschulden das seine ist.

Dem Rechte des Mieters auf Gebrauch entspricht die Verpflichtung des Vermieters, ihn „in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören.“ Dazu gehört auch die Verpflichtung, den Mieter gegen Störungen durch Dritte, also etwa durch andere Mieter zu schützen. Die Vornahme von Bauführungen, die ihn in seinem Gebrauche beeinträchtigen, muß der Mieter nur gestatten, wenn die Bauführung eine notwendige, nicht aber, wenn sie eine bloß nützliche, das heißt dem Vermieter oder dritten Personen einfach vorteilhafte ist.

Beindet sich der Mietgegenstand im Gebrauche des Mieters, so kann er sich gegen Störungen sowohl seitens dritter Personen als seitens des Vermieters in seinem Rechtsbesitz durch Abwehr oder durch Besitzstörungsklagen behaupten: würde der Vermieter etwa versuchen, in der vom Mieter innegehabten Wohnung eigenmächtig irgendwelche Vorkehrungen zu treffen, so kann ihn der Mieter hinausweisen oder aber wegen Besitzstörung belangen. Das gleiche gilt dritten Personen gegenüber. Ist aber der Mietgegenstand dem Mieter noch nicht übergeben, so kann er — wie schon oben bei III angeführt — den Vermieter nur auf Uebergabe klagen, gegen dritte Personen hat er in diesem Zeitpunkt überhaupt keine Klagemöglichkeit, er kann nur vom Vermieter verlangen, daß ihm dieser zu seinem Rechte gegenüber dem Dritten ver helfe. Dies kann insbesondere praktisch werden, wenn ein Vermieter dieselbe Wohnung zwei verschiedenen Parteien vermietet: beide haben persönlichen Anspruch gegen den Vermieter auf Uebergabe der Wohnung — derjenige, der sie früher tatsächlich erhält, behält sie auch, der andere kann vom Vermieter nur Schadenersatz verlangen.

5. Der Mietzins.

A. Der Mietzins als bestimmter Preis.

Als Entgelt für den ihm überlassenen Gebrauch hat der Mieter seinerseits einen bestimmten Preis zu entrichten. Dieser Preis, der Mietzins, muß aus den getroffenen Vereinbarungen eindeutig bestimmbar sein, damit der Mietvertrag als zustande gekommen anzusehen ist. Würde also etwa bei der beabsichtigten Mietung einer Wohnung die Bestimmung des Mietzinses einem späteren Zeitpunkte vorbehalten werden und käme dann eine Einigung über den Zins nicht zustande, so wäre damit auch der beabsichtigte Mietvertrag hinfällig. Es muß also der Mieter, der sich sein Recht sichern will, darauf achten. Im Bereiche des Mietengesetzes allerdings wird jetzt eine ziffernmäßige Bestimmung nicht notwendig sein, sondern es wird genügen, einfach den gesetzlichen Mietzins zu vereinbaren.

Der Mietzins muß nicht unbedingt in Geldleistungen bestehen. Es können auch Naturalleistungen in bestimmter Menge oder bestimmte Dienstleistungen als Entgelt vereinbart werden. In dem letzteren Falle wird sich allerdings oft der Streit ergeben, ob der Vertrag als ein Lohnvertrag mit Ueberlassung einer Naturalwohnung oder als ein Mietvertrag mit einem Zins bestehend in Dienstleistungen anzusehen ist — ein Unterschied, der wegen der Anwendbarkeit des Mietengesetzes von ausschlaggebender Bedeutung ist: der im Lohnvertrag Angestellte hat an seiner Dienstwohnung keine Mietrechte, verliert daher mit Endigung des Lohnverhältnisses die Wohnung, während der Mieter, der seinen Zins vereinbarungsgemäß in Diensten leistet, nicht minder geschützt ist als der Mieter, der einen Geldzins entrichtet. Ob das eine oder das andere anzunehmen ist, wird sich im allgemeinen nach dem wirtschaftlichen Ausgangspunkt des Vertrages bestimmen.

Da der Mietzins das Entgelt für die Ueberlassung des Gebrauches darstellt, so entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des Zinses, wenn das Mietobjekt bei der Uebergabe derart mangelhaft war oder in der Folge ohne Schuld des Mieters derart mangelhaft wird, daß es zu den bedungenen Gebrauch nicht taugt. Diese Befreiung gilt für die Dauer der Unbrauchbarkeit und nach Maßgabe derselben, so daß also bei teilweiser Unbrauchbarkeit auch nur ein Teil des Zinses zu entrichten ist. In gleicher Weise wird der Zins ganz oder teilweise erlassen, wenn das Mietobjekt wegen außerordentlicher Zufälle, wie beispielsweise Feuer, Krieg, Seuchen nicht oder nur zum Teile benützt werden kann. Ereignisse, die bloß die Person des Mieters betreffen und es ihm persönlich unmöglich machen das Mietobjekt zu benützen, entbinden ihn dagegen nicht von der Verpflichtung zur Zahlung des Zinses.

B. Der gesetzliche Mietzins.

Für die dem Mietengesetz nicht unterliegenden Mietobjekte gilt nach wie vor die volle Freiheit der Zinsbestimmung. Es ist also für solche Objekte jener Mietzins zu entrichten, der vereinbart wird.

Für Mietobjekte aber, auf die das Mietengesetz Anwendung findet, kann der Vermieter nur den „gesetzlichen Mietzins“

begehren, soweit nicht das Gesetz selbst einen höheren Zins für zulässig erklärt oder eine freie Zinsvereinbarung (siehe Punkt D) gestattet.

Dieser gesetzliche Mietzins aber setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. aus dem Hauptmietzins,
2. aus einem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten,
3. aus einem verhältnismäßigen Anteil an den laufenden öffentlichen Abgaben und
4. in gewissen Fällen aus besonderen Zuschlägen.

1. Der Hauptmietzins ist auf Grund des Jahresmietzinses für 1914, und zwar unter Zugrundelegung des am 1. August 1914 vereinbart gewesenen Mietzinses festzustellen. Es ist also der Jahresmietzins 1914 aus dem am 1. August 1914 vereinbart gewesenen Mietzins derart zu berechnen, daß ein Vierteljahreszins viermal, ein Monatszins zwölfmal zu nehmen ist. War der Mietgegenstand am 1. August 1914 nicht vermietet, so ist der bei der erstmaligen Vermietung vereinbarte Mietzins zugrunde zu legen, wenn eine solche bis zum Inkrafttreten der ersten Mieterschutzverordnung (27. Jänner 1917) stattgefunden hat. Erfolgte die erstmalige Vermietung später, so hat, sofern das Mietgesetz überhaupt Anwendung findet, für die Berechnung des gesetzlichen Mietzinses jener Betrag als Grundlage genommen zu werden, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde.

Der auf dieser Grundlage zu zahlende Mietzins war bis zum Inkrafttreten der Novelle vom 14. Juni 1929 in Grundmietzins und Instandhaltungszins geteilt: Der Grundmietzins betrug die Hälfte des Nennwertes (Krone ist gleich Krone) des am 1. August 1914 für den Mietgegenstand vereinbarten Mietzinses und sollte ohne Berücksichtigung der Geldwertveränderung der Rente des Hauseigentümers entsprechen. Der Instandhaltungszins betrug das 150fache des maßgebenden Mietzinses vom Jahre 1914 und sollte im allgemeinen Durchschnitt zur Deckung der Auslagen für die notwendigen Herstellungen dienen; insoweit das Auslangen mit diesem 150fachen Instandhaltungszins nicht gefunden wurde, sollte durch entsprechende Erhöhung des Instandhaltungszinses die Instandhaltung jeweils durch die Mieter aufgebracht werden. Diese Zweiteilung hat nunmehr durch die Novelle vom 14. Juni 1929 aufgehört und der entsprechend valorisierte Hauptmietzins hat die Funktion des Grundmietzinses und des Instandhaltungszinses übernommen.

Die Valorisierung des als Grundlage zu nehmenden Mietzinses ist zeitlich abgestuft und auch nicht einheitlich für das ganze Bundesgebiet, in Wien nicht einmal einheitlich für sämtliche Mietobjekte bestimmt worden; die nachfolgende Tabelle mag die Uebersicht über diese Verschiedenheiten erleichtern:

Der Hauptmietzins kann für jede Krone des maßgebenden Jahresmietzinses in Groschen betragen ab 1. August

	1929	1930	1931
1. in Wien: a) für Wohnungen bis zu 1000 K und für Geschäftslokale bis zu 1200 K Jahresmietzins 1914	20	24	27
b) für Mietobjekte mit höherem Jahresmietzins 1914	23	27	30
2. in den Städten der Gruppe 2	25	30	34
3. in allen anderen Gemeinden	30	36	40

In die Gruppe 2 gehören die Landeshauptstädte Graz, Linz, Innsbruck, Salzburg, Klagenfurt und Eisenstadt (nicht aber Bregenz) sowie die Städte Baden, Mödling, St. Pölten, Wiener-Neustadt, Steyr und Villach; ferner kann durch Verordnung des niederösterreichischen Landeshauptmannes für Gemeinden in der Umgebung Wiens mit gleichartigen Mietzinsen wie Mödling die Geltung der in Gruppe 2 angeführten Zinssätze verfügt werden.

Für Mieter, die ihren Wohnsitz im Ausland haben und sich nur vorübergehend im Inlande aufhalten, wenn dies nicht zu Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen der Fall ist, kann der Hauptmietzins jeweils um 20 Groschen für jede Krone mehr betragen als dies in der Tabelle ersichtlich ist; doch findet diese Vorschrift auf Personen, die in ständiger beruflicher Stellung in öffentlichen oder privaten österreichischen Diensten genötigt sind im Auslande zu wohnen, keine Anwendung.

Aus dem Hauptmietzins ist die ordnungsmäßige Erhaltung und Verwaltung des Hauses zu bestreiten; zum ordnungsmäßigen Erhaltungsaufwand gehören auch die Auslagen für die Verzinsung und Tilgung des vom Vermieter seit dem Bestande der Mieterschutzvorschriften zur Bezahlung solcher Auslagen aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals samt den Kosten, die mit der Aufnahme und der seinerzeitigen bürgerlichen Löschung fremden Kapitals verbunden sind. Für die mit der Verwaltung des Hauses verbundene Tätigkeit einschließlich der Auslagen darf der Vermieter ein Zehntel von den allgemein geltenden gesetzlichen Hauptmietzinsen verwenden und den Mietern in Anrechnung bringen.

Zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten in den einzelnen Mietobjekten (Wohnungen und Geschäftslokale), für die nur der gesetzliche Hauptmietzins entrichtet wird, ist der Vermieter nur insoweit aus dem Hauptmietzinse verpflichtet, als es sich um ernste Schäden des Hauses handelt.

2. Die Betriebskosten sind im Gesetze aufgezählt und setzen sich aus folgenden Posten zusammen:

a) die Wasser- und Kanalisierungsgebühren sowie die notwendigen Auslagen für die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung,

b) die Kosten für Rauchfangkehrung, Kanalräumung und Unratabfuhr,

c) die Auslagen für entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Räume des Hauses (Vorhaus, Gang, Stiegen usw.),

d) die Kosten der angemessenen Feuer- und Haftpflichtversicherung,

e) die Kosten der angemessenen Versicherung gegen Wasserleitungsschäden und Glasbruch, jedoch nur falls sämtliche Mieter dem Abschluß einer solchen Versicherung zustimmen,

f) sonstige nicht zur Instandhaltung gehörige Aufwendungen, die für das Haus gemacht werden müssen und deren Höhe durch Gesetz oder Verfügungen des Bundes, des Landes oder der Gemeinde bestimmt ist, wie etwa die Hausbesorgerentlohnung (in Orten, in denen die Hausbesorgerordnung gilt, auch dann, wenn der Vermieter die Hausbesorgerarbeiten selbst vornimmt oder durch einen anderen vornehmen läßt), ebenso der den Hauseigentümer treffende Aufwand für eine gesetzliche Krankenversicherung des Hausbesorgers,

g) die Kosten gesetzlich verfügter Neueinführungen für Anschluß an eine neu errichtete Wasserleitung oder Kanalisierung und dergleichen zuzüglich der Auslagen für Verzinsung und Tilgung des erforderlichen Kapitals.

Die Aufzählung der Betriebskosten im Gesetze ist eine erschöpfende — andere Auslagen fallen nicht unter den Begriff der Betriebskosten.

Jeder Mieter nimmt an diesen Betriebskosten im Verhältnis seines Zinses zu dem Gesamtzins des Hauses teil; beträgt also der Gesamtfriedenszins des Hauses im Jahr 8400 Kronen, der Jahreszins für eine Wohnung 420 Kronen, so beträgt der Anteil des Mieters an den Betriebskosten 5 Prozent. Dabei sind auch die nicht vermieteten oder nicht unter Mieterschutz stehenden Wohnungen so zu berücksichtigen, als ob sie vermietet wären und ist als ihr Jahresmietwert ein Betrag anzunehmen, der den Jahresmietzinsen entspricht, die für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Zins entrichtet wurden; lediglich die Hausbesorgerwohnungen, für die kein besonderes Entgelt zu entrichten ist, bleibt außer Betracht.

3. Die öffentlichen Abgaben, die vom Mietgegenstand zu entrichten sind und dem Vermieter obliegen, haben die Mieter in demselben Verhältnis, in dem sie an den Betriebskosten teilnehmen, dem Vermieter zu ersetzen mit Ausnahme solcher, die nach ausdrücklicher gesetzlicher Bestimmung auf die Mieter nicht überwält werden dürfen, wie die Bodenwertabgabe, die also dem Vermieter ohne Anspruch auf Rückersatz zur Last fällt.

Insoferne öffentliche Abgaben nach gesetzlicher Vorschrift von den Mietern zu entrichten sind, wie zum Beispiel die Wohnbausteuer, sind sie auch dann nicht als ein Teil des Mietzinses anzusehen, wenn ihre Einhebung dem Hauseigentümer obliegt; der Hauseigentümer erhält zwar für die Einhebung der Wohnbausteuer in Wien beispielsweise eine Vergütung von 10 Prozent der eingehobenen Summe, wenn jedoch der Mieter die Wohnbausteuer nicht zahlt,

kann dies nicht als eine Verweigerung der Mietzinszahlung angesehen werden, sondern der Hauseigentümer hat die Anzeige wegen Steuerverweigerung an die Gemeinde zu machen.

Durch das Wohnbauförderungsgesetz vom 14. Juni 1929 ist den Mietern noch eine besondere Zinsgroschensteuer auferlegt worden, die gleichfalls vom Hauseigentümer, und zwar jeweils am 1. Februar, 1. Mai, 1. August und 1. November jedes Jahres von den Mietern einzuheben ist und vorläufig 1 Groschen für jede Krone der Bemessungsgrundlage beträgt und durch eine mit Zustimmung des Hauptausschusses zu erlassende Verordnung des Bundesministers für Finanzen auf 2 oder 3 Groschen erhöht werden kann.

4. Besondere Zuschläge zum gesetzlichen Mietzins sind dort zulässig, wo es sich auch um besondere Leistungen handelt, zum Beispiel die Kosten eines Personen- oder Lastaufzuges, einer Sammelheizung und dergleichen.

Ebenso ist ein angemessener Zuschlag für Grundstücke, wie beispielsweise Hausgärten und Lagerplätze zu entrichten, die mit Wohnräumen oder Geschäftsräumlichkeiten mitgemietet sind, insoweit sie überhaupt dem Mietengesetz unterliegen.

Ueber Zulässigkeit und Höhe dieser Zuschläge hat die Mietkommission (Schlichtungsstelle) zu entscheiden.

Eine Besonderheit gilt für selbständig zu Geschäftszwecken gemietete Grundstücke, Lagerplätze und dergleichen im Gegensatz zu dem eben besprochenen Fall mitgemieteter: für solche selbständig gemietete Grundstücke ist ein höherer als der gesetzliche Hauptmietzins insoweit zulässig, als dies nach den Umständen des Falles angemessen erscheint.

C. Die Mietzinserhöhung.

Wenn die unbedingt notwendigen Erhaltungsauslagen den Hauptmietzins übersteigen, kann der Vermieter eine Erhöhung der Hauptmietzinse um den Fehlbetrag begehren. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, daß auch die nicht vermieteten Wohnungen des Hauses mit ihrem entsprechend vervielfachten Jahresmietwert (siehe oben B 2) an der Instandhaltung des Hauses teilzunehmen haben.

Die Festsetzung dieser Erhöhung einschließlich des Zeitpunktes, von wann angefangen sie wirksam wird, obliegt der Mietkommission (Schlichtungsstelle), falls nicht eine freie Vereinbarung zwischen Vermieter und Mietern über die Deckung der Kosten zustande kommt.

Muß mangels einer solchen freien Vereinbarung, die an keine Form gebunden ist, die Mietkommission (Schlichtungsstelle) entscheiden, so hat sie zunächst zu prüfen, ob die Auslagen auch unter Heranziehung der in den letzten drei Jahren nicht zu Instandhaltungszwecken verwendeten Teile der Hauptmiet- (Instandhaltungs-)zinse gedeckt sind. Ergibt sich eine solche Deckung nicht, dann ist auszusprechen, auf welchen Betrag der Hauptmietzins erhöht wird und auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist. Handelt es sich um eine große Instandhaltungsarbeit, so hat die Mietkommission (Schlichtungsstelle) den Zeitraum, innerhalb dessen

die Auslage aus den Hauptmietzinsen zu decken ist, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter nach billigem Ermessen zu bestimmen; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der neue Hauptmietzins ist für alle Mieter im gleichen Verhältnis zum bisherigen Hauptmietzins festzusetzen; dabei ist von jenem Hauptmietzins auszugehen, der bisher für den betreffenden Mietgegenstand allgemein und zwar für Wien nach der niedrigeren Zinsgruppe (oben Tabelle 1a) gegolten hat. Bei höheren als den allgemein geltenden Hauptmietzinsen (laut Tabelle bei B) ist der übersteigende Teil des Zinses auf die von der Mietkommission (Schlichtungsstelle) für zulässig erklärte Erhöhung einzurechnen; insbesondere besteht diese Einrechnungspflicht auch für den höheren Mietzins der Gruppe b in Wien.

Liegt ein von der Gemeinde auf Grund der Bauordnung rechtskräftig erteilter Auftrag zur Behebung von Baugebrechen vor, so gilt dies ohne weitere Ueberprüfung als Nachweis dafür, daß die in Betracht kommenden Arbeiten unbedingt notwendige Erhaltungsarbeiten sind.

Wenn der Vermieter das Haus erst nach dem 1. Jänner 1918 um einen besonders niedrigen Kaufpreis erworben hat, so hat die Mietkommission (Schlichtungsstelle) nach billigem Ermessen zu entscheiden, inwieweit der Vermieter größere Instandhaltungsarbeiten selbst tragen muß, so daß also in einem solchen Falle die Mieter entweder gar nicht oder nur mit einem gewissen Teil zu den Kosten der besonderen Instandhaltung herangezogen werden können.

Mietzinserhöhungen, die von der Mietkommission (Schlichtungsstelle) noch vor Wirksamkeitsbeginn der Novelle vom 14. Juni 1929 mit einer Höhe festgesetzt sind, die den Hauptmietzins übersteigt, bleiben aufrecht, während an die Stelle von niedrigeren Instandhaltungszinsen eben der Hauptmietzins tritt.

D. Zulässige Mietzinsvereinbarungen.

Während nach dem Mietengesetz die Vereinbarung eines anderen als des gesetzlichen, beziehungsweise des von der Mietkommission (Schlichtungsstelle) für zulässig erklärten Zinses unwirksam war, ist durch die Novelle vom 14. Juni 1929 in mehreren Fällen eine vom gesetzlichen Mietzins abweichende Mietzinsvereinbarung für zulässig erklärt worden.

Wir haben schon oben im Punkt C gesehen, daß die Mieter im Wege einer freien Vereinbarung mit dem Vermieter zur Deckung von Instandhaltungsarbeiten einen höheren Zins vereinbaren können — doch ist eine solche Vereinbarung nur als eine Ersparung des Verfahrens vor der Mietkommission gedacht und ist der Vermieter selbstverständlich verpflichtet, den ihm von den Mietern für eine Instandhaltungsarbeit zugestandenen Mietzins ebenso für diese Arbeit zu verwenden, wie wenn ihm die Mietkommission (Schlichtungsstelle) die Zinserhöhung zugebilligt hätte; es ist also dieser Fall nicht als eine Abweichung von der gesetzlichen Regel beabsichtigt.

Die größte Gefahr der Durchbrechung des gesetzlichen Mietzinses besteht, insbesondere in der gegenwärtigen Zeit der Wohnungsnot, bei Eingehung neuer Mietverhältnisse. Deshalb sind durch das Gesetz alle Vereinbarungen vor oder bei Abschluß eines Miet-

vertrages für ungültig erklärt, durch welche der gesetzlich zulässige Hauptmietzins um mehr als 20 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 überschritten wird; es kann also jeweils der in der oben in B1 gegebenen Tabelle angeführte Hauptmietzins um 20 Groschen durch eine solche freie Vereinbarung bei einer Neuvermietung überschritten werden.

Nach mindestens halbjähriger Dauer der Miete können zwischen Vermieter und Mieter größerer Mietobjekte freie Vereinbarungen über den Mietzins abgeschlossen werden. Als solche größere Mietobjekte, bei denen derartige freie Vereinbarungen zulässig sind, gelten in Wien nur solche Wohnungen, deren Jahresmietzins für 1914 2000 Kronen und nur solche Geschäftsräume, deren gleicher Jahresmietzins 4000 Kronen überstieg, während in den anderen Bundesländern Wohnungen mit mehr als zwei Wohnräumen und Geschäfte mit einem Jahresmietzins 1914 von über 800 Kronen (Städte der Gruppe 2) und von mehr als 400 Kronen (alle anderen Gemeinden) in Betracht kommen. Hierbei sind Wohnungen und Geschäftsräume, die mit einem einheitlichen Vertrag gemietet sind, gesondert in Anschlag zu bringen; ebenso ist auch der Mietzins für Wohnungen, die erkennbar zur Berufsausübung verwendet werden (Rechtsanwälte, Ärzte, Schneider usw.) so zu teilen, wie es der faktischen Benützung entspricht.

Der Abschluß einer solchen freien Vereinbarung hat schriftlich zu erfolgen, worunter die eigenhändige Fertigung zu verstehen ist; in Orten aber, in denen sich ein Bezirksgericht befindet oder die bei der Volkszählung vom Jahre 1923 mehr als 5000 Einwohner hatten, muß die Vereinbarung in Form eines Notariatsaktes abgeschlossen oder bei dem Vorsitzenden der Mietkommission, bezw. beim Bürgermeister hinterlegt werden, wobei der ernstliche und wahre Wille der Parteien zum Abschluß der Vereinbarung vom Vorsitzenden der Mietkommission (Bürgermeister) festzustellen ist. Die Notariatsakte oder sonstigen Urkunden über diese Zinsvereinbarungen sind von allen Stempeln und Rechtsgebühren befreit.

Ueber das, was der Hauseigentümer auf Grund einer solchen freien Vereinbarung über den gesetzlichen oder für die Vornahme von Instandhaltungsarbeiten erhöhten Hauptmietzins erhält, ist er zu einer Rechnungslegung nicht verpflichtet.

Anderweitige Mietzinsvereinbarungen als die vom Gesetz ausdrücklich für zulässig erklärten, sind ungültig und es kann alles, was entgegen dem Gesetze an Mietzins gezahlt wurde, samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden; auch jene Vereinbarung, durch welche auf diesen Rückforderungsanspruch im voraus verzichtet wird, ist ungültig. Wird erst nach erfolgter Zahlung auf diese Rückforderung verzichtet, so wäre ein solcher Verzicht allerdings als wirksam anzusehen. Die Verjährung des Rückforderungsanspruches tritt für jede einzelne Zahlung selbständig mit dem Ablauf von drei Monaten ein, wobei die Zeit, während welcher das Verfahren auf Festsetzung des gesetzlichen Zinses bei der Mietkommission (Schlichtungsstelle) anhängig ist, nicht mitgerechnet wird. Wenn aber die Vereinbarung über die zulässigen Grenzen des Gesetzes nicht hinausgeht, sondern bloß wegen Außerachtlassung der vorgeschriebenen Form des Notariatsaktes oder der Hinterlegung der Urkunde beim Vorsitzenden der Mietkommission oder beim Bürgermeister ungültig ist, kann die Leistung nicht zurückgefordert werden.

E. Die Zahlung des Mietzinses.

Für die Entrichtung des Mietzinses ist die Vereinbarung, und wenn eine solche fehlt, der Ortsgebrauch maßgebend. Die gesetzliche Bestimmung, daß der Mietzins bei Mietverhältnissen von ein- oder mehrjähriger Dauer halbjährig, bei kürzerer Dauer nach Verlauf im nachhinein zu entrichten ist, kommt nur dort zur Anwendung, wo es an einem solchen Ortsgebrauch fehlt, ist also praktisch von geringer Bedeutung, weil der Ortsgebrauch fast überall abweichend von dieser gesetzlichen Bestimmung dazu geführt hat, daß der Zins im vorhinein, meist monatlich oder vierteljährig, zu entrichten ist.

Hieran hat auch das Mietgesetz nichts geändert, so daß der Zins zu der vereinbarten Zeit, also monatlich, viertel- oder auch halbjährig im vorhinein zu entrichten ist. Nach der Novelle vom 14. Juni 1929 hat nun der Mieter bezüglich der dem Mietgesetz unterliegenden Mietobjekte die Wahl, auch bei vereinbarten Vierteljahres- oder Halbjahresterminen die monatliche Zinszahlung zu verlangen, ohne daß dadurch die vereinbarten Kündigungsstermine berührt werden.

Das Verlangen auf Zahlung eines höheren als des bisherigen Zinses hat der Vermieter dem Mieter jeweils spätestens vierzehn Tage vor dem Zinstermin bekanntzugeben.

Bezüglich der Betriebskosten (mit Ausnahme der oben B 2 a und g bezeichneten, für die besondere Fristen gelten), der Abgaben und der Zuschläge für besondere Aufwendungen ist festgestellt, daß sie der Mieter an den Vermieter am 1. eines jeden Kalendermonates entrichten muß, wenn ihm die Höhe wenigstens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. In jedem Falle sind die Betriebskosten immer erst dann zu entrichten, wenn ihre Höhe wenigstens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege den Mietern nachgewiesen wurde. Betriebskosten, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahre eingetreten ist, sind verjährt und können nicht mehr geltend gemacht werden.

Den Beginn der Wirksamkeit der Erhöhung von Hauptmietzinsen setzt die Mietkommission (Schlichtungsstelle) fest, insoweit nicht eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter zustande kommt.

Wie aber, wenn der Vermieter vom Mieter ohne eine solche Vereinbarung oder Entscheidung auf der Zahlung eines höheren Mietzinses beharrt? Muß der Mieter zahlen, was der Vermieter von ihm verlangt? Er ist berechtigt, die Zahlung abzulehnen und die Entscheidung der Mietkommission anzurufen, wobei er jedoch die Folgen schuldhaften Verzuges auf sich nimmt, wenn die Mietkommission das Begehren des Vermieters als begründet erkennt.

F. Rechnungslegung und Prüfung. Der Vertrauensmann.

Da der an die Stelle von Grundmietzins und Instandhaltungszins des Mietgesetzes nach der Novelle vom Juni 1929 getretene Hauptmietzins in erster Linie für die Instandhaltung des Hauses bestimmt ist, ist der Hauseigentümer verpflichtet, den Mietern über den Hauptmietzins Rechnung zu legen. Diese Verrechnung ist für

die Mieter vor allem deshalb von Bedeutung, weil, wie oben bei C hervorgehoben, die jeweils in den letzten drei Jahren nicht zu Instandhaltungszwecken verwendeten Teile der Hauptmietzinse immer für notwendig werdende Erhaltungsarbeiten heranzuziehen sind.

Die Rechnungslegung erfolgt in der Weise, daß der Vermieter die von ihm als Hauptmietzins einkassierten Beträge und die Auslagen für die Erhaltung des Hauses, zu denen auch die Verwaltungskosten (siehe oben B1) gehören, in übersichtlicher Form zu verzeichnen und am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres den Mietern im Hause Einsicht in diese Aufzeichnungen sowie in die dazugehörigen Belege zu gewähren hat. Ebenso steht den Mietern auch zur angemessenen Zeit und am angemessenen Orte im Hause das Recht der Einsicht in die Belege über die Höhe der Betriebskosten, der öffentlichen Abgaben und der besonderen Aufwendungen (wie für Aufzug, Sammelheizung u. dgl.) zu.

Durch die Auflegung der Aufzeichnungen und Belege beim Hausbesorger, oder falls ein solcher nicht vorhanden ist, bei einer im Hause wohnenden Partei, ist der Verpflichtung des Vermieters entsprochen.

Die Mieter können das ihnen zustehende Recht der Einsicht entweder selbst oder durch ihre Angestellten oder durch Bevollmächtigte, die zur berufsmäßigen Parteienvertretung berechtigt sind, ausüben; sie können aber auch im Hause wohnende oder geschäftstätige Mieter als ihre Vertrauenspersonen bestimmen und das ihnen zustehende Kontrollrecht sohin durch diese Vertrauensperson ausüben.

Wenn der Vermieter seiner Verpflichtung zur Rechnungslegung und zur Einsicht in die Belege nicht nachkommt, so ist er über Antrag eines Mieters von der Mietkommission (Schlichtungsstelle) dazu durch Ordnungsstrafe zu verhalten; diese Ordnungsstrafe kann solange verhängt werden, bis der Vermieter seine Verpflichtung erfüllt.

G. Mietkommission und Schlichtungsstelle.

Der zu zahlende Mietzins ergibt sich aus dem Gesetz oder, soweit zulässig, aus der Vereinbarung. Es kann aber seine Höhe in einzelnen Fällen von Umständen abhängig sein, die eine behördliche Bestimmung notwendig machen, wie zum Beispiel der Jahresmietwert nicht vermieteter Räume, die zu den Betriebskosten und zur Instandhaltung des Hauses beizutragen haben; in anderen Fällen, wie bei der Erhöhung des Hauptmietzinses (oben Punkt C), bedarf es gleichfalls einer Instanz, die mangels Einigung alle für die Bestimmung in Betracht kommenden Umstände zu prüfen und festzustellen hat: Notwendigkeit der Arbeit, Kosten der Arbeit, Zeitdauer ihrer Amortisation usw.

Zur Entscheidung aller dieser den Mietzins und seine ordnungsgemäße Verwendung und Verrechnung betreffenden Fragen sind die Mietkommissionen berufen. Bei jedem Bezirksgerichte sind eine oder mehrere solcher Mietkommissionen errichtet, die je aus einem Richter als Vorsitzendem und zwei Beisitzern, einem aus dem Kreise der Vermieter, einem aus dem Kreise der Mieter bestehen. Diese Mietkommissionen fassen ihre Beschlüsse mit Stimmenmehr-

heit auf Grund eines Verfahrens, das nach den Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren außer Streitsachen geregelt ist. Sind zur Entscheidung Erhebungen oder Beweisaufnahmen notwendig, so geht der Entscheidung eine mündliche öffentliche Verhandlung voran. Die Entscheidungen der Mietkommissionen können wegen unrichtiger Anwendung bestehender Vorschriften im Wege einer Beschwerde an den Gerichtshof I. Instanz binnen vierzehn Tagen angefochten werden; der Gerichtshof entscheidet nach den Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren außer Streitsachen endgültig.

Die im Verfahren vor der Mietkommission auflaufenden Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen, so daß ein Kostenersatz nicht stattfindet.

In Gemeinden, in denen eigene Wohnungsämter oder Wohnungsfürsorgeämter bestehen und die durch Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für soziale Verwaltung bezeichnet sind, muß dem Verfahren vor der Mietkommission erst ein Verfahren bei der Gemeinde (Schlichtungsstelle) vorangehen. Diese Schlichtungsstelle versucht zunächst eine gütliche Beilegung des Streites herbeizuführen und fällt, wenn dieser Versuch erfolglos bleibt, eine vorläufige Entscheidung. Will sich eine Partei mit dieser Entscheidung nicht zufrieden geben, so hat sie binnen vierzehn Tagen, nachdem sie von der Entscheidung in Kenntnis gesetzt worden ist (Verkündung in ihrer Gegenwart, Zustellung der in ihrer Abwesenheit gefällten Entscheidung), die Entscheidung der Mietkommission zu begehren, widrigens die Entscheidung der Gemeinde endgültig ist. Sollte die Gemeinde nicht innerhalb drei Wochen das Verfahren zum Abschluß bringen, so kann jede Partei ohne Abwarten der Entscheidung der Gemeinde die Mietkommission anrufen.

H. Gemeindebeitrag zur Instandhaltung.

Da die Instandhaltung des Hauses aus dem Hauptmietzins zu bestreiten ist, so kann sich aus dem ungleichen Erhaltungszustand der Häuser eine sehr ungleichmäßige Belastung der Mieter in den verschiedenen Objekten ergeben. Es besteht insbesondere die Gefahr, daß die Mieter in den billigen Zinskasernen der Vorstädte einen wesentlich höheren Hauptmietzins (Instandhaltungszins) zahlen müssen als die Mieter in den gut gebauten Häusern der Nobelviertel. Das Mietengesetz hatte deshalb die Möglichkeit eines Ausgleichsfonds vorgesehen, aus dem Beiträge zur Vornahme großer Instandhaltungsarbeiten geleistet werden sollten, wenn die volle Aufbringung der hierfür erforderlichen Kosten die Mieter unverhältnismäßig belasten würde. Die näheren Bestimmungen sollten durch ein Gesetz geregelt werden, das jedoch nicht erlassen worden ist. Durch die Novelle vom 14. Juni 1929 ist diese Bestimmung überhaupt aus dem Gesetz eliminiert worden; dagegen wurde für Wien zugebilligt, daß Mietern in Häusern mit besonders hohen Instandhaltungskosten, die einen mehr als 4000fachen Friedenszins nötig machen, Zuschüsse zum Mietzins aus öffentlichen Mitteln gegeben werden und daß das Land Wien für diese Zwecke eine Bodenwertabgabe von verbauten Liegenschaften einheben kann.

Demgemäß hat der Wiener Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25. Juni 1929 den Beschluß gefaßt, einen solchen Gemeindebeitrag zu den Kosten von Instandhaltungsarbeiten zur Verfügung zu

stellen, sofern die Durchführung dieser Arbeiten einen höheren als den 4000fachen Friedensmietzins erfordert und der Magistrat das Begehren der Mieter wegen eines Zuschusses als gerechtfertigt anerkennt. Es muß jedoch eine rechtskräftige Entscheidung der Schlichtungsstelle oder der Mietkommission vorliegen; wurde die Erhöhung zwischen Mietern und Hauseigentümern frei vereinbart, so vollzieht die Ueberprüfung der Magistrat selbst. Der Beitrag kann nur zu dem Teil des Hauptmietzinses geleistet werden, der den 4000fachen Friedenszins übersteigt, und zwar nach Maßgabe der vom Magistrat festzustellenden Rücksichtswürdigkeit der einzelnen Mieter.

Das Ansuchen um Beitragsleistung ist entweder von den Mietern oder von ihnen gemeinsam mit dem Hauseigentümer beim Magistrat einzubringen.

Die Mittel zu diesen Beiträgen werden durch eine Bodenwertabgabe beschafft, die jedoch nur von jenen im Wiener Gemeindegebiet gelegenen verbauten Liegenschaften zu entrichten ist, deren Bodenwert d. i. der bei einem Verkauf für jedermann erzielbare Wert am 1. August 1914 mindestens 300 Kronen für den Quadratmeter betrug; dabei ist nur der Wert des Grundes, keinesfalls aber der auf dem Boden stehenden Baulichkeiten zu berücksichtigen.

Diese Bodenwertabgabe beträgt bei einem Bodenwert nach dem Stande vom 1. August 1914 von 300 bis 599 Kronen 1 Groschen, von 600 bis 899 Kronen 2 Groschen und von 900 Kronen aufwärts 3 Groschen für jede Krone der Mietzinssumme des Hauses nach dem Stande vom 1. August 1914. Sie trifft den Eigentümer von Grund und Boden und darf nach ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung auf die Mieter nicht überwältzt werden. Der Bodenwert wird vom Magistrat amtlich ermittelt und dem Eigentümer mittels Bescheid bekanntgegeben; im Streitfalle tritt ein Schlichtungsverfahren ein, in dem endgültig der Bodenwert festgesetzt wird.

Nach den bisherigen Ergebnissen wird diese Bodenwertabgabe im wesentlichen nur von den wertvolleren Objekten der inneren Bezirke bestritten werden — es werden dies im großen und ganzen jene Objekte sein, in denen geringere Instandhaltungsarbeiten notwendig sind, so daß auch hier eine gewisse Ausgleichung im Zinsertragnis der Hauseigentümer Platz greifen wird.

J. Das Pfandrecht des Vermieters.

Zur Sicherstellung des Mietzinses steht dem Vermieter das Pfandrecht an den in die Wohnung eingebrachten, dem Mieter oder seinen mit ihm in gemeinschaftlichen Haushalte lebenden Familienmitgliedern gehörigen Einrichtungsstücken und Fahrnissen zu. Dieses Pfandrecht entsteht durch die Tatsache der Einbringung in die Mietwohnung, hat also gegenüber anderen Pfandrechten die Rangordnung vom Zeitpunkte der Einbringung. Damit ist ausgesprochen, daß die dem Mieter und seinen mit ihm in gemeinschaftlichem Haushalte lebenden Familienmitgliedern gehörigen, in der Wohnung befindlichen Sachen für den Mietzins (gesetzlicher, erhöhter oder vereinbarter Zins, Betriebskosten, Zuschläge) haften und dem Vermieter Sicherheit für seine Mietzinsforderung gewähren. Sachen, die dritten Personen gehören, haften nicht, und zwar auch dann nicht, wenn der Vermieter etwa der Ansicht war, daß sie dem Mieter gehören.

Ebenso sind jene Gegenstände, welche nach besonderen gesetzlichen Bestimmungen der Zwangsvollstreckung überhaupt nicht unterliegen, von dem Pfandrechte des Vermieters befreit, also insbesondere die Kleidungsstücke, die Betten, die Wäsche, das Haus- und Küchengerät, insoferne diese Gegenstände für den Schuldner und für seine mit ihm in gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieder und Dienstleute unentbehrlich sind; ebenso bei Handwerkern und Kleingewerbetreibenden, die zur persönlichen Fortsetzung ihres Berufes erforderlichen Werkzeuge und die zur Aufarbeitung bestimmten Rohmaterialien bis zum Höchstbetrage von 400 Schilling und dergleichen mehr.

Die Geltendmachung des Pfandrechtes erfolgt durch die sogenannte pfandweise Beschreibung, die in der Verzeichnung der Gegenstände durch das Gericht besteht; deshalb wird in der Regel mit der Mietzinsklage die pfandweise Beschreibung verbunden. Werden die Gegenstände vor ihrer pfandweisen Beschreibung aus der Wohnung entfernt, so erlischt das Pfandrecht; daher steht auch dem Vermieter, wenn der Mieter, ohne den Zins gezahlt oder sichergestellt zu haben, ausziehen oder die Sachen verschleppen will, das Recht zu, die Sachen auf eigene Gefahr zurückzubehalten, doch muß er innerhalb drei Tagen um die pfandweise Beschreibung ansuchen oder die Sachen herausgeben.

K. Verpfändung des Mietzinses.

Da der Hauptmietzins für die Instandhaltung des Hauses bestimmt ist, so darf der Hauseigentümer über ihn nur zur Sicherung eines zu Instandhaltungszwecken aufgenommenen Darlehens verfügen. Jede andere Verfügung über den gesetzlichen Hauptmietzins, Betriebskosten und öffentliche Abgaben für Mietgegenstände in Gebäuden durch Abtretung, Verpfändung oder andere Rechtsgeschäfte, ist ohne rechtliche Wirkung. Wird der Hauptmietzins zur Sicherung eines zu Instandhaltungszwecken aufgenommenen Darlehens abgetreten oder verpfändet, so ist dies im Grundbuch anzumerken und ist von da an dritten Personen gegenüber wirksam. Solche abgetretene Hauptmietzinse sind nicht mehr als Nutzungen und Einkünfte oder sonstige Erträgnisse der Liegenschaft anzusehen.

Exekutionsmaßnahmen von Gläubigern des Hauseigentümers auf die Mietzinse sind nur im Wege der Zwangsverwaltung zulässig und auch der Zwangsverwalter ist verpflichtet, die eingehenden Mietzinse auf die gesetzmäßige Weise, das heißt, also zur Instandhaltung des Hauses zu verwenden.

Diese Beschränkungen finden auf Mietzinse von selbständigen Grundstücken ebensowenig Anwendung wie auf Mietzinse aus solchen Mietverträgen, die nicht dem Mietengesetz unterliegen.

6. Die Erhaltung des Mietgegenstandes.

Die Ausübung des Gebrauches durch den Mieter setzt voraus, daß sich das Mietobjekt in einem brauchbaren Zustand befindet. Da die Verpflichtung des Vermieters eben in der Gewährung des Gebrauches an den Mieter besteht, ist der Vermieter nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches verpflichtet, den Mietgegenstand in brauchbarem Zustande zu übergeben und zu erhalten.

Diese Erhaltung hatte also der Vermieter auf seine Kosten vorzunehmen, wogegen er ja den Mietzins bezog, aus welchem er, wirtschaftlich betrachtet, die Erhaltung bestreiten konnte, ohne daß rechtlich seine Erhaltungspflicht auf die Zulänglichkeit des Mietzinses beschränkt gewesen. Er hatte alle Schäden, ob bedeutende oder unbedeutende, ob durch Zufall oder aus der natürlichen Abnutzung entstehende, auf seine Kosten zu beseitigen; Schäden, die aus Mißbrauch seitens des Mieters oder von Personen, für die er zu haften hatte, entstanden (siehe oben unter IV) fielen natürlich nicht dem Vermieter zur Last, sondern waren durch den schuldtragenden Mieter wieder gutzumachen.

Diese Erhaltungspflicht des Vermieters war auch keineswegs auf das Haus als solches beschränkt, sondern bezog sich auch auf das Innere der Wohnungen.

Dieser rechtliche Zustand gilt auch heute noch für alle von dem Mietengesetz ausgenommenen sowie für jene dem Mietengesetz unterworfenen Mietobjekte, für welche im Wege einer rechtsgiltigen freien Vereinbarung (oben Punkt VD) ein höherer als der gesetzliche oder für eine Erhaltungsarbeit erforderliche Zins vereinbart worden ist.

Wie steht es nun aber mit der Verpflichtung des Vermieters zur Instandhaltung bezüglich jener dem Mietengesetz unterworfenen Mietobjekt, für die nur der gesetzliche Hauptmietzins zu entrichten ist? Da ist zunächst zwischen den einzelnen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten einerseits und dem Hause andererseits zu unterscheiden. Erhaltungsarbeiten im Innern der Mietobjekte ist der Vermieter nur insoweit vorzunehmen verpflichtet, „als es sich um ernste Schäden des Hauses handelt“, wie zum Beispiel bei einem Rohrbruch: in einem solchen Falle ist allerdings der Schaden im Innern der Wohnung nicht anders zu werten als ein Gebrechen des Hauses außerhalb der Wohnung, weil der Rohrbruch den Bestand des Hauses gefährdet.

Die zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses selbst notwendigen Auslagen hat der Vermieter aus dem Hauptmietzins zu bestreiten. Es ist also prinzipiell festzustellen, daß der Hauptmietzins nicht ein freies Eigentum des Vermieters ist, sondern daß eine rechtliche Verpflichtung des Vermieters zur ordnungsmäßigen Verwendung des Hauptmietzinses für die Instandhaltung des Hauses besteht. Unterläßt er diese Instandhaltung, obwohl die Hauptmietzinse, die Ersparnisse der letzten drei Jahre zugerechnet, dafür Deckung bieten, so können die Mieter oder auch die Gemeinde bei der Schlichtungsstelle (Mietkommission) verlangen, daß der Vermieter zu der Vornahme der unbedingt notwendigen Erhaltungsarbeiten verhalten wird. Ist der Antrag der Mieter, bezw. die Anzeige der Gemeinde berechtigt, so ist dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu 100 Schilling die Vornahme der Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist die Ordnungsstrafe zu verhängen und überdies auf Antrag oder von Amts wegen die Gemeinde, falls sie sich dazu bereit erklärt, oder sonst eine geeignete Person zu ermächtigen, die Instandhaltungsarbeiten aus den Hauptmietzinsen durchführen zu lassen; in diesem Falle sind die künftigen Hauptmietzinse, soweit sie für die aufgetragenen Arbeiten erforderlich sind, von den Mietern an die Gemeinde oder die beauftragte

Person, nicht aber an den säumigen Vermieter zu bezahlen. Zugleich hat die Mietkommission auf Antrag eines Mieters dem Vermieter aufzutragen, zu Instandhaltungszwecken bereits eingehobene, aber nicht bestimmungsgemäß verwendete Zinsbeträge binnen vierzehn Tagen bei Exekution an den Dritten (die Gemeinde) zur gesetzmäßigen Verwendung herauszugeben, widrigens nach fruchtlosem Ablauf der Frist gegen ihn Exekution geführt werden kann.

Daß und auf welche Weise der Vermieter eine Erhöhung der Hauptmietzinse verlangen kann, wenn sie zur Durchführung der unbedingt notwendigen Erhaltungsarbeiten nicht ausreichen, ist bereits im Abschnitt V dargelegt worden. Was geschieht aber, wenn der Vermieter es unterläßt, eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu verlangen, obwohl Erhaltungsarbeiten notwendig sind, für die der Hauptmietzins keine Deckung bietet? Das Mietengesetz spricht nur davon, daß der Hauseigentümer um die Erhöhung des Hauptmietzinses ansuchen kann. Ist er also berechtigt, das Mietobjekt verfallen zu lassen, wenn der Hauptmietzins zur Erhaltung nicht ausreicht. Denn, daß er die einkassierten Hauptmietzinse für die Erhaltung verwenden muß, ist schon oben gesagt worden. Wie aber, wenn sie nicht ausreichen — ist dann der Anspruch des Mieters auf Erhaltung des Mietobjektes, den er nach dem allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch hat, durch das Mietengesetz aufgehoben? Diese Frage muß mit aller Entschiedenheit verneint werden: Das Recht der Mieter auf Erhaltung des Mietobjektes besteht nach wie vor (mit der oben bezüglich des Innern festgestellten Ausnahme) weiter und der Mieter kann mit Klage den Vermieter zwingen, die Erhaltungsarbeiten vorzunehmen, wogegen der Vermieter natürlich berechtigt ist, die zur Durchführung dieser Arbeiten notwendige Erhöhung des Hauptmietzinses zu begehren.

Der Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung des Mietobjektes entspricht die Verpflichtung des Mieters, dem Vermieter sofort Anzeige zu machen, wenn sich Schäden zeigen, deren Ausbesserung nötig ist. Unterläßt der Mieter diese Anzeige und werden, weil dem Vermieter der am Anfang vielleicht mit geringen Kosten zu behebbende Schaden nicht bekannt wird, dann größere Ausbesserungen nötig, so ist der Mieter für den durch seine Unterlassung erwachsenen Schaden verantwortlich.

Wenn der Mieter aber selbst Ausbesserungen vornimmt, zu deren Vornahme der Vermieter verpflichtet wäre, so kann er den Ersatz seiner notwendiger und zweckmäßiger Weise gemachten Aufwendungen vom Vermieter verlangen, selbst wenn seine Arbeit ohne Verschulden fruchtlos geblieben wäre. Dieser Ersatzanspruch erlischt sechs Monate nach Zurückstellung des Mietgegenstandes. Für Aufwendungen, die der Mieter in anderen Fällen macht, kann er den Ersatz nur insoweit beanspruchen, als sie zu dem klaren, überwiegenden Vorteil des Vermieters geführt haben. Im allgemeinen wird es daher wohl ratsam sein, daß der Mieter die notwendigen Ausbesserungen dem Vermieter anzeigt und von ihm ihre Vornahme fordert.

Die Vornahme der notwendigen Ausbesserungen muß der Mieter jedenfalls gestatten, auch wenn er dadurch in seinem Gebrauche belästigt oder eingeschränkt wird, jedoch kann er unter Umständen (siehe oben unter VA) einen Zinsnachlaß und wenn die Notwendigkeit der durch längere Zeit fortzusetzenden Ausbesserun-

gen aus Vernachlässigung seitens des Vermieters entstanden sind, auch eine angemessene Entschädigung fordern.

Bauführungen, die über den Rahmen der notwendigen Ausbesserungen hinausgehen, also etwa dem Vermieter vorteilhafte, den Mieter aber in seinem Gebrauch belästigende Zubauten oder Umbauten, muß der Mieter zu seinem Nachtheile nicht zulassen, insoweit in einer beabsichtigten Bauführung nicht ein Kündigungsgrund gelegen ist, worüber an anderer Stelle zu reden sein wird.

7. Die Kündigung des Mietvertrages.

A. Begriff, Form und Verfahren.

Wenn der Mietvertrag ohne Bestimmung einer Zeitdauer geschlossen worden ist, lauft er, wenn nicht besondere Umstände seine anderweitige Beendigung herbeiführen, solange, bis eine der beiden Parteien, Mieter oder Vermieter, dem anderen Teil die Erklärung abgibt, daß er den Mietvertrag mit einem bestimmten Termin beendige. Diese einseitige Erklärung ist die Aufkündigung; sie konnte vor dem Einsetzen der Mieterschutzgebung jederzeit unter Wahrung der bestehenden Kündigungsfristen ohne jeden Grund erfolgen. Das Mietengesetz hat die Kündigung dem Belieben des Vermieters entzogen: der Vermieter kann Mietobjekte, auf die das Mietengesetz Anwendung findet, nur aus wichtigen Gründen kündigen. Für die vom Mietengesetz befreiten Mietgegenstände besteht aber nach wie vor keine Beschränkung des Kündigungsrechtes.

Auch die Form der Kündigung ist vor dem Mietengesetz vollkommen frei gewesen; ebenso wie der Mietvertrag formlos eingegangen werden konnte, ebenso konnte er formlos, mündlich oder schriftlich, gerichtlich oder außergerichtlich gekündigt werden, nur mußte die Kündigung die Mitteilung enthalten, daß das Mietverhältnis bezüglich des bestimmten Mietgegenstandes in einem bestimmten Zeitpunkt beendigt sein solle. Jede solche Kündigung bewirkte für den Ablauf der Kündigungsfrist das Aufhören des Mietvertrages. Exekution auf Räumung konnte der Vermieter allerdings nur auf Grund einer Kündigung führen, die entweder gerichtlich nach einem in der Zivilprozeßordnung geregelten Verfahren eingebracht oder zwar außergerichtlich erfolgt war, aber den in der Zivilprozeßordnung aufgestellten Voraussetzungen entsprach und durch einwandfreie Urkunden beweisbar war. Auf Grund anderer Kündigungen mußte erst auf Räumung geklagt werden.

Dieser für mietengesetzfreie Mietobjekte heute noch geltende Zustand ist für die dem Mietengesetz unterliegenden dahin geändert, daß der Mietvertrag, und zwar sowohl seitens des Mieters als seitens des Vermieters nur gerichtlich gekündigt werden kann.

Die gerichtliche Kündigung ist in dreifacher Ausfertigung bei dem Bezirksgerichte, in dessen Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist, einzubringen und hat die Erklärung zu enthalten, daß die genau bezeichnete Wohnung für den genau zu bezeichnenden Termin aufgekündigt wird; mit dieser Erklärung ist der Antrag an das Gericht zu verbinden, dem Gekündigten aufzutragen, den Mietgegenstand zur angeführten Zeit zu übergeben (Kündigung des Vermieters), bezw. zu übernehmen (Kündigung des Mieters) oder gegen die Aufkündigung innerhalb der gesetzlichen Frist, die bei einer

Aufkündigungszeit von wenigstens vierzehn Tagen acht Tage, bei kurzfristigeren Kündigungen drei Tage beträgt, Einwendungen bei Gericht einzubringen. Ist es der Vermieter, der kündigt, so hat er überdies in der Kündigung (wenn es sich um dem Mietengesetz unterliegende Objekte handelt) die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere als in der Kündigung angeführte Kündigungsgründe kann er im Kündigungsprozeß nicht mehr geltend machen.

Erhebt der Gekündigte gegen die Kündigung keine Einwendungen, so wird die Kündigung rechtswirksam und es kann nun auf Grund dieser Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist jeder der beiden Teile gegen den anderen Exekution führen, ohne Rücksicht darauf, wer gekündigt hat.

Erhebt der Gekündigte aber gegen die Kündigung Einwendungen, so entscheidet das Gericht in einem Zivilprozeß, in welchem der Kündigende die Rolle des Klägers, der Gekündigte die Rolle des Beklagten hat, darüber, ob die Kündigung zu Recht besteht; der kündigende Vermieter hat in diesem Verfahren nachzuweisen, daß der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund — und gerade eben dieser (nicht etwa ein anderer) — gegeben ist.

Der Mieter braucht demnach in seinen Einwendungen nur das Vorhandensein eines gesetzlichen Kündigungsgrundes bestreiten, ohne daß er deshalb in der Verhandlung von weiterem Vorbringen ausgeschlossen werden könnte — solche Einwendungen aber, die selbst bei Vorliegen des Kündigungsgrundes für den Vermieter die Kündigung dennoch als unzulässig (zum Beispiel Verzicht auf das Kündigungsrecht) oder als verfehlt (zum Beispiel 14tägige statt vierteljährige Kündigung) erscheinen lassen, müssen in den Einwendungen ausdrücklich bei sonstigem Ausschluß geltend gemacht werden ebenso wie bei Kündigungen nach bürgerlichem Recht, bezüglich welcher nicht der Vermieter einen Kündigungsgrund, sondern der Mieter die Unrichtigkeit oder Unzulässigkeit der Kündigung zu beweisen hat, alle Bestreitungen bei sonstigem Ausschluß in den Einwendungen angeführt sein müssen. Auf Grund einer Kündigung oder eines Kündigungsurteiles muß innerhalb vierzehn Tagen nach Ablauf der Räumungsfrist, wenn die Räumung nicht freiwillig erfolgt ist, um Exekution angesucht werden, widrigens die Kündigung außer Kraft tritt. Das Mietengesetz hat für Wohnräume (nicht aber für Geschäfte) diese Frist um sechs Monate verlängert.

B. Kündigungsfristen.

Die Kündigungsfrist richtet sich in erster Linie nach der über sie getroffenen Vereinbarung. Besteht keine ausdrückliche Vereinbarung, so richtet sie sich nach den besonderen von der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Oberlandesgerichte erlassenen Vorschriften (für Wien zum Beispiel bei Vierteljahresmieten je der 1. bis 14. der Monate Februar, Mai, August und November, bei Monatsmieten vierzehn Tage vor Ablauf) und in Ermanglung solcher nach dem Ortsgebrauch. Nur für die Fälle, in denen auch ein solcher nicht feststellbar ist, sind Jahresmieten wenigstens drei Monate, Mieten von mehr als einmonatlicher Dauer vierzehntägig, kürzere Mieten achttägig zu kündigen. Dabei muß aber daran festgehalten werden, daß die Kündigung nicht für jeden beliebigen Zeitpunkt, sondern immer nur für das Ende der Zinsperiode eingebracht werden kann. Wird also der Zins monatlich für die Zeit vom Ersten

bis Letzten gezahlt, so kann die Kündigung nur für den Letzten des Monats eingebracht werden.

Die Verständigung von der Kündigung (die Zustellung) muß dem Gekündigten rechtzeitig zukommen; eine etwa erst am 15. Februar zugestellte Vierteljahreskündigung ist vom Gericht wegen Verspätung aufzuheben — jedoch nur dann, wenn der Mieter seinerseits rechtzeitig Einwendungen erhebt; es ist daher wichtig, gegen jede, auch gegen eine verspätet zugestellte Kündigung innerhalb der acht- oder dreitägigen Frist Einwendungen zu erheben.

C. Kündigungsgründe.

Das Mietengesetz führt die wichtigen Gründe an, die den Vermieter zur Kündigung berechtigen, ohne jedoch andere gleich wichtige Gründe auszuschließen. Wenn also auch die Aufzählung der Kündigungsgründe im Mietengesetz keine erschöpfende ist, so muß doch aus der Tatsache der besonderen Hervorhebung dieser Gründe mit zwingender Notwendigkeit geschlossen werden, daß andere Gründe nur dann zur Kündigung berechtigen sollen, wenn sie von gleicher Bedeutung sind wie die aufgezählten und es müssen insbesondere die für die aufgezählten Kündigungsgründe im Gesetz aufgestellten Einschränkungen und Bedingungen auch beachtet werden, wenn eine nicht aufgezählte Tatsache als ähnlich wichtiger Kündigungsgrund angenommen werden soll.

Den Parteien aber steht es nicht frei, andere Kündigungsgründe zu vereinbaren: eine Vereinbarung, nach welcher dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem gesetzlichen Ausmaß zustehen soll, ist ungültig. Jedoch sind solche Vereinbarungen zulässig, womit ein bestimmter Fall dringenden Eigenbedarfes des Vermieters für sich, seine Kinder oder seine Eltern oder für ein Unternehmen, für das er vertretungsbefugt ist, von vornherein als Kündigungs- oder Vertragsauflösungsgrund festgesetzt wird.

Von den im Gesetz aufgezählten Kündigungsgründen seien insbesondere hervorgehoben:

1. Nichtzahlung des Mietzinses: Dieser Kündigungsgrund ist nur gegeben, wenn der Mieter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des dem Gesetze entsprechenden Mietzinses oder eines gültig vereinbarten höheren Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Nachfrist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstande ist. Er kann also nicht zur Anwendung kommen, wenn der Vermieter vom Mieter einen den Bestimmungen des Mietengesetzes nicht entsprechenden Mietzins verlangt und der Mieter die Zahlung ablehnt, vielmehr: muß im Falle einer Erhöhung des Hauptmietzinses erst die Mietkommission (Schlichtungsstelle) über die Zulässigkeit der Erhöhung entschieden haben oder muß eine rechtsgültige Vereinbarung über diese Erhöhung vorliegen. Ist der Mieter ohne grobes Verschulden im Rückstand geblieben (also etwa aus Not), so kann er die Kündigung unwirksam machen, wenn er vor Schluß der Verhandlung im Kündigungsprozesse den geschuldeten Betrag nachzahlt, wobei er allerdings die Prozeßkosten zu ersetzen hat.

2. Verweigerung der bedungenen Dienste, wenn der vereinbarte Mietzins ganz oder teilweise in Dienstleistungen besteht.

3. Rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten, durch welches den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet wird; strafbare Handlungen gegen Eigentum, Sittlichkeit oder körperliche Sicherheit des Vermieters oder einer im Hause wohnenden Person, soweit es sich nicht um geringfügige Fälle handelt; dem Verhalten des Mieters steht, insoweit er es unterließ die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich.

4. Erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietgegenstand, der auch dann vorliegt, wenn der Mieter den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt.

5. Abbruch des Gebäudes: Wenn das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, infolge seines gesundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif wird oder wenn es zu dem Zwecke abgebrochen werden soll, um eine neue Wohnbauanlage mit mehr Wohnraum als die bisherige zu errichten und die hierfür erforderlichen Mittel nachweisbar zur Verfügung stehen, so ist der Vermieter gleichfalls zur Kündigung berechtigt.

6. Eigenbedarf: Darunter ist verstanden, daß der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für seine Nachkommen dringend benötigt; für Geschäftsräume findet also dieser Kündigungsgrund keine Anwendung; der Vermieter muß aber nicht nur die dringende Benötigung nachweisen, sondern es muß auch der dem Vermieter aus der Abweisung erwachsende Nachteil unverhältnismäßig größer sein als der Nachteil des Mieters bei Stattgebung der Kündigung wäre. Droht also dem Mieter aus der Kündigung Obdachlosigkeit und ist auch der Vermieter obdachlos, so ist der Nachteil ein gleicher, die Kündigung daher abzuweisen, es wäre denn, daß etwa ganz besondere Umstände auf der Seite des Vermieters die Folgen der Obdachlosigkeit als viel gefährlicher und schwerwiegender erscheinen lassen, als sie für den Mieter sind; nur wenn die Wohnung für einen Ausgedingsberechtigten dringend benötigt wird, entfällt diese Interessenvergleiche bei Wohnungen, die schon vor dem 1. August 1914 zur Unterbringung von Ausgedingsberechtigten bestimmt waren.

Der Kündigungsgrund des Eigenbedarfes kann nur in jenen, dem Mietengesetz unterworfenen Häusern geltend gemacht werden, bezüglich welcher seit dem 31. Juli 1914, in Gemeinden mit nicht mehr als 5000 Einwohnern (Volkszählung vom Jahre 1920) seit dem 31. Dezember 1917, ein Wechsel in der Person des Eigentümers entweder gar nicht oder nur im Erbwege oder zwar durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, jedoch nur zwischen Eltern und Kindern oder Ehegatten oder von Miteigentümern, die das Haus nach dem 1. August 1914 gemeinsam von einem Verwandten in gerader Linie erworben hatten, stattgefunden hat.

7. Eigenbedarf bei Beschaffung von Ersatzräumen: Wenn aber der Vermieter in der Lage ist, dem Mieter einen Ersatz zu beschaffen, und zwar bei Geschäftsräumlichkeiten einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen, bei Wohnräumen einen entsprechenden Ersatz, so muß er nur die dringende Benötigung nachweisen, während die Vergleiche der Nachteile entfällt; in diesem Falle kann auch die Kündigung wegen Eigenbedarfes

von Eltern erfolgen und kann auch ein neuer Hauseigentümer den Kündigungsgrund geltend machen. Ob die zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung eine entsprechende ist, wird unter Berücksichtigung der Verhältnisse der gekündigten Partei, ebenso wie unter Berücksichtigung von Lage und Beschaffenheit der gekündigten Wohnung zu beurteilen sein.

Zu 6. und 7.: Diese Kündigungsgründe können nur von Vermietern geltend gemacht werden, die wenigstens Eigentümer zur Hälfte des Hauses sind, in welchem sich der Mietgegenstand befindet. Auf Antrag des Mieters kann das Gericht bei Stattgebung der Kündigung dem Vermieter im Urteil unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage beider Teile auferlegen, dem Mieter die Uebersiedlungskosten innerhalb der Gemeinde in einem ziffernmäßig festgesetzten Betrage zu ersetzen.

8. Unzulässige Weitervermietung des Mietgegenstandes: Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn der Mieter den Mietgegenstand (Wohnung oder Geschäftsraum) mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen zur Gänze weiter vermietet und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich selbst benötigt. Bei Geschäftsräumen bildet auch die teilweise Verwertung dann einen Kündigungsgrund, wenn der Mieter den gemieteten Geschäftsraum durch Ueberlassung an einen Dritten gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet; die teilweise Ueberlassung einer Wohnung an Dritte ist niemals ein Kündigungsgrund.

Die Geltendmachung des Kündigungsgrundes der Weitervermietung ist auf die Zeit von drei Monaten eingeschränkt, beginnend mit dem Tage, an dem der Vermieter von dem den Kündigungsgrund bildenden Sachverhalt Kenntnis erhalten hat. Als eine Weitervermietung, die zur Kündigung berechtigt, gilt es nicht, wenn der Mieter seine Wohnung an gewisse nahe Angehörige (siehe unter XIII.) überläßt.

9. Ableben des bisherigen Mieters: Dieses ist nur dann ein Kündigungsgrund, wenn die vermieteten Wohnräume nach dem Ableben des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnungsbedürfnisse des Ehegatten, der Wirtschaftsführerin, der Eltern oder Kinder, sofern solche Personen mindestens die letzten zwei Jahre, oder der Geschwister dienen, sofern diese mindestens die letzten fünf Jahre im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Dieses Recht der bezeichneten nahe verwandten Mitbewohner, die Wohnung zu behalten, ist von ihrem Erbrecht unabhängig. Kommen als Erben des verstorbenen Mieters andere Personen in Betracht, so treten dennoch die eben bezeichneten Mitbewohner und nicht die Erben an die Stelle des verstorbenen Mieters in das Mietverhältnis ein, falls sie nicht selbst binnen 14 Tagen nach dem Tode des Mieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen.

Dem zweijährigen, beziehungsweise fünfjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der betreffende Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem Mieter gemeinsam bezogen hat, bei Ehegatten auch, wenn sie seit der Verhehlung und bei Kindern, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt noch nicht zwei Jahre gedauert haben.

10. Nichtverwendung des Mietgegenstandes: Der Grundgedanke der Mietengesetzgebung ist, den Mieter in seinem Wohnungsbedürfnis zu schützen. Wenn ein solches schutzwürdiges Interesse fehlt, liegt auch kein Anlaß vor, dem Mieter die Wohnung zu erhalten. Es ist daher ein Kündigungsgrund, wenn der Mieter die Wohnung nicht zur Befriedigung regelmäßigen Wohnungsbedürfnisses, beziehungsweise den gemieteten Geschäftsraum nicht zur Befriedigung regelmäßiger geschäftlicher Betätigung verwendet; wenn der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist und deshalb die Wohnung oder den Geschäftsraum während dieser Zeit seiner Abwesenheit nicht benützt, ist dieser Kündigungsgrund natürlich nicht gegeben.

D. Teilkündigung.

Das Mietverhältnis ist an sich ein einheitliches Rechtsverhältnis und kann daher begrifflich nur zur Gänze fortgesetzt oder aufgelöst werden. Das Mietengesetz hat aber für die Fälle des Eigenbedartes, um dem Bedürfnisse beider Parteien möglichst Rechnung zu tragen, die Teilkündigung für zulässig erklärt, so zwar, daß der Vermieter, dessen dringender Eigenbedarf vielleicht mit einem Teil der Mietwohnung befriedigt werden kann, berechtigt ist, die Kündigung auch auf einzelne Teile des Mietgegenstandes zu beschränken. Voraussetzung jedoch ist, daß der restliche Teil absondert benützbar ist oder absondert benützbar gemacht werden kann, wobei die hiefür erforderlichen Kosten der Vermieter zu tragen hat.

Wird eine Kündigung nur hinsichtlich eines Teiles des Mietgegenstandes als wirksam erkannt, so steht es dem Mieter frei zu erklären, daß er den Mietvertrag auch hinsichtlich des restlichen Teiles nicht fortsetzen will, jedoch muß er diese Erklärung ohne Verzug nach Rechtskraft des Urteiles abgeben. Bei Fortsetzung des Mietvertrages bezüglich des ihm verbleibenden Teiles ist der Mietzins, der bisher für den ganzen Mietgegenstand zu entrichten war, angemessen zu vermindern, so daß also der Mieter von dem ihm verbleibenden Teil einen verhältnismäßig niedrigeren Zins zu entrichten hat; die Angemessenheit der Teilung wird im Streitfall durch die Miefkommission (Schlichtungsstelle) bestimmt.

Das Gericht ist im Falle einer Kündigung auf Grund Eigenbedarfes auch von Amts wegen berechtigt, eine Teilung vorzunehmen oder bei einer Teilkündigung andere als die vom Vermieter gekündigten Wohnungsteile zuzusprechen, so wie dies ihm eben mit Rücksicht auf den dringenden Eigenbedarf und nach Abwägung der beiderseitigen Nachteile als entsprechend erscheint; es ist aber auch in diesen Fällen immer daran festzuhalten, daß der Vermieter den dringenden Eigenbedarf und seinen unverhältnismäßig größeren Nachteil beweisen muß.

Als eine Teilkündigung ist es auch zu behandeln, wenn mitvermietete Einrichtungsgegenstände vom Vermieter dringend benötigt werden, so daß in einem solchen Fall nicht die vermieteten Räume, sondern nur die benötigten Gegenstände gekündigt werden können.

Wenn mitgemietete Hausgärten oder andere Grundstücke nicht unter Mieterschutz stehen, kann auch der Mieter, soferne er den vom Vermieter für das mitgemietete Grundstück geforderten höheren

Mietzins nicht bezahlen will, die Miete hinsichtlich des Grundstückes allein aufkündigen.

8. Die Beendigung der Miete ohne Kündigung.

A. Durch Untergang des Mietgegenstandes.

Wenn der Mietgegenstand zugrunde geht, also das Objekt, das benützt werden soll, nicht mehr vorhanden ist, hört der Mietvertrag von selbst auf. Hat einer der beiden Teile (Mieter oder Vermieter) den Untergang verschuldet, so ist er dem anderen Teil schadenersatzpflichtig; führt ein Zufall den Untergang herbei, so ist kein Teil dem anderen verantwortlich.

Zu einer Wiederherstellung ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet. Stellt er dennoch freiwillig ein zerstörtes Mietobjekt her, so lebt der alte Mietvertrag doch nicht auf. Jetzt ordnet allerdings das Mietengesetz an, daß der Vermieter die ihm auf Grund der Versicherung seines Hauses zukommende Versicherungssumme zur Wiederherstellung des Hauses zu verwenden hat, so daß also in diesem Falle der Untergang nicht die Beendigung des Mietverhältnisses herbeiführt, dieses vielmehr an dem wiederhergestellten Objekt fort dauert. Auf Antrag eines Mieters oder auf Anzeige der Gemeinde ist der Vermieter zu dieser Wiederherstellung zu verhalten und es kann die Mietkommission auch die Versicherungssumme sicherstellen lassen, damit sie entsprechend zum Wiederaufbau des Hauses verwendet wird.

B. Durch Ablauf der Zeit.

Ist der Mietvertrag auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen, so hört er mit Ablauf dieser Zeit von selbst, ohne Kündigung oder sonstiges Zutun der Parteien auf. Das entspricht dem Grundsatz der Vertragsfreiheit, weil es den Parteien freisteht, ihre Vertragsrechte und -pflichten von vornherein auf eine bestimmte Zeit zu begrenzen.

Diese Freiheit könnte dazu führen, die Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes zu umgehen. Daher bestimmt das Mietengesetz, daß auch Verträge von bestimmter Dauer vom Vermieter nur aus solchen nichtigen Gründen aufgelöst werden können, die ihn sonst zur Kündigung berechtigen würden. Auf dieses Auflösungsbegehren des Vermieters, das unter Einhaltung der ortsüblichen Kündigungsstermine fristgerecht gestellt werden muß, haben auch im übrigen die mietengesetzlichen und zivilprozessualen Bestimmungen über die Kündigung sinngemäß Anwendung zu finden. Erfolgt keine solche Auflösung seitens des Vermieters aus einem der im Mietengesetze für zulässig erklärten Kündigungsgründe und erklärt nicht etwa vor Ablauf der Kündigungsfrist der Mieter seinerseits die Miete nicht über die vertragmäßige Dauer fortzusetzen, so geht der Mietvertrag nach Ablauf der bestimmten Zeit in einen Vertrag auf unbestimmte Dauer über, der also in Hinblick wieder nur aus einem nach dem Mietengesetz zulässigen Kündigungsgrund gekündigt werden kann.

Aber auch schon nach dem bürgerlichen Gesetzbuch ist die Fortsetzung eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages über die vereinbarte Zeit vorgesehen. Wenn die Mietdauer abge-

laufen ist, der Mieter aber fortfährt, den Bestandgegenstand zu gebrauchen und der Vermieter es dabei bewenden läßt, so wird dies als eine stillschweigende Fortsetzung des Mietvertrages angesehen, der als unter den bisherigen Bedingungen erneuert gilt — und zwar bei kürzeren als halbjährigen Mieten immer wieder auf die ursprüngliche Vertragsdauer, bei halbjährigen und längeren Mieten aber auf ein halbes Jahr.

Will sich bei einem Mietvertrag von bestimmter Dauer der Vermieter die rechtzeitige Uebergabe oder der Mieter die rechtzeitige Uebernahme des Mietgegenstandes bei Beendigung des Vertrages sichern, so kann er in den letzten sechs Monaten vor Ablauf der Zeit einen gerichtlichen Auftrag zur Uebergabe, beziehungsweise Uebernahme erwirken, gegen den jeder andere Teil seinerseits Einwendungen erheben kann, über die dann wie im Kündigungsprozesse zu entscheiden ist. Nach dem Mietengesetz muß der Vermieter auch in diesem Falle das Vorhandensein wichtiger Kündigungsgründe beweisen.

Auf Mietverträge, deren ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer sechs Monate nicht übersteigt, finden die Kündigungsbestimmungen des Mietengesetzes keine Anwendung, wohl aber unterliegen auch sie den Mietzinsvorschriften des Mietengesetzes, wenn es sich nicht überhaupt um mietengesetzfreie Räume handelt. Nur bezüglich ihrer Beendigung sind sie ohne Rücksicht auf das Mietengesetz so zu behandeln, wie dies nach dem bürgerlichen Gesetzbuch der Fall wäre.

C. Durch Aufhebung des Vertrages.

Durch den Tod eines der beiden Teile wird der Mietvertrag nicht aufgehoben, vielmehr geht er beiderseits auf die Erben über. Wohnungsmieten, die nicht dem Mietengesetz unterliegen, können jedoch, wenn der Mieter stirbt, ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer sowohl von den Erben des Mieters, als auch vom Vermieter unter Einhaltung der üblichen Kündigungsfristen gelöst werden. Inwieweit der Tod des Mieters nach dem Mietengesetz als Kündigungsgrund in Betracht kommt, ist oben in VII. C 9 gesagt worden.

Es können sich aber Umstände ergeben, die so bedeutsam sind, daß sie, sei es den Mieter, sei es den Vermieter berechtigen, vom Verträge jederzeit auch ohne Kündigung abzustehen.

Diese Gründe sind im Gesetz angeführt und sind für den Mieter im wesentlichen die Unbrauchbarkeit (beispielsweise die Gesundheitsschädlichkeit) der Wohnung, für den Vermieter der Mißbrauch seitens des Mieters oder der Rückstand mit zwei Zinszahlungen trotz Mahnung sowie die Notwendigkeit der Demolierung. Bei Mieten, die dem Mietengesetz unterliegen, kann jedoch der säumige Mieter seinen Zahlungsverzug, sofern ihn kein grobes Verschulden trifft, bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung über die vom Vermieter gegen ihn eingebrachte Räumungsklage durch Nachzahlung wieder gut machen.

Die Absteherung erfolgt durch die Erklärung an den anderen Vertragsteil, daß aus dem bestimmten Grunde der Vertrag für aufgelöst erklärt werde; anerkennt der andere Teil den Auflösungsgrund nicht, so muß der vom Verträge abstehernde Vermieter den Mieter auf Uebergabe, der abstehernde Mieter den Vermieter auf Uebernahme des Mietobjektes klagen.

D. Durch Einverständnis.

Die Parteien können jederzeit miteinander übereinkommen, in jedem ihnen beliebigen Zeitpunkte das Mietverhältnis aufzuheben; diese Uebereinkunft ist an keine Form gebunden, doch muß sie nach den allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechtes dem Willen der Parteien entsprechen und diesen Willen klar zum Ausdruck bringen.

9. Die Zurückstellung des Mietgegenstandes.

Nach Beendigung des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter den Gegenstand und zwar grundsätzlich in dem Zustande, in dem er sich bei Uebernahme befunden hat, zurückzustellen. Er muß also die ihm gehörigen Einrichtungsgegenstände entfernen (räumen) und muß auch die von ihm vorgenommenen Aenderungen am Mietgegenstand beseitigen.

Die durch die gewöhnliche Abnützung verursachte Schädigung aber geht zu Lasten des Vermieters; der Zustand bei der Rückstellung kann also insoweit verschlechtert sein, als dies dem vertragmäßigen Gebrauche unter Berücksichtigung der Zeitdauer entspricht. Für eine darüber hinausgehende Beschädigung oder mißbräuchliche Abnützung hat aber der Mieter Ersatz zu leisten; diese Ersatzpflicht verjährt in einem Jahre nach erfolgter Zurückstellung.

Stellt der Mieter nach Ablauf der Mietdauer nicht freiwillig zurück, so darf der Vermieter nicht etwa eigenmächtig den Mieter entfernen, vielmehr muß er die Hilfe des Gerichtes in Anspruch nehmen. Durch die in den einzelnen Ländern geltenden Ausziehordnungen ist den Mietern eine gewisse Respektfrist für die Räumung gewährt: Bei Vierteljahreskündigungen in Wien beispielsweise der 6. für die teilweise, der 12. für die gänzliche Räumung. Vor Ablauf dieser Fristen kann der Vermieter die gerichtliche Räumung (Delogierung) nicht beantragen.

Das Mietengesetz hat mit Rücksicht auf die herrschende Wohnungsnot noch eine weitergehende Verlängerung der Räumungsfristen für zulässig erklärt. Schon im Urteil, das über eine Kündigung oder über eine Räumungsklage gemieteter Wohnräume (nicht jedoch Geschäftsräume) ergeht, kann das Gericht auf Antrag eine längere als die gesetzliche Räumungsfrist und zwar bis zum Ausmaß von sechs Monaten festsetzen, wenn wichtige Gründe (zum Beispiel Gefahr der Obdachlosigkeit) dafür sprechen und dem Vermieter aus der Verzögerung kein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwächst.

Ist aber ein Mieter, der durch Urteil oder durch gerichtlichen Vergleich zur Räumung seiner Wohnräume verpflichtet ist, für den Fall der Vollziehung der Obdachlosigkeit ausgesetzt, so ist ihm über sein Ansuchen von dem zuständigen Bezirksgerichte eine Verlängerung der Räumungsfrist um längstens zwei Monate zu bewilligen, und zwar auch dann, wenn ihm schon im Urteil eine Verlängerung der Räumungsfrist ausgesprochen war. Der Antrag ist spätestens acht Tage, bei dreimonatlicher Kündigung spätestens vier Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist einzubringen; steht aber diese Frist bei Rechtskraft des Urtheiles nicht mehr voll zur Verfügung, so ist der Antrag längstens innerhalb einer Woche nach Rechtskraft des Urtheiles zu stellen.

Diese Frist kann bei Eigenbedarfskündigungen noch zweimal um je zwei Monate verlängert werden, wenn es sich um besonders berücksichtigungswürdige Fälle handelt. Insgesamt (einschließlich der urteilsmäßigen Verlängerung) kann also die Frist zur Räumung bis zu einem Jahre erstreckt werden. Bei Mietverträgen von bestimmter Dauer unter einem halben Jahr und bei Vertragsauflösung aus Verschulden des Mieters (siehe oben VIII C) ist nur die Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil, nicht aber eine nachträgliche Verlängerung möglich.

Während der Verlängerungsfristen bleiben beiderseits die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag unverändert aufrecht.

10. Die Veräußerung des Mietgegenstandes und die Verbücherung des Mietvertrages.

Wenn auch das Mietverhältnis auf einem persönlichen Vertrage zwischen Vermieter und Mieter beruht, so erlischt es dennoch nicht, wenn der Vermieter aufhört Eigentümer des Mietgegenstandes zu sein. Für den Mieter kommt es nicht auf die Person des Vermieters, sondern auf das Gebrauchsrecht an dem Mietgegenstand an; die Person des Vermieters ist ohne Einfluß auf dieses. Das Mietverhältnis setzt sich also mit dem neuen Eigentümer des Mietgegenstandes fort.

Er ist jedoch an die besonderen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Dauer des Mietvertrages oder an die besonderen Kündigungsvereinbarungen nicht gebunden, vielmehr vollzieht sich sein Eintritt in das Mietverhältnis nur auf der Grundlage eines Mietvertrages von unbestimmter Dauer mit der ortsüblichen (vierzehntägigen, vierteljährigen) Kündigungsfrist; es kann also der neue Eigentümer, sobald er als solcher im Grundbuch eingetragen ist, den Mieter zu den ortsüblichen Kündigungsterminen kündigen. Natürlich muß auch er für Mietgegenstände, die dem Mietengesetz unterliegen, einen wichtigen Kündigungsgrund geltend machen können — für Erwerber nach dem 1. August 1914 (1. Jänner 1918) fällt, wie schon oben in VII C 6 hervorgehoben, der Kündigungsgrund des Eigenbedarfes ohne Beistellung von Ersatzräumen überhaupt weg.

Auch Vorauszahlungen für mehr als eine Zinsperiode, die der Mieter dem bisherigen Vermieter geleistet hat, können dem Erwerber gegenüber nicht geltend gemacht werden, sodaß der Mieter bei weitergehenden Vorauszahlungen unter Umständen riskiert, noch einmal zahlen zu müssen. Da übrigens auch die Hypothekargläubiger des Vermieters zu ihrem Nachteile nicht mehr als eine Vorauszahlung gelten lassen müssen, so ist jedesfalls bei weitergehenden Vorauszahlungen Vorsicht am Platze.

Der ursprüngliche Vermieter bleibt dem Mieter für alle Schäden, die dieser durch die etwaige vorzeitige Vertragsauflösung oder durch die Nichtanerkennung geleisteter Vorauszahlungen erleidet, haftbar — aber diese persönliche Verpflichtung wird sehr oft nicht zur wirklichen Schadensgutmachung führen. Um sich daher bei langfristigen Mietverträgen gegen die Folgen des Verkaufes zu sichern, kann der Mieter seinen Mietvertrag in das Grundbuch eintragen lassen, wobei allerdings notwendig ist, daß der Mietvertrag schriftlich errichtet, die Unterschrift des Vermieters gerichtlich oder notariell beglaubigt wird und der Vermieter im Mietvertrag seine ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung erteilt.

Ist die Eintragung erfolgt, dann ist jeder nachträgliche Erwerber an alle Bedingungen des Mietvertrages, also auch an die vereinbarte Zeitdauer und die besonderen Kündigungsfristen gebunden. Ebenso muß sich der neue Erwerber alle Vorauszahlungen gefallen lassen, die im Grundbuch ersichtlich gemacht sind.

Erfolgt aber die Veräußerung im Wege einer gerichtlichen Zwangsversteigerung, dann richtet sich die Verpflichtung des Erstehers nach der Rangordnung, die der eingetragene Mietvertrag im Grundbuch hat, bezw. nach der Zulänglichkeit des Meistbotes: muß er den Vertrag nicht übernehmen, dann gilt für ihn, was für jeden Erwerber, wie oben dargelegt, bezüglich der grundbücherlich nicht eingetragenen Mietverträge gilt; es ist daher im Anwendungsbereich des Mietgesetzes diese Frage nicht mehr von großer Bedeutung, weil bei Mietgegenständen, die dem Mietengesetz unterliegen, auch der neue Eigentümer an das Mietengesetz gebunden bleibt.

11. Verbotene Vereinbarungen. Strafbestimmungen.

Wir haben schon an verschiedenen Stellen gesehen, daß das Mietengesetz zwingendes Recht enthält, das heißt, daß abweichende Vereinbarungen ungültig sind, wie zum Beispiel Festsetzung eines höheren als des gesetzlichen Mietzinses oder Erweiterung der Kündigungsgründe, insoweit das Gesetz solche Vereinbarungen nicht ausdrücklich für zulässig erklärt (oben VD oder VII C).

In anderen Fällen begnügt sich das Gesetz nicht mit der Bestimmung der Ungültigkeit, sondern erklärt gewisse Vereinbarungen auch für verboten und strafbar. Dies gilt vor allem von den Vereinbarungen, die den Handel mit Wohnungen betreffen. Die Wohnungsnot einerseits, das Mietengesetz und seine Schutzbestimmungen andererseits haben das Mietrecht an einer Wohnung zu einem bedeutsamen Wertobjekt gemacht. Der Mieter soll in seinem Wohnbedürfnisse geschützt sein; aber weder er, noch der Vermieter sollen die Situation zum Nachteil der Wohnungsbedürftigen ausnützen dürfen. Es sind daher ungültig und verboten alle jene Vereinbarungen, die aus Anlaß der Uebertragung von Mietrechten oder des Abschlusses von Mietverträgen dem abtretenden Mieter oder dem Vermieter oder auch dritten Personen Vermögensvorteile verschaffen, die in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrage stehen, den guten Sitten widersprechen oder ohne gleichwertige Gegenleistung (vom Mietrecht selbst natürlich abgesehen) erfolgen; hierunter fällt insbesondere die sogenannte Ablöse — der Ersatz der tatsächlichen Uebersiedlungskosten ist zulässig. Auch Vereinbarungen, nach welchen für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu bezahlen ist, fallen ebenso unter das Verbot wie Vereinbarungen, nach welchen für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrages zur Vornahme von Instandhaltungsarbeiten von demjenigen, der diese Arbeiten durchführen soll, ein Entgelt zu leisten ist.

Dasjenige, was auf Grund solcher verbotener Vereinbarungen geleistet wird, kann innerhalb einer Verjährungsfrist von einem Jahre samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Es ist aber überdies derjenige, der sich solche verbotene Leistungen versprechen läßt oder zu solchen Vereinbarungen anstiftet oder hiebei mitwirkt, insbesondere auch derjenige, der mit der Durchführung von Instand-

haltungsarbeiten betraut (Handwerker), dafür entgegen dem oben bezeichneten Verbote ein Entgelt verspricht oder leistet, strafbar und kann vom Vorsitzenden der Mietkommission mit Geldstrafen bis zu 500 Schilling oder mit Arrest bis zu vierzehn Tagen bestraft werden.

In der gleichen Weise ist überhaupt jeder strafbar, der zum Zwecke der Umgehung oder der Vereitlung des Mietengesetzes unwahre Angaben macht oder auf andere Weise das Mietengesetz zu umgehen sucht. Auch derjenige, der mit dem Vorwand des Eigenbedarfes oder wegen Neuaufführung des vermieteten Gebäudes im Wege einer gerichtlichen Kündigung die Räumung erschleicht, den Mietgegenstand aber dann, ohne durch eine Aenderung der Verhältnisse dazu veranlaßt zu sein, anderweitig verwertet, ist in gleicher Weise zu bestrafen und hat überdies dem ausgemieteten Mieter eine angemessene Vergütung für den tatsächlich erlittenen Schaden zu leisten.

12. Die Untermiete.

Dem Mieter steht das Recht zu, den Mietgegenstand selbst zu gebrauchen und zu benützen oder auch in Untermiete zu geben. Der Untermieter ist also der Mieter des Mieters. Sein Recht ist von dem Recht des Mieters abhängig und erlischt, wenn das Recht des Mieters aufhört. Wird also der Mieter gekündigt, so kann der Untermieter vom Vermieter auf Grund der Kündigung oder des Kündigungsurteiles gegen den Mieter ohneweiters delogiert werden.

Nur dann, wenn im Vertrage die Untervermietung ausdrücklich untersagt ist, und wenn in der Untervermietung eine Schädigung der Interessen des Vermieters gelegen ist, ist der Mieter zu einer Untervermietung nicht berechtigt; im allgemeinen aber gestattet ihm das Gesetz grundsätzlich die Untervermietung, ohne daß er hiezu der Zustimmung des Vermieters bedürfte.

Das Rechtsverhältnis zwischen Untervermieter (Hauptmieter) und Untermieter ist gleichfalls eine Miete und es gelten dafür dieselben Regeln wie für das Mietverhältnis überhaupt. Es ergibt sich jedoch schon aus der Natur der Sache, daß die Bestimmungen des Mietengesetzes über den Mietzins auf eine Untermiete nicht anwendbar sind. Das Mietengesetz hat daher für den Untermietzins die besondere Bestimmung getroffen, daß der Untermieter dem Hauptmieter nur einen verhältnismäßigen Teil des gesetzlich zulässigen, vom Hauptmieter gezahlten Zinses zu entrichten hat. Wird also beispielsweise von einer aus zwei Zimmern, Kabinett und Küche bestehenden Wohnung ein Zimmer in Untermiete gegeben, so hat der Untermieter dem Untervermieter einen Mietzins zu bezahlen, der etwa einem Drittel des vom Untervermieter an den Hauseigentümer zu bezahlenden Zinses (Hauptmietzins, Betriebskosten, Abgaben, eventuell auch Zuschläge) entspricht; wird der Zins des Hauptmieters erhöht, so erhöht sich im gleichen Verhältnis der Untermietzins. Es soll also der durch das Mietengesetz geschützte Mieter, der einen Teil seiner Wohnung ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen einem anderen in Untermiete gibt, sich daran nicht bereichern.

Werden aber Einrichtungsgegenstände vom Hauptmieter mitgegeben oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen (Bedienung, Wäsche usw.), so darf hiefür ein angemessenes Entgelt

vereinbart werden. Es wird also für möbliert untervermietete Wohnräume ein Mietzins zulässig sein, der dem verhältnismäßigen Anteil am Zins des Hauptmieters zuzüglich einem angemessenen Entgelt für die beigeordnete Einrichtung, Bedienung und dergl. entspricht. Ueber diese Angemessenheit entscheidet die Mietkommission (Schlichtungsstelle), und zwar auch dann, wenn die Parteien einen bestimmten Zins vereinbart haben; die Mietkommission (Schlichtungsstelle) kann einen solchen vereinbarten Zins für unangemessen erklären und auf das angemessene Entgelt zurückführen; das zuviel Gezahlte kann vom Untermieter samt gesetzlichen Zinsen innerhalb drei Monaten zurückgefordert werden. Auch über die Erhöhung des zu zahlenden Untermietzins (Entgelts) entscheidet die Mietkommission (Schlichtungsstelle).

Mit Rücksicht auf die für die meisten Untermietverhältnisse charakteristische Wohnungsgemeinschaft zwischen Mieter und Untermieter, gelten für die Kündigung von Untermietverhältnissen nicht die strengen Voraussetzungen der Kündigung von Hauptmieten, sondern es ist die Kündigung eines Untermietverhältnisses auch möglich, wenn durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn er den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige — ohne Beschränkung auf Nachkommen — dringend benötigt, ohne daß die Abwägung der beiderseitigen Nachteile stattzufinden hat, oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann, wie beispielsweise bei fortgesetzten Streitigkeiten, lästiger Erkrankung und dergl.

Es finden aber auch alle jene Kündigungsgründe, die für die Kündigung von Mieten überhaupt gelten, zum Beispiel Nichtzahlung des Zinses, grob ungehöriges Verhalten usw. auf die Kündigung von Untermieten Anwendung. Ueberdies ist es gestattet, von vorneherein eine bestimmte, für den Vermieter bedeutsame Tatsache als Kündigungsgrund zu bestimmen, zum Beispiel Rückkehr eines Kindes, so zwar, daß in diesem Falle der Untervermieter nicht etwa mehr eine dringende Benötigung, sondern lediglich den Eintritt der festgesetzten Tatsache zu beweisen hat.

Die Teilkündigung ist auch bei Untermietverhältnissen möglich, und zwar kann auch die Kündigung einzelner Einrichtungsgegenstände erfolgen, wenn der Vermieter diese dringend benötigt.

Wird der Hauptmieter gekündigt, so hat er den Untermieter sofort von der Kündigung in Kenntnis zu setzen und der Untermieter kann sich im Kündigungsprozeß dem Hauptmieter anschließen. Er hat aber kein Recht seinerseits, Einwendungen zu erheben, wenn der Hauptmieter die Kündigung ohne Erhebung von Einwendungen annimmt.

Wenn der Hauseigentümer selbst Bestandteile seiner eigenen Wohnung weiter vermietet, so ist dies rechtlich betrachtet keine Untermiete, weil der Hauseigentümer ja seine Wohnung nicht als Mieter, sondern auf Grund seines Eigentumsrechtes in Benützung hat; mit Rücksicht auf die durch eine solche Weitervermietung begründete Wohnungsgemeinschaft jedoch, die also äußerlich den gleichen Tatbestand darstellt wie eine Untermiete, behandeln die Gerichte den Fall einer solchen Weitervermietung nach den gleichen Grundsätzen wie die Untermiete.

Vermietet dagegen ein Hauseigentümer einen selbständigen Mietgegenstand mit Einrichtungsgegenständen oder mit der Verpflichtung zu gewissen Leistungen (Bedienung, Wäsche), so finden die Bestimmungen des Mietgesetzes über den Mietzins bei Untermieten nach ausdrücklicher Anordnung des Gesetzes Anwendung; dagegen können auf einen solchen Fall die Kündigungsbestimmungen für Untermieten nicht angewendet werden.

Durch das Gesetz vom 30. Juli 1925 sind im Verhältnis zwischen Haupt- und Untermieter solche Wohnräume von dem Mietgesetz ausgenommen, die am 31. Juli 1925 nicht untervermietet waren und erst nach diesem Datum untervermietet werden, jedoch nur dann, wenn der Hauptmieter wenigstens einen Wohnraum selbst bewohnt.

Daß Untermieter in Mietgegenständen, die überhaupt vom Mietgesetz ausgenommen sind, nicht dem Mietgesetz unterliegen, ist selbstverständlich. Für alle solche Untermietverhältnisse gilt also der Grundsatz der vollen Vertragsfreiheit (Zins, Kündigung) des bürgerlichen Gesetzbuches.

13. Uebertragung (Verpfändung) der Mietrechte.

Verschieden von dem Fall der Untervermietung ist die Abtretung der Mietrechte seitens des Mieters an einen Dritten; denn während bei der Untervermietung der Untermieter in kein direktes Verhältnis zum Vermieter tritt, ist dies bei der Abtretung der Fall. Zu dieser Abtretung ist die Zustimmung des Vermieters nicht notwendig, doch wird man sinngemäß annehmen, daß dort, wo die Untervermietung verboten ist, auch die Abtretung der Mietrechte unzulässig ist. Stimmt der Vermieter der Abtretung der Mietrechte zu und entläßt er den abtretenden Mieter auch aus den Pflichten, so scheidet dieser aus dem Rechtsverhältnis zur Gänze aus; andernfalls bleibt er, wenn er auch die Rechte abgetreten hat, dem Vermieter doch für die Erfüllung aller Verpflichtungen nach wie vor haftbar. Ein Zwang auf den Vermieter zur Entlassung des Mieters aus den Pflichten besteht nicht.

Bei Mietverhältnissen jedoch, die dem Mietgesetz unterliegen, kann der Mieter die Wohnung seinem Ehegatten, seiner Lebensgefährtin, seinen Eltern oder Kindern, sofern sie mindestens die letzten zwei Jahre, oder seinen Geschwistern, sofern sie mindestens die letzten fünf Jahre mit ihm im gemeinsamen Haushalte gelebt haben, überlassen, ohne daß der Vermieter dagegen eine Einwendung haben könnte. Der eben bezeichneten Aufenthaltsdauer in der Wohnung steht es gleich, wenn der betreffende Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verehelichung, bei Kindern auch wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, ohne daß ihr Aufenthalt bereits die vorgeschriebene Zeit angedauert hätte. Durch die einfache Anzeige des abtretenden, die Wohnung verlassenden Mieters an den Vermieter treten die zurückbleibenden Angehörigen als Mieter an seine Stelle.

Durch die Wohnungsnot und durch den Schutz der Mietengesetze ist das Mietrecht zu einem bedeutsamen Vermögenswert geworden. Es ist daher vielfach versucht worden, diesen Vermögenswert für die Gläubiger des zahlungsunfähigen oder zahlungs-

unwilligen Mieters im Exekutionswege nutzbar zu machen. Das Mietengesetz ordnet hierüber an, daß Mietrechte über Wohnungen insoweit der Exekution entzogen sind, als es sich um die für den Mieter und die mit ihm in gemeinsamem Haushalt lebenden Familienangehörigen unentbehrlichen Wohnräume handelt; hieraus ergibt sich, daß Mietrechte, die darüber hinausgehen, in Exekution gezogen und durch Untervermietung verwertet werden können. Es ist aber dem Hauseigentümer verwehrt, seinerseits fremde Forderungen an den Mieter zu erwerben, um auf diese Weise die Mietrechte des Mieters in Exekution zu ziehen.

14. Ausblick als Nachwort.

Unser erster Staatskanzler Dr. Karl Renner sagt im Vorwort seines Buches: „Die Rechtsinstitute des Privatrechts und ihre soziale Funktion“: „Unter unseren Augen, unseren achtlosen Augen vollzieht sich eine Erneuerung des Rechtslebens, die für die künftige Entwicklung des menschlichen Geschlechts bedeutungsvoll zu werden verspricht. Wir leben mitten im Umschlag des bürgerlichen in das soziale Recht.“

Die Aenderung des Mietrechtes durch die Mieterschutzgesetzgebung kann als ein Schulbeispiel dafür gelten. Der Grundsatz der Souveränität des Eigentums ist verdrängt worden durch die Erkenntnis der gesellschaftlichen Notwendigkeit, den Menschen ihre Behausungen, ihre Betriebsstätten zu sichern. Dieser Gedanke, einmal zur Tatsache geworden, kann nicht mehr verschwinden.

Noch ergibt sich aus dem Durcheinander der auf so verschiedenen Grundsätzen aufgebauten Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches und des Mietengesetzes mancher Widerspruch und ist überhaupt das Nebeneinander von zweierlei Recht unbefriedigend — aber das sind Unvollkommenheiten, die die weitere Entwicklung ausgleichen wird.

Denn das Problem, daß das Jahrhundert der Industrie und Großstadtentwicklung im Wohnungswesen vor uns gestellt hat, wird nicht gelöst werden durch Rückkehr zum Grundsatz der beliebigen Vertragsfreiheit. Die neuen Wohnformen der Siedlung, der kommunale Wohnbau aus öffentlichen Mitteln, also ohne den Zweck der Rentabilität, werden das ihrige tun — die Aufgabe der Rechtsgestaltung aber wird es sein, den als richtig erkannten sozialen Gedanken auf dem Gebiete des privaten Mietwesens in einem großen, einheitlichen System eines neuen Wohnrechtes auszugestalten und durchzusetzen.