



Vorrede zur ersten Auflage.

Während des Krieges ist eine ganze Unmenge neuer Gesetze entstanden und täglich entstehen neue. Auch ganz neue Gedanken werden in den Gesetzen zum Ausdruck gebracht, ganz neue Rechtsanschauungen werden verwirklicht. Maßnahmen, an die vor dem Kriege niemand gedacht hat oder die nur auf Kongressen und in Programmen gefordert wurden, erhalten nun wirkliche Geltung. Eine der Hochburgen des Eigentums war immer im Frieden der städtische Hausbesitz. Insbesondere in Oesterreich galt der Mietzins als ein Heiligtum, an dem nicht gerührt werden durfte. Den Zins schuldig zu bleiben, galt als das erste Zeichen der Verarmung und als ehrenrühriger Vorwurf. Diese Anschauungen waren eine Folge der Tatsache, daß zu wenig kleine Wohnungen vorhanden waren und daß diese wenigen Wohnungen für die Verhältnisse derjenigen, die sie bewohnen mußten, zu teuer waren. Daher beherrschte der Hausherr den Mieter. Da er das Recht hatte, dem Mieter jederzeit die Wohnung zu kündigen, so konnte er mit der Drohung der Kündigung durchsetzen, was er wollte, sei es eine Zinssteigerung, sei es eine Ausbesserung der Wohnung, die nach dem Gesetz dem Hausherrn oblag.

Der Krieg hat auch hier die Verhältnisse geändert. Der am Beginn des Krieges auflackernde Gedanke der Zusammen-

gehörigkeit aller Staatsbürger, der sogar den Klaffengegensatz zeitweise überloht, ließ es als unanständig erscheinen, der Frau eines Kriegers die Wohnung zu kündigen. Die mit dem Fortschreiten des Krieges notwendige staatliche Bewirtschaftung aller Lebensmittel ließ es als selbstverständlich erscheinen, auch das Bedürfnis nach Wohnung staatlich zu schützen. So entstand — gegenüber den Versuchen einer ganzen Reihe von Hausbesitzern, die Erträgnisfähigkeit ihrer Häuser auch im Kriege aufrechtzuerhalten — der Gedanke an einen staatlichen Schutz der Mieter. Dieser Gedanke mußte allerdings sich erst langsam durchringen, und so kam es, daß erst jetzt ein Gesetz geschaffen wurde, das ihn zu verwirklichen bestrebt ist. Es ist dies die Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, über den Schutz der Mieter. In dieser Verordnung werden zwei Gedanken zur Tat. Es ist dies das Verbot der Kündigung der Wohnung und das Verbot der Zinssteigerung. Allerdings sucht die Verordnung, statt sich ausschließlich dem Mieterschutz zu widmen, einen Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter und denen der Hausherren zu treffen. Sie ist daher nicht vollständig gelungen. Immerhin stellt sie aber einen bedeutenden Fortschritt in der Ausbildung unseres Privatrechtes dar und verschafft den Mietern, die bisher rechtlos waren, doch einigermaßen Waffen gegen allzu arge Zumutungen der Hausbesitzer. Die Kenntnis dieser Verordnung liegt daher im Interesse jedermanns, und diese Kenntnis zu verbreiten, soll der Zweck dieser Schrift sein.

Die neue Verordnung verweist wie selbstverständlich die Erledigung des Kampfes zwischen dem Mieter und dem Hausherrn in den Gerichtssaal. Dieses Büchlein soll nun die Wege weisen, wie dieser Kampf erfolgreich durchgeführt werden kann.

Wien, im Februar 1917.



Vorrede zur zweiten Auflage.

Wenn ein halbes Jahr nach dem Erscheinen der ersten Auflage bereits eine zweite notwendig wurde, so beweist dies am besten, welches Interesse der Mieterschutz in der Bevölkerung findet. Die zweite Auflage unterscheidet sich von der ersten jedoch nur dadurch, daß in ihr die Ergebnisse der Rechtsprechung, die mittlerweile den Mieterschutz ausgebaut hat, verwertet sind.

Allerdings mehren sich bereits die Versuche, die erspriesslichen Gedanken, die die Verordnung enthält, wieder totzuschlagen. Diese Versuche sind nur möglich, weil der ganze Mieterschutz auf einer aus der Zeit des Absolutismus stammenden Verordnung ruht.

Möge das Abgeordnetenhaus im Interesse der Bevölkerung dem Mieterschutz die ihm notwendige gesetzliche Grundlage verschaffen.

Wien, im Oktober 1917.
