

wenn der Vermieter selbst die gekündigte Wohnung für sich beanspruchen will. Die Absicht, sie irgendeinem Verwandten, einem Sohn oder einer Tochter zum Wohnen zu überlassen, bildet gewiß keinen Grund zur Kündigung. Da das Gesetz überdies vom Benötigten spricht, so muß auch nachgewiesen werden, daß für den Vermieter ein Zwang vorliegt, die Wohnung für sich in Anspruch zu nehmen. Sein bloßer Wunsch hiezu oder irgendeine Verbesserung seiner Lage wird nicht berechtigen, den Mieter zu kündigen. Ueberdies eröffnet dieser Kündigungsgrund die Möglichkeit, das Gesetz zu umgehen. Es kann leicht ein Vermieter diesen Kündigungsgrund anführen, seine Kündigung durchsetzen, und dann seinen Entschluß, die Wohnung selbst in Anspruch zu nehmen, wieder ändern und sie an einen anderen vermieten. Deshalb wird, um derartige mögliche Umgehungen des Gesetzes hintanzuhalten, gefordert werden müssen, daß der Vermieter, wenn er diesen Grund als Kündigungsgrund anführt, genau nachweise, daß er tatsächlich nicht nur gezwungen ist, die Wohnung in Anspruch zu nehmen, sondern auch, daß er bereits nicht mehr abänderbare Vorbereitungen zur Uebernahme der Wohnung getroffen habe. In diesem Sinne hat auch der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 5. Juni, 1917, G. Z. Rv I 226/17 (veröffentlicht in den „Juristischen Blättern“ vom 15. Juli 1917) entschieden.

### Das Verbot der Zinssteigerung.

Neben der Beschränkung des Kündigungsrechtes verbietet das Gesetz auch willkürliche Zinserhöhung. Es geht von dem Grundsatz aus, daß die Zinserhöhung nur insoweit gestattet sein soll, als die Ausgaben, die den Hausbesitzer treffen, sich gesteigert haben. Eine Zinssteigerung lediglich zu dem Zweck, den Ertrag des Hauses zu erhöhen und das Einkommen des Hausbesizers zu steigern, ist verboten und unzulässig. Eine Zinssteigerung ist daher nur gestattet:

1. Wenn seit Beginn des Krieges eine Erhöhung der regelmäßigen jährlichen Auslagen für Erhaltung und Verwaltung des Hauses einschließlich der Wassergebühren, der Manalifizierungsgebühren oder dergleichen sowie für Beistellung von Licht oder Heizung eingetreten ist;

2. wenn die öffentlichen Abgaben, die vom Haus zu entrichten sind, also Steuern, Zuschläge und dergleichen erhöht werden;

3. wenn der Zinsfuß oder sonstige Nebengebühren der auf dem Hause lastenden Schulden erhöht wurden. Doch wird auch gleichzeitig im Gesetz den Darlehensgebern eine Erhöhung dieser Zinsen in gewissem Sinn verboten.

Nur in diesem Rahmen darf eine Erhöhung eintreten. Das Gesetz hält sohin an der Anschauung fest, daß das Hausvermieten ein Geschäft ist, bei dem der Verkäufer der Wohnung einen Gewinn zu machen sucht, es beschränkt ihn nur in der Höhe seines Gewinnes auf jenes Maß, das er im Frieden hatte, es hält aber leider an dem Grundsatz fest, daß der Hausherr berechtigt ist, alle seine Lasten, sogar die Steuern, die vom Haus vorgeschrieben werden, auf den Mieter zu überwälzen. Doch wird auch hier, bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Zinssteigerung, mit einer strengen Auslegung des Gesetzes vorzugehen sein, weil das Gesetz ja ein Schutzgesetz für Mieter sein soll.

### Die Hausauslagen.

Zu einer Erhöhung berechtigt nur eine Steigerung der regelmäßigen jährlichen Auslagen. Es kann daher eine Auslage, die der Hausherr zum Beispiel deshalb hat, weil irgendein Unwetter oder sonst ein Vorfall das Haus beschädigte und es ausgebessert werden muß, nicht auf den Mieter überwälzt und zu einer Zinssteigerung verwendet werden. Ebenso kann eine Steigerung der Verwaltungsauslagen nicht Anlaß zu einer Zinssteigerung bieten. Es wird namentlich die Tatsache, daß ein

Hausherr es aufgibt, das Haus selbst zu verwalten und sich dafür jemand anstellt und diesem ein Honorar bezahlt, nicht zur Zinssteigerung verwendet werden können, weil dies unmöglich als eine regelmäßige Verwaltungsausgabe angesehen werden kann und Anlaß zu einer Umgehung des Gesetzes bilden könnte. Denn das Einschließen eines Verwalters zwischen den Hausherrn und den Mieter könnte bloß zu dem Zwecke geschehen, um diesem zum Schein ein Honorar auszusetzen, die Verwaltungsauslagen auf die Weise zu erhöhen, in Wirklichkeit aber das Honorar nicht auszuzahlen. Dies ist am leichtesten möglich, wenn der Ehemann oder die Ehefrau oder sonst ein Verwandter als Verwalter eingesetzt wird.

Es wird auch darauf zu sehen sein, daß die Steigerung der Auslagen an sich begründet ist. Der Hausherr wäre sonst in der Lage, mit den Handwerkern, die er für sein Haus regelmäßig beschäftigt, ein Abkommen zu treffen, wonach sie ihm in ihre Rechnungen höhere Preise einstellen, ihm aber diese Preis-erhöhung in irgend einer Form wieder vergüten. Wenn also das Gesetz von einer Erhöhung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses spricht, so wird zu prüfen sein, ob diese Erhöhung durch die Verhältnisse an sich gerechtfertigt ist oder ob der Hausbesitzer sie, sei es aus Absicht, sei es aus Unverstand, unbegründet zugestanden hat. Zu einer Erhöhung des Mietzinses wird also nur dann ein Grund vorliegen, wenn die Auslagenerhöhung durch die allgemeinen Verhältnisse, nicht aber durch die Verschäumnisse des betreffenden Vermieters gerechtfertigt war. Auch die Anschauung, daß der Hausherr berechtigt sei, einen Mietzins zu erhöhen, weil er regelmäßig in einigen Jahren Ausgaben für die Ausbesserung des Hauses habe, ist unrichtig, wenn sie auch in einem Justizministerialerlaß enthalten war. Denn derartige Renovierungen sind keinesfalls regelmäßige Verwaltungsauslagen.

### Die Steuererhöhung.

Eine Erhöhung der Steuern gestattet eine Zinssteigerung nur dann, wenn die Steuern seit Kriegsbeginn höhere geworden sind. Nun gibt es eine Reihe von Häusern, die steuerfrei sind, weil sie neu gebaut wurden und die während des Krieges durch den Ablauf der Zeit die vom Gesetz zugestandene Steuerfreiheit verlieren. Dadurch tritt für das betreffende Haus natürlich eine Erhöhung der Abgaben ein. Eine solche Erhöhung, die nur das einzelne Haus trifft, bietet keinen zulässigen Grund zur Zinssteigerung, die Verordnung schließt dies ausdrücklich aus, es darf nur eine allgemeine, alle Häuser des betreffenden Ortes treffende Erhöhung zur Steigerung verwendet werden.

### Die Zinsenerhöhung.

Das Gesetz verbietet den Darlehensgebern, die auf einem Haus ein Darlehen sichergestellt haben, die willkürliche Erhöhung der Zinsen. Es gestattet eine solche Zinsfußerhöhung nur, wenn dies durch allgemeine Aenderungen des Zinsfußverhältnisses oder mit Rücksicht auf Verpflichtungen des Gläubigers, die er vor Beginn der Wirksamkeit dieser Verordnung eingegangen ist, notwendig erscheint. Dabei werden Erhöhungen von anderen Nebengebühren oder die Vereinbarung einer übermäßigen Provision den Zinsfußerhöhungen gleichgestellt. Wird ein Zins für ein Darlehen erhöht, so erhält der Hausbesitzer das Recht, die Entscheidung einer Kommission anzurufen, die zu diesem Zweck von der Verordnung geschaffen wird und die zu entscheiden hat, ob eine solche Erhöhung berechtigt ist. Auf den Mieter darf nun nur jene Erhöhung überwältzt werden, die nach Entscheidung der Kommission als eine berechtigte erscheint. Ist die Zinsfußerhöhung unberechtigt, so hat der Hausherr das Recht, die zu viel gezahlten Zinsen zurückzuverlangen. Wenn also eine Mieterzinserhöhung mit der Erhöhung der Darlehenszinsen begründet wird, so wird vor allem zu untersuchen sein, ob die Zinsfuß-

erhöhung berechtigt war, bevor entschieden werden kann, ob die Mietzinsserhöhung berechtigt ist.

### **Das Ausmaß der Erhöhung.**

Das Gesetz schreibt auch vor, in welcher Weise die zulässige Erhöhung der Mietzinse für die einzelne Wohnung zu erfolgen hat. Die Erhöhung darf bei jeder Wohnung nur in jenem Verhältnis steigen, in dem der gesamte Zins des Hauses gestiegen ist. Hierbei sind die Wohnbestandteile, die nicht vermietet sind, mit ihrem Mietwert genau so einzusetzen, wie dies bei der Steuervorschreibung berechnet wird. Wenn daher ein Hausherr in seinem Haus selbst wohnt, so muß seine Wohnung bei der Berechnung der Mietzinse ebenso in Anschlag gebracht werden, wie wenn er in seinem Haus ein Geschäft hat. Die Zinssteigerung muß dann jede Wohnung verhältnismäßig zur Höhe des früheren Zinses setzen. Eine Bevorzugung einzelner Wohnungen darf es nicht geben. Auch derjenige, der von seiner Wohnung einzelne Teile weitervermietet hat, hat dann das Recht, diese Zinserhöhung auf seinen Nebenmieter zu überwälzen. Die Beschränkung der Zinserhöhung gilt jedoch nicht für jene Wohnungen, die nach Beginn der Wirksamkeit der Verordnung zum erstenmal vermietet wurden. Sie gilt ferner nicht für jene Häuser, die nach dem 27. Jänner 1917 die behördliche Baubewilligung erhalten haben.

### **Der Zinsnachlaß.**

Die Verordnung bestimmt als Grundlage für die Berechnung des Mietzinses, der erhöht werden kann, jenen Zins, der zur Zeit der Erhöhung gezahlt wird. Es macht hievon jedoch zwei Ausnahmen. Wenn in einem Haus einem Mieter im Vergleich zu anderen Wohnungen ähnlicher Art ausnahmsweise ein erheblich niedrigerer Zins zugestanden wurde, so ist es zulässig, als Grundlage der Berechnung der Erhöhung des Zinses jenen Zins anzunehmen, der für gewöhnlich für derartige Wohnungen im Hause bezahlt wird.

Die zweite Ausnahme betrifft Ermäßigungen des Zinses. Wenn der Vermieter während des Krieges eine Herabsetzung des Mietzinses gestattet hat, dann ist er berechtigt, bei der Berechnung der zulässigen Erhöhung des Mietzinses den Zins zugrunde zu legen, der ursprünglich vereinbart war. Diese Gesetzesstelle ist jedoch so zu verstehen, daß eine Erhöhung des Zinses sich nicht nach jenem Mietzins richten kann, der für die betreffende Wohnung zu Beginn des Krieges gefordert wurde, sondern die Gesetzesstelle bezieht sich nur darauf, daß demselben Mieter, dem der Zins erhöht werden soll, eine Ermäßigung des Zinses zugestanden worden ist. Ist die Wohnung während des Krieges zu einem ermäßigten Zins vermietet worden, so kann nur dieser ermäßigte Zins der Zinserhöhung zugrunde gelegt werden. Auch für derartige Wohnungen ist aber eine Erhöhung nur zulässig, wenn die allgemeinen Voraussetzungen einer Zinserhöhung vorliegen. Sind die Lasten der Hausverwaltung, die Zinsen oder die Steuern nicht gestiegen, dann kann auch der ermäßigte Zins nicht auf die alte Höhe gebracht werden. Diese Regel ist besonders festzuhalten, da manche Mietämter gegen-  
 teilig entscheiden.

### Die Zinserhöhung der Eingerrückten.

Einen ganz besonderen Schutz erfährt der Zins der Eingerrückten. Wenn Angehörige eines Eingerrückten oder eines Kriegsdienstleistens einen Unterhaltsbeitrag beziehen, so ist eine Erhöhung, die bei anderen Personen zulässig wäre, bei diesen Personen nicht zulässig, wenn durch die Erhöhung der Unterhalt dieser Personen gefährdet würde. Durch diese Bestimmung ist es ausgeschlossen, daß Angehörigen von Eingerrückten die durch den Krieg erfolgte Erhöhung der Auslagen des Hauses, der Steuern und dergleichen aufgewälzt werde. Es wird hier immer zu untersuchen sein, ob die ständigen Einkommensverhältnisse der An-

gehörigen des Eingerrückten es ihnen möglich machen, eine Zinserhöhung zu vertragen. Man wird hier insbesondere auf die besonderen Verhältnisse der einzelnen Familie, auf das Alter, die Gesundheit und die Erwerbsmöglichkeit der Mitglieder dieser Familie Rücksicht nehmen müssen. Insbesondere wird ein zufälliger hoher Verdienst, bei dem keine Sicherheit für die Dauer desselben gegeben ist, keinen Anlaß zur Zulässigkeit einer Zinssteigerung geben.

### Die Abwehr einer Zinssteigerung.

Das Gesetz bestimmt, daß ein Zins in dem Ausmaß, in dem er nicht zulässig ist, gültig nicht vereinbart werden darf. Selbst das, was schon bezahlt wurde, kann samt gesetzlichen Zinsen, worunter 5 Prozent zu verstehen sind, zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsauspruch kann nicht verzichtet werden. Die Rückforderung des zuviel gezahlten Zinses muß jedoch innerhalb eines Jahres von dem Tage an, an dem man erfahren hat, daß der Zins unberechtigt bezahlt wurde, eingeklagt sein. Sonst hat man auf die Rückforderung keinen Anspruch. Wenn also ein Hausbesitzer eine Zinssteigerung ankündigt, so kann man dieser zustimmen, ohne Gefahr zu laufen, zu Schaden zu kommen. Man benimmt dadurch dem Hausbesitzer die Möglichkeit, wegen der Verweigerung der Zinserhöhung zu kündigen. Man hat jedoch das Recht, durch das Mietamt feststellen zu lassen, ob die Erhöhung überhaupt und in welchem Maße sie gerechtfertigt ist. Entscheidet das Mietamt, daß die Zinserhöhung gerechtfertigt ist, so bleibt sie aufrecht. Entscheidet das Mietamt das Gegenteil, so kann sie zurückgefordert werden.

### Die Mietämter.

Das Gesetz schafft für die Beurteilung der Berechtigung der Zinserhöhung eigene Behörden, die Mietämter. Diese