

## Moratorium und Mietzins.

Von Dr. Leo Munk.

Wien, 15. Oktober.

Die unmittelbar nach Ausbruch des Krieges erfolgten Moratorienbestimmungen haben bereits mehrfache Aenderungen erfahren; eine Norm ist aber geblieben, die Anordnung, daß Miet- und Pachtverträge von der gesetzlichen Stundung ausgenommen erscheinen. Nun tritt binnen vierzehn Tagen an die Mieterschaft in Wien die Forderung heran, den Mietzins zu leisten, im allgemeinen für ein Vierteljahr, in der Innern Stadt aber fast ausnahmslos für ein Semester. Sicherlich sind es sehr viele, welchen die Bereitstellung dieser Summen schwer fallen wird, und zwar auch Geschäftsleuten, deren Bilanz bis zu dem letzten Abschluß eine sehr günstige war. Es ist erklärlich, wenn unter solchen Umständen das Begehren gestellt wird, den Betrag, der am Zahlungstermin aufgebracht werden soll, zu verteilen; es sollen die Halbjahreszinsse vierteljährlich, die Quartalszinsse monatlich entrichtet werden.

Um beurteilen zu können, welche Beträge der Zahlungstermin erfordert, sei angeführt, daß der Bruttomietzins in Wien im Jahre 1912 nicht weniger als 322,965.000 Kronen ausmachte, in der Innern Stadt allein 52,369.000 Kronen. Dieser Aufwand ist teilweise zurückzuführen auf die vor etwa drei Jahren erfolgte Steigerung der Zinsse, welche in mehrfachen Gründen ihre Erklärung fand; selbst die sodann erfolgte wirtschaftliche Depression war nicht geeignet, eine Aenderung herbeizuführen, weil insbesondere die Geschäftswelt durch langjährige Kontrakte, sich die Lokalitäten zu sichern, Veranlassung genommen hatte. Nun ist es eben die Geschäftswelt, welche einen sehr beträchtlichen Teil der genannten Summe aufzubringen hat, und es ist bekannt, daß der Bauherr in den inneren Bezirken vornehmlich das Erträgnis kalkuliert, welches die Parterrelokalitäten und die der Straße zugekehrten Mezzaninräume abwerfen dürften. Gleich allen anderen Großstädten hat sich in Wien eine City entwickelt; aber auch die meisten „Vorstädte“ weisen Straßenzüge auf, in welchen sich ein prächtiger Luxus an Geschäftslokalen etabliert hat. Dieser Aufwand steht keineswegs immer im Verhältnis zu dem Geschäftserträgnis oder Vermögen, sondern steht in Zusammenhang mit der Technik der Betriebsführung; er schließt übrigens andere Regieauslagen in sich, wie für Beleuchtung usw. Die aus solchen Verträgen Verpflichteten empfangen die sonst regelmäßig einlaufenden Zahlungen nicht oder nicht vollständig, müssen vielfach ihren Kunden gegenüber Nachsicht üben, scheuen aber vor dem Wittgang zu dem „Haus Herrn“ zurück, der das Mißverhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben berücksichtigen soll. Mit Recht wird übrigens geltend gemacht, daß die örtliche Gewohnheit, den Mietzins vorhinein zu entrichten, nicht begründet sei.

Freilich darf auch die Lage des Bestandgebers nicht falsch beurteilt werden. Das moderne Gebäude trägt selbst zu jenem Luxusaufwand bei, nicht selten sind die prächtigen Portale und Schaufenster aus dem Baukapital geschaffen. So lasten auf dem Konto des Vermieters beträchtliche Hypothekenzinsse und Annuitäten, nicht zuletzt aber die hohe Gebäudesteuer.

Die Moratorienbestimmungen suchen diesem Widerstreit der Interessen dadurch zu begegnen, daß Zinsse und Annuitäten insoweit gestundet wurden, als die eingegangenen Mietzinsse nach Abzug der öffentlichen Abgaben zu ihrer Berichtigung nicht ausreichen würden; dieser Ausfall muß zwar bewiesen werden, berechtigt aber zur Inanspruchnahme des Moratoriums, wenn die einfache Tatsache des Mantos feststeht; auf die Uneinbringlichkeit kommt es also keineswegs an. Desgleichen sei darauf aufmerksam gemacht, daß laut gesetzlicher Bestimmung (vom 11. Juni 1894) der Finanzminister ermächtigt ist, die bestehenden Termine zur Einzahlung der Hauszinssteuer für einzelne Orte abzuändern, sofern besonders rücksichtswürdige Umstände eine solche Abänderung empfehlen und diese von der Gemeindevertretung erbeten wird; das Finanzministerium hat dieses Recht wiederholt ausgeübt. Diese Aenderung zu erlangen wird schon deshalb nicht allzu schwierig sein, weil die Zahlungstermine keineswegs überall die gleichen sind; für Steiermark und für das Küstenland außerhalb Triest ist sogar die monatliche Abzahlung festgesetzt. Vom Rechtsstandpunkte aus erscheinen demnach die Schwierigkeiten, welche die Hausbesitzer vorzuführen vermögen, keineswegs unüberwindlich. Von ausschlaggebender Bedeutung ist aber wohl die Tatsache, daß die Regie des Geschäftsmannes im großen ganzen unverändert geblieben ist, er nach Möglichkeit das Personal in seinen Stellungen zu belassen sucht und dem Anspruch, die für Mieten erforderlichen Beträge aus laufender Rechnung zu erhalten, nicht allzuoft ein Kontokorrentaktivum dient. Das gesetzliche Pfandrecht schützt dagegen den Hauseigentümer in fast allen in Betracht kommenden Fällen.

Gewiß kann nicht die Rechnung durchgeführt werden, wessen Opfer schwerer in die Waagschale fällt, das des Mieters oder des Vermieters, wenn für die Abzahlung der Zinsse neue Termine festgelegt werden. Wohl aber ist zu berücksichtigen, daß sehr zahlreiche Gebäude Wiens im Eigentum von Fonds, Stiftungen, Klöstern und sonstigen großen Körperschaften stehen, für welche jene Aenderung nichts anderes als eine Buchungsmethode bedeutet; in dem genannten Jahr machen zum Beispiel die tatsächlichen Mietzinsse der Gemeinde Wien (nicht etwa die nur rechnungsmäßig durchgeführten Zinswerte) 1,046.000 Kronen aus. Das ist allein eine nicht unbedeutende Quote des Mietzinsaufwandes der Bevölkerung.

Das starre Festhalten an dem Buchstaben des Mietformulars müßte äußerst schädlich wirken. Der Schaden

könnte aber auch den Hausbesitz treffen, wenn die Mieter künftig Bedenken tragen, sich auf Jahre zu einer Auslage zu verpflichten, die in widrigen Zeiten das Verhältnis zwischen Soll und Haben zu beeinträchtigen vermag. Hier von Gesetzes wegen einzugreifen, sollte gar nicht notwendig sein; es wäre Sache der großen Vereine, welche fast alle Hausbesitzer zusammenschaffen, an ihre Mitglieder die Forderung zu stellen, daß diese selbst den gerechtfertigten Wünschen der Mieter spontan und ausnahmslos entgegenkommen.