Stenographisches Protokoll.

92. Sitzung des Nationalrates der Republik Österreich.

III. Gesetzgebungsperiode. Donnerstag, 13. Juni 1929.

Inhalt.

Personalien: Urlaube (2631).

Regierungsvorlagen: 1. Fortsetzung der Gailregulierung (B. 319) (2631) — Ausschuß für Land- und Forstwirtschaft (2659);

2. Beiträge der Bundesstraßenverwaltung zu nichtärarischen Straßen- und Brückenbauten im Jahre 1929 (B. 320) (2631) — Finanz- und Budgetausschuß (2659);

3. Verlängerung der Wirksamkeit des Bundesgesetzes vom 20. Oktober 1924 über die Gewährung von Gebühren- und Steuererleichterungen für Teilschuldverschreibungen von Erzeugungs-, Handels- und Verkehrsunternehmungen (B. 324) (2631) — Finanz- und Budgetausschuß (2659);

4. Pflanzenschutzgesetz (B. 332) (2631) — Ausschuß für Land- und Forstwirtschaft (2659).

Verhandlungen: Berichte des Wohnungsausschusses: 1. über die Regierungsvorlage (B. 192), betr. die Mietengesetznovelle (B. 325);

2. über den Antrag des Ausschusses, betr. ein Bundesgesetz über die Pflicht zur Anzeige und über die Verwertung von Wohnungen (B. 326), und

3. über den Antrag des Ausschusses über ein Bundesgesetz, betr. die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken (B. 327) — Generaldebatte über die drei Berichte — Berichterstatter Heinl (2632 u. 2659), Dr. Eisler (2636), Pistor (2646), Dr. Waber (2651), Kollmann (2657) — Beschluß auf Eingehen in die Spezialdebatte (2659).

Ausschüsse: Wahl Janicki als Ersatzmann des Justizausschusses an Stelle Tusch (2659).

Zuweisung des Antrages Nr. 210 an den Ausschuß für Land- und Forstwirtschaft (2659).

Eingebracht wurden:

Anträge: 1. Glöckel, Witternigg, Plasser, betr. die Abänderung der §§ 76 und 77 des Gehaltsgesetzes 1927 (211/A);

2. Seidel Richard, Pick, auf ein Bundesgesetz, betr. eine Ergänzung der praktischen Ausbildung der Pharmazeuten (212/A);

3. Birbaumer, Buchinger, Fahrner, Strießnig, auf Abänderung, beziehungsweise Ergänzung einiger Bestimmungen des Landarbeiterversicherungsgesetzes (I. Novelle zum Landarbeiterversicherungsgesetz) (213/A).

Anfragen: 1. Schiegl, Bundeskanzler, über die mißbräuchliche Verwendung von Wachebeamten (134/I);

2. Schiegl, Handelsminister, über die Verwendung einer amtlichen Druckerei zur Konkurrenzierung der privaten Betriebe (135/I);

3. Dr. Eisler, Ebner, Unterrichtsminister, wegen der parteilichen Erledigung von Gesuchen im Unterrichtsministerium (136/I);

4. Hohenberg, Bundesminister für soziale Verwaltung und Justiz, über den von einigen Apothekern in Wien betriebenen Handel mit Krankenkassenrezepten (137/I);

5. Stika, Bundeskanzler, über das Verhalten des Sektionschefs a. D. Georg Ornauer (138/I).

Verteilt wurden:

Regierungsvorlagen B. 317, 318, 319, 320 und 324.

Berichte des Ausschusses für Erziehung und Unterricht B. 321, 322 und 323, Berichte des Wohnungsausschusses B. 325, 326 und 327.

Tagesordnung: 1. Mietengesetznovelle (B. 325);
2. Anzeige- und Vermietungspflicht von Wohnungen (B. 326);
3. Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken (B. 327).

Präsident Dr. **Gürtler** eröffnet die Sitzung um 3 Uhr 10 Min. nachm. und erklärt das Protokoll über die Sitzung vom 24. Mai als genehmigt.

Spalowsky erhält einen Urlaub bis 22. Juni, Dr. Mataja einen einmonatigen Urlaub.

Eingelangt sind Regierungsvorlagen, betr.: Fortsetzung der Gailregulierung in Kärnten (B. 319); Beiträge der Bundesstraßenverwaltung zu nichtärarischen Straßen- und Brückenbauten im Jahre 1929 (B. 320); Verlängerung der Wirksamkeit des Bundesgesetzes vom 29. Oktober 1924, B. G. Bl. Nr. 396, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1927, B. G. Bl. Nr. 359, über die Gewährung von Gebühren- und Steuererleichterungen für Teilschuldverschreibungen von Erzeugungs-, Handels- und Verkehrsunternehmungen (B. 324); Grundsätze und einige Sonderbestimmungen zum Schutze der Kulturpflanzen und ihrer Zucht (Pflanzenschutzgesetz) (B. 332).

Es wird zur Tagesordnung übergegangen. Auf der Tagesordnung stehen drei Berichte des Wohnungsausschusses, und zwar:

1. Bericht über die Regierungsvorlage (B. 192): Bundesgesetz, betr. eine Abänderung des Mietengesetzes (Mietengesetznovelle) (B. 325),

2. Bericht und Antrag, betr. den Entwurf eines Bundesgesetzes über die Pflicht zur Anzeige und über die Vermietung von Wohnungen, die durch Übersiedlung in mit Bundeszuschüssen oder aus öffentlichen Mitteln errichtete Wohnbauten frei werden, wirksam für das Bundesland Wien (B. 326), und

www.parlament.gv.at

3. Bericht und Antrag über den Entwurf eines Bundesgesetzes, betr. die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken (B. 327).

Über Vorschlag des Präsidenten wird die Generaldebatte über diese drei Vorlagen unter Einem durchgeführt.

Berichterstatter **Heinl:** Hohes Haus! Wohl jedes Mitglied des hohen Hauses wird in diesem Augenblick, da wir an die parlamentarische Verabschiedung des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes schreiten, von dem richtigen Empfinden durchdrungen sein, ein wie bedeutsames Werk der österreichischen Gesetzgebung nun zu Ende geführt werden soll.

In der Tat hat selten eine Gesetzesmaterie so lebhaften Widerhall in den breitesten und verschiedenartigsten Schichten der Bevölkerung ausgelöst, Irrungen und Wirrungen, Leidenschaft und Verbitterung. Hart stießen die Anschauungen gegeneinander, die Sachlichkeit war gar bald von der Parteipolitik verdrängt. In fast zehnjährigem Kampfe um und gegen die sogenannte Hausherrenrente wurde das klare Sehen dessen, was für die Wirtschaft und damit für die Lebensfunktion des Volksganzen so bitter notwendig ist, getrübt.

Mit um so größerer Genugtuung, ja nicht ohne einen gewissen Stolz können wir heute auf die Vorarbeiten im Wohnungsausschusse, im Unterausschusse und in den Parteienberatungen zurückblicken, die aus dem Chaos der Meinungen immerhin ein von der Verantwortung aller Parteien — sei es aktiv oder passiv — getragenes Elaborat herausgebildet haben, dessen Umfang und Aufbau bereits zeigt, daß die Gesetzgebung das Problem als Ganzes zu lösen sich anschickt. Freilich stellt der uns vorliegende Gesetzentwurf nur eine Etappe auf dem Wege dahin dar, keineswegs ein Definitivum. Von größter Bedeutung ist aber, daß dieses Problem nicht nur auf dem Gebiete dessen gesucht wird, was gemeiniglich unter dem nicht immer richtigen Sammelnamen „Mieterschutz" verstanden wird, sondern daß damit die gewaltige soziale Aufgabe einer wirksamen Bekämpfung des Wohnungsmangels und zugleich die wirtschaftlich nicht minder wichtige Frage der Wiederbelebung der Bautätigkeit in unlösbarem Zusammenhang gebracht wird. Die im Zuge der Entwicklung unseres Mieterschutzes von der ersten Mieterschutzverordnung des Jahres 1917 bis zum jetzt geltenden Mietengesetz vom Jahre 1922 herausgebildete Zwangsbewirtschaftung des Wohnraumes ist ja eben auf die Wohnungsknappheit zurückzuführen. Sie kann die Schwierigkeiten des Wohnungsmangels bis zu einer gewissen Grenze mildern, aber nicht beheben. Daraus ergibt sich bereits, daß der Mieterschutz in gemeinem Sinne nicht Selbstzweck sein kann, sondern vorübergehenden Charakter wie irgendein anderes Notgesetz tragen muß. Wie wenig der Mieterschutz übrigens mit bestimmten Welt- und Wirtschaftsanschauungen, geschweige denn mit Parteipolitik zu tun hat, geht vielleicht auch aus der historisch ganz interessanten Tatsache hervor, daß bereits im Jahre 1796 durch die Landesregierung des damaligen Erzherzogtums unter der Enns für Wien und dessen Vorstädte Bestimmungen getroffen worden sind, die in fünf Punkten wesentliche Beschränkungen der Freiheit des Mietkontraktes festsetzten. Selbstverständlich waren auch diese Schutzbestimmungen vorübergehender Art; sie seien bloß erwähnt, weil sie zeigen, daß der Mieterschutz keineswegs ein Folgeproblem jener Erscheinungen unserer Zeit ist, die auf politischem Gebiete liegen.

Die Einschränkungen in der Wohnungszwangswirtschaft, die sukzessive Lockerung und Aufhebung des Mieterschutzes hat selbstverständlich wohnungswirtschaftliche Voraussetzungen, zugleich aber auch wohnungswirtschaftliche Folgen. Daß ein Wohnungszugang durch Neubauten, Zubauten und Umbauten den Mieterschutz um so entbehrlicher macht, je mehr sich das Wohnungsangebot dem Wohnungsbedarf nähert, liegt auf der Hand. Doch muß anderseits berücksichtigt werden, daß die zwangswirtschaftlichen Maßnahmen des gesetzlichen Mietzinses gegenüber den naturgemäß weitaus höheren Neubaumieten eben zweierlei Mietzinse schafft, die auf die Dauer schon aus lohn- und gehaltspolitischen Gründen nicht erträglich sind, außerdem aber im Falle einer zu großen Spannung alle Bemühungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot vereiteln. Denn für die Lohnbildung wird doch immer nur die gesetzliche Miete die Grundlage bieten, so daß bei einem zu großen Unterschied zwischen dem gesetzlichen und dem Neubauzins die große Masse der Arbeitnehmer von dem Angebot der wesentlich teureren Neubauwohnungen nur selten Gebrauch machen kann. Eine künstliche Niedrighaltung des gesetzlichen Mietzinses schafft also auf die Dauer eine Gefahr für die Wohnbautätigkeit. Es ist daher schon vom dominierenden Standpunkt der Förderung des Wohnbaues und einer wirksamen Bekämpfung der Wohnungsnot geradezu erforderlich, den gesetzlichen Mietzins — selbstverständlich etappenweise und in Anpassung an die Tragfähigkeit der Wirtschaft sowie an den Fortschritt des neuen Wohnungszuwachses — nach aufwärts zu entwickeln und so eine gewisse Anpassung der gesetzlichen Miete und der Neubaumieten zueinander und an die allgemeine Preisentwicklung zu suchen. Erst dann ist die Möglichkeit der Aufhebung der Zwangswirtschaft gegeben; die staffelweise Erhöhung des gesetzlichen Mietzinses bildet somit auch vom wohnbaupolitischen Gesichtspunkt aus eine Sicherung gegen gewisse wirtschaftliche und auch soziale Erschütterungen. Die Bedeutung des Wohnungsbaus für die gesamte Volkswirtschaft bedarf ja nicht erst einer Erläuterung. So läßt sich die Zahl der durch das Baugewerbe einschließlich der unmittelbar liefern-

den Industrien Beschäftigten bei voller Bautätigkeit allein auf etwa 300.000 Menschen in Österreich schätzen. Nach allen statistischen Anhaltspunkten ist ein vollbeschäftigtes Baugewerbe die Durchgangsstation für fast 30 Prozent der gesamten industriellen Gütererzeugung. Nach den Erfahrungen der Vorkriegszeit war der damalige Wohnungsbau an der gesamten Bautätigkeit, die ja auch Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten, öffentliche Hochbauten und Tiefbauten umfaßte, mit etwa 40 Prozent beteiligt. Dabei ist nicht zu vergessen, daß die Umsätze des Baugewerbes mehr als irgendeines anderen Gewerbes als inländische Arbeitseinkommen die heimische Volkswirtschaft beleben. Die Frage, ob die Stützung des Wohnungsbaus durch künstliche Eingriffe gerechtfertigt ist, klärt sich — abgesehen von der Notwendigkeit einer Belebung des Arbeitsmarktes von den kulturellen, sozialen und bevölkerungspolitischen Auswirkungen einer Besserung der Wohnungsverhältnisse, von der Rationalisierung der Gesamtwirtschaft durch die mögliche Umsiedlung von Arbeitskräften — schon durch die Verhältnisse, welche die Finanzierung von Wohnungsbauten auf dem Kapitalsmarkt vorfindet. Danach ist eine Bereitstellung der für den Wohnungsbau erforderlichen Mittel selbst unter wesentlich günstigeren Bedingungen, als sie die Mietengesetzgebung vorläufig bieten kann, ohne Hilfe der öffentlichen Hand gar nicht denkbar. Demgemäß gelten die im ersten Abschnitt unseres Gesetzentwurfes zusammengefaßten Bestimmungen über die Wohnbauförderung zum größten Teil dem Aufbau der Finanzierung mit Hilfe von Bundesmitteln. Das Baukapital wird den Bauführern vom Bunde nicht unmittelbar zur Verfügung gestellt, dieser wird vielmehr bestimmten, zur Ausgabe von Teilschuldverschreibungen berechtigten Kreditinstituten — im Gesetze kurz Hypothekenanstalt genannt — längstens durch 40 Jahre feste Zuschüsse bezahlen. Auf Grund dieses Zahlungsversprechens werden mündelsichere Schuldverschreibungen ausgegeben, für die selbstverständlich auch ein Markt vorgesorgt werden wird. Aus dem Erlös und dem teils durch eigene Mittel, teils durch eine erste Hypothek zu bedeckenden Resterfordernis ist sodann der Bauaufwand zu bestreiten. Die Bundeszuschüsse dürfen nur bis zum Ende 1932 im Gesamtbetrage von 24 Millionen Schilling pro Jahr für Bauten zugesagt werden, die vorwiegend Klein- oder Mittelwohnungen enthalten. Die im Gesetze vorgesehenen Quadratraumbemessungen für die Differenzierung von Klein- und Mittelwohnungen sind übrigens reichlich weit angenommen. Als Bauwerber kommen Privatpersonen und gemeinnützige Bauvereinigungen sowie Gebietskörperschaften in Betracht. Ein Anspruch auf Gewährung des Bundeszuschusses besteht nicht, diese erfolgt nach freiem Ermessen des Bundesministers für soziale Verwaltung im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen. Das Gesetz sieht für die Vorprüfung und Begutachtung der Ansuchen um Bundeszuschüsse eine Geschäftsstelle vor, der gegebenenfalls auch die Kontrolle der Verwendung der für den Bau bestimmten Mittel zustehen wird. Die Einzelheiten werden im Verordnungswege zu regeln sein, jedoch ist durch das Erfordernis der Zustimmung des Hauptausschusses zur betreffenden Verordnung die parlamentarische Einflußnahme gewahrt. Die Bestimmungen über die Verzinsung und Tilgung sind im Gesetze selbst enthalten. Während der Bund seine Zuschüsse der Hypothekenanstalt leistet, die dem Bauwerber das Darlehen gewährt hat, ist der Bauwerber gegenüber der Hypothekenanstalt von der Leistung der Annuitäten befreit. Hiefür hat er aber den Darlehensbetrag samt 1 Prozent Zinsen in jährlichen Raten an den Bund direkt zurückzuzahlen, deren Ausmaß und Laufdauer von dem Mieterträgnisse des mit Bundeszuschuß errichteten Objektes abhängt. Einfamilienhäuser, für die ja auch Eigenmittel von 20 Prozent des Bauaufwandes statt wie sonst 10 Prozent gefordert werden, haben für den jährlichen Tilgungsbeitrag an den Bund ein Mindestausmaß, und zwar 2 Prozent des Darlehens, neben den Zinsen zu leisten. Besondere Bestimmungen sind für die Rückzahlung von Bundeszuschüssen an Gebietskörperschaften getroffen. Doch können sich diese von der Verpflichtung zur allfälligen Leistung höherer Tilgungsbeiträge dadurch befreien, daß sie die Leistung eines Jahresbeitrages von mindestens 5 Prozent der Darlehenssumme freiwillig übernehmen.

Wenn alle Möglichkeiten, die durch das Wohnbauförderungsgesetz geschaffen werden, auch wirklich zur vollen Ausnutzung gelangen, dann läßt sich annehmen, daß einschließlich der von den Bauwerbern zum Bau zu verwendenden Eigenmittel sowie der im Wege erster Hypotheken zu beschaffenden Darlehen ein Gesamtbetrag von etwa 450 Millionen Schilling als Baukapital zur Verbauung gelangen kann. Eine derartige Summe vermag schon Bewegung und Leben in unseren, etwas allzu langsam gewordenen wirtschaftlichen Kreislauf zu bringen. Natürlich gilt es, die günstigste Rückwirkung anzustreben, indem man in extensiver und intensiver Beziehung die Bautätigkeit und den Bauvorgang zu einer Höchstleistung zu führen trachtet. Hieher gehört eine bewußte Rationalisierung des Bauvorganges, die Verwendung inländischen Materials bei Ausführung begünstigter Bauvorhaben in weitest tunlichem Maße, die Verteilung der Bauarbeiten in möglichst gleichmäßigem Ausmaß auf das ganz Jahr. Gerade darin ist ja eines der wenigen Mittel zum Ausgleich des fortgesetzten Steigens der Baukosten zu sehen, wird ja dadurch eine Anhäufung von Aufträgen vermieden und wohl auch einer Steigerung der Baustoffpreise und der Löhne vorgebeugt. Überhaupt kann der Höchsteffekt im Wohnbau bei den

gegebenen Mitteln nicht zuletzt durch eine Durchbildung der gesamten Bauwirtschaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erreicht werden. Auch die Bauwirtschaft darf eben in der Rationalisierung nicht hinter anderen Zweigen der Produktion zurückbleiben. Im allgemeinen ist der Wohnungsbau stark von der Entwicklung der Konjunktur abhängig, die seine künstliche Belebung anderseits wieder anregen soll. Es könnte daher leicht zu einer stoßweisen Inanspruchnahme der Bauwirtschaft kommen, die eben wieder nur durch eine planmäßige Verteilung der öffentlichen Hochbauten usw. auf ruhigere Entwicklungsperioden der Bautätigkeit und auf Zeiten eines ausgesprochenen Konjunkturrückganges zu überbrücken wäre. Ich möchte daher nicht versäumen, an dieser Stelle die Anregung zu geben, nicht bloß passiv die Auswirkung des Wohnbauförderungsgesetzes abzuwarten. Vielleicht könnte man nach dem Vorbilde der vom deutschen Reichsarbeitsminister vorgeschlagenen Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen auch in Österreich eine Studienstelle schaffen, die selbstverständlich spezifisch österreichischen Verhältnissen anzupassen wäre. Wie im Normenausschuß könnte auch im Rahmen dieses Organs das Zusammenwirken aller beteiligten Kreise mit den Trägern der Wirtschaft, insbesondere mit den Architekten, der Bauindustrie, dem Bauhandwerk und den Bauunternehmern, nicht nur auf theoretischem, sondern auch auf praktischem Gebiete gefunden werden. Durch Normierung und Typisierung ließe sich zweifellos der Bauvorgang verbilligen, auch die Zusammenfassung von Bauvorhaben zu größeren Gruppen gehört zur rationellen Bauführung. Weitere Aufgaben fände ein solches Organ auf dem Gebiete der Bauberatung einschließlich der Arbeitsvergebung, der Kostenvoranschläge usw. Keinesfalls aber hätte diese Stelle selbst als Bauherr oder Bauunternehmer aufzutreten, ihr ausschließlicher Zweck wäre: die Ermittlung und Verbreitung wirtschaftlicher Formen von Bauteilen, Wohnungen und Häusern und wirtschaftlicher Verfahren für Bodenverwertung, Kostenberechnung und Bauausführung praktisch zu erproben und zu verbreiten.

Im großen und ganzen wird der erste Abschnitt unseres Gesetzentwurfes, betr. die Wohnbauförderung, kaum umstritten sein. Ich zweifle auch nicht, daß er bald günstige wirtschaftliche Wirkungen zeitigen wird. Vom Standpunkte der Gesamtwirtschaft aber kann ich es mir nicht versagen, hervorzuheben, wie ungleich größere und stärkere Impulse unsere Privatwirtschaft empfangen hätte, wenn die ungeheueren Werte an Volksvermögen, die in dem bereits bestehenden Hausbesitz gebunden sind, wenigstens teilweise durch eine weiter reichende Staffelung des gesetzlichen Mietzinses für den Hypothekarmarkt freigemacht worden wären. Es ist vom wirtschaftlichen Interessenstandpunkt der Allgemeinheit bestimmt ein Mangel dieses Gesetzes, daß es dermalen eben nicht möglich gewesen ist, die Zinsstaffeln über die engen Grenzen unseres Entwurfes hinauszubauen, ich meine, über das Jahr 1931 hinaus die weiteren Staffelungen des gesetzlichen Mietzinses schon heute vorzusehen. Praktisch wäre ja die Mieterschaft dadurch kaum mehr belastet worden, als es späterhin ja doch der Fall sein wird und muß. Aber es wäre doch wenigstens ein bescheidenes Entwicklungsfeld für einen regelrechten Hypothekarkredit eröffnet worden, der in- und ausländische Kapitalien unserer Wirtschaft zugeführt hätte, die soeben andere Anlagen suchen müssen. Die Zinsstaffel dieses Gesetzes bewegt sich über die Instandhaltungskosten des Durchschnittes nicht hinaus, bleibt in vielen Fällen sogar hinter dem durch die Praxis bereits herausgebildeten Zinsniveau zurück.

Zur Bedeckung des Erfordernisses der Wohnbauförderung wird die Zinsgroschensteuer als ausschließliche Bundesabgabe eingeführt. Die einzelnen Bestimmungen über diese Zinsgroschensteuer sind im zweiten Abschnitt des Gesetzentwurfes ausgeführt. Da diese Abgabe auf sehr breiter Basis aufgebaut ist, konnte man sich mit einem niedrigen Steuerfuß — zunächst 1 g für je 1 Zinskrone von 1914 — begnügen. Der Ertrag der Zinsgroschensteuer wird auf zirka 6 Millionen Schilling veranschlagt und kann erforderlichenfalls durch Erhöhung des Steuersatzes um 2 oder 3 g pro Vorkriegskrone auf 12 oder 18 Millionen Schilling gesteigert werden.

Mit der Erwähnung der gesetzlichen Zinsstaffelung habe ich bereits an die Bestimmungen des dritten Abschnittes gerührt, die der Abänderung des Mietengesetzes vom 15. Dezember 1922 gelten. Es ist wohl nicht verwunderlich, daß gerade dieser Abschnitt des Gesetzentwurfes am lebhaftesten umstritten ist. Sind doch durch die letzten 10 Jahre vielfach so verzerrte Vorstellungen von Mietrecht und Mieterschutz großgezogen worden, daß es heute für den gewöhnlichen Mann aus dem Volke geradezu eine Überraschung ist, wenn er darüber aufgeklärt wird, daß die Zinsstaffel dieses Gesetzentwurfes, über die er sich so sehr erbost, für ihn gegenüber dem von ihm bisher gezahlten Instandhaltungszins überhaupt keine Mehrbelastung bedeutet. Kein Einsichtiger kann eben leugnen, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse längst über das bisher geltende Mietengesetz hinweggegangen sind und daß davon nur manche böse Nachwirkung geblieben ist, wie von jeder zwangswirtschaftlichen Maßnahme. Es sei bloß an den Ablösenunfug, an die Tauschabfindungen u. dgl., ganz besonders aber an den Wohnungsschleichhandel erinnert, der rasch zu voller Blüte gekommen ist.

Vor allem muß dreimal betont werden, daß der Kündigungsschutz, den die Bevölkerung eigentlich mit

dem Begriffe des Mieterschutzes identifiziert, ungeschwächt nach wie vor aufrecht bleibt.

Hinsichtlich der Zinsskala stellt nun bei den gegebenen politischen Kräfteverhältnissen die Neubemessung des gesetzlichen Mietzinses, wie sie der vorliegende Entwurf vornimmt, das Maximum des vorläufig Erreichbaren vom Standpunkte aller Parteien dar. Die so entstandene Zinsstaffel muß daher ebenso wie alle übrigen Bestimmungen dieses Gesetzes als das Ergebnis eines Kompromisses verstanden und von allen Parteien, die daran mitgewirkt haben, verantwortet werden. Ich halte die erzielte Staffelung, die mit August 1931 beschränkt ist, gewiß weder für glücklich noch für wirtschaftlich wirksam. Ich habe schon früher dargelegt, daß sie die im Hausbesitz gebundenen Kapitalien nicht zu mobilisieren vermag und daß sie schließlich eigentlich die Ursache der freien Vereinbarungen ist.

Die Ansätze der Zinsstaffel sind bereits allgemein bekannt. Gute Gründe haben den Wohnungsausschuß veranlaßt, verschiedene Kategorien für die Zinsskala zu schaffen. Die Wiener Skala beginnt mit 20 g für die Vorkriegszinskrone ab 1. August 1919 und steigt auf 24 g ab 1. August 1930 und 27 g ab 1. August 1931. Für Wohnungen jedoch, deren Jahresmitzins 1914 mehr als 1000 K, und für Geschäftsräume, deren Jahresmietzins mehr als 1200 K betrug, erhöhen sich die Skalaansätze um je 3 g auf 23, 25 und 30 g pro Zinskrone 1914.

Die zweite Kategorie gilt für die Landeshauptstädte mit Ausnahme von Bregenz und einige namentlich angeführte größere Stadtgemeinden. Die Staffelung dieser Skala beginnt mit 25 g am 1. August 1929 und steigt auf 30 g mit August 1930 und 34 g mit August 1931. Für die übrigen Gemeinden gilt die dritte Skala, deren Staffeln zu den erwähnten Terminen 30, 36 und 40 g betragen. Für eine Anzahl von Gemeinden der Umgebung Wiens kann der Landeshauptmann von Niederösterreich durch Verordnung die Zinsskala der Landeshauptstädte in Kraft setzen. Die Differenzierung der Zinsskalen ist sachlich durchaus begründet, insbesondere sei darauf verwiesen, daß die Friedenszinse in den Landgemeinden entsprechend geringer waren, während die Instandhaltungskosten im allgemeinen überall die gleiche Höhe erreichen.

Aus den zahlreichen sonstigen Bestimmungen, die der Novellierung des bisherigen Mietengesetzes dienen, möchte ich hier nur jene hervorheben, die in der öffentlichen Diskussion bisher am meisten Beunruhigung veranlaßt haben. So hat man sich vor allem die Einführung der freien Vereinbarung in übertriebener Besorgnis weit gefährlicher vorgestellt, als ein ruhiges Studium des Gesetzestextes rechtfertigt. Daß man überhaupt zum Auskunftsmittel der freien Vereinbarung schreiten mußte, hat, wie ich schon früher erwähnt habe, seine Ursache in der Insuffizienz der Zinsstaffel. Wollte man die unter der Erstarrung des Mieterschutzes so schwer atmende Wirtschaft von ihrer Hemmung befreien, so mußte man einfach irgendwie Bresche in das starre System schlagen. Dies ist nun mit der freien Vereinbarung geschehen, und darum kann auf die freie Vereinbarung unter keinen Umständen verzichtet werden. Sie ist einer der wichtigsten Ausgangspunkte für jenen so notwendigen Entwicklungsprozeß, der im Interesse des Gelingens der Wohnbauaktion die Spannung zwischen Altzins und Neuzins zu verringern und schließlich die sozialen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für spätere Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft zu schaffen haben wird. Hier wird ein Prozeß seinen Ausgang nehmen, den die Wirtschaft aus eigener Entwicklungskraft gegen die unselige Ideologie gewinnen wird, daß der Mieterschutz Selbstzweck sei und — wie Kollege Dr. Danneberg es so richtig negiert hat — der Arbeiter vom Wohnen allein leben könne.

Zur freien Vereinbarung, deren Zulassung schon im Gesetzestext selbst gegen allfällige Mißbräuche geschützt wird, muß zunächst betont werden, daß alle Merkmale der Freiheit gewahrt sind. Zunächst wird die Vereinbarung vom Hausherrn doch nur mit einer handlungsfähigen Person getroffen werden können. Gegenüber den Befürchtungen von Zwang und Schikane sind ausreichende Sicherungen getroffen. Vor allem sind Vereinbarungen erst nach mindestens halbjähriger Dauer der Miete zulässig. Ferner gilt für Wien die Einschränkung, daß bei Wohnungen eine solche Vereinbarung nur dann rechtsgültig getroffen werden kann, wenn der Jahresmietzins 1914 2000 K überstieg, bei Geschäftsräumen aber erst dann, wenn der Jahresmietzins 1914 mehr als 4000 K betrug. Auch für die anderen Bundesländer ist eine Einschränkung dadurch getroffen, daß eine solche Vereinbarung bei Wohnungen von nicht mehr als zwei Wohnräumen und bei Geschäftsräumen mit einem bestimmten Jahresmietzins 1914 unzulässig ist. Dabei sind Wohn- und Geschäftsräume gesondert zu veranschlagen, desgleichen die Teile einer Wohnung, die zu Wohnzwecken und erkennbar zur Berufsausübung dienen. Wichtige Sicherungen gegen Mißbrauch sind ferner die schriftliche Festlegung einer Vereinbarung als Erfordernis für die Rechtsgültigkeit sowie die Bestimmung, daß in Gemeinden mit einem Bezirksgericht oder einer Volkszahl von mehr als 5000 Einwohner die Vereinbarung in Form eines Notariatsaktes abgeschlossen oder persönlich beim Vorsitzenden der Mietkommission, beziehungsweise beim Bürgermeister hinterlegt werden muß. Diese Organe haben sich durch Befragung von der persönlichen Fähigkeit und dem ernsten Willen der Parteien zum Abschluß der Vereinbarungen zu überzeugen. Durch die relativ starke Einschränkung der freien

Vereinbarung auf größere Bestandobjekte und durch die besonderen formalen Erfordernisse der Rechtsgültigkeit sind wohl alle Bedenken entkräftet, zumal zwischen handlungsfähigen Menschen die Freiheit des Willens, der ja unter Umständen auch beim Mieter im eigenen Interesse auf eine Vereinbarung gerichtet sein kann, gewährleistet ist.

Wenn in der ersten und, wie sich zeigt, unbegründeten Aufregung über die freie Vereinbarung aus Interessentenkreisen ein Ladenschutzgesetz nach französischem Muster verlangt worden ist, so muß bei der vorliegenden Gestalt des Gesetzentwurfes bei aller Anerkennung für die Berechtigung des Ladenschutzes unter normalen Mietzinsverhältnissen festgehalten werden, daß die meisten Forderungen des Ladenschutzes ohnehin schon durch dieses Gesetz erfüllt sind. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Kündigungsbeschränkungen des Hauseigentümers als auch hinsichtlich der Bestimmungen des § 18 über die Vornahme von Änderungen am Mietgegenstand, nicht zuletzt aber in Hinsicht auf die niedriggehaltene Zinsstaffel. Kein Ladenbesitzer braucht daher die Gefahr eines Druckes zu einer freien Vereinbarung fürchten, und es bedarf darum für ihn nicht erst eines besonderen Ladenschutzgesetzes.

In allerletzter Zeit hat sich auch manche Forderung im Interesse der Beibehaltung des Mieterschutzes für Hausgärten bemerkbar gemacht. Für Wien und größere Städte ist dies wohl, wenn man von einzelnen Grenzfällen absieht, von geringer Bedeutung. In den Bundesländern dagegen dürfte die neue Bestimmung nicht allzu viele bedrücken, weil man dort weit weniger auf den Ertrag eines kleinen Hausgartens oder auf die Erholungsmöglichkeit in einem solchen angewiesen ist, wie in der Stadt.

Freilich wird es immer Fälle geben, wo sich diese oder jene Bestimmung des Gesetzentwurfes als Härte empfinden läßt. Überhaupt mag keiner der Verhandlungspartner, die an seinem Zustandekommen mitgewirkt haben, eine reine Befriedigung über das Kompromiß fühlen. In dieser Richtung darf man auch gar nicht die gewaltige Bedeutung des Gesetzeswerkes, vor dessen Abschluß wir stehen, suchen. Vielleicht kann man sich mit ihm und seinem provisorischen Charakter am ehesten zurechtfinden, wenn man sich an ein Wort Bismarcks erinnert, der schließlich in Gesetzgebungsfragen auch ein wenig bewandert gewesen ist. Er verglich nämlich Gesetze mit Arzneien, die bestimmt sind, eine Krankheit durch eine kleinere und vorübergehende Krankheit zu heilen.

Die gesamte Wirtschaft und alle an ihrem Gedeihen interessierten Stände mögen in diesem Sinne unsere Gesetzesarbeit werten. Nicht das augenblickliche Recht, nicht die bis längstens 1931 geschaffenen, noch immer ungesunden Verhältnisse im Wohnbau und Mietenwesen sind es, die den Wert dieses Gesetzes ausmachen. Darauf kommt es an, wie das Gesetz auf die Gesamtwirtschaft zurückwirkt, wie der Prozeß, zu dem es gewissermaßen den Sauerteig bildet, sich gärend entwickelt, um schließlich das Fundament zu schaffen für eine definitive gesunde Regelung des Wohnungs- und Mietenwesens. (*Lebhafter Beifall und Händeklatschen.*)

Dr. **Eisler:** Hohes Haus! Von den drei Gesetzen, über die das hohe Haus jetzt beschließen soll, ist sicher zum mindesten eines ohne weiteres als ein beträchtlicher Fortschritt anzuerkennen und auch in den beiden anderen sind Bestimmungen enthalten, die gegenüber dem jetzigen Rechtszustand einen begrüßenswerten Fortschritt bedeuten. Auch wir Sozialdemokraten leugnen nicht, daß der Zustand des Wohnrechts in Österreich einer Änderung und einer Ergänzung bedurfte. Die wesentlichste Ergänzung unseres Wohnrechtes haben wir zuerst auf dem sozialdemokratischen Parteitag im September des vergangenen Jahres gefordert und das Erfreulichste an den Vorlagen, über die wir jetzt zu beraten haben, ist die allerdings sehr bescheidene Erfüllung, die der vom sozialdemokratischen Parteitag geäußerte Wunsch gefunden hat: die Forderung nach öffentlicher Bauförderung. Es soll durchaus anerkannt werden, daß hier eine Lücke in unserer Gesetzgebung bestand, die das bestehende Mietenrecht ununterbrochen gefährdet hat, eine Lücke, die zu schweren sozialen Mißständen geführt hat, und es soll zugeben werden, daß die Bestimmungen über Wohnbauförderung, die das Wohnbauförderungsgesetz enthält, eine sehr bescheidene, aber doch wertvolle Ergänzung unserer Wohnungsgesetzgebung sind. Es ist nicht zu leugnen, daß auch eine mäßige Vermehrung des vorhandenen Wohnraumes bei der furchtbaren Wohnungsnot, die nicht nur in Wien, sondern in relativ stärkerem Maße auch außerhalb Wiens besteht, ein ungeheuer wichtiger Fortschritt ist. Es soll auch nicht geleugnet werden, daß die Schaffung einer namhaften Zahl von Wohnungen im Verlaufe von ein paar Jahren eine bedeutende Vermehrung der Arbeitsgelegenheiten in Österreich darstellt, daß sie als eine Maßnahme zur Verminderung der Arbeitslosigkeit, als eine Maßnahme, die Industrie und Gewerbe fördert, alle Anerkennung verdient. Das alles sei zugegeben, und ich möchte auch nicht leugnen, daß in dem Gesetz, mit dem eine Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken ermöglicht werden soll, ein beträchtlicher Fortschritt in unserer Gesetzgebung gemacht wird, ein Fortschritt, der auch zugegeben werden soll, obgleich man nicht verkennen kann, daß es sich hier um ein Gesetz und um die Einführung gesetzlicher Maßnahmen handelt, die etwas spät kommen. Wir haben das, was jetzt durch dieses Gesetz in ganz unzulänglicher Weise in unserer Gesetzgebung eingeführt werden soll, seit Jahr und Tag verlangt. Das österreichische Parlament hat im Jahre 1919 eine

Vorlage beraten, die auch dieser Notwendigkeit Rechnung getragen hätte, aber das Unverständnis der Mehrheitsparteien allen derartigen öffentlichen Forderungen gegenüber hat dazu geführt, daß bis zum heutigen Tage jede öffentliche Bautätigkeit ungeheuren Schwierigkeiten begegnet ist, weil es kaum möglich war, das Baugelände zu schaffen. Die Fortsetzung der durch den Krieg in so furchtbarer Weise unterbrochenen Assanierung unserer Städte, die Beseitigung von Baulichkeiten in den Städten, die heute nicht mehr existenzberechtigt sind, wurde verhindert durch das Festhalten eines ganz unsinnigen Eigentumsstandpunktes, demgegenüber eine Milderung nicht zu erreichen war. Es soll durchaus zugegeben werden, daß die Einführung von Enteignungsmöglichkeiten, die die Gesetzgebung fast der ganzen Welt heute schon in diesem Umfang, vielfach in weiterem Umfang kennt, in unser Gesetz die äußeren Voraussetzungen für die Schaffung neuen Wohnraumes herstellt. Es soll auch nicht geleugnet werden, daß damit die unterbrochene Assanierungstätigkeit in unseren Städten wenigstens eine der äußeren Bedingungen für ihre Fortentwicklung bekommen hat. Ich möchte gleich im Zusammenhange damit, um Mißverständnisse und irreführende Erläuterungen zu widerlegen, darauf hinweisen, daß der dieser Bestimmung analoge Kündigungsgrund, der Kündigungsgrund, der sich auf die Freimachung von baufälligen Häusern bezieht, an deren Stelle neue, mehr Wohnräume ausweisende Häuser gesetzt werden sollen, nicht etwa von uns als ein Kündigungsgrund gedacht ist, der den vorhandenen Mieterschutz verringert, sondern als ein Kündigungsgrund, der die Bestimmungen dieses Enteignungsgesetzes praktisch durchführbar machen soll, ein Kündigungsgrund, der also, wenn er auch im Mietengesetz steht, doch seinem Wesen nach ein Stück dieser Enteignungsmaßnahmen darstellt.

Aber mit dieser Anerkennung ist von selbst noch ein Zugeständnis verbunden. Ich leugne nicht — und auch meine Parteigenossen werden nicht leugnen —, daß die Ergänzung unserer Wohnungsgesetzgebung durch Bestimmungen über die Bauförderung, die Bereitstellung nicht unbeträchtlicher öffentlicher Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot, daß die Schaffung rechtlicher Möglichkeiten zu einer Enteignung von Baugelände zur Beseitigung sanitärer und baulicher Mißstände in unseren Städten, daß also dieser Erfolg, der vor allem durch unsere Bemühungen herbeigeführt wurde und zu dem sich unsere Gesetzgebung nur entschlossen hat, weil das die Bedingung war, an die wir jede Verhandlung über das Mietengesetz geknüpft haben, ich will nicht leugnen, daß dieser Fortschritt auch ein Opfer wert ist, dann wenn es erträglich ist, wenn es die Lasten, die den Mieter treffen, nicht ins Ungemessene steigert.

Ich verkenne nicht, daß die Schaffung neuer Wohnräume, die Bekämpfung der furchtbaren Wohnungsnot eine der Voraussetzungen für die Möglichkeit, den Mieterschutz in Österreich zu erhalten, gebildet hat und auch heute noch bildet. Ich sage also: Wenn gesetzliche Maßnahmen geschaffen werden, durch die der Mieterschutz neu fundiert wird, durch die das, was den Mieterschutz am meisten in Gefahr bringt: die ununterbrochene Steigerung der Wohnungsnot, die Vermehrung der Zahl derjenigen, die keine Wohnungen haben und die als eine immer größere Masse denen gegenüberstehen, die sich des Mieterschutzes erfreuen können, beseitigt wird, wenn also durch gesetzliche Maßnahmen diese Erfolge auf der einen Seite erreicht werden, so kann man nicht leugnen, daß das eines Opfers wert ist, wenn dieses Opfer nicht in einer unerträglichen Belastung der Mieter besteht. Wenn ich die für Wien eingeführte Zinsstaffel mit den Erfolgen vergleiche, so werde ich wohl zugeben müssen, daß diese Steigerung manche Kreise, namentlich in unseren Tagen, da auch aus anderen Gründen die Teuerung die Menschen zu bedrücken beginnt und in manchen Richtungen sehr ernste Fortschritte macht, sehr schwer trifft; aber das Opfer mag noch immer in einem gewissen Verhältnis zu dem stehen, was damit errungen wird, es mag noch immer in einem gewissen Verhältnis zu der größeren Sicherheit stehen, die nunmehr dem Bestande des Mieterschutzes in Österreich dadurch verliehen wird, daß die Wohnungsnot bekämpft, daß die Arbeitslosigkeit geringer wird, daß den Städten mehr Bewegungsfreiheit geschaffen wird in der Erschließung von Baugelände und in ihrer Tätigkeit, die Neubauten und Umbauten zum Ziele hat.

Aber wenn man für Wien zugeben kann, daß die Bestimmungen dieses Gesetzes vielleicht für einen großen Teil derjenigen erträglich sind, die als Mieter in Wien wohnen und unter die Bestimmungen dieses Gesetzes fallen, so muß vom Standpunkt derjenigen, die dieses Gesetz nach dessen Bestimmungen für die Bundesländer beurteilen, an die Spitze jeder Erörterung ein energischer, ein leidenschaftlicher, ein feierlicher Protest dagegen gerichtet werden, daß man Bundesländer und Wien unter ganz verschiedene gesetzliche Bestimmungen zu stellen versucht.

Hohes Haus! Hier haben wir ein Problem vor uns, das über den Rahmen, in dem es heute eine Rolle spielt, weit hinausgeht. Die Lebensfrage des heutigen Österreich — oder eine seiner Lebensfragen — ist die Herstellung eines erträglichen Verhältnisses zwischen der Bundeshauptstadt und den Bundesländern. Der Kampf um ein großes Stück Rechtsgleichheit zwischen Wien und den Bundesländern hat ja unsere ganze Verfassungsgesetzgebung beschäftigt, er beschäftigt ununterbrochen die Anwendung unserer Gesetze. Das ist ein Kampf, der uns in den verschiedensten Formen begegnet, ein Kampf,

in dem auch Opfer in bezug auf die Rechtsgleichheit gebracht werden mußten. Aber auf den Gebieten, auf denen der Bundesstaat Österreich Wien und den Ländern gegenüber in gleicher Weise dadurch sichtbar wird, daß Rechtsgleichheit besteht — und die Mietengesetzgebung ist ein solches Gebiet —, ist es das gute Recht der Bundesländer, daß sie nicht anders behandelt werden als die Bundeshauptstadt, es ist das Recht der Bundesländer, daß das Mietengesetz, das für die Bundeshauptstadt gilt, mit den gleichen Bestimmungen auch für sie Geltung habe, und es ist eine sehr kurzsichtige, es ist eine nach meiner Überzeugung für die künftige Entwicklung sehr gefährliche Politik, wenn die Gesetzgebung selbst, wenn der Nationalrat den Gegensatz zwischen Wien und den Ländern dadurch steigert und vergiftet, daß auf einem Gebiete, an dem die breite Masse der Menschen so stark interessiert ist, für die Länder draußen wesentlich schlechtere Bestimmungen geschaffen werden als für Wien.

Wenn man nach den Gründen einer solchen ganz unbegreiflichen Art von Gesetzgebung fragt, so wird man zu sehr eigentümlichen und für die Bundesländer sehr unerfreulichen Ergebnissen kommen. Es mag zunächst einer Aufklärung bedürfen, warum wir Sozialdemokraten jene Entscheidung getroffen haben, die die Voraussetzung für die heutige Beratung dieser Gesetze gebildet hat. In den Bundesländern wird heute vielfach die Frage aufgeworfen, warum von sozialdemokratischer Seite die Beratung dieser Gesetze nicht gehindert wurde, warum nicht von sozialdemokratischer Seite mit Berufung auf den Dezemberpakt das Verlangen gestellt wurde: entweder gleiche Behandlung von Wien und den Bundesländern oder diese Gesetze können nicht den Weg gehen, den sie heute gegangen sind, sondern dann steht vor der Beratung dieser Gesetze die Befragung der Bevölkerung auch draußen in den Ländern.

Wir Sozialdemokraten waren der Meinung, daß die Pflicht, auf die Rechtseinheit zu achten, die Pflicht, die Bundesländer nicht schlechter zu behandeln als das Land Wien, eine Verpflichtung sei, die alle Mitglieder dieses hohen Haus in gleicher Weise trifft. *(Zustimmung.)* Wir waren der Meinung, daß das Verhältnis, in dem die bürgerlichen Parteien an der Vertretung der Bundesländer in diesem hohen Hause teilnehmen, so geartet ist, daß man eher sagen kann, sie seien vor allem verantwortlich für das, was in diesem Hause über die Bundesländer entschieden wird. *(Lebhafte Zustimmung.)* Und noch eines hat uns dabei geleitet. Man mag sich vielleicht in manchen Kreisen vorstellen, daß man alles verhindern könne. Man kann vielleicht eine Beratung dadurch aufhalten, daß man sie mit Obstruktion unmöglich macht, und es hat Perioden gegeben, in denen noch viel schädlichere Absichten, die gegen die Mieter vorbereitet wurden, durch ein anderes Mittel nicht abgewehrt werden konnten. Aber es wäre ungeheuer gefährlich, wenn in einem Teil der österreichischen Bevölkerung und wenn vor allem draußen in den Ländern die Vorstellung entstünde, daß schweres Unrecht in diesem Hause überhaupt nur durch Obstruktion abgewehrt werden kann, daß das Ziel, die Gesetzgebung zur Anwendung gleicher Grundsätze auf alle Staatsbürger zu bestimmen, durch ein anderes Mittel als das der Obstruktion gar nicht erreicht werden könnte. Diese Vorstellung draußen zu erwecken, wäre eine ungeheure Gefahr, und wenn das hohe Haus das Gesetz unverändert so beschließt, wie es uns heute vorliegt, dann wird diese Vorstellung notwendig entstehen, dann wird draußen in den Bundesländern die Überzeugung herrschen, daß man im österreichischen Parlament nur mit Obstruktion gleiches Recht für alle erwirken könne. Ob das eine glückliche Entwicklung, eine glückliche Auffassung ist, das möchten wir sehr bezweifeln.

Aber, hohes Haus, warum wird denn diese ungleiche Behandlung der Länder unternommen? Die Ungleichheit drückt sich in einigen entscheidenden und in einigen weniger wichtigen Bestimmungen aus. Die entscheidenden Bestimmungen, in denen die ungleiche Behandlung Wiens und der übrigen Bundesländer zum Ausdruck kommt, liegen in der Staffelung der Mietzinse, in der Behandlung der sogenannten freien Vereinbarungen und in der Behandlung jenes Kapitels, das sich mit den Hausgärten beschäftigt.

Was für Rechtfertigung hat nun zunächst die Bestimmung, daß in den Bundesländern der Mietzins nach einer anderen Zinsstaffelung berechnet werden soll als in Wien? Man hat das mit statistischen Daten zu rechtfertigen versucht und hat sich da eine ganze Wissenschaft zurechtgelegt, aus der abgeleitet werden soll, daß die Voraussetzungen für die Mietzinsberechnung in den Ländern wesentlich anders seien als für die Mietzinsberechnung in Wien. Man hat behauptet, die Friedenszinse in den Ländern seien niedriger gewesen, und infolgedessen müsse, um zu einem gerechten Ergebnis zu kommen, der Friedenszins mit einer höheren Zahl vervielfacht werden als in Wien. Man hat behauptet, die Zinse, die heute dazu bestimmt seien, die durchschnittlichen Instandhaltungskosten zu decken, müßten deshalb in den Ländern höher sein, weil in den Ländern die Instandhaltungskosten verhältnismäßig größer sind. Man hat behauptet, daß draußen in den Ländern die Wohnverhältnisse anders seien, die Zahl der kleinen Wohnungen, die Zahl der Wohnungen mit ungewöhnlich geringem Mietzins, die Zahl kleiner Häuser viel größer sei und für sie ganz andere Grundsätze gelten als für Wien.

Soviel mir bekannt ist, ist diese Wissenschaft, die die bürgerlichen Parteien ihrem Festhalten an diesen unmöglichen Vorschlägen des Gesetzes zu-

grunde gelegt haben, eine Wissenschaft, die ausschließlich von Hausbesitzerorganisationen geliefert wurde, eine Wissenschaft, als deren Lieferant in den Beratungen über den Gesetzentwurf vor allem der Herr Abg. Pistor gedient hat. Wir haben ja noch bei der Beratung im Wohnungsausschuß in den letzten Tagen kleine Kostproben von jener Wissenschaft vorgesetzt bekommen, auf die der Herr Abg. Pistor seine Behauptungen stützt und die von den bürgerlichen Parteien unbesehen ihren Entscheidungen zugrunde gelegt wurden. Ich habe mir schon im Wohnungsausschuß erlaubt, dem Herrn Abg. Pistor entgegenzuhalten, daß die Wissenschaft, die er als der Wortführer der österreichischen Hausbesitzerorganisationen verzapft und mit der er die ganze Vorbereitung dieses Gesetzes vergiftet hat, mit der das Unrecht den Bundesländern gegenüber gerechtfertigt werden soll, eine Sammlung von falschen Daten ist. Und dort, wo gelegentlich eine richtige Ziffer präsentiert wird, werden aus ihr die verkehrten Schlüsse gezogen.

Es gibt eine Statistik, die zunächst durchaus beweist, daß jede verschiedene Staffelung der Mietzinse in den Ländern und in Wien vollkommen unbegründet ist. Warum soll in Wien der Mietzins mit einem kleineren Multiplikator berechnet werden als in den Ländern? Weil angeblich draußen die Mietzinse niedriger waren. Wenn wir die Statistik zur Hand nehmen, so finden wir, daß gewiß in vielen Gegenden Österreichs die Mietzinse im Durchschnitt niedriger waren. Aber diese Wahrheit trifft schon nicht mehr auf die Städte außerhalb Wiens zu, und es ist eine absolute Irreführung, wenn aus Wiener Stadtbezirken, die ein ganz bestimmtes charakteristisches großstädtisches Gepräge haben, Schlüsse zum Nachteil der Städte in den Bundesländern gezogen werden. Wir haben gar keine andere Statistik über die Friedensverhältnisse als die Volkszählungsergebnisse vom Jahre 1910, die allerdings in sehr fleißiger und sehr brauchbarer Weise — damals wurde auch eine sehr eingehende Wohnungszählung vorgenommen — statistisch verarbeitet wurden. Wenn man von diesen Ziffern ausgeht — und das sind die einzig brauchbaren Ziffern über die Friedensverhältnisse —, so sieht man, daß allerdings im ersten Wiener Stadtbezirke im Durchschnitt eine Wohnung teurer war als in Graz, man sieht aber auch, daß im Durchschnitt eine Wohnung in Graz teurer war als eine Wohnung etwa in Ottakring oder in Favoriten oder gar in der Brigittenau oder in Floridsdorf. Wenn man von Wien spricht, darf man nicht von der Kärntnerstraße und von der Ringstraße sprechen, sondern man muß vor allem von jenen Stadtbezirken sprechen, in denen sich die große Masse der Mietwohnungen befindet, in denen die große Masse der Wiener Mieter wohnt, und wenn man die Verhältnisse in diesen Stadtteilen mit den Verhältnissen in den Städten draußen vergleicht, gibt es gar keinen Unterschied in der Statistik. Im Gegenteil, ich werde noch zu zeigen haben, daß die Statistik ein ganz anderes Bild gibt. Ich habe mich vor allem bemüht, diese Ziffern an dem Beispiel der Stadt Graz zu prüfen, und ich bin in der Lage, zu beweisen, daß die Stadt Graz, wenn diese Mietengesetzgebung gerecht sein soll, eine günstigere Behandlung als Wien erfahren müßte, weil die Wohnverhältnisse ungünstiger waren, weil die aus der Statistik ableitbaren Erwägungen, die zu einer differenzierten Behandlung Anlaß geben können, in höherem Maße für die Mieter in Graz als für die Mieter in Wien gelten müßten. Ich habe durchaus nicht Lust, es etwa als einen Mangel des Gesetzes zu bezeichnen, daß es vernünftige, überlegte und auf die bestehenden Mietverhältnisse Rücksicht nehmende Bestimmungen für das Land Wien enthält; aber für eine solche Art Gesetzgebung: weil in Wien viele Sozialdemokraten leben und weil in Wien die bürgerlichen Abgeordneten Angst vor den Mietern haben, die Wiener Mieter schützen und dafür die Mieter in den Bundesländern dem Herrn Pistor und seinen Freunden zum Fraße vorsetzen, für eine solche Gesetzgebung bedanken wir uns *(lebhafter Beifall)*, eine solche Gesetzgebung entspricht nicht dem Charakter eines Bundesstaates, der sich die Gesetzgebung in Mietsachen in der Verfassung vorbehalten hat und infolgedessen verpflichtet ist, diese Gesetzgebung allen Ländern gegenüber in gleicher Weise zu handhaben.

Der Wiener Mietzins soll um 5 g, auf die Friedenskrone gerechnet, niedriger sein als der Zins in Graz. Ja, man überlege sich, was das bedeutet. Zunächst liegen die Verhältnisse in den Bundesländern im allgemeinen für die Mieter von vornherein viel ungünstiger. Das hängt auch mit unserer Bundesverfassung zusammen, aber mit Bestimmungen unserer Bundesverfassung, die wir leider nicht ändern können. Wir können nichts dafür, und wir können bei diesem Gesetze die bedauerliche Tatsache nicht aus der Welt schaffen, daß die finanziellen Bedürfnisse der Länder nicht durch Zuschläge auf die Bundessteuern, sondern vor allem durch die Realsteuern gedeckt werden müssen. Wir können nichts dafür, daß infolgedessen die Realsteuern in den Ländern — die Gebäudesteuern muß ich in diesem Falle sagen — vielfach höher sind als in Wien, daß vor allem jene sehr sympathische Differenzierung, die in Wien zwischen den Wohnungen der ganz Reichen und den Wohnungen der Armen getroffen werden kann, in den Ländern entweder nicht getroffen wird, weil die Gesetzgeber für solche Differenzierungen weniger Verständnis haben, oder deswegen nicht getroffen wird, weil sie im Ergebnis für die Finanzminister der Länder zu wenig bedeuten würde. Infolgedessen wird auf den vor allem in Betracht

kommenden Stufen, denen die Masse der Mieter angehört, draußen in den Ländern mit einer wesentlich höheren Belastung an sogenannten Betriebskosten, zu denen auch die Steuern zu rechnen sind, von vornherein gerechnet werden müssen. Dazu kommt noch, daß in den Ländern die Gebäudesteuergesetzgebung einer Schraube ohne Ende gleicht. Am 1. August soll der erhöhte Mietzins in Kraft treten. Damit der Grazer Mieter sich auf den Empfang des erhöhten Mietzinses würdig vorbereiten könne, tritt am 1. Juli eine erhöhte Gebäudesteuer in Kraft. Er wird also an jedem der kommenden Ersten eine angenehme Überraschung haben.

Aber nicht nur durch die Gebäudesteuer wird die Situation der Mieter draußen verschlechtert. Es kommt noch dazu, daß die Gesetzgeber in den Ländern im allgemeinen zu denjenigen gehören, die den Mieterschutz nicht mögen. In den meisten Fällen wissen sie gar nicht, warum sie ihn nicht mögen.

In Steiermark dürfte die Abneigung gegen den Mieterschutz bei der Mehrheit im Landtag vor allem darauf zurückzuführen sein, daß der Landbund die Fahne der Hausbesitzer zu tragen übernommen hat und daß die Christlichsozialen einfach alles mitmachen müssen, was die Landbündler ihnen vormachen, weil sie vor ihnen Angst haben. Das mag der Grund sein, warum im steirischen Landtag die Interessen der Mieter gar kein Verständnis finden.

Und nun hat sich, ehe das Parlament dazu kam, das Mietengesetz zu reformieren, draußen in den Ländern eine Art Verschwörung gegen den Mieterschutz gebildet. Diese Verschwörung ist in Akten demonstrativer Art und in Akten legislativer Art zum Ausdruck gekommen. Die Demonstrationen waren nicht schön, aber sie waren billig. Eine dieser Demonstrationen war der Antrag beim Verfassungsgerichtshof — es gehört wirklich nicht zu den Ruhmestaten des Landes Steiermark, daß es diesen Donquichottestreich mitgemacht hat —, das Mietengesetz für verfassungswidrig zu erklären. Ich weiß nicht, ob etwa die Herren, die sich für diesen Antrag begeisterten, auch heute noch auf diesem Standpunkt stünden, aber ich fange an, für diesen Standpunkt ein bißchen Sympathien zu bekommen, wenn ich die einheitliche Gesetzgebung vor mir sehe, die jetzt für das ganze Bundesgebiet beabsichtigt ist. Das war die Demonstration. Der legislative Akt sollte darin bestehen, daß man auf irgendeine Art, zu der die Landesgesetzgebung mißbraucht werden sollte, einen Griff in die Taschen der Mieter macht, und als eine solche Methode hat man — die Herren sind ja da sehr erfinderisch — den Zuspruch von Entschädigungen an die Hausbesitzer für die Einhebung der Gebäudesteuern erfunden. Natürlich kann man, wenn man jemandem eine Entschädigung gibt, sie ganz verschieden bemessen, je nachdem man auf fremde Kosten nobel zu sein bereit ist. Der steirische Landtag war auf Kosten der Mieter sehr nobel, und er hat infolgedessen den Hauseigentümern sehr beträchtliche Entschädigungen für die Einhebung der Gebäudesteuern zugesprochen. Die ehemalige Regierung hat sich bis zuletzt gegen die Einführung solcher Steuern — die eine ganz klare Verfassungsverletzung sind, denn es ist nichts anderes als die Erhöhung der Mietzinse unter der Maske einer landesgesetzlichen Verfügung — in anerkennenswerter Weise gewährt, aber zu den letzten Wohltaten, die die verflossene Regierung uns erwiesen hat, gehörte auch die Zurückziehung des Einspruchs gegen diese Verfügung der steirischen Landesgesetzgebung, und das Ergebnis ist, daß zum Beispiel in der Stadt Graz vom 1. Juli an die Mieter dem Hauseigentümer 500 Friedenszinse neben der erhöhten Gebäudesteuer als Entschädigung für seine Bemühung bei der Einhebung der Gebäudesteuer zu entrichten haben. Sie sehen also, daß diese beneidenswerten Mieter am 1. Juli eine ungeheure Steigerung der Mietzinse zu erwarten haben. Ja, wenn man den Herrn Pistor und seine christlichsozialen Schüler hört, die in der Pistorschen Universität über Mietenrecht Vorträge hören, so würde man glauben, so ein Grazer Mieter habe diese lächerlichen Friedenszinse bezahlt. Ich zweifle nicht daran, daß der Herr Pistor uns diese komischen Ziffern nennen wird, diese nur mit dem Mikroskop wahrnehmbaren, die die Friedenszinse der Grazer Mieter zum Ausdruck bringen.

Wie steht es aber in Wirklichkeit? In Wirklichkeit waren vor dieser Gebäudesteuererhöhung und vor diesem kleinen Raubzug, der von den Hausbesitzern unternommen wird und der am 1. Juli seinen Erfolg einheimsen soll, die Friedenszinse in Graz so weit valorisiert, daß man nicht weiß, was da die Gesetzgebung überhaupt noch zu tun übrig hat. Der Friedenszins für Kleinwohnungen in Graz und Umgebung — und darunter verstehe ich Einzimmerwohnungen, beziehungsweise Zimmer mit Küche — war vor der Novellierung des Gebäudesteuergesetzes 47·3 Prozent und 44·2 Prozent. Man sieht, er war schon fast die Hälfte der Friedenszinse. Er betrug schon gegen 11 Friedenskronen 7 S 50 g, gegen 22 Friedenskronen 14 S. Er war also schon in einer Weise valorisiert, die mit den Wiener Steigerungen der Zinse gar nicht verglichen werden kann. Überlegen Sie ferner, meine Herren: Diese Höhe ist nicht durch Instandhaltungskosten gerechtfertigt — ich werde Ihnen noch zeigen, wie wenig sie dadurch gerechtfertigt ist —, sondern sie ist auf die hohen Betriebskosten und die hohen Steuern zurückzuführen. Und Herr Pistor erzählt Märchen, wenn er behauptet, daß ein Haus draußen weniger Betriebskosten erfordert oder daß irgend etwas, was der Mieter aufzubringen hat, draußen weniger ausmacht als in Wien. Bei den Mittelwohnungen, zu denen man Zwei- und Dreizimmerwohnungen zählt,

war vor der Gebäudesteuererhöhung und vor der Entschädigung der Hauseigentümer der jetzige Zins bereits, in Gold gerechnet, 47·6 und 48·6 Prozent der Friedenszinse und bei den größeren Wohnungen war er bereits 52·2 und 52 Prozent der Friedenszinse. Dieses Gefasel von den niedrigen Zinsen, dieses Gefasel, daß noch immer nichts von den Mietern geleistet wird, ist längst nicht mehr wahr, ist durch diese Ziffern widerlegt. Diese Ziffern können Sie mit den Wiener Ziffern nicht vergleichen, nicht einmal dort, wo in Wien infolge besonderer Verhältnisse, infolge einer größeren Anzahl von Zimmern ein hoher Wohnbausteuersatz gezahlt wird. Nicht einmal in diesen Fällen ist jener Prozentsatz des Friedenszinses, in Gold gerechnet, erreicht worden, der draußen längst erreicht ist. Es ist nicht war, was die Vertreter dieser Vorlage behaupten, daß die Mieter draußen in der Lage seien, jetzt mehr zu zahlen, weil sie ursprünglich weniger gezahlt haben und zahlen.

Es wird ferner zur Rechtfertigung der hohen Zinse angeführt, die Instandhaltungskosten seien draußen viel höher. Darüber liegt gerade draußen ein so reiches Material vor, wie es anderswo gar nicht zu finden ist. Denn in Graz zum Beispiel sind von den Grazer Häusern allein bisher bis Ende des letzten Jahres 77½ Prozent aller Häuser Gegenstand von Anträgen auf Zuspruch einer Erhöhung der Instandhaltungszinse gewesen. Bei den andern darf man nicht annehmen, daß sie nicht instand gehalten werden müssen, aber hier hat sich die Instandhaltung in Form einer Verständigung zwischen Hauseigentümern und Mietern vollzogen. Diese 77½ Prozent umfassen jene Fälle, die eine amtliche Feststellung erfahren haben, und nun zeigt sich, daß bei den Kleinwohnungen in Graz die Instandhaltung durchschnittlich 1200 Friedenszinse und bei den mittleren und Großwohnungen 1000 Friedenszinse erfordert. Aber es zeigt sich auch, daß mit Rücksicht darauf, daß 77½ Prozent der Häuser in den allerletzten Jahren erhöhte Instandhaltungszinse beansprucht haben, weil Instandhaltungsarbeiten, Renovierungen vorgenommen wurden, bei dem größten Teil der Häuser in den nächsten Jahren nennenswerte Instandhaltungsarbeiten überhaupt nicht vorkommen werden. Und daraus kann man den einzigen Schluß ziehen, daß aus den Kosten der Instandhaltung absolut kein Titel für höhere Zinse abgeleitet werden kann. Und was die Vertreter dieser Auffassung erzählen, auch das kann man, ohne ihnen Unrecht zu tun, als Märchen, als ein Gefasel bezeichnen.

Was wird uns da erzählt? Zunächst die Geschichte von der Unverhältnismäßigkeit der Instandhaltungskosten draußen und in Wien. Da hört man immer wieder, in Wien hat ein Haus ein Dach und draußen hat ein Haus ein Dach und diese überaus wertvolle Entdeckung, die da gemacht wurde, wird nun zur Rechtfertigung für einen Raubzug gegen die Mieter mißbraucht. Ja, es ist schon richtig, das Dach draußen muß instand gehalten werden, und das Dach in Wien muß instand gehalten werden. Aber wenn man behauptet, unter dem Dach, das ein Wiener Haus deckt, wohnen, ich weiß nicht, wieviel Parteien und unter dem Dach draußen wohnen weniger, so wäre das richtig, wenn ganz Wien aus lauter Häusern bestünde, die ungefähr so wie der Heinrichshof bei der Oper aussehen. Aber wenn mir jemand sagen kann, welcher Unterschied zwischen einer typischen Straße in einem äußeren Wiener Bezirk und einer Straße in Innsbruck oder Salzburg besteht, so verdient er dafür eine Belohnung. Es ist natürlich absolut nicht wahr, daß da nennenswerte Unterschiede sind und daß sie nicht bestehen, zeigen die Ziffern, zeigt die Tatsache, daß — wie ich angeführt habe — bei 77½ Prozent der Grazer Häuser die Instandhaltungskosten bestimmt und doch nicht höher wurden als im Durchschnitt 1200 Friedenszinse. Und weiters: Es wird erzählt, ja, draußen sind die Häuser in schlechterem Zustande. Seit wann ist das wahr? Wer kann eine derartige Behauptung im Ernste aufstellen? Die Differenz im Zustande zwischen Häusern in Elendsvierteln und Häusern im Nobelviertel besteht natürlich überall, aber draußen ist die Instandhaltung insofern billiger, als die Professionisten, die in der Instandhaltung verwendet werden, einen niedrigeren Lohn bekommen, als der Gewerbetreibende die Arbeit billiger macht, als — mit einem Wort — alles, was zur Instandhaltung notwendig ist, billiger ist. Und daraus erklärt sich auch, daß dort, wo auf dem Lande die Zinse niedriger waren, die Hausbesitzer im Frieden mit den niedrigeren Zinsen ihre Instandhaltung und ihre Verzinsung aufgebracht haben, so wie sie in Wien mit den höheren Zinsen ihre Instandhaltung und Verzinsung aufgebracht haben. Das hat sich nicht geändert. Wenn etwas wahr ist, so ist es die Tatsache, daß der Mieter draußen weniger verdient als der Mieter in Wien. Denn selbst der Arbeiter draußen hat einen kleineren Lohn als der Arbeiter in Wien. Und warum der Arbeiter in Graz, der weniger verdient, der aber für alle Lebensbedürfnisse die gleichen Ausgaben machen muß wie der Wiener, durch das Mietengesetz verurteilt wird, mehr Zins zu bezahlen, als der Wiener Arbeiter, das versteht kein Mensch. Das ist nicht durch Statistik zu rechtfertigen, sondern das ist nur zu rechtfertigen durch ein Kompensationsgeschäft, das bei den bürgerlichen Parteien gemacht wurde, nur zu rechtfertigen dadurch, daß die bürgerlichen Parteien für Wien Konzessionen gemacht und dagegen die Mieter draußen in den Ländern vollständig preisgegeben haben. Sie werden keine Rechtfertigung dafür finden können, warum Sie draußen die Mietzinsstaffelung erhöhen.

Aber, hohes Haus, dort, wo die verschiedene Behandlung von Wien und den Bundesländer ins Groteske geht, dort, wo sie beinahe schon eine Karikatur auf unsere Verfassung zu werden beginnt — das ist die Bestimmung über das Verhältnis zwischen Orten der zweiten und Orten der dritten Gruppe. Ich bitte, hohes Haus, folgendes zu überlegen: In Niederösterreich kann der Landeshauptmann Orte im Wiener Wohngebiet, die gleiche Verhältnisse wie Mödling haben, in die zweite Klasse versetzen, und zwar durch Erlassung einer einfachen Verordnung. Eine solche Verordnung darf nur der n. ö. Landeshauptmann erlassen, und sonst hat kein anderer Landeshauptmann in Österreich das Recht, eine solche Verordnung zu treffen. Sie werden mir zugeben, das ist eine geradezu groteske staatsrechtliche Konstruktion, daß ein Recht einem einzigen Landeshauptmann gegeben wird. Und nun frage ich mich: Warum? Ich verstehe durchaus, daß derjenige, der in einem Haus jenseits der Wiener Stadtgrenze wohnt, und namentlich jemand, der in der Nähe von Mödling wohnt, unter denselben Verhältnissen lebt und Zins zahlt wie der Mieter in Mödling, und ich glaube selbst, daß die Verhältnisse in Atzgersdorf und Perchtoldsdorf von denen in Mödling nicht sehr verschieden sein werden. Aber warum soll das draußen in den Ländern nicht ebenso zutreffen? Ich habe schon im Ausschuß darauf aufmerksam gemacht, daß das, was die Rechtfertigung dieser Vollmacht an den Landeshauptmann von Niederösterreich darstellt, draußen in den Ländern in noch viel höherem Maße zutrifft. Ich nehme als Beispiel für meine Darlegungen immer wieder die Stadt Graz. Nun, Graz ist mit Eggenberg nicht nur ein Wohngebiet, sondern es ist tatsächlich eine einzige Stadt, die nur durch nach außen nicht wahrnehmbare politisch gezogene Grenzen vom Stadtgebiet geschieden ist. Ja, wohnen denn in Eggenberg Mieter anderer Art als in Graz? Ich habe im Ausschuß darauf aufmerksam gemacht — allerdings bisher ohne Erfolg, aber ich bin so optimistisch, noch immer zu glauben, daß diese Erwägungen bei den bürgerlichen Parteien nicht ganz ungehört bleiben werden —, daß die Bautätigkeit in Graz schon vor dem Krieg sich nicht etwa so eingerichtet hat, daß man Wert darauf legte, just in der Stadt zu bauen. Heute mag das anders sein, seitdem durch die Energie sozialdemokratischer Verwalter der Stadt an Stelle von Fasseln Kanäle getreten sind. Damals war es ja ganz gleich, ob man in der Stadt oder an der Grenze der Stadt sein Haus baute; dort gab's Fasseln und draußen gab's Fasseln. Man hat einfach dort gebaut, wo man Baugelände bekam. Und nun haben die gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaften Häuserblocks in der Stadt, aber auch an der Stadtgrenze aufgestellt. Die Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt hat ihre Häuser zum großen Teil in Eggenberg gebaut, auch die Eisenbahner haben ihre Häuser dort zu einem großen Teil erbaut; die Mietzinse in diesen Häusern wurden nicht nach der Lage, sondern in gleicher Weise nach dem bewohnten Raum bestimmt. Der Arbeiter, der in der Stadt eine Wohnung bekommen hat, ist natürlich in die Stadt gezogen und der, der in der Stadt keine Wohnung bekommen hat, ist hinausgezogen. Er wohnt draußen ungünstiger, weil er zu seiner Arbeitsstätte einen längeren Weg hat, weil er Kosten aufwenden muß, um sich bewegen zu können, aber er zahlt für den gleichen Raum den gleichen Zins. Trotzdem soll er dort jetzt einen höheren Zins entrichten. Warum? Weil er schlechter und ungünstiger wohnt. Und diesen Ausgleich zwischen Gemeinden, die ganz gleiche Wohnverhältnisse haben, herbeizuführen, soll der Landeshauptmann von Niederösterreich berechtigt sein, der Landeshauptmann von Steiermark aber darf einen solchen Ausgleich nicht herbeiführen — weil der Herr Pistor es nicht mag und weil die Christlichsozialen der Meinung sind, außerhalb Wiens hat der Herr Pistor die Ordnung unseres Mieten- und unseres Wohnrechtes zu bestimmen.

Bezüglich der freien Vereinbarungen beginnt die Sache langsam wirklich eine Form anzunehmen, bei der man zweifeln muß, ob sie mit unserer Verfassung in Übereinstimmung zu bringen ist. Ich weiß nicht, ob es zulässig ist, zwischen Ländern so ungeheure Unterschiede zu machen. Nachdem die bürgerlichen Parteien monatelang den Kampf um die freien Vereinbarungen mit uns geführt haben, machen sie nun den Versuch, die ganze Sache zu bagatellisieren. Jetzt, wo sie die Stimmung bei den Wählern draußen kennengelernt haben und wissen, wie empört die Menschen über diese Nase sind, die man dem Mietengesetz dadurch dreht, daß man auf der einen Seite eine Regel für die Mietzinsbildung bestimmt, auf der nächsten Seite aber sagt: Du darfst diese Regel übertreten, du darfst etwas anderes tun, als das Gesetz auf der Seite vorher vorschreibt, jetzt, wo sie sehen, daß diese unmoralische, diese — ich glaube, nicht zu übertreiben, wenn ich sage: perfide Bestimmung des Gesetzes draußen Empörung weckt, da sind sie jetzt diejenigen, die herkommen und scheinheilig erklären: Das bedeutet ja gar nichts. Und im Motivenbericht lesen wir: Es braucht sich ja kein Kalb zur Schlachtbank führen zu lassen, es kann dem Schächter, der es abholen kommt, sagen: Ich gehe nicht mit! Jetzt wird von Ihrer Seite erklärt: Freie Vereinbarungen — aber das bedeutet ja nichts, dazu kann niemand gezwungen werden, das ist ja ganz belanglos! Ich gebe auf Ihre Erklärung eine Frage zur Antwort: Warum beharren Sie dann mit solcher Hartnäckigkeit und Unerbittlichkeit darauf, daß diese freien Vereinbarungen, die für Wien beseitigt wurden — ich kann sagen beseitigt, denn

das, was in Wien an Wohnungen noch den freien Vereinbarungen unterliegt, sind 2½ Prozent der Wiener Wohnungen —, außerhalb Wiens aufrechtbleiben? Warum zwingen Sie die Bundesländer, sich diese freien Vereinbarungen gefallen zu lassen? Für Wien ist der Kampf sehr erfolgreich erledigt worden. In Wien sind, wie ich schon sagte, jetzt noch von vermieteten Wohnungen, gemessen am Friedenszins, ungefähr 2½ Prozent der Wohnungen den freien Vereinbarungen unterworfen.

Was haben die Herrschaften uns nun gesagt, als wir uns gegen die Bestimmung gewehrt haben, die in den Ländern draußen Wohnungen mit nur zwei Bestandteilen den freien Vereinbarungen entzieht? Daß draußen die Wohnungen klein sind und daß infolgedessen draußen mit zwei Bestandteilen ein großer Teil der Wohnungen den freien Vereinbarungen entzogen ist. Leider sind die Wohnungen gezählt worden, und ich werde Ihnen sagen, wie die freien Vereinbarungen draußen wirken. Man sollte glauben, je größer die Stadt, desto größer ist verhältnismäßig die Zahl der großen Wohnungen. Es ist in Österreich gerade umgekehrt. In Wien ist eine viel größere Zahl kleinerer Wohnungen, draußen verhältnismäßig größerer Wohnungen, und je weiter wir hinauskommen, je kleiner der Ort, desto größer die Zahl von Arbeitern, Angestellten, von kleinen Leuten überhaupt, die mehr als zwei Wohnräume haben. Sie haben in Graz von 32.553 Wohnungen, die überhaupt vermietet waren, 21.999, also man kann sagen 22.000, die mehr als zwei Wohnräume enthalten. Ja das sind über 60 Prozent. Sie haben aber schon in Leoben und Donawitz zusammengerechnet von 4125 vermieteten Wohnungen 2893, also rund 2900, mit mehr als zwei Wohnräumen, das sind schon 70 Prozent. Sie haben in Knittelfeld bei 1918 Wohnungen 1380, also fast 1400, mit mehr als zwei Wohnräumen, das sind 70 Prozent. Sie sehen, während Sie in Wien 2½ Prozent der Wohnungen den freien Vereinbarungen ausliefern, sind draußen 60 bis 70 Prozent der Wohnungen den freien Vereinbarungen überlassen worden. Wir haben doch das Recht, zu verlangen, daß die gleichen Grundsätze, nach denen die Gesetzgebung ein Rechtsgebiet ordnet. für alle Bundesbürger Geltung haben. Was ist der Sinn der freien Vereinbarungen? Sie rechtfertigen die freien Vereinbarungen damit, daß Sie sagen: Ich brauche nur den wirtschaftlich Schwachen die Garantie zu geben, daß ihr Mietzins über ein gewisses Maß nicht erhöht werden kann, denjenigen, dem es besser geht — und man kann unter anderem die wirtschaftliche Lage des Menschen auch nach der Höhe des Zinses, den er im Frieden gezahlt hat, abschätzen —, den kann ich ein bißchen mehr sich selbst überlassen; will er mehr zahlen — er zahle mehr. Bitte, das ist ein Grundsatz. Aber wenn Sie diesen Grundsatz in Wien anwenden, warum soll er in den Bundesländern plötzlich zu gelten aufhören? Warum soll in Wien der besitzlose Mieter vor freien Vereinbarungen geschützt werden und in der Provinz der besitzlose Mieter — und draußen gibt es fast lauter besitzlose Mieter — den freien Vereinbarungen preisgegeben sein? Wer wohnt denn in diesen Wohnungen, die mehr als zwei Zimmer umfassen? Wer wohnt denn in einer Stadt wie Graz in solchen Wohnungen? Wen liefern Sie den Hausbesitzern aus? Glauben Sie, daß das Leute sind, die es im Überfluß haben? Warum ist in Graz zum Beispiel der Anteil größerer Wohnungen verhältnismäßig größer gewesen als in Wien? Wenn Sie die Wohnstatistik zur Hand nehmen, so werden Sie finden, daß in Graz in den Typen der mittleren Wohnungen — und dazu zähle ich die Vier-, Fünf- und Sechszimmerwohnungen — der Prozentsatz in der Gesamtzahl der Wohnungen größer ist als im Wiener Durchschnitt und gewaltig größer ist als in den meisten Wiener Bezirken, namentlich in den äußeren Bezirken. Warum? Weil in Graz vor allem eine Unmasse von Pensionisten gelebt hat, Leute, die damals in behaglichen Verhältnissen waren und die sich Wohnungen von vier und fünf Zimmern leisten konnten. Nun, diese Menschen sind heute vollständig verarmt, und wenn sie nicht ganz zugrunde gehen, so leben sie, weil sie einen größeren oder kleineren Teil dieser Wohnungen in Untermiete gegeben haben. Das sind die Leute, die jetzt den freien Vereinbarungen ausgeliefert werden. Das sind die Leute, die — ich gebe es zu — nicht selten auf Entgegenkommen des Hausbesitzers, auf eine Gefälligkeit des Hauseigentümers in dieser oder jener Richtung rechnen müssen. Diesen Leuten wird jetzt die Verpflichtung auferlegt, bei jeder Kleinigkeit Wünsche des Hausbesitzers zu erfüllen. Ich werde natürlich nicht leugnen, daß die Schutzbestimmung, die aufgenommen wurde und die vorschreibt, daß dem Hauseigentümer nicht nachteilige Veränderungen im Hause, Einleitung von Gas, von Elektrizität, Anbringung von Schildern u. dgl., von seiner Zustimmung unabhängig sind, einen gewissen Schutz gegen diese freien Vereinbarungen bietet. Aber das sind ja nicht die Mieter, die Steckschilder anbringen, das sind nicht die Mieter, die Veränderungen vornehmen, sondern das sind Mieter ganz anderer Art, die aus anderen Gründen da und dort eine Kleinigkeit brauchen und die dem Hauseigentümer gegenüber sehr wenig Widerstandskraft aufzubringen vermögen. Diese Mieter werden nun draußen vollständig preisgegeben, und man fragt sich wieder: Warum diese ungleiche Behandlung? Und man wird keine Antwort bekommen; Sie werden einem wieder Ihre scheinheilige Redensart vortragen, vor der freien Vereinbarung brauche sich niemand zu fürchten. Gewiß, ich bin auch dafür, daß freie Vereinbarungen abgelehnt

werden, und wir können Ihnen versprechen: Was an uns liegt, werden wir dazu beitragen, daß die Mieter gründlich darüber belehrt werden, daß sie die Verpflichtung haben, gegen jede solche freie Vereinbarung, die bei den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen eine Auswucherung der Mieter wäre, sich zur Wehre zu setzen und sie abzulehnen. Was wir dazu beitragen können, dem Herrn Pistor und seinen Freunden das Vergnügen an dieser Bestimmung des § 18 zu verringern, das werden wir — er verlasse sich darauf —, gewissenhaft tun. *(Dr. Waber: Damit ist schon bewiesen, daß die Bestimmung ungefährlich ist!)* Nein, damit ist nicht bewiesen, daß sie ungefährlich ist, sondern damit ist nur bewiesen, daß wir uns gegen die Gefahr, die darin liegt, so gut wir können und so oft wir können, zur Wehre setzen werden. Aber warum soll in Wien der Mieter geschützt sein und draußen neben jedem Mieter erst ein Schutzengel aufgestellt werden müssen? Warum soll in Wien das Gesetz den Mieter schützen und draußen der Mieter erst einen Kampf zu führen gezwungen sein? Ich frage immer wieder: warum ganz verschiedene Grundsätze für die Gesetzgebung? Sie werden uns jetzt erzählen: Hättet ihr der Gesetzesvorlage den Weg ins Parlament verschlossen! Ja sollen wir denn um alles nur im Wege der Obstruktion kämpfen? Gibt es denn bei normaler Verabschiedung einer Vorlage in diesem Hause keine Einsicht mehr? Gibt es denn keine Möglichkeit, ein Gesetz zu beschließen, bei dem auf die Bedürfnisse der Menschen und auf das Recht der Menschen auf gleiche Behandlung auch dann Rücksicht genommen wird, wenn der Kampf nicht mit Obstruktion, nicht mit Vereitlung jeder parlamentarischen Tätigkeit geführt wird? *(Beifall und Händeklatschen.)*

Und was lehrt diese Statistik sonst? Man sieht daraus, daß die Mieter in der Provinz in keiner Weise besser daran waren; man sieht daraus, daß, wie ich schon erwähnt habe, die Zahl der Wohnungen mit einer größeren Anzahl von Wohnräumen außerhalb Wiens überall verhältnismäßig größer war als in Wien.

Und nun eine weitere, sehr empfindliche Ungleichheit — ich habe sie schon erwähnt: die Tatsache, daß der Mieter draußen — und ich denke vor allem an die Mieter in Steiermark — dem Hausbesitzer in Zukunft zweimal die Verwaltungskosten bezahlen muß. Der Hausbesitzer hat zum Beispiel, wie ich bereits sagte, in Graz 500 Friedenszinse vom 1. August an zu bekommen, in anderen Gemeinden Steiermarks noch mehr, und trotzdem soll er noch 10 Prozent des Instandhaltungszinses bekommen. Ja, warum denn zwei Entschädigungen für die gleiche Tätigkeit? Der Herr Abg. Pistor hat uns im Wohnungsausschuß erzählt, was für entsetzliche Arbeiten so ein Hausbesitzer für seine Mieter zu leisten hat. Er hat uns nichts erspart, vom Erlagschein, den er auszufüllen hat, um die Steuer einzuschicken, bis zu den Verhandlungen bei der Mietkommission, die er durchstehen muß, um sich mit seinen Mietern über die Kosten der Instandhaltung zu einigen. Die ganze Leidensgeschichte dieses Hauseigentümers und die entsetzliche Mehrbelastung, die so ein Hauseigentümer draußen gegenüber dem in Wien hat! Ja ich kann noch immer nicht finden, daß er deswegen zu wenig bekommt. Wir haben früher den 5prozentigen Satz gehabt. Weil der Herr Abg. Pistor seine Freunde auf der Rechten des Hauses von diesem schweren Unrecht überzeugt hat, das den Hausbesitzern zugefügt wird, ist der Satz verdoppelt worden. Nicht den Wienern zuliebe, sondern weil es angeblich Hausbesitzer gibt, die so im Schweiße ihres Angesichtes sich plagen müssen, um ihre Häuser zu verwalten, hat man den Satz verdoppelt. Und jetzt soll gerade in Graz der Hausbesitzer eine so ungeheure Mehrarbeit haben, daß er noch 500 Friedenszinse bekommen muß, um entsprechend entschädigt zu sein! Das wird doch der Herr Abg. Pistor nicht behaupten, daß gerade die Grazer Hauseigentümer so viel mehr verwalten müssen als alle anderen, daß das Ausfüllen von Erlagscheinen in Graz um soviel mehr kostet. *(Pistor: Es soll nur der Gerechtigkeit Rechnung getragen werden!)* Das ist Gerechtigkeit im Sinne des Herrn Pistor.

Es gibt natürlich — das sage ich ja — zwei Gerechtigkeiten, und leider beginnt hier die Pistorsche Gerechtigkeit zu siegen. Und wehe den Mietern, wenn die Gerechtigkeit, in deren Zeichen der Herr Pistor kämpft, siegen sollte! *(Beifall.)* Das ist das, wogegen wir uns wehren, und es ist ja bezeichnend für die Bestimmung, daß sie der Herr Abg. Pistor als gerecht bezeichnet. Das zeigt ja, auf welcher Bahn sich da die Gesetzgebung den Ländern gegenüber bewegt. Ich werde mit dem Herrn Pistor über das Ideal von Gerechtigkeit nicht streiten. Das, wogegen ich mich wehre, liegt darin, daß der Grazer nach dem Pistorschen Maße und der andere anders gemessen wird. Wenn der Herr Pistor einmal in Österreich siegen sollte, soll er überall siegen, aber solange er nicht siegen kann, sollen auch die Grazer und die steirischen Mieter von seinen Siegen befreit bleiben. *(Heiterkeit und Beifall.)* Infolgedessen haben wir das Recht, zu verlangen, daß dort, wo der Hauseigentümer schon eine Entschädigung bekommt, diese Entschädigung in seine Verwaltungskosten eingerechnet wird, denn zweimal wird nirgends für dieselbe Sache bezahlt.

Und nun noch ein Kapitel, das auch eine ganz unverständliche Benachteiligung der Mieter enthält, und das ist das Kapitel der Hausgärten.

Hier scheint mir wirklich der schlimmste Gesetzgeber gewirkt zu haben, und das ist die Bosheit. Das ist Gesetzgebung, die nur von Bosheit diktiert ist. Ein

anderes Motiv kann bei dieser Art von Gesetzgebung gar nicht obwalten. Man begreift es nicht.

Was wird da im Gesetz bestimmt? Bisher war es in Österreich selbstverständlich, daß dort, wo eine Wohnung mit Gartenbenutzung vermietet wurde, eins zum anderen gehörte. Das ist ein Mietverhältnis, das ist eine Wohnung mit Gartenbenutzung. Jetzt haben die Herrschaften gefunden: der Garten gehört nicht zur Wohnung, der Garten kann gekündigt werden, die Wohnung nicht, nur soll für Wien und für Orte mit mehr als 20.000 Einwohnern ein Stück des Gartens, und zwar von Nutzgärten 200, von Ziergärten 500 Quadratmeter, der Kündigung entzogen bleiben. Ich habe nachgelesen, warum das so ist, und da hieß es: diese Hausgärten spielen nur in den großen Städten eine Rolle, außerhalb der großen Städte bedeuten sie sehr wenig. Ich habe auch da die Statistik zu Rate gezogen und mich umgesehen, wie viele Wohnungen mit Gartenbenutzung es gegeben hat. Die Gesamtzahl der Wiener Wohnungen betrug nach der Wohnungszählung vom Jahre 1910 445.737; davon hatten Gartenbenutzung 21.123, das sind ungefähr, nicht ganz 5 Prozent. In Graz betrug die Gesamtzahl der Wohnungen 35.326; dort hatten Gartenbenutzung 3860, das sind schon ungefähr 13 Prozent, viel mehr als das Doppelte von Wien. Und in Leoben und Donawitz — es gibt keine anderen steirischen Städte, von denen diese Statistik vorliegt, sonst kämen wir noch zu ganz anderen Ziffern —, in Leoben und Donawitz, also einem Wohngebiete, das diesen Schutz nicht mehr genießen soll, betrug die Zahl der Wohnungen 5821, darunter mit Gartenbenutzung 2503; das geht schon nahezu an 50 Prozent. Sie sehen, mit was für erlogenen, mit was für erfundenen Mitteln da Gesetzgebung betrieben wird. Da wird behauptet: das spielt nur in den großen Städten eine Rolle, und wenn man die Statistik zu Rate zieht, sieht man —, und jeder Mensch weiß, daß das so ist — daß die Gartenbenutzung natürlich außerhalb der großen Stadt eine ganz andere Bedeutung hat als in der großen Stadt. Draußen bedeutet die Entziehung des Gartens in vielen Fällen eine schwere wirtschaftliche Schädigung, in allen Fällen einen Akt der Bosheit gegen den Mieter.

Denn was bedeutet Gartenbenutzung? Zunächst sind die Wohnungen draußen in der Regel so beschaffen, daß sie zur Aufnahme der Habseligkeiten des Menschen gar nicht ausreichen. Die Leute benutzen den sogenannten Garten als ein Stück ihrer Wohnung und verwahren das, was in der Wohnung nicht Platz hat, im Garten. Sie besorgen eine Menge von Arbeiten im Garten. Der Garten ist einfach ein Stück ihrer Wohnung. Der Zugang zur Wohnung führt durch den Garten. Die Benutzung des Gartens durch jemanden, der nicht Wohnungsinhaber ist, kann unter Umständen die Wohnung unbenutzbar oder die Benutzung der Wohnung zu einer wirklichen Qual machen. Und je weiter wir aufs Land hinauskommen, desto größer wird die Bedeutung dieses Hausgartens. Und siehe da: der Hausgarten muß ein selbständiges rechtliches Schicksal erfahren.

Was haben wir verlangt? Man lasse doch den Mietern ihren Hausgarten; es ist ja ohnedies dafür gesorgt, daß dort, wo die Gärten Nutzungen tragen, diese Nutzungen entschädigt werden müssen. Nein, das ist nicht zu erreichen! Wir haben einen Ausweg vorgeschlagen, der jeden Hausbesitzer, der nicht aus Bosheit an dieser Gesetzgebung Gefallen findet, der jeden anständigen Menschen zufriedenstellen könnte: wenn man über das angemessene Entgelt für den Garten sich nicht einigen kann, dann bestimme dieses Entgelt eine dritte Stelle, dann bestimme es der Richter. Das ist das Prinzip, das dem Pächterschutz zugrunde liegt. Auch das wird abgewiesen. Und was sie jetzt bieten, dieses Vormietrecht, ist, auch wenn wir es, wie soll ich sagen, als eine Möglichkeit für die alleräußersten Fälle uns vorstellen können, es ist in Wirklichkeit ein Hohn für die Mieter, denn es ist umgekehrt wieder ein Anreiz zu allerlei Betrügereien, zu allerlei Umgehungen des Gesetzes.

Ich bilde mir ein, daß Sie noch im letzten Augenblick zu einer anderen Überzeugung kommen werden. Ich habe zwar keine Statistik über die Abstimmung der Wähler und die Gartenbenutzung, die gibt es nicht, aber ich bin überzeugt, es sind mehr christlichsoziale Wähler mit Gartenbenutzung als sozialdemokratische Wähler mit Gartenbenutzung, und ich glaube, das wird noch im letzten Augenblick Sie dazu bringen, zu überlegen, ob man es verantworten kann, Leuten, die nun einmal eine Wohnung mit Gartenbenutzung haben, diese Bosheit anzutun, diese überflüssige Quälerei, die in diesem Gesetze gelegen ist, und ob es nicht vorzuziehen ist, einen vernünftigeren und für die Wähler erträglicheren Weg einzuschlagen.

Neben diesen wichtigsten, diesen in die Augen springenden Punkten, in denen hier anderes Recht für Wien und anderes für die Länder geschaffen werden soll, gibt es noch andere Ungleichheiten, die man ebensowenig versteht. Man versteht nicht, warum die Pflicht, die Wohnung, die dadurch frei wird, daß jemand in eine aus öffentlichen Mitteln geschaffene Wohnung einzieht, weiterzuvermieten, warum diese Pflicht draußen, wo die Wohnungsnot noch größer ist, nicht mit gleicher Strenge gilt, warum sie nicht auch durch Gesetz eingeführt werden soll. Man versteht nicht, warum der Ausgleich zwischen Mietern mit niedrigem Instandhaltungszins und solchen mit hohem Instandhaltungszins, der in Wien durch eine besondere Einrichtung ge-

troffen wird, nicht auch für die Städte draußen getroffen werden soll. Man versteht mit einem Worte nicht, warum auf so vielen Gebieten ungleiches Recht gelten soll.

Das ist vor allem die Einwendung, die wir gegen dieses Gesetz zu erheben haben. Wir sind auf dem Wege normaler parlamentarischer Beratung. Es ist in den letzten Tagen viel über dieses Gesetz geklagt, viel Kritik daran geübt worden, mit Recht und manchmal auch mit Unrecht. Die politisch bemerkenswerte Bedeutung dieses Gesetzes ist — so haben Sie es ja auch der Bevölkerung gegenüber präsentiert, das ist ihm ja von ihnen bisher nachgesagt worden —, daß es ein Ergebnis normaler parlamentarischer Beratung ist. Es gilt, das glauben wir doch alle, den Weg normaler parlamentarischer Tätigkeit in Österreich vor der Bevölkerung zu rehabilitieren und ihr Vertrauen zu dieser Tätigkeit einzuflößen. Es wäre aber ein Akt, der das Gegenteil hervorrufen würde, wenn der erste Beweis normaler parlamentarischer Tätigkeit in Österreich auf dem Gebiete der Wohnungsgesetzgebung so aussähe, daß er verschiedenes Recht für die Bundesländer schafft.

Was wir von dem Gesetz heute, da es unmittelbar vor seiner Verabschiedung steht, noch immer verlangen und erhoffen, ist das Grundrecht, das uns die Verfassung gibt: daß dort, wo der Bund Gesetze schafft, sie für alle Bundesbürger gleich seien. Wir lehnen ungleiches Recht ab, und darum wiederhole ich nochmals — und ich spreche da im Namen meiner ganzen Fraktion ohne Unterschied, im Namen aller Mitglieder meiner Fraktion, welchen Wahlkreis immer sie vertreten: so kann dieses Gesetz nicht zum Beschluß erhoben werden, mit ungleicher Behandlung der Länder kann in Österreich ohne ernste Gefahren für die Zukunft ein wichtiger Gesetzgebungsakt nicht verbunden sein. Ändern Sie das Gesetz im Sinne unserer Anträge, sorgen Sie dafür, daß die Opfer, die dieses Gesetz von der Bevölkerung fordert, dadurch erträglicher werden, daß sie gleich sind für alle Bundesbürger. *(Lebhafter Beifall und Händeklatschen. — Während vorstehender Rede hat Präsident Eldersch den Vorsitz übernommen.)*

Pistor: Hohes Haus! Die ungeheuren Schwierigkeiten, die sich der Verabschiedung dieses Gesetzes, der Reformierung des bisherigen Mietengesetzes entgegengestellt haben, sind ein klarer Beweis, wie schwer es ist, begangene Fehler wieder gutzumachen, wie ungeheuerlich sich Fehler, die man macht, in späterer Zeit rächen. Wir müssen von unserer Partei aus offen erklären, daß es für uns eine Genugtuung ist, daß der Standpunkt, den wir bei der seinerzeitigen Schaffung des Mietengesetzes eingenommen haben, als wir in richtiger Voraussicht gegen das Gesetz stimmten, nunmehr Allgemeingut geworden ist, daß es sich gezeigt hat, daß ein Gesetz wie dieses, ganz einfach unhaltbar ist. Es hat ja auch der Redner der Opposition zugegeben, daß die Wirkungen des Gesetzes solche waren, daß dessen Änderung unbedingt vorgenommen werden mußte.

Vom Standpunkte meiner Partei ist es auch eine Genugtuung für uns, daß wir mit der Reformierung dieses Gesetzes in der Lage sind, ein Versprechen, das wir unseren Wählern und der Öffentlichkeit überhaupt gegeben haben, nun wenigstens zum Teil erfüllt zu sehen.

Ich möchte vor allem zur Frage der Wohnbauförderung sprechen. Wir hoffen, daß die Wohnbauförderung sich als geeignetes Mittel erweisen wird, der Volkswirtschaft neue Impulse zu geben, daß dadurch Arbeitsgelegenheiten geschaffen werden und so nicht nur die Arbeiter, sondern auch die Handels- und Gewerbetreibenden wieder Verdienstmöglichkeiten erlangen. Von diesem Standpunkte aus begrüßen wir die Wohnbauförderung. In dem Motivenbericht zur Wohnbauförderung ist auch davon die Rede, daß sich diese auch auf die ländlichen Gebiete erstrecken soll. Wir müssen offen erklären, daß diese Bestimmungen ganz entschieden nicht weitgehend genug sind. Wir würden wünschen, daß sich die Wohnbauförderung in vollem Maße auch auf die ländlichen Gebiete erstrecken soll. Zweck der Wohnbauförderung ist außer der Schaffung von Arbeitsgelegenheiten — der Wohnungsnot abzuhelfen. Wenn nun die Wohnbauförderung auf die Städte und Märkte beschränkt wird, werden nur hier Wohnungen geschaffen werden. Wir dürfen aber nicht vergessen, daß ein Großteil der Landflucht darauf zurückzuführen ist, daß die Landwirte nicht in der Lage sind, für ihre Angestellten und Dienstboten Unterkünfte zu schaffen, wie sie den heutigen Verhältnissen und unserem Kulturniveau entsprechen. *(Sehr richtig!)* Die einseitige Wohnbauförderung wird nun zur Folge haben, daß die Landflucht, die bisher zum Teil noch dadurch gehemmt war, daß die Menschen nicht in die Städte ziehen konnten, weil sie keine Wohnungen erhielten, sich noch verstärken, daß ein Anreiz geschaffen werden wird, dorthin zu ziehen, wo Wohnungen vorhanden sind, und von dort wegzugehen, wo ungünstige Wohnungsverhältnisse herrschen. Wir würden es außerordentlich begrüßen, wenn im letzten Moment die Vorlage noch in dieser Hinsicht verbessert werden könnte, denn es liegt nicht nur im Interesse der Landwirte, sondern auch in dem der Arbeiterschaft, den Arbeitern auf dem Lande durch Schaffung von Unterkünften die Möglichkeit zu bieten, ihre Beschäftigung zu behalten und nicht den Arbeitsmarkt in den Städten durch ihren Zustrom noch weiter zu verschlechtern.

Wir erwarten, daß durch die Wohnbauförderung vor allem die private Wohnbautätigkeit in weitestem

Maße gefördert werden wird. Wir haben aus den Beispielen anderer Staaten erfahren, daß der billigste Bauherr immer der private Bauherr ist. *(Sehr richtig!)* Wir haben sowohl aus Holland wie aus Deutschland und England Beweise, daß nicht einmal die Genossenschaften in der Lage sind, so billig zu bauen, wie der Private es tut. *(Zustimmung. — Ruf: Aber wie schauen die Häuser aus!)* Schauen Sie sich die privaten Wohnhäuser an, die Sie hier in Wien haben! Sie schauen ganz gut aus, sie schauen sogar oft besser aus als die Häuser, die von der Gemeinde gebaut werden. *(Zustimmung und Zwischenrufe.)* Ich darf wohl sagen, daß es schließlich Sache des Geschmackes ist, zu beurteilen, welche Häuser besser aussehen; da kann eben auch der Geschmack ein verschiedener sein, das werden Sie mir zugeben. *(Dr. Eisler: Sehr richtig! — Sever: Die Wiener Gemeindehäuser kennen Sie ja gar nicht!)* Ich habe mir zufällig schon etliche angeschaut. Sie muten mir gar nicht das Interesse zu, daß ich Ihrer Tätigkeit entgegenbringe. *(Heiterkeit und Zwischenrufe. — Ruf: Da werden Sie wohl zufrieden gewesen sein!)* Na, nicht immer, wissen Sie, es ist so wenig Luft darin, *(Heiterkeit)*, und ich glaube, daß die Angelegenheit der Hausgärten von Ihnen deshalb so energisch betrieben wird, weil Sie wegen der Wohnungen mit geringer Luftzufuhr Wert darauf legen, daß den Mietern wenigstens auf andere Weise Luft geboten wird.

Ich möchte nun wieder auf die Frage der Wohnbauförderung zurückkommen. Im Gesetze über die Wohnbauförderung ist ein Passus enthalten, der der Regierung die Möglichkeit gibt, falls die Obligationen nicht hinreichen oder nicht in genügend günstiger Weise auf privatem Wege untergebracht werden können, hiezu die Gelder der Sparkassen, Banken und Versicherungsanstalten heranzuziehen. Nach meiner Überzeugung besteht hier eine Ungerechtigkeit, nämlich die, daß die Kassenscheine der Banken hier ausgenommen sind, und es wäre entschieden zu begrüßen, wenn die Banken hier gegenüber den Sparkassen nicht eine solche Vorzugsstellung hätten, denn es kann der Fall eintreten, daß, wenn die Regierung von dieser Möglichkeit des Gesetzes Gebrauch macht, die Banken die Bucheinlagen in Kassenscheine umwandeln und dann natürlich die ganze Last auf die Sparkassen überwälzt wird. *(Zustimmung.)* Es war uns leider nicht möglich, uns in dieser Frage durchzusetzen, und wir konnten unsere Zustimmung zu diesem Passus des Gesetzes nur unter der Voraussetzung geben, daß wir von der Regierung die Zusicherung erhielten, daß erstens von diesem Rechte, welches der Regierung durch das Gesetz gegeben wird, nur im alleräußersten Falle Gebrauch gemacht werden wird und daß zweitens auch die Größe der Sparkassen, die Höhe der Einlagen hiebei eine gerechte Berücksichtigung finden soll.

Nun möchte ich zur Mietenreform als solcher kommen. Es hat sich hier der Herr Dr. Eisler mit der Verschiedenartigkeit der Behandlung von Wien und Provinz des längeren auseinandergesetzt. Ja, ich pflichte ihm eigentlich bei; ich muß sagen, daß in vielen Belangen der Dr. Eisler recht hat. Die Ungerechtigkeit ist zum Teil eine schreiende. Warum ist sie es? Weil der Widerstand gegen eine gerechte Lösung für Wien ein so furchtbar vehementer gewesen ist. *(Zustimmung.)* Wir bedauern es auf das lebhafteste, daß es uns nicht möglich war, insbesondere in der Frage der freien Vereinbarungen, unseren Standpunkt auch für Wien so durchzusetzen, wie es recht und billig gewesen wäre. *(Beifall, Lachen und Zwischenrufe.)* Ich werde auf die freien Vereinbarungen noch etwas näher zurückkommen; ich glaube, dies den Ausführungen des Oppositionsredners schuldig zu sein.

Ich möchte mich aber vorher mit der Zinsskala befassen. Durch den Widerstand der Opposition ist eigentlich der Erfolg, den wir uns vom Abbau des Mietengesetzes versprochen haben, zunichte gemacht worden *(ironische Bravo!-Rufe)*, nämlich der Erfolg ... *(Skaret! Die Hausherrenrente!)* Sie werden es vielleicht noch bereuen, so wie mancher von Ihnen es jetzt schon bereut, daß Sie das 1922er Gesetz gemacht haben! Ich spreche von dem Erfolg, daß die Häuser durch das Gesetz keine geeignete Kreditunterlage werden; das ist ein Mißerfolg, den auch Sie auf das lebhafteste zu bedauern haben, denn wenn wir in der Lage sind, unsere Häuser zu Kreditunterlagen zu machen, so ist es nicht richtig, daß die Hausbesitzer hievon den alleinigen Nutzen ziehen, sondern es würde die gesamte Volkswirtschaft Österreichs hievon einen Nutzen ziehen, in erster Linie auch die Arbeiter. *(Beifall.)* Denn wenn Geld zu billigem Zinsfuß hereinfließt, dann würden wir leichter konkurrenzfähig sein, dann würden unsere Betriebe mehr Arbeiter einstellen und sie, was zu wünschen wäre, auch besser entlohnen können. *(Sehr richtig! — Lachen und Zwischenrufe.)*

Präsident **Eldersch**: Ich bitte um Ruhe.

Pistor: Wenn hier von der Rechtsungleichheit gesprochen wird, die durch das Gesetz gewissermaßen geschaffen werde, so möchte ich sagen, daß diese Rechtsungleichheit bereits bestanden hat, deshalb, weil in der Provinz — zum Teil auch in Wien, aber in der Provinz in weitaus größerem Ausmaß — die Mieter das Gesetz, das sie so geschützt hat, daß sie keinen Zins zu zahlen brauchten, ihrer selbst unwürdig gefunden haben und zum großen Teil Zinse gezahlt haben, die ihnen durch das Gesetz nicht vorgeschrieben waren. *(Pölzer: Das ist ein guter Witz!)* Das ist kein Witz. Sie wissen das genau so gut wie ich, meine verehrten Herren! Ich

weiß, daß in den Ländern draußen in vielen Häusern die Majorität der Mieter freiwillig höhere Zinse bezahlt. *(Forstner: Mit Gewalt werden sie den Hausherren aufgedrängt, nicht wahr?)* Nein, aber Sie dürfen nicht vergessen, daß es auch noch anständige Menschen gibt. *(Gelächter.)* Menschen, die sich schämen, einen halben Groschen dafür zu bezahlen, daß sie einen Monat in der Wohnung wohnen. *(Rufe: Sie machen schlechte Witze!)*

Mein Kollege Ammann hat im Ausschuß mit Recht darauf hingewiesen, daß, je weiter Sie von Wien wegkommen, desto häufiger die Fälle sind, wo die Mieter freiwillig höhere Zinse zahlen. *(Zwischenrufe.)* Eine Statistik, die von der Landesregierung Vorarlberg erhoben wurde, hat gezeigt, daß draußen durchschnittlich der siebentausendfache Zins gezahlt wird! *(Witternigg: Ganz Vorarlberg ist nicht einmal so groß wie ein Wiener Bezirk!)* Ich rede von Vorarlberg zuerst, weil es am weitesten entfernt gelegen ist und sich daher diese Erscheinung dort am stärksten ausdrückt. Aber überall finden Sie diese freien Vereinbarungen. Wir werden dieses Kapitel noch bei den freien Vereinbarungen behandeln.

Herr Dr. Eisler hat auch erklärt, daß er schärfstens gegen dieses Gesetz protestieren muß, weil es die verfassungsrechtlich gewährleistete gleiche Behandlung aller Staatsbürger verletzt. Auch hier stimme ich mit ihm überein. Ja, auch dieses Gesetz ist noch nicht so, daß es dem Hauseigentümer die gleichen verfassungsrechtlichen Rechte gibt, wie sie den anderen Staatsbürgern dieses Staates gegeben werden. *(Sever: Zum Beispiel den Kleinrentnern!)* Sie haben eben im Jahre 1922 ein Gesetz geschaffen, das nicht nur die Gleichheit verletzt, sondern das einen Stand dieses Volkes überhaupt außer Recht und Gesetz gestellt hat. *(Lebhafter Beifall und Händeklatschen. — Ruf: Ausgerechnet die Bauern klatschen Beifall!)* Aus dem Grunde, weil sie sich noch einen Sinn für Gerechtigkeit bewahrt haben. *(Ruf: Das sind ja gar keine Bauern! — Zwischenrufe.)*

Präsident **Elderſch:** Ich bitte um Ruhe, meine Herren!

Piſtor: Ich glaube, auch von Ihrer Seite sollten nicht gerade solche Bemerkungen gemacht werden, denn auch bei Ihnen sind nicht alle Arbeitervertreter Arbeiter. Wir werfen Ihnen nicht vor, daß Sie auch andere Leute in Ihren Reihen haben, die die Arbeiter vertreten. Sie müssen uns zuerst nachweisen, daß wir die Bauern nicht gut vertreten, dann haben Sie ein Recht, uns einen Vorwurf zu machen. *(Zwischenrufe.)*

Herr Dr. Eisler hat weiter gemeint, daß falsche Daten gebracht werden. *(Anhaltende Zwischenrufe.)*

Präsident **Elderſch:** Ich bitte, diese Massenunterhaltung zu unterlassen. Das Wort hat der Herr Abg. Piſtor.

Piſtor: Es wurde behauptet, daß falsche Daten als Unterlage verwendet wurden, um diese verschiedenen Mietzinsskalen in Wien und in der Provinz durchzusetzen. Vor allem möchte ich sagen, daß nicht falsche Daten verwendet wurden, denn ich habe im Ausschuß von der Behörde bestätigte Zinssteuerbekenntnisse zu dieser Verhandlung gebracht und man kann doch nicht sagen, daß behördlich bestätigte Zinssteuerbekenntnisse falsche Daten sein könnten. Das würde ich der Steuerbehörde nicht zumuten. Ich will aber vom allgemeinen Standpunkte aus noch weitergehen und fragen, ob es überhaupt gerecht sein kann, verschiedene Zinse festzusetzen? Es wurde hier gesagt, daß die Mietzinse zwischen Wien und der Provinz überhaupt nicht verschieden sind. Der Militärzinstarif wurde in Friedenszeiten sicherlich gewissenhaft erwogen, und er tut dar, daß Wien beim Militärzinstarif in der ersten Klasse war. In der zweiten Klasse war überhaupt keine Stadt, die im heutigen Österreich existiert, sondern es ist dann gleich die dritte Klasse gekommen und das war Graz. In der zweiten Klasse waren Prag und ich weiß nicht, welche Orte noch. Mödling zum Beispiel war schon in der fünften oder sechsten Klasse. Sie sehen also, daß die Friedenszinse, auf denen nunmehr die Berechnung des neuen Zinses basiert, sehr verschieden waren, grundverschieden.

Wenn hier erklärt worden ist, daß die Zinse heute so ungleich in Wien und in der Provinz wegen der verschiedenen Steuergesetzgebung sind und daß daran die Bundesverfassung schuld ist, so möchte ich offen erklären, daß Sie in unserer Partei gewiß nie ein Hindernis finden werden, die Bundesverfassung entsprechend abzuändern, denn es ist ein lang gehegter Wunsch von uns, daß gewisse Bestimmungen der Verfassung abgeändert werden sollen. Man kann aber doch unmöglich den Hauseigentümern die Schuld geben und sagen, daß sie für das Hergeben der Wohnung deshalb einen niedrigeren Zins bekommen sollen, weil gewisse Gemeinden manchmal direkte Steuerorgien feiern, indem sie Zinse von irrsinniger Höhe dadurch herbeiführen, daß sie eben ihre Steuern so hoch hinaufsetzen. Ich muß sagen, am höchsten sind in der Provinz die Gebäudesteuern dort, wo die Opposition die Städte in der Hand hat *(Widerspruch)*, wo sie die Gemeinden verwaltet. Gehen Sie nach Steiermark und schauen Sie sich die Städte an! Nehmen Sie zum Beispiel Eggenberg, Gösting und Waltendorf! Waltendorf hat eine bürgerliche Verwaltung und 100 Prozent Umlagen, Eggenberg ist sozialdemokratisch verwaltet und hat zirka 400 Prozent Umlagen. Da haben Sie gleich den Unterschied. Und so könnte ich Ihnen ein ganzes Bukett aufzählen. *(Stika: Ich könnte Ihnen umgekehrt ein Dutzend Beispiele nennen!)* Ich glaube nicht, daß Ihnen das gelingen wird.

Der Herr Dr. Eisler hat sich auch sehr eingehend damit befaßt, daß der Hauseigentümer in den Ländern eine Vergütung bekommt. Er hat es, wenn ich ihn richtig verstanden habe, einen Mißbrauch der Landesgesetzgebung genannt. Stimmt das? *(Dr. Eisler: Ja!)* Ich möchte das freundschaftliche Ersuchen an Sie richten, auch in Ihren Parteikreisen in der Zukunft Einfluß darauf zu nehmen, daß nicht solche landesgesetzliche Mißbräuche getan werden. Ich muß nämlich hier offen erklären, daß es auch Herren in Ihrer Partei sind, die anderer Ansicht sind, die einen Gerechtigkeitssinn auch in dieser Frage aufbringen; denn ich muß Ihnen sagen, daß der sozialdemokratische Landesrat Lora von Kärnten den Bericht im Kärntner Landtage dahin erstattet hat, daß der Hauseigentümer auch von den Betriebskosten eine Entschädigung zu bekommen hat. *(Dr. Eisler: Wozu doppelt?)* Natürlich doppelt, nachdem hier etwas anderes ist. Er hat vor ganz kurzer Zeit — es war in Kärnten später als in Steiermark — den Bericht erstattet, daß auch die Hauseigentümer von den Betriebskosten 10 Prozent bekommen sollen. *(Lagger: Damit muß er nicht einverstanden gewesen sein! — Heiterkeit.)* Einen Berichterstatter, der mit seinem Berichte nicht einverstanden ist, kann ich mir trotz meiner jungen parlamentarischen Tätigkeit nicht gut vorstellen.

Nun möchte ich zu den freien Vereinbarungen kommen. Es ist richtig, daß die freien Vereinbarungen für Wien nahezu Null sind, und es ist außerordentlich bedauerlich, daß man in Wien es den Bewohnern der Stadt, die bei allen anderen Gelegenheiten eine Vereinbarung nach ihrem Sinne schließen können, unmöglich macht, eine Vereinbarung darüber zu schließen, wieviel Zins sie zahlen wollen. *(Pölzer: Das würde Ihnen schmecken! Das glauben Sie!)* Daß ich das glaube, davon können Sie überzeugt sein. Ich glaube sogar, daß Sie es glauben und es nur nicht zugeben wollen. *(Heiterkeit.)* Wenn ich von den freien Vereinbarungen spreche, möchte ich noch folgendes sagen. Daß es nicht gelungen ist, in Wien das gleiche Recht freier Vereinbarung durchzusetzen, ist leider zum Teil auch darauf zurückzuführen, daß in der Wiener Öffentlichkeit, auch in ansonsten bürgerlich orientierten Kreisen, ein Sturm gegen die freien Vereinbarungen losgebrochen ist. *(Ruf: Mit Recht!)* Mit Unrecht, weil die Leute vor allem gar nicht verstanden haben, was die freie Vereinbarung heißt. *(Ruf: So dumm sind die Leute nicht!)* Ich will nicht sagen, daß sie dumm sind, aber ich möchte sagen, daß sie jedenfalls nicht richtig bürgerlich denken, wenn sie gegen die freien Vereinbarungen Sturm laufen. Der Kaufmann baut ja seine ganze Existenz auf der Möglichkeit freier Vereinbarungen auf. In dem Moment, wo geschlossene Verträge keine Rechtsgültigkeit mehr haben, ist überhaupt jeder Kaufmannsstand und jeder Gewerbestand eine Unmöglichkeit. Daher erkläre ich es für unrichtig und für unmöglich, daß bürgerlich orientierte Leute gegen die Möglichkeit freier Vereinbarungen Sturm laufen, weil sie damit den Ast absägen, auf dem sie selbst sitzen. In der Provinz ist eben noch ein gesünderer Sinn im Bürgertum vorhanden und deshalb haben wir dort aus diesen Kreisen keinen Sturm gegen die freien Vereinbarungen erlebt. *(Witternigg: Ihr seid ja keine Abgeordneten der Städte, sondern ihr seid nur von den Bauern gewählt, nicht von den Mietern!)* Entschuldigen Sie, das hat doch nichts damit zu tun, wenn ich sage, daß der Bürger draußen noch einen besseren Bürgersinn hat als hier. Im übrigen habe ich mich, wenn ich auch nur mit ländlichen Stimmen zum Abgeordneten gewählt bin, auch darum zu kümmern, was in den Städten geschieht, weil sich auch die städtischen Abgeordneten in die Angelegenheiten des flachen Landes hineinzumischen pflegen. *(Zustimmung. — Sever: Der Unterschied ist nur, um die Landwirtschaft zu unterstützen!)* Um sie zu schädigen, machen wir es, nicht wahr?

Nun, es ist wirklich bezeichnend für die Auffassung, die herrscht, daß zum Beispiel der Abg. Klimberger in der Ausschußverhandlung erklärt hat, er könne nicht begreifen, daß man Wirtschaftskreise ungleich behandelt; er wolle eine gleiche Behandlung aller Wirtschaftskreise haben, nicht daß man bei diesem Geschäftsmann eine freie Vereinbarung machen kann und bei jenem nicht. Ich habe ihm darauf erklärt, daß dies ja eben unsere Forderung ist, daß wir Hauseigentümer vom wirtschaftlichen Standpunkt aus ebenso behandelt werden wollen wie alle anderen Wirtschaftskreise. Das ist eben die Forderung nach den freien Vereinbarungen. Er hat gemeint, er könne ja auch für seinen Kasten nicht einen beliebigen Preis verlangen, sondern nur den, der ihm eben möglich ist, für einen Kasten zu erreichen, weil er ihn sonst nicht verkaufen kann. Ich muß sagen: Was wollen denn wir? Wir wollen ja auch nichts anderes. Wir können genau so wie in Friedenszeiten für eine Wohnung nicht mehr verlangen, als es der Wohnungsmarkt zulassen wird, und auf diesen Zustand wollen wir hinarbeiten. *(Zwischenrufe.)* Wir wollen es genau so haben, wie es bei Handel und Gewerbe ist. Schauen Sie: Solange die Lebensmittelzwangswirtschaft war, konnte man die Lebensmittel nicht bekommen, in dem Moment, wo die Zwangswirtschaft weg war, war der Markt so groß, um allen Ansprüchen zu genügen, und so wird es auch hier werden.

Ich möchte nun noch die Frage des Eigenbedarfes behandeln. Ich gebe ohne weiteres zu, daß in der Frage des Eigenbedarfes ein Fortschritt gemacht worden ist, ein Fortschritt, dahingehend, daß er die prinzipielle Anerkennung des Eigentumsrechtes bringt.

Leider sind wir noch weit davon entfernt, daß wir jedem Eigentümer überhaupt die Möglichkeit geben, sein Eigentum selbst zu benutzen. Wenn auch ein nicht sehr weit auswirkender Fortschritt, aber immerhin ein Fortschritt ist es, daß die Ausgedingswohnungen in der Landwirtschaft nicht mehr unter Mieterschutz stehen, wenn ein Eigentumsbedarf vorhanden ist. *(Bravo!)* Was die nicht schutzbedürftigen Mieter anbelangt, so sind wir hier leider nicht sehr vorwärtsgekommen, und es bleibt etwas Aufreizendes, daß der Hauseigentümer auch dann nicht über eine Wohnung verfügen kann, wenn der Mieter absolut nicht schutzbedürftig ist. Und das trifft in sehr vielen Fällen zu. Es war leider nicht möglich, eine Formel zu finden, die allgemeine Zustimmung hätte finden können.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich aber auf eines zurückkommen: Während der ganzen Zeit der parlamentarischen Verhandlungen, wo das Mietengesetz in Beratung stand, wenn auch nicht hier im Hause, wurde des öfteren von verschiedenen Seiten die Erklärung abgegeben, daß der Mieterschutz ein dauerndes Recht werden soll, es wurde die Erklärung abgegeben, daß der Mieterschutz womöglich in das bürgerliche Gesetzbuch als dauerndes Recht aufgenommen werden soll. Von unserem Standpunkt aus müssen wir uns auf das schärfste dagegen wenden, daß man einen Stand dauernd unter die Zwangswirtschaft setzen will. *(Sehr richtig!)* Wir wollen haben, daß allen Ständen dieses Volkes die Freiheit in der Wirtschaft gesichert wird, und wir werden niemals aufhören, daran zu arbeiten, daß wir die Freiheit des Hausbesitzes in vollem Ausmaß sukzessive wiederherstellen. *(Beifall.)* Ich sehe auch gar nicht ein, aus welchem Grunde gerade in Österreich der Mieterschutz dauernd verankert werden soll. Wir sehen in allen umliegenden Staaten, daß man sukzessive, aber sicher auch zur Freiheit im Wohnungswesen wieder zurückkehrt. Wir sehen darin gar keinen Nachteil für die Mieter. Sehen Sie sich die Staaten an, die volle Freiheit wiederhergestellt haben. Nehmen wir zum Beispiel Holland an. Ich habe nie gehört, daß dort sich die Mieter irgendwie benachteiligt fühlen, im Gegenteil, ich bin bei vielen Mietern gewesen, die mir sagten: Jetzt hat nicht nur der Hauseigentümer die Freiheit, sondern auch wir Mieter haben die Freiheit, uns den Hauseigentümer auszusuchen, den wir wollen. Das ist der Zustand, den wir herbeiführen wollen. *(Witternigg: Ja, daß der Arbeiter ein Viertel seines Einkommens wieder dem Hausherrn zahlen soll!)* Wenn der Wohnungsbedarf das erfordert, ist das eine Natürlichkeit. Man kann auch nicht für Brot weniger ausgeben, als das Brot kostet. *(Witternigg: Zuerst müssen Sie es verdienen!)* Dann müssen wir wieder zu jenen Zuständen zurückkehren, daß wir alles subventionieren. *(Witternigg: Der Arbeiter soll für seine Arbeit bezahlt werden!)* Das ist der richtige Standpunkt: Ja, er soll für seine Arbeit bezahlt werden und soll dafür alle seine Bedürfnisse demjenigen, der sie ihm gibt, auch voll bezahlen. Das ist der Standpunkt, den wir einnehmen.

Ich möchte zu der Vorlage sagen, daß sich die Hauseigentümer durch diese Vorlage nicht befriedigt erklären können und daß sie unbedingt so lange kämpfen werden, bis ihnen ihre Freiheit wieder gesichert ist. Vom Standpunkte des Landbundes möchte ich ebenfalls sagen, daß uns die Vorlage nicht zufriedenstellt. Wir betrachten die Verabschiedung dieses Gesetzes, ich möchte sagen, als eine Etappe auf dem Wege, den wir uns in dieser Frage vorgezeichnet haben. Vor allem bedauern wir es auf das lebhafteste, daß es nicht gelungen ist, die Vorlage so auszubauen, daß durch das Gesetz ein Tag hätte festgesetzt werden können, der den Übergang von der Zwangswirtschaft zu der freien Wirtschaft ermöglicht hätte. Wenn der Landbund trotzdem für dieses Gesetz stimmt, so ist es deshalb, weil es immerhin eine bedeutende Besserung gegenüber dem derzeitigen Zustande bedeutet und auf dem Gebiete der Reform des Mietengesetzes immerhin ein ansehnlicher Anfangserfolg ist.

Wir begrüßen die Verabschiedung dieser Vorlage auch deshalb, weil sie endlich mit dem Prinzip der Sozialisierung des Hausbesitzes Schluß macht. Und dies scheint mir der wichtigste Erfolg dieses Gesetzes zu sein. Wir begrüßen die Verabschiedung dieser Vorlage, weil durch sie eine wichtige Forderung, die der Landbund seinerzeit bei seinem Eintritt in die Regierung gestellt hat, nunmehr auch erfüllt worden ist. Ich möchte aber auch sagen, hohes Haus, daß durch diese Gesetzesvorlage unserer jungen Republik ein Dienst erwiesen worden ist, ein Dienst dahingehend, daß einem Teil seiner Bürger — und ich muß hier schon sagen: nicht dem schlechtesten Teil seiner Bürger *(Zustimmung)* — wieder die Möglichkeit gegeben worden ist, zu hoffen, daß er in Zukunft auch in dieser Republik zum gleichberechtigten Bürger wird, daß er in dieser Republik in der Lage ist, seine Rechte, wenn auch langsam, so doch durchzusetzen. *(Beifall.)* Von diesem Standpunkte aus begrüße ich ebenfalls die Vorlage.

Wir begrüßen die Verabschiedung des Gesetzes, weil es die Möglichkeit bietet, eine künstlich hervorgerufene Kluft zwischen den Staatsbürgern zu überbrücken. *(Zustimmung.)* Wir haben niemals gehört, daß in Friedenszeiten ein solcher Haß zwischen Hausbesitzern und Mietern gewesen wäre, wie er nun künstlich hochgezüchtet worden ist. Vom Standpunkte des Gesamtwohles, der Gesamtentwicklung müssen wir es auf das freudigste begrüßen, daß hiemit der erste Schritt getan ist, um zwischen Mietern und Hausbesitzern wieder ein menschenwürdiges Verhältnis zu schaffen. Es ist nicht gleich-

gültig für die Entwicklung eines Volkes, wie sich die Menschen, die gezwungen sind, unter einem Dache zu wohnen, zueinander verhalten.

Wir begrüßen aber die Verabschiedung dieser Vorlage auch aus dem Grunde, weil sie allen ein Beweis dafür sein soll, daß auch in diesem Hause mit der Zeit den Erfordernissen der Wirtschaft Rechnung getragen wird, daß sich die Erfordernisse der Wirtschaft auch in allen politischen Kreisen durchzuringen verstehen. Wir hoffen aber auch, daß durch die Verabschiedung dieser so schwer umkämpften Materie — es wird nicht umsonst von verschiedenen Zeitungen gesagt, daß es das schwierigste Gesetz war und das schwierigste Gesetz ist, welches in diesem Parlamente zur Verabschiedung gelangt — für die Regierung freie Bahn geschaffen wird, endlich der Wirtschaft und dem Volke das zu geben, was das österreichische Volk und die österreichische Wirtschaft dringendst braucht. *(Sehr richtig!)* Die Reformierung des Mietengesetzes ist wie ein mächtiger Block dagelegen, der nicht zu beseitigen war, so daß Regierungen und Gesetzgebung das nicht machen konnten, was sie vielleicht ansonsten zugunsten der Wirtschaft schon lange gemacht hätten.

Wir begrüßen die Verabschiedung der Vorlage auch noch aus dem Grunde, weil wir hoffen, daß hier eine Arbeit geleistet wurde, die immerhin wenigstens halbwegs zu einer Verständigung geführt hat, wodurch wir hoffen, daß in der Zukunft eine Verständigung der Geister auf dem Boden realer Wirtschaftsnotwendigkeiten eintreten wird, wodurch wir einer besseren Zeit entgegengehen werden, in der für das Volk, für die Wirtschaft, für das Gesamtwohl das geschaffen werden kann, worauf unser ganzes Volk und unsere ganze Wirtschaft seit langem warten. *(Lebhafter Beifall und Händeklatschen.)*

Dr. **Waber:** Hohes Haus! Der Abschnitt über die Wohnbauförderung wurde im Ausschuß einstimmig angenommen und wir dürfen annehmen, daß er auch in diesem hohen Hause einstimmig angenommen werden wird. Wir müssen uns darüber freuen, daß es da gelungen ist, ein Werk zu schaffen, das allgemeine Zustimmung auslöst und alle Parteien befriedigt. Wir haben selbst durch den Abg. Zarboch einen Antrag eingebracht, der auf die Schaffung eines solchen Gesetzes abzielte. Ich halte es daher nicht für notwendig, über diesen Teil des Gesetzentwurfes weitere Worte zu verlieren.

Anders ist es mit den Bestimmungen über die Novellierung des Mietengesetzes. Diese Bestimmungen werden wohl von allen Seiten abgelehnt. Keine Partei kann sich vollinhaltlich mit diesen Bestimmungen identifizieren. Dieser Gesetzentwurf ist eben auf Grund eines Kompromisses zustande gekommen, bei dem die einzelnen Parteien einander Zugeständnisse machten. Wir wissen aber auch, daß dieser Gesetzentwurf in weiten Kreisen der Bevölkerung, in den Mieterkreisen, Befürchtungen auslöst und daß wir ungeheure Schwierigkeiten zu überwinden hatten, um zu dieser Beratung zu kommen, daß wir unzählige Sitzungen hatten, ehe wir dem Hause diesen Entwurf vorlegen konnten. Die Schwierigkeiten sind nicht zuletzt darauf zurückzuführen, daß die Parteien bei diesem schwerwiegenden Problem von ganz einseitigen Standpunkten ausgingen. Man ging von einem einseitigen Hausherrenstandpunkt aus, der ungeheure Unruhe in den Mieterkreisen hervorrief, man ging auf der anderen Seite von einem durchaus einseitigen Mieterstandpunkt aus, der sich auch nicht rechtfertigen läßt. Soweit man literarisch und sogar gesetzesmäßig und einmal auch von Regierungs wegen zu dem Problem Stellung nahm, ist man wieder ohne Rücksicht auf die praktischen Schwierigkeiten von einem rein prinzipiellen wirtschaftlichen Standpunkt, vom Standpunkte der Wirtschaftsfreiheit an dieses Problem herangetreten. Die Regierungsvorlage, die am 1. Dezember 1925 eingebracht wurde, hat den Vorschlag enthalten, in der kürzesten Zeit, schon im Jahre 1928, die wirtschaftliche Freiheit auf dem Gebiete des Mietenwesens herzustellen. Gewiß hat es sich da nur um einen Ausgangspunkt für Parteiverhandlungen gehandelt. Es ist aber klar, daß das eine verfehlte Taktik war, daß diese Taktik nur Besorgnisse auslösen mußte und infolgedessen auch die Stellung der sozialdemokratischen Partei, die einen einseitigen Mieterstandpunkt einnahm, außerordentlich kräftigte. Es ist ganz selbstverständlich — und für uns war das immer klar —, daß es zunächst zu einer Kompromißlösung kommen muß, zu einer Lösung, die die Interessen der Mieter berücksichtigt, die nicht mit einemmal große Lasten auf sich nehmen können. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit muß berücksichtigt werden und infolgedessen kann man nicht anders als eine etappenweise Lösung herbeiführen, wie sie auch von der Handels- und Gewerbekammer vorgeschlagen wurde und schließlich in der gegenständlichen Regierungsvorlage zum Ausdruck gekommen ist.

Die großdeutsche Partei war immer bestrebt, eine einheitliche Lösung der in Frage kommenden Probleme herbeizuführen *(Sehr richtig!)*, eine Lösung, die die ganzen durch den Krieg, durch die Zerreißung des Wirtschaftsgebietes und durch die Inflation entstandenen wirtschaftlichen Schäden ins Auge gefaßt und einen sozialen und wirtschaftlichen Wiederaufbau in Aussicht genommen hat. Von diesem Standpunkt aus haben wir auch das Valorisierungsproblem als ein einheitliches aufgefaßt, als ein Problem, das den Hausbesitzer, den Rentner, den Beamten und den Angestellten trifft. *(Sehr richtig!)* Wenn wir von diesem einheitlichen Standpunkt aus an die Frage herangetreten wären, hätten wir natürlich eine viel größere Beruhigung, eine sachlichere Auf-

fassung in allen Wählerkreisen hervorgerufen und wären rascher zur Lösung dieses Problems gekommen.

Nun müssen wir sagen, daß die Regierung, von ihrem Standpunkte aus, übertrieben vorsichtig, bemüht gewesen ist, das Mietenproblem zu isolieren und zunächst einmal dem Hausbesitzer zu seinem Recht zu verhelfen. Durch dieses Bemühen, diese Frage zu isolieren, mußte der Mieterstandpunkt der sozialdemokratischen Partei in den Wählerkreisen ungeheuer an Anhang gewinnen und mußte die Stellung der Mehrheitsparteien in der Wählerschaft ganz bedeutend geschwächt werden.

Wir müssen aber feststellen, daß der Standpunkt, dieses Problem zu isolieren, auch wieder in diesem Gesetz zum Ausdruck gekommen ist. Wenn — vorzüglich über unser Betreiben — der Artikel 2 in das Gesetz aufgenommen wurde, so ist es richtig, daß vom Standpunkt der Regierungsvorlage dieser Artikel 2 ein Fremdkörper ist, daß er in dieses Gesetz nicht hineingehört und daß er in dieser Fassung niemanden befriedigt, daß er auch die Beamten nicht beruhigt, sondern im Gegenteil außerordentlich beunruhigen muß. Denn wenn in diesem Gesetzentwurfe gesagt wird, daß eine erhebliche Steigerung des Mietenaufwandes einen Anspruch auf gesetzliche Berücksichtigung gibt, so muß natürlich unter den gegebenen Verhältnissen die Beamtenschaft außerordentlich besorgt sein. Dazu kommt noch, daß auch auf die Kleinrentner keine Rücksicht genommen ist und auf die Privatbeamten nicht Bezug genommen wird. Infolgedessen habe ich im Wohnungsausschuß den Antrag gestellt, dem Artikel 2 einen anderen Inhalt zu geben. Der Antrag wurde nicht angenommen. Wenn wir trotzdem an die Verabschiedung des Gesetzes schreiten, wenn wir uns trotzdem mit dem Artikel 2 in der ungenügenden Fassung abfinden, so ist dies lediglich darauf zurückzuführen, daß wir bestimmte Zusicherungen von der Regierung und von den Parteien haben, daß zuerst das Kleinrentnerproblem und in weiterer Folge, wenige Wochen später, das Beamtenproblem eine Regelung erfahren und auf die Verhältnisse dieser Gruppen Rücksicht genommen werden wird. Hinsichtlich der Privatangestellten haben wir allerdings keinen Erfolg zu verzeichnen. Wir haben hinsichtlich der Privatangestellten die Anregung gegeben, daß entsprechend dem reichsdeutschen Beispiel Schlichtungsstellen geschaffen werden, die es der öffentlichen Gewalt ermöglichen, auf die Gehalts- und Lohnbildung der Privatangestellten einzuwirken. Es wird auf diese Frage noch der Herr Abg. Prodinger zu sprechen kommen. Ich habe aber nur festzustellen, daß wir auf keiner Seite eine besondere Gegenliebe mit diesem Antrag gefunden haben.

Wir müssen mit Rücksicht darauf, daß die Regierung wohl nicht eine einheitliche und gleichzeitige Lösung dieser Probleme durchführen will, aber sich entschlossen hat, schrittweise in einer zeitlichen Folge diese Probleme zur Lösung zu bringen, den vorliegenden Gesetzentwurf verabschieden, und wir sind überzeugt, daß die Regierung ihre Zusicherungen auch vollständig einhalten wird, so daß ein Grund zur Beunruhigung in den Kleinrentner- und Beamtenkreisen nicht gegeben ist.

Wenn ich nunmehr auf die einzelnen Fragen zu sprechen komme, die den Gegenstand der Auseinandersetzung bilden, so ist es vor allem die Frage der Zinsbildung in Wien, in den großen Städten und auf dem flachen Lande. Schon in der Regierungsvorlage ist der Vorschlag einer Differenzierung gemacht worden, ohne daß er Bedenken begegnet ist. Wenn nunmehr der Abg. Dr. Eisler gegen die Differenzierung vom Standpunkt des Landes Stellung genommen hat, so muß ich sagen, daß gerade diese Differenzierung dem Standpunkt der sozialdemokratischen Partei entspricht. *(Dr. Straffner: Hört!)* Die Differenzierung ergibt sich doch dadurch, daß die Bodenrente aus dem Mietzins ausgeschaltet wird. Die Herren haben immer verlangt, daß die Hausherrenrente ausgeschaltet werde. Nun wohlan, die Hausherrenrente ist infolge dieser Differenzierung ausgeschaltet. Wir müssen uns fragen, woraus der Mietzins zusammengesetzt ist. Der Mietzins besteht aus folgenden Teilen: aus der Bodenrente, aus der Verzinsung des Baukapitals, aus der Hauszinssteuer, aus einem Abnutzungsbetrag für des Gebäude, aus dem Instandhaltungszins, der nur der Erhaltung des Hauses dient, und aus einer Vergütung für die Verwaltung, die an den Hauseigentümer geleistet wird. Wenn wir uns nun fragen, wie die Verhältnisse in Wien und auf dem flachen Lande sind, so müssen wir vor allem andern eines feststellen: Die Bodenrente ist nur in Wien ein ganz gewaltiger Betrag. Wenn wir ein Haus auf dem Stephansplatz mit irgendeinem Haus auf dem flachen Lande vergleichen, so wird gar kein Widerspruch dagegen bestehen, daß die Grundlage des Mietzinses in der inneren Stadt eine ganz andere ist als auf dem flachen Lande. Es ist doch eine Tatsache, daß im Frieden für ein Quadratmeter in der Gegend des Stephansplatzes bis zu 1600 Goldkronen gezahlt worden sind. Wie verschieden der Wert des Grundes und Bodens und die Bodenpreise sind, ersehen wir aus der von der Gemeinde beabsichtigten Bodenwertabgabe. Diese Bodenwertabgabe soll bei den Häusern, die auf einem Grund und Boden stehen, dessen Quadratmeter im Frieden einen Wert von 300 bis 600 Goldkronen hatte, 1 g, für Häuser, bei denen der Grundwert für das Quadratmeter 600 bis 900 Goldkronen kostete, 2 g, für Häuser, bei denen der Grundwert mehr als 900 Goldkronen pro Quadratmeter betragen hat, 3 g für die Zinskrone betragen. Das beweist, daß die Bodenrente in Wien einen ganz wesentlichen Bruchteil des Zinses gebildet hat. Diesen Bruchteil des Zinses müssen wir

ausschalten, wenn wir nicht in Wien gleich zu einer erheblichen Bodenrente kommen sollen. Und weiter die Verzinsung des Baukapitals. Auch in der Verzinsung des Baukapitals, die natürlich in Wien ganz kolossale Summen ausmacht, kommen in Wien ganz andere Beträge in Betracht als auf dem flachen Lande, wo das Baukapital keine so große Rolle spielt. Und dann weiter die Steuer. Wir wissen, daß in Wien die $26^2/_3$prozentige Steuer gezahlt wurde, daß in Wien 50 Prozent des Mietzinses weggesteuert wurden, und daß in dieser Richtung das flache Land steuerbegünstigt war, so daß sich auch da ein verschiedener Betrag ergibt. Wenn wir diese Beträge in Wien und in den großen Städten berücksichtigen, so kommen wir notwendig dazu, eine Differenzierung zwischen Wien, den großen Städten und dem flachen Lande durchzuführen, wenn wir für Wien nicht eine Hausherrenrente schaffen wollen. Denn die Sache ist so: In Wien war in dem Mietzinse ein gewaltiger Teil der Bodenrente enthalten, auf dem flachen Lande ist die Bodenrente gleich Null, auf dem flachen Lande hat man nur den Instandhaltungszins gezahlt und eine bescheidene Verzinsung und Vergütung an den Hausherrn. Infolgedessen haben wir auch jetzt das Ergebnis zu verzeichnen, daß auf dem flachen Lande das Vielfache des Mietzinses regelmäßig ein bedeutend höheres ist als in Wien. Wenn ich die Zuschriften überprüfe, die ich bekommen habe, so verweise ich beispielsweise auf die Zuschrift des Stadtamtes Kapfenberg, da wird erklärt *(liest)*: „Tatsache ist, daß die Teuerung in der Provinz und besonders in der Gemeinde noch drückender ist als in Wien und daß faktisch die Mietzinse heute die Höhe der Mietzinse in der Großstadt erreichen und vielfach überschritten haben". Meine Verehrten, das ist nicht ein Argument gegen die Differenzierung, das ist ein Argument für die Differenzierung. Dabei will ich gar nicht behaupten, daß der faktische Mietzins in diesen Städten größer ist, als in Wien, aber das Vielfache, das notwendig ist, um den Instandhaltungszins zu bezahlen, das ist natürlich auf dem flachen Lande ein bedeutend größeres als in Wien. Warum, meine Verehrten? Weil man in Wien die Bodenrente mitmultipliziert und auf dem flachen Lande nur den reinen Friedensinstandhaltungszins. Das macht diese kolossalen Unterschiede aus. Und das sehen wir auch, wenn wir den Militärzinstarif heranziehen, den auch der Kollege Pistor erwähnt hat und auf den ich in den Beratungen des Fünferkomitees hingewiesen habe. Der Zins für eine Dreizimmerwohnung samt Zubehör wurde für Wien mit 1736 Goldkronen, für Graz mit 1184 Goldkronen und so fortlaufend bis zur kleinen Gemeinde mit 516 Goldkronen ermittelt. Es ist ganz klar, daß in diesen kleineren Gemeinden — denn die Skala läuft ja fort: 972, 856, 744, 628, 516 Goldkronen — im Mietzins nur der Instandhaltungszins enthalten ist. Infolgedessen wird in den kleinen Orten, weil aus diesen Beträgen die Reparaturen bestritten werden, natürlich viel eher eine Angleichung an die Friedensverhältnisse erfolgen müssen als in Wien, weil eben in Wien im Mietzinse die Bodenrente enthalten ist. Es ist klar, daß die Wiener Hausbesitzer durch diese Differenzierung außerordentlich unangenehm berührt sind, aber es muß auch darauf Rücksicht genommen werden, daß wir in Wien und in den großen Städten nicht glatt zu den Friedensverhältnissen zurückkehren können. Denn die Bodenrente entwickelt sich ja allmählich. Die Bodenrente steigt mit außerordentlich günstigen wirtschaftlichen Verhältnissen. Sie ist infolgedessen in der Zeit vom Jahre 1870 bis zum Kriegsausbruch bedeutend gestiegen, weil sich in dieser Zeit eine sehr günstige wirtschaftliche Entwicklung ergeben hat. Die Bodenwerte erfahren aber sofort einen bedeutenden Rückschlag, wenn traurige wirtschaftliche Verhältnisse sich ergeben. *(Sehr richtig!)* Infolgedessen ist der Bodenpreis heute in Wien durchaus nicht mehr auf der Höhe des Jahres 1914, sondern der Bodenpreis ist zumeist nur mehr ein Drittel des Betrages des Jahres 1914. Das ist die Folge des ungeheuren Rückschlages in unserer wirtschaftlichen Entwicklung. Wenn wir also denselben Maßstab anwenden würden für Wien und für das Land, wo die Bodenrente geringfügig war, dann kämen wir für Wien zu dem Ergebnis einer großen Hausherrnrente, ja vielleicht zu einer Hausherrnrente, die den Friedensverhältnissen entsprechen würde, was keinesfalls den gegenwärtigen traurigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen würde. *(Zustimmung.)* Und ob wir nun ein verschiedenes Vielfaches, natürlich in Groschen, im Gesetz annehmen oder ob wir die Bodenrente einfach ausschalten und dann multiplizieren, das ist selbstverständlich gleich. Wir kämen beiläufig zu demselben Ergebnis, wenn wir bei der Zinskrone für Wien eine Bodenrente von 30 g annehmen würden; wenn wir dann multiplizieren, so kommen wir mit demselben Multiplikator, den wir für das flache Land anwenden — also 30 g — auch wieder auf 20 g für die Friedenskrone. Wir kämen bei Graz und bei den mittleren Städten auf eine Bodenrente von 17 g für die Goldkrone und für das flache Land zu geringen Beträgen, so daß sich tatsächlich nur eine Ausschaltung der Bodenrente ergibt. Die Berechnungen für den Militärzinstarif, die im Reichsgesetzblatt vom 14. Februar 1911 verlautbart wurden, haben uns auch veranlaßt, die Städte Mödling, St. Pölten und Wiener Neustadt den Landeshauptstädten gleichzustellen, weil diese Städte auf Grund der Zinsverhältnisse im Frieden im Militärzinstarif mit Klagenfurt gleichgestellt waren.

Dabei will ich durchaus nicht sagen, daß die Dreiteilung, die hier erfolgt ist, die richtige Einteilung ist. Im Grunde genommen, hätten wir eine

weitergehende Differenzierung vornehmen müssen, um die Bodenrente in den einzelnen Städten in entsprechender Weise zu berücksichtigen. Sie werden mir aber zugeben, daß wir mit dem Vorschlag einer weiteren Differenzierung nach der Bevölkerungszahl der Städte nicht ernst genommen worden wären, daß die Dreiteilung, die gewiß einiges Unrecht enthält, leichter verstanden wird als eine den Verhältnissen entsprechendere weitergehende Differenzierung. Es ist eben bedauerlich, daß kein verläßliches Material über die Zinsbildung vorliegt.

Ich glaube also, daß in dieser Richtung die scharfe Ablehnung der Differenzierung nicht berechtigt ist. Es ist gar keine Rede davon, daß infolge der Verschiedenheit des Multiplikators auf dem Lande höhere Zinse gezahlt werden. Wenn wir aber die im Wiener Mietzins enthaltene Bodenrente mitberücksichtigen würden, wäre für Wien eine den wirtschaftlichen Verhältnissen nicht entsprechende Regelung geschaffen worden, die natürlich nicht ertragen werden könnte. Auf dem Lande draußen wird man aber sehen, daß man bei dieser Differenzierung nicht über die Zinse hinauskommt, die jetzt gezahlt werden, weil infolge des Umstandes, daß im Frieden ohnehin nur der Instandhaltungszins gezahlt wurde, auch heute schon entsprechend höheres Vielfaches gezahlt wurde. Jedenfalls spricht auch der Beschluß des Stadtamtes Kapfenberg dafür, der sich ausdrücklich in diesem Sinne bewegt und behauptet, daß die faktischen Mietzinse heute die Höhe der Zinse in der Großstadt erreicht und vielfach überschritten haben. Das zu der vielumstrittenen Frage der Differenzierung zwischen Stadt und Land.

Nun komme ich zu einer anderen Frage, die ebenfalls große Aufregung hervorgerufen hat, zur Frage der Herstellung der Vertragsfreiheit. Ich bin überzeugt, daß sich diese große Bewegung nur dadurch ergeben hat, daß das falsche Wort „freie Vereinbarung" in die Öffentlichkeit gekommen ist. Im Gesetze ist übrigens von freien Vereinbarungen nicht die Rede, es heißt dort nur: Zulässige und unzulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses, und weiter im Absatz 4: Die Rechtsgültigkeit einer Vereinbarung ist . . . von folgenden Erfordernissen abhängig. Worum handelt es sich dabei? Um nichts anderes als darum, daß Verträge, die freiwillig geschlossen sind, auch rechtsgültig sind. *(Zustimmung.)* Nach dem geltenden Gesetz konnten Mieter Vereinbarungen schließen, sie konnten den Hausherren auf Grund des erhöhten Mietzinses veranlassen, Reparaturen vorzunehmen, und wenn der Hausherr in gutem Glauben die Reparatur durchgeführt hat, konnten die Mieter erklären: Die Vereinbarung ist rechtsungültig, ich verlange die Beträge zurück. Das widerspricht natürlich dem guten Glauben. Wenn man von der Rechtsgültigkeit der Verträge spricht, so lediglich von dem Standpunkt aus, daß die Leute, wenn sie Verträge schließen, sie natürlich halten sollen. Jeder anständige Mensch hat es getan, aber es ist vorgekommen, daß dann, wenn ein Wohnungswechsel stattgefunden hat, sich der betreffende Mieter plötzlich gedacht hat, ich verlange jetzt die ganzen Beträge zurück, die ich an meinen Hausherrn gezahlt habe. Er hat dafür Vorteile genossen und zum Schluß einfach auf Grund der formalistischen Bestimmung des Gesetzes die Rechtsungültigkeit des Vertrages eingewendet.

Es wird gesagt, der Hausherr wird zu solchen Vereinbarungen auch dort zwingen, wo es nicht am Platze ist. Herr Dr. Eisler hat darauf hingewiesen, daß die sozialdemokratische Partei nach Verabschiedung des Gesetzes die Mieter auf ihre Rechte aufmerksam machen wird. Wir sind auch damit einverstanden, die Mieter auf ihre Rechte aufmerksam zu machen. Wir sind ohne weiteres bereit, darauf hinzuweisen, daß ein Zwang zu freien Vereinbarungen absolut nicht bestehen kann, denn der Kündigungsschutz für den Mieter bleibt gewahrt. Wer ist infolgedessen beim Vertrage mit dem Hausbesitzer der stärkere Teil? Doch jedenfalls der Mieter, weil er in einem unkündbaren Verhältnisse ist. *(So ist es!)*

Nun haben wir die Dinge überprüft und gesehen, daß gewisse Besorgnisse nach der Richtung bestehen, daß sich die Mieter denken, wenn wir jetzt vom Hausherrn etwas verlangt haben, hat er sofort von uns ein Geld verlangt; wenn einer ein Steckschild gebraucht hat, hat der Hausbesitzer dafür, weil er keinen Mietzins bekommen hat, zum Beispiel gleich 20 S monatlich verlangt. Nun haben sich die Leute gedacht, jetzt ist das auch erlaubt, jetzt werden freie Vereinbarungen, jetzt wird Willkür herrschen, wohin kommen wir, wenn wir irgend etwas vom Hausherrn brauchen werden? In dieser Beziehung haben wir dadurch vorgesorgt, daß die Rechte des Mieters am Bestandobjekt ausdrücklich festgestellt sind. Es haben sich über diese Feststellung auch die Hauseigentümer nicht zu beklagen, denn die Rechte, die wir im Gesetze für die Mieter ausdrücklich gewahrt haben, haben sich die Mieter im Zivilrechtskampfe mit den Hausbesitzern auch beim Obersten Gerichtshofe durchgesetzt. Aber es ist etwas anderes, ob etwas erst im Streit ausgetragen werden muß oder ob es im Gesetze steht. Wir sind überzeugt, daß diese Bestimmungen über die Rechte der Mieter heilsam für die Hausbesitzer und heilsam für die Mieter sind, weil sie Streitigkeiten und Geldausgaben ersparen und klare Rechtsverhältnisse schaffen. Das ist also sicher ein Erfolg, der sich daraus ergeben hat.

Was dabei übersehen worden ist, ist der Umstand, daß jeder Mieter, um einen rechtsgültigen Vertrag zu schließen, nicht etwa einfach eine Unterschrift zu geben hat und durch den Hauseigentümer überlistet werden kann. Nein, er muß noch zum Notar gehen

oder zum Vorsitzenden der Mietkommission, und erst dann, wenn der Vertrag vor dem Notar und dem Vorsitzenden der Mietkommission geschlossen ist, ist er gültig; vorher ist er ungültig, vorher kann der Mieter jeden Augenblick den Vertrag als ungültig anfechten, und jedes Gericht muß ihn als ungültig erklären. Ich meine also, daß in dieser Beziehung Besorgnisse tatsächlich nicht bestehen können.

Wir haben aber noch eine Frage, deren Erledigung in der Zukunft wir im Auge behalten wollen, das ist die Frage des Ladenschutzes für die Gewerbetreibenden. Die Gewerbetreibenden sind außerordentlich besorgt darüber, daß es ihnen, wenn sie auch selbst unter Kündigungsschutz stehen, doch unmöglich gemacht werden kann, ihr Geschäft zu verkaufen. In dieser Beziehung sind in Frankreich und England Vorsorgen getroffen worden. Der Geschäftsmann hat ein Recht auf das Lokal, ein Recht auf den Kundenkreis, den er sich geschaffen hat, und kein anständiger Hausbesitzer hat es irgendeinem Geschäftsmann verweigert, den Laden weiterzuverkaufen. Selbst wenn er den Laden für seinen Sohn gebraucht hatte, hat jeder anständige Hausbesitzer dem betreffenden Geschäftsmann eine Entschädigung gegeben. Das, was der Treue und dem Glauben entspricht, was jeder anständige Hausbesitzer von selbst tut, soll man auch in Form eines Gesetzes, eines Ladenschutzgesetzes, festhalten. Wir müssen den einzelnen davor schützen, daß er der Willkür eines boshaften Menschen ausgeliefert ist. Wenn heute das Verhältnis zwischen Hausbesitzer und Mieter vergiftet ist, so ist dies nicht zuletzt auf einzelne Hausbesitzer zurückzuführen, die ihrem maßlosen Ärger über ihre Rechtlosigkeit in irgendeiner unpassenden Weise den Mietern gegenüber Ausdruck gegeben haben. Es ist im eigenen Interesse der Hausbesitzer, dafür zu sorgen, daß in jeder Richtung das gute Recht gewahrt wird, daß in jeder Richtung gesunden Geschäftsverhältnissen Rechnung getragen wird, und ich bin überzeugt, daß sich in der Zukunft bei der Schaffung eines Ladenschutzgesetzes keine übermäßigen Schwierigkeiten ergeben werden.

Nun möchte ich, meine Verehrten, noch auf einige Einzelfragen zu sprechen kommen, Einzelfragen, die sich daraus ergeben, daß wir von Grundsätzen ausgegangen sind, die an sich vollständig zutreffend sind, aber im Gesetz nicht einheitlich eingehalten wurden. Einer dieser Grundsätze war, daß der Mieterschutz als ein Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit, als ein Rest der Zwangswirtschaft sich auf die Wohnungen allein zu beschränken habe. Daraus ergibt sich, daß man den Hausgarten nicht in die Zwangswirtschaft, in die Zwangsbestimmungen einschließt. Nun haben wir aber diesen Grundsatz nicht gewahrt. Wir haben hinsichtlich der Hausgärten gerade eine Ausnahme für die großen Städte mit über 20.000 Einwohnern gemacht. Wir sind mit dieser Ausnahme sogar sehr weit gegangen, indem wir Nutzgärten bis zu 100 Quadratmeter und andere Gärten bis zu 500 Quadratmeter in den Mietzins einbezogen und als unkündbar erklärt haben. Daß darüber eine ganz gewaltige Bewegung auf dem flachen Lande entsteht, ist mir durchaus begreiflich; denn wenn auch im Motivenbericht darauf hingewiesen wird, daß gerade in der großen Stadt ein besonderes Bedürfnis nach einem Garten, nach der Möglichkeit des Luftschnappens besteht, so muß ich folgendes sagen: In einer großen Stadt ist oft bei einem Hause, das viele Parteien in sich schließt, ein kleiner oder größerer Garten. Wenn nun ein einziger Mieter diesen Garten inne hat, so ist er vielleicht weniger Schutzbedürftig als irgendein kleiner Mann auf dem flachen Lande, der einen kleinen Streifen zum Anbau von Gemüse hat. Wir haben uns in den Besprechungen unsere Beschlußfassung in dieser Richtung bis zum letzten Augenblick vorbehalten, wir wollen ohne Übereinstimmung der Parteien in dieser Frage keinen Vorstoß unternehmen. Ich muß aber darauf hinweisen, daß gerade dadurch, daß das an sich richtige oder mindestens beachtenswerte Prinzip für die großen Orte durchbrochen worden ist, die Bewegung auf dem flachen Lande begreiflich erscheint. Wir werden sehen, ob nicht doch eine gleichmäßige Lösung dieser Frage zweckmäßiger erscheint.

Ein zweiter Grundsatz, meine Verehrten, war die Beseitigung von Mißbräuchen, die sich auf Grund des geltenden Mietengesetzes ergeben haben. Es läßt sich gewiß nicht rechtfertigen, daß der Hausbesitzer keinerlei Recht hat, daß aber die Mieter einfach die Wohnung weiterverkaufen, ohne die Zustimmung des Hauseigentümers zu haben. Der Verkauf von Wohnungen ist unmoralisch und ungehörig, und es ist infolgedessen zweckmäßiger, lieber dem Hausherrn ein gewisses Recht an der Wohnung zu geben als dem Mieter zu gestatten, für die Wohnung Geld zu nehmen. Die Mißbräuche bei Neuvermietungen, die Ablösungssummen, gehören zu den verurteilenswertesten Auswüchsen, die sich auf Grund des Mietengesetzes ergeben haben. Es ist viel zweckmäßiger, eine Erhöhung des Mietzinses entsprechend der Regierungsvorlage zuzulassen, als diese Mißbräuche in der bisherigen Form weiter wuchern zu lassen.

Ein anderes Prinzip ist, daß bei dem Besitze von Doppelwohnungen nur eine Wohnung unter dem Mieterschutz stehen soll. Es soll immer nur eine, und zwar gerade die unbedingt notwendige Wohnung unter Mieterschutz und Zinsschutz stehen. Der Zinsschutz soll nicht übertriebener Bequemlichkeit, er soll nicht dem Luxus zugute kommen, sondern eben nur einer dringenden wirtschaftlichen Notwendigkeit. Dieser Grundsatz, der an sich gewiß berechtigt ist, hat leider nur für einen Fall Anwendung gefunden, daß Personen, die im Ausland eine Wohnung haben und

dort sich dauernd aufhalten, 20 g über den gesetzlichen Mietzins zahlen sollen. Es sollen nicht Wohnungen mutwillig gehalten werden, weil sie nichts kosten. Es ist das der Fall der Doppelwohnungen; eine Wohnung im Ausland, wo der Beruf ausgeübt wird, eine Wohnung hier im Inlande, nur aus dem Grunde, weil sie auf das Konto des Hausbesitzers geht und nichts kostet. Es ist klar, daß wir in dieser Richtung hin besser täten, noch weiter zu greifen, und zwar so bald als möglich.

Einen weiteren Punkt, bei dem wir zu keiner Einigung gekommen sind, sind die leerstehenden Wohnungen. Die sozialdemokratische Partei war der Meinung, daß ein Vermietungszwang geschaffen werden soll. Wenn wir die Verhältnisse überprüfen und wenn wir auch bedenken, daß in Wien eine Unzahl von Wohnungen leer stehen — es wird von 6000 leerstehenden Wohnungen gesprochen —, so muß man sich doch fragen, ob im jetzigen Augenblick ein Vermietungszwang geschaffen werden soll. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, daß man das nicht tun soll, weil eben die Hausbesitzer auf das neue Mietengesetz gewartet, weil sie sich gefragt haben, was ihnen dieses Mietengesetz bringen wird, und aus diesem Grunde die Wohnungen leer stehen ließen, leer stehen auch deshalb, weil sie gesagt haben: Wenn ich jemand in die Wohnung hineinnehme, bin ich nur ein Wohltäter dieser Familie, ich habe den Schaden, ich habe die Abnutzung meines Hauses, aber keinen Vorteil davon. Das sind natürlich Verhältnisse, die notwendig zu Mißbräuchen führen müssen. Wir sind überzeugt, daß auf Grund der neuen Bestimmungen diese Mißbräuche von selbst verschwinden und daß die leerstehenden Wohnungen von den Hausbesitzern werden vermietet werden.

Dasselbe gilt hinsichtlich des Tauschzwanges. Auch hier wollten wir keinen neuen Zwang schaffen, weil wir überzeugt sind, daß die Vorteile, die für den Hausbesitzer in der Novelle geschaffen worden sind, die Möglichkeit des Tausches von Wohnungen geben werden.

Eine große Frage, die wir leider nicht lösen und nicht in entsprechender Weise berücksichtigen können, ist die Frage der Untermieter. Hinsichtlich der Untermieter haben wir die größten Mißstände. Es ist bekannt, daß Leute, die keinen Zins zahlen, von den Untermietern sehr große Beträge verlangen, die Untermieter geradezu auswuchern. *(Sehr richtig!)* Wie soll man aber diesem Übelstand begegnen? Man könnte nur eine Kommission zur Überprüfung der Mietzinse für die Untermieter schaffen. Solche Zwangsmittel lassen sich aber nicht vertreten, sie führen zur Willkür gegenüber den Mietern, und wir würden infolgedessen an Stelle des einen Unrechtes vielleicht noch ein größeres Unrecht setzen. Willkür ist immer gefährlich. Wir sind aber überzeugt, daß wir auch den Untermietern durch dieses Gesetz helfen, indem die Wohnbauförderung in Kraft tritt, neue Wohnungen geschaffen und infolge der geänderten Verhältnisse manche Mieter auch bereit sein werden, ein Zimmer für Untermieter zur Verfügung zu stellen. Durch das größere Angebot wird sich von selbst eine Preisregulierung ergeben. Wenn die Verhältnisse nicht so schwierig zu lösen wären, wären wir sicher gerne bereit gewesen, den Untermietern zu helfen.

Was die anderen Gesetze anbelangt, können wir nach Abschluß der Beratungen ohne weiteres sagen, daß das Enteignungsgesetz in dem Ausmaß, in dem es geschaffen worden ist, für eine große Stadt eine unbedingte Notwendigkeit ist. Wir haben diese Bestimmungen niemals abgelehnt. Wir haben darauf hinzuweisen, daß die Entschädigungssumme gerichtlich bestimmt wird und daß eine Willkür ausgeschlossen ist. Durch das Enteignungsgesetz wird also eine Möglichkeit zur Entfaltung der Großstadt und zur Entfaltung des Verkehres geschaffen. Die Bedingungen sind so abgegrenzt, daß jede Willkür ausgeschlossen ist, so daß wir in der Richtung keine Befürchtungen haben müssen.

Was die Vermietungspflicht für die Wohnungen anbelangt, die dadurch frei werden, daß der Mieter in ein mit Hilfe der Wohnbauförderung oder aus Gemeindemitteln geschaffenes Haus einzieht, kann man auch ohne weiteres dafür eintreten, und zwar deshalb, weil die Häuser nicht gebaut werden, um leerstehende Wohnungen zu schaffen, sondern Häuser gebaut werden aus öffentlichen Mitteln, um den Wohnungsbedarf zu befriedigen. Und wenn überdies jedem Hausbesitzer das Recht gegeben ist, sich während zweier Monate einen Mieter auszusuchen, so ist auch der bürgerlichen Freiheit Rechnung getragen, so daß man Bedenken nicht aussprechen kann.

Ganz anders ist die Frage hinsichtlich des Ausgleichsfonds. Ich muß sagen, daß wir gegen den Ausgleichsfonds die allergrößten Bedenken haben und diese Bedenken nicht hätten zurückstellen können, wenn wir nicht gewußt hätten, daß auch der Herr Abg. Kunschak sich für diese Sache interessiert. Es handelt sich im übrigen nicht um eine Angelegenheit, die wir in diesem hohen Hause zu erledigen haben, es ist vielmehr eine Angelegenheit, die im Gemeinderat entschieden wird. Wenn die Gemeinde bei Mietzinsen über das Viertausendfache hinaus die Lasten auf sich nehmen will, so muß man das hinnehmen, freilich mit der Besorgnis, daß diese Beträge nach der persönlichen Auffassung der einzelnen Referenten im Rathaus verausgabt werden, wodurch eine sehr große Ungleichmäßigkeit in der Behandlung der einzelnen Häuser und der einzelnen Mieter erfolgen kann. Ich möchte hier optimistisch sprechen, indem ich der Hoffnung Ausdruck gebe, daß das Rathaus von diesem Ausgleichsfonds in einer durchaus gerechten

Weise und unter Berücksichtigung aller Mieter Gebrauch machen wird. Überdies ist aber dieser Ausgleichsfonds mit der Bodenwertabgabe verknüpft, auch wieder eine Tatsache, über die wir hier in diesem Hause nicht zu entscheiden haben, die aber zu einer Belastung der Hausbesitzer, vor allem anderen in der Inneren Stadt, führen wird. Ich hoffe, daß wenigstens die eine Bestimmung aufgenommen wird, daß niemals über den Ertrag eines Hauses hinaus eine Bodenwertabgabe zu entrichten ist; denn wenn die Bodenwertabgabe benutzt würde, um notleidende Hausbesitzer vollständig zu ruinieren, so wäre das eine Maßnahme, die wohl auch die Mehrheit des Rathauses vor der Öffentlichkeit nicht vertreten könnte.

Wenn ich nun zu einem Gesamturteil über das Gesetz schreite, so muß man doch sagen, daß durch dieses Gesetz eine Besserung der gegenwärtigen Mietverhältnisse eingeleitet wird. Ich glaube, daß eine, wenn auch nur in sehr mäßigen Grenzen gehaltene Wiederherstellung des Hypothekarkredites eintreten wird. Sicher ist, daß die Häuser durch dieses Gesetz einen größeren Wert bekommen werden, infolgedessen auch in dieser Richtung hin eine Verbesserung der Verhältnisse zum Nutzen der gesamten Volkswirtschaft geschaffen wird.

Ich glaube daher, daß wir dieses große Werk, wenn auch nicht befriedigt, so gewiß mit dem Bewußtsein abschließen sollen, daß wir einen Schritt weiter kommen und daß wir es weiter ausbauen können, nicht zu Nutz und Frommen irgendeiner Klasse der Bevölkerung, nicht zu Nutz und Frommen der Hausbesitzer, sondern der gesamten Bevölkerung, in deren Interesse es gelegen ist, wieder gute und entsprechende Wohnungsverhältnisse zu haben. Wir begrüßen es, daß die Wohnbautätigkeit in einem ausreichenden Maße eingreifen wird. Auch das ist ein wirtschaftlicher Fortschritt, der von allen Seiten gutgeheißen werden muß. Wenn in der Öffentlichkeit Bedenken hinsichtlich dieser oder jener Fassung entstehen, so muß zugegeben werden, daß eine redaktionelle Sitzung nicht stattgefunden hat und nicht stattfinden konnte, wohl auch deshalb nicht, weil jede Partei immer besorgt war, durch eine Neuformulierung des Gesetzes und der einzelnen Paragraphen eine Verschiebung der Absichten des Gesetzes herbeizuführen. Wir müssen uns also mit diesen Schwächen abfinden und können nur der Hoffnung Ausdruck geben, daß auf Grund dieses Gesetzes noch weitere fruchtbringende wirtschaftliche Arbeit in diesem hohen Hause geleistet werden wird. *(Lebhafter Beifall und Händeklatschen.)*

Kollmann: Hohes Haus! Die Beratung der vorliegenden Gesetze bedeutet für das Parlament, ich könnte fast sagen, einen Sieg. Durch Jahre und in der letzten Zeit mit Vehemenz wurde auf diesem Gebiete gekämpft. Ich betrachte es als einen großen Fortschritt, wenn Angehörige aller Parteien sich zusammengetan haben, um aus diesem Streit, der zu nichts führte, zu einem Ergebnis zu kommen. Ist dieses Ergebnis der Arbeit wert? Wir müssen sagen: Ja. Die Regierung hat ein Wohnbauprogramm vorgelegt. Danach sollen innerhalb der nächsten drei Jahre in Österreich zirka 40.000 neue Wohnungen geschaffen werden, ein Erfolg, den wir uns nicht gedacht hätten. Wir haben eine einzige Stadt, die eine bedeutende Wohnbautätigkeit entwickelt, das ist Wien; aber Wien wird auch an dieser Wohnbautätigkeit des Bundes mit teilnehmen und wird auch die Mittel in Anspruch nehmen, die hier in Frage kommen. Die anderen Städte, die denselben Weg gegangen sind und Wohnungen gebaut haben, sind an den Rand des Bankrotts gekommen. Sie hatten nur zwei Wege, entweder die Wohnungen zu einem solchen Zins abzugeben, daß die Verzinsung des Kapitals aufgebracht wird, dann waren die Wohnungen so teuer, daß sie niemand bezahlen konnte, oder die Wohnungen billig abzugeben und aus den laufenden Einnahmen der Gemeinde die Zinsen zu bezahlen. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, daß dieser Zustand in den Städten und Märkten unhaltbar geworden ist. Man konnte das nicht machen. Aus diesem Grunde ist das Wohnbauprogramm der Regierung besonders zu begrüßen, und ich betrachte beide Gesetze auch nur als eines: Wohnbauprogramm und Mietengesetz. Ohne Mietengesetz kein Wohnbauprogramm und ohne Wohnbauprogramm kein Mietengesetz.

Betrachten wir nun das Mietengesetz. Interessant war die Aufnahme, die es in der Öffentlichkeit gefunden hat. Vorher ein wüster Kampf, Aufregung auf allen Seiten, ungeheure Aufregung. Auf Seiten der Hausbesitzer Versammlungen, Demonstrationen, Geschimpfe usw., auch auf seiten der Mieter große Aufregung. Als die Gesetze bekanntwurden, entstand eine sogenannte sehr kühle Aufnahme, es waren alle beruhigt, daß das, was man ihnen früher erzählt hat, eben nicht eintraf, daß die Sache harmlos ist, daß sie von den Mietern vertragen werden kann und dem Hausherrn die teilweise Gutmachung eines bisherigen Unrechtes zusichert. *(So ist es!)* Wir als christlichsoziale Partei haben die Interessen beider Stände zu vertreten, wir sind nicht eine Mieterpartei und nicht eine Hausbesitzerpartei, in unseren Reihen sind beide Gruppen, sind auch die Gruppen der Angestellten usw. Wir haben zu sorgen, daß bei derartigen Beschlüssen die Verhältnisse jedes einzelnen Standes berücksichtigt werden, und in dem Abwägen liegt dann die richtige Entscheidung. Ich glaube, es ist gut gegangen.

Es wird vielfach darauf hingewiesen, man möge die Ungleichheiten, die in dem Gesetze sind, nicht zulassen. Die Ungleichheiten existieren ja heute schon. Was haben wir heute für Mieter? Wir haben

Mieter in alten mieterschutzpflichtigen Gebäuden mit einer Mietzinshöhe von Null; wir haben Mieter in neugebauten mieterschutzfreien Häusern mit einem Mietzins von zirka dem 17.000- und 18.000fachen und wir haben Mieter in den Siedlungshäusern, die aus dem staatlichen Wohnbau- und Siedlungsfonds gebaut wurden, die einen Zins bezahlen, der rund eine 5prozentige Verzinsung des aufgewendeten Baukapitals darstellt; wir haben weiter Mieter, die Eigenhäuser gebaut haben; wir haben Mieter, die in Gemeindehäusern wohnen — durchgehends Verhältnisse, die ganz verschieden sind. Wenn wir sie nebeneinander aufstellen, würde man staunen, wie groß die Unterschiede im Mietpreis einer Wohnung sind, je nach der Kategorie der Wohnung, die einer hat. Wir sind natürlich auch bereit, eine Gleichheit herbeizuführen. Aber wenn man eine Ungleichheit schafft, kann man die Gleichheit nicht bringen.

Über das Verhältnis von Land und Stadt ist hier schon gesprochen worden, und es erübrigt sich, darauf zurückzukommen. Es ist richtig, daß in der Stadt eine niedrigere Quote genommen worden ist, auf dem Lande eine höhere. Es ist aber auch richtig, daß auf dem Lande die Mietzinse vor dem Krieg niedriger waren, mit Ausnahme einzelner aufsteigender Industriezentren, wo der Mietzins rascher in die Höhe gegangen ist. Ansonsten aber trifft es zu, daß die kleineren Gemeinden auch die niedrigsten Zinse gehabt haben, und wenn sie jetzt die größte Valorisierung erfahren, dann haben sie ziemlich dasselbe wie in der Stadt.

Gelegentlich der Aussprache über das Wohnbauprogramm ist vom Herrn Abg. Pistor die Meinung ausgesprochen worden, daß für die ländlichen Gemeinden dieses Wohnbauprogramm keine Bedeutung habe. Ich bin nicht dieser Auffassung. Genau so wie in den Städten, Märkten und Industrieorten können auch in ländlichen Gemeinden auf Grund dieses Wohnbauprogramms Objekte errichtet werden. Es muß sich nur der betreffende Interessent melden, entweder eine Gemeinde oder eine Genossenschaft oder ein Privatmann, dieser aber nicht für seine eigene Verpflichtung, sondern es muß einer sein, der baut, um zu vermieten, dann wird ihm dieselbe Begünstigung wie dem anderen gegeben. *(Pistor: Das ist genau dasselbe, was ich gesagt habe! — Tauschitz: Das ist ein Irrtum!)* Nein, wenn Mietwohnungen gesucht werden und es baut einer die Mietwohnungen, so wird ihm auf Grund des Wohnbauprogramms des Bundes genau so gegeben wie denen in der Stadt, in den Märkten oder Landgemeinden. *(Witternigg: Herr Bürgermeister, § 1 des Wohnbauförderungsgesetzes sagt: „In Orten, wo Wohnungsnot besteht, und in ihrer Umgebung . . .“ usw. Also nur in Orten, wo Wohnungsnot besteht!)* In Orten, wo Wohnungsnot besteht! Das ist doch Voraussetzung, meine Herren! Man wird doch nicht ein Haus bauen, für das man keine Parteien bekommt! Sie werden doch nicht erwarten, daß jemand ein Haus baut, wenn alle Leute im Ort ohnehin versorgt sind. Das wäre ja ein Wahnsinn von dem Betreffenden und eine Verschleuderung von Geld. Der Herr Abg. Witternigg hat vollkommen recht: Wenn in einer Landgemeinde keine Wohnungsnot besteht, dann besteht auch gar keine Veranlassung, dort etwas zu bauen. Besteht sie aber, dann trifft der Paragraph die Landgemeinden genau so wie die anderen.

Und nun gehen wir zu den vielumstrittenen Vereinbarungen über. Was sind denn die Vereinbarungen in dem Gesetz? Sie sind ein Recht, das der Mieter bekommt, mit dem Hausbesitzer eine Vereinbarung zu schließen, aber keine Pflicht. Er muß die Vereinbarung nicht schließen, er braucht sie nicht zu schließen, es gibt gar keinen Zwang für ihn, es zu tun. Warum? Weil der Mieterschutz so wie bis heute auch fernerhin für ihn Geltung hat und Geltung behält. Wenn aber so ein Mieter nun den Wunsch hat, für sich irgendeinen Vorteil zu erreichen in der Mietung im Hause, warum soll ihm denn verboten werden, mit dem Hausbesitzer über diese Sache zu sprechen und mit ihm ein Abkommen zu treffen, das den Hausbesitzer und ihn selbst befriedigt? Es ist eine ganz irrige Meinung, daß aus diesem Titel der Vereinbarung irgendein Nachteil für den Mieter herauskommen kann. Im Gegenteil, die Geschichte wird uns lehren, daß viele von denen, die heute gegen die Vereinbarung wettern, es tief bedauern werden, daß sie das Recht dazu nicht haben. So steht die Sache. Ich kann es mir nicht anders vorstellen.

Und nun noch etwas. Für Wien, allerdings nur für bestimmte Kategorien von Wohnungen, ist eine Art Zwangsvermietung im Gesetz vorgesehen. Wir stehen auf dem Standpunkt, daß nach Erledigung dieser Gesetze jeder Hausbesitzer die Verpflichtung hat, eine freie Wohnung weiterzuvermieten. Es ist natürlich unmöglich, daß man seitens des Bundes riesige Kapitalien ausgibt und mit hohen Kosten Wohnungen schafft, wenn Wohnungen vorhanden sind, die nicht benutzt werden, wenn Wohnungen leerstehen und Leute auf der Gasse sind. Das ist ein Zustand, der von niemandem, weder von uns noch von den anderen Herren, ertragen werden kann. Soweit das die Landgemeinden und die Städte auf dem Lande betrifft, würde sich auch der Unmut der Gesamtbevölkerung sofort gegen einen solchen Hausbesitzer wenden, von dem man weiß, daß er leere Wohnungen im Hause hat, während Leute obdachlos auf den Straßen herumwandern müssen. Wir betrachten aber gegenwärtig Bestimmungen, die das beinhalten, als überflüssig. Wir sagen, wir sind der vollen Überzeugung, daß der Hausbesitzer, der in dem Gesetz für sich wenigstens die teilweise

Wiederkehr des Rechtes auf sein Haus erblickt, das darin besteht, daß ihm für Benutzung seines Eigentums von dem, der es nutzt, auch ein Entgelt gezahlt wird, auch die Pflichten gegen das Volk und die Familie erfüllen wird.

Ich möchte gleich zum Schlusse kommen. Ich betrachte die Verabschiedung der Gesetze nicht als einen weiß Gott wie großen Erfolg. Aber es ist ein Erfolg. Es ist ein Erfolg in der Entwicklung des Mietengesetzes, es ist ein Erfolg in der Entwicklung der Wohnbauförderung, und es ist ein Erfolg für das ganze Parlament, wenn es nach außenhin wieder beweisen kann, daß es möglich ist, in diesem Hause positive Arbeit zu schaffen. *(Lebhafter Beifall und Händeklatschen.)* Und wenn dieses Gesetz vom Hause verabschiedet sein wird, dann bin ich der Meinung und der frohen Hoffnung, daß es gelingen wird, noch eine ganze Serie von für die Volkswirtschaft notwendigen Gesetzen zur Erledigung zu bringen. *(Lebhafter Beifall und Händeklatschen.)*

Berichterstatter **Heinl:** Ich erlaube mir, den Antrag zu stellen, das Eingehen in die Spezialdebatte über alle drei Gesetze zu beschließen, und bitte den Herrn Präsidenten, über die drei Gesetze gesondert abzustimmen.

Das Haus beschließt in getrennter Abstimmung, über jedes der drei Gesetze eine Spezialdebatte abzuführen.

Die Verhandlungen werden abgebrochen.

An Stelle Frau Tusch als Ersatzmann des Justizausschusses wird Janicki gewählt.

Zugewiesen werden: die Regierungsvorlagen B. 320 und 324 dem Finanz- und Budgetausschusse, B. 319 und 332 sowie der Antrag Nr. 210 dem Ausschusse für Land- und Forstwirtschaft.

Nächste Sitzung: Freitag, den 14. Juni, 10 Uhr vormittags.

Tagesordnung: Fortsetzung der Verhandlung über die Berichte des Wohnungsausschusses (Spezialdebatten), betr. Mietengesetznovelle (B. 325), Entwurf eines Bundesgesetzes, wirksam für das Bundesland Wien, über die Pflicht zur Anzeige und über die Vermietung von Wohnungen, die durch Übersiedlung in mit Bundeszuschüssen oder aus öffentlichen Mitteln errichtete Wohnbauten frei werden (B. 326), und Entwurf eines Bundesgesetzes, betr. die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken (B. 327).

Schluß der Sitzung: 6 Uhr 45 Min. abends.

Druck der Österreichischen Staatsdruckerei in Wien. 138729