

Die OECD zählt Österreich zu einem der am strengsten regulierten Mietmärkte der Welt.

Zusätzliche regulatorische Eingriffe ins Mietrecht – etwa durch Einführung des österreichweiten Universalmietrechts (wie vorgeschlagen), verpflichtender Mietzinsobergrenzen, aber auch sonstiger zusätzlicher Mietzinsbeschränkungen über die Bande, die nicht unmittelbar die Mietzinsbildung betreffen, aber die Einnahmen des Vermieters über Umwege schmälern (z.B. durch Reduktion des Betriebskostenkatalogs) – werden das Ziel, mehr Wohnraum zu leistbaren Bedingungen zu schaffen, nicht erreichen, sondern konterkarieren.

Eine Reihe von Bestimmungen im Mietrechtsgesetz erweisen sich unter den heutigen Gegebenheiten nicht bloß als anachronistisch, sondern vor allem als ungerecht und ungeeignet, um den aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt effektiv zu begegnen.

Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, Regelungen zu schaffen, die den aktuellen Anforderungen entsprechen (und zu einem fairen Interessenausgleich/Miteinander zwischen Mieter und Vermieter führen).

Voll- und Teilanwendungsbereich sowie die Vollaussnahmen des MRG müssen beibehalten und durch Schaffung von liberalisierenden Maßnahmen so angepasst werden, dass mittel- und langfristig Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eintreten kann, sowie bestehende Ungerechtigkeiten beseitigt und erhebliche Verbesserungen für Mieter und Vermieter gleichermaßen geschaffen werden. Änderungsbedarf gibt es aber nicht nur im MRG, sondern auch im Steuerrecht, um Investitionen auszulösen. Nach Ansicht des ÖHGB sind dazu jedenfalls folgende Maßnahmen unabdingbar:

➤ **Anpassung der Altmietverträge**

Das aktuelle Mietrecht schützt und privilegiert Personen, deren Mietzins fernab eines marktüblichen Preisniveaus liegt. Rigide Kündigungsbestimmungen, extensive Eintrittsrechte und unzureichende Anhebungsmöglichkeiten haben für Vermieter die Wirkung eines Zwangsdauerschuldverhältnisses. Altmietverträge sind ursächlich für die Existenz einer Zweiklassengesellschaft von Mietern.

Es sollte daher die Möglichkeit geschaffen werden, den Mietzins binnen eines angemessenen Zeitraums in mehreren Schritten auf das aktuelle Zinsniveau heranzuführen.

➤ **Einschränkungen der Eintrittsrechte**

Die derzeitigen Regelungen über die Eintrittsrechte sind zu extensiv und müssen begrenzt werden.

Die unsozialen Auswirkungen dieser Erbpacht erfahren dadurch eine beständige Fortsetzung. Für eine Wohnung am Ring kann höchstens Kategorie A Hauptmietzins begehrt werden – für eine schlechte Wohnung in nicht guter Lage ist das vielleicht ohnehin ein marktgerechter Mietzins. Das hat nicht mit sozialem Ausgleich zu tun, weil jedermann in den Genuss dieser Privilegien kommen kann.

Nur die privilegierten Eintrittsberechtigten - der Ehegatte, der Lebensgefährte, der Lebenspartner sowie minderjährige Kinder bis zum Erreichen der Volljährigkeit - sollen in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen eintreten können. Für die übrigen Eintrittsberechtigten ist im Fall des Eintritts eine Anhebung auf das aktuelle Zinsniveau vorzunehmen.

➤ **Lockerungen der Kündigungsbestimmungen**

Die aktuellen Kündigungsbestimmungen wirken für den Vermieter wie ein Zwangsdauerschuldverhältnis und müssen zugunsten des Vermieters erleichtert werden.

Der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG ist ausdrücklich ein demonstrativer Charakter beizumessen. Sie muss einen tatsächlichen Anwendungsbereich bekommen und nicht nur wie derzeit durch die

Judikatur praktisch „totes Recht“ sein. Die einzelnen Kündigungsgründe (Beschränkungen) sollten gelockert oder gegen längere Kündigungsfristen gänzlich abgeschafft werden; insbesondere sollten vereinbarte Kündigungsgründe als Ausfluss der Privatautonomie zwischen Mieter und Vermieter auch einfach durchsetzbar gemacht werden.

- **Liberalisierung im Bereich der Befristungen, insbesondere Abschaffung des Befristungsabschlages**
Auch wenn der Abschluss von befristeten Mietverträgen zum Gutteil ein Zeichen von Unsicherheit des Vermieters ist, hat die Einführung von Mietverträgen auf bestimmte Zeit vielfach dazu geführt, dass vermehrt Wohnungen auf den Markt gekommen sind. Die Befristung wird vor allem von kleinen und mittleren Eigentümern in Anspruch genommen, die ihre Wohnungen zurückhalten wollen, um Dispositionsfreiheit zu haben. Nach derzeitiger Rechtslage würde ansonsten ein Zwangsdauerschuldverhältnis (über das Eintrittsrecht auf Generationen) entstehen. Damit erübrigt sich auch die Beibehaltung eines Befristungsabschlages. Um sowohl Mietern als auch Vermietern Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Mietverhältnisse zu gewähren, sollte auch die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren entfallen.
- **Neuregelung des Lagezuschlages und Aufhebung des Lagezuschlagsverbotes in Gründerzeitvierteln**
Das Erkenntnis des OGH 5 Ob 74/17v vom 20.11.2017 und die Art der Umsetzung durch die Schlichtungsstellen hat zu einer Reihe unbilliger Ergebnisse geführt und die Zuerkennung eines Lagezuschlages eingeschränkt. Diese Umstände haben das Vertrauen in die Rechtssicherheit massiv geschädigt, da in Folge des Erkenntnisses zahlreiche Mietverträge, in denen der Lagezuschlag in gutem Glauben auf die bisherige Rechtspraxis zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wurde, angefochten wurden. Gleichsam als unbillig erweist sich die Aberkennung des Lagezuschlages durch den Gesetzgeber in Gründerzeitvierteln durch Abstellen auf den Zeitpunkt der Errichtung ohne Berücksichtigung der aktuellen Baustruktur.
- **Reduktion des Verteilungszeitraums von 15 auf 10 Jahre im Bereich der Instandsetzungen**
Es soll die Ungleichbehandlung zwischen zu Wohnzwecken und anderen Zwecken genutzten Immobilien - mit der Möglichkeit sofortiger Abschreibung - beseitigt werden, da diese Differenzierung sachlich nicht gerechtfertigt erscheint. Gleichzeitig wird damit ein Anreiz für die Durchführung von Sanierungen ermöglicht.

Schaffung von Investitionsanreizen für energetische und den Wohnwert hebende Sanierungen
Bei Vornahme von energetischen und den Wohnwert hebende Investitionen ergeben sich für den Mieter massive Einsparungen bei den Heizkosten. Die Kosten für wärmedämmende Maßnahmen sollten daher im Sinne einer fairen Kostenteilung sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter getragen werden. Daher sollte ein Contracting-Modell für Investitionen am Haus, aber auch an einzelnen Wohnungen gesetzlich vorgesehen werden. Eine derartige Maßnahme dient auch dem Klimaschutz und soll daher zur Folge haben, dass die derzeitige Renovierungsrate von 1% sich dem mit 3% angesetzten Vorgaben der EU annähert.