



## **Leistbares Wohnen, faire Mietverträge. Grüne Positionen zur Reform des Mietrechts.**

**Pressekonferenz mit**

**NR Albert Steinhauser**, Justizsprecher der Grünen  
**GR David Ellensohn**, Klubobmann der Grünen Wien

*„Die Änderungen im Mietrecht der letzten Jahrzehnte gingen meist zu Lasten der MieterInnen. Wir brauchen eine Reform hin zu einem fairen, ausgewogenen Mietrecht. Dazu fordern wir nachvollziehbare Mietzinsobergrenzen unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Kriterien, eine Klarstellung der Erhaltungspflichten zwischen VermieterInnen und MieterInnen, verpflichtende Betriebskostenabrechnungen und einen erleichterten Zugang zum Recht.“*

Albert Steinhauser

*„Wien muss jährlich über 90 Mio € an Budgetmitteln für Wohnbeihilfe bereitstellen. Die Wohnkosten steigen überproportional, laut aktueller Erhebung der Statistik Austria machen diese bei einkommensschwächeren Haushalten derzeit 37,2% der gesamten Haushaltsausgaben aus. Mit rund 700.000 vermieteten Wohnungen in Wien ist leistbares Wohnen für die Bundeshauptstadt von zentraler Bedeutung.“*

David Ellensohn

## □ **Wohnen als Frage der Verteilungsgerechtigkeit**

Für einen Großteil der Bevölkerung stellen Fragen der Wohnsituation einen zentralen Punkt ihres Lebens dar. Wie wohne ich? Habe ich ausreichend Platz für mich und meine Familie? An die 700.000 von rund 900.000 Wohnungen in Wien sind vermietet. Das Mietrecht ist in der Bundeshauptstadt von überproportionaler Bedeutung.

Das Ziel der Grünen Reformvorschläge ist, mit einem fairen und ausgewogenen Mietrecht die Wohnkosten einzudämmen, ein weiteres Ansteigen zu verhindern und genügend qualitativ hochwertigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten anzubieten.

## □ **Wohnungen als Ware – ein Konsumgut wie jedes andere?**

Die flächendeckende und leistbare Wohnversorgung für die Bevölkerung ist eine der Grundvoraussetzungen für das Funktionieren unserer Gesellschaft. Durch die Wirtschaftskrise haben Anleger Immobilien als lohnenswerte, sichere Objekte wiederentdeckt. Natürlich bieten Wohnungen Anlegern, die langfristig denken, eine sichere Möglichkeit, realistische Renditen zu erzielen. Anbieter sogenannter „Vorsorgewohnungen“ versprechen aber oft eine sichere Geldanlage und hohe Gewinne. Bei diesen Modellen verdienen zumindest immer die anbietenden Bauträger und vielleicht auch die KäuferInnen, das alles geht jedoch auf Kosten der MieterInnen, die in den vergangenen Jahren immer größere Teile des Einkommens für Wohnkosten ausgeben mussten. Laut aktueller Erhebung der Statistik Austria machen bei den einkommensschwächeren Haushalten die Wohnkosten derzeit 37,2% der gesamten Haushaltsausgaben aus.

Die Stadt Wien hat alleine 2010 über 93.000.000 € an Budgetmitteln für die allgemeine Wohnbeihilfe bereitstellen müssen, damit sich Menschen ihre Miete leisten konnten.

## □ **Wohnkosten als Preistreiber**

Regelmäßig beklagen die Medien, gestützt auf Daten der Statistik Austria, dass stetig steigende Wohnkosten einer der Hauptverursacher der Inflation sind. So stiegen nach der aktuellen Konsumerhebung 2009/10 gegenüber der Erhebung 2004/05 die Haushaltsausgaben insgesamt um 14,6%, die Steigerung bei den Wohnkosten betrug jedoch 22%. Auch in Zeiten sehr geringer Inflation, als krisenbedingt zB die Treibstoffe sanken, waren die Wohnkosten hauptverantwortlich für den Preisanstieg. Dies wirkt sich dann wieder auf die meist indexgebundenen Mieten aus.

## □ **reformbedürftiges Mietrechtsgesetz (MRG)**

Das Mietrechtsgesetz stammt aus den frühen 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Damals wurde das noch aus der Zwischenkriegszeit stammende „Mietengesetz“ neu gefasst, umgebaut und erweitert. Das MRG wurde seither 25 Mal novelliert, viele der Änderungen der letzten Jahrzehnte waren zum eindeutigen Nachteil für Mieterinnen und Mieter, der Mieterschutz wurde damit ausgehöhlt.

Änderungen betrafen unter anderem:

- immer mehr Wohnungsgruppen wurden dem Schutzbereich des MRG ganz oder teilweise entzogen, wie zB Dachgeschoßausbauten nach einem gewissen Baudatum oder Ein- und Zweifamilienhäuser

- Liberalisierung der Befristungsregelungen
- Berechnung des Mietzinses mittels eines sogenannten Richtwerts, der kaum überprüfbar ist
- Erhöhung des Prozesskostenrisikos in mietrechtlichen Verfahren für MieterInnen

Ein prinzipieller Nachteil des MRG liegt schon in seiner Grundkonzeption. Als es vor 30 Jahren beschlossen wurde, legte man als Grenze, ab wann eine Wohnung in den vollen Schutzbereich des Gesetzes fällt, ein Baudatum fest, das wiederum rund 30 Jahren in der Vergangenheit lag. Da diese Grenze aber bis heute gleichgeblieben ist, gibt es mittlerweile eine Vielzahl von Wohnungen aus den 50er und 60er Jahren, die abgewohnt und sanierungsbedürftig sind, deren BewohnerInnen allerdings keine Möglichkeiten haben, dringend nötige Sanierungsarbeiten einzufordern und gegebenenfalls durchzusetzen. Sie haben nicht einmal das Recht auf eine ordentliche Betriebskostenabrechnung.

Das Mietrechtsgesetz ist aufgrund der begrenzten „Ware“ Wohnraum und dem damit einhergehenden wirtschaftlichen Ungleichgewicht von MieterInnen und VermieterInnen ein Schutzgesetz zugunsten der MieterInnen. Wird der Anteil der Vermietungen im Teilanwendungsbereich oder außerhalb des MRG größer, wirkt sich das in der Praxis auch auf die realen Mietzinshöhen im Vollenwendungsbereich trotz Preisregelung aus. Damit geht aber ein immer wieder behaupteter generell „preisdämpfender“ Effekt der preisgeregelten Mietzinse im Altbau auf den gesamten Markt zunehmend verloren.

## ***Zentrale Grüne Forderungen zur Reform des Mietrechtsgesetzes***

### **□ *Ausweitung des Geltungsbereichs des Mietrechtsgesetzes***

- Streichung der Teilausnahmen wie zB Zubauten oder Dachgeschoßausbauten nach gewissen Stichtagen. Dies sichert den MieterInnen das Recht auf die Durchsetzung von dringend nötigen Erhaltungsarbeiten und ordentlichen Betriebskostenabrechnungen,
- Neugeschaffene Wohnungen werden nach einem Amortisationszeitraum von 25 Jahren in den Vollenwendungsbereich des MRG übernommen, vorher ist eine freie Mietzinsbildung erlaubt,
- bei der Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern sollen für beide Seiten die Befristungs- und Kündigungsgründe des MRG gelten, Erhaltungsverpflichtungen werden gesetzlich klargestellt.

### **□ *Neue Berechnung des Mietzinses***

Anstelle des derzeitigen Richtwertes soll ein „Grundbetrag“ als Grundlage der HMZ-Berechnung für einen konkreten Mietgegenstand herangezogen werden.

Voraussetzung sind:

- Gesetzliche Definition der Zu- und Abschläge (abschließende Aufzählung)
- Deckelung der einzelnen Zuschläge
- prozentmäßige Beschränkung aller Zuschläge zum Grundbetrag

Der Grundbetrag sollte für eine Wohnung gelten, die

- dem Niedrigenergiehausstandard beim Heizwärmebedarf entspricht,
- in ordnungsgemäßem und benutzbaren Zustand ist,

- in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, das jedenfalls über Aufzug (ab dem 2. Stock), KiWa- und Fahrradabstellplatz verfügt und
- in guter Lage (Infrastruktur) liegt.

**Für die Abschläge werden drei Kriterien vorgeschlagen:**

- 1.) abhängig vom Heizwärmebedarf und danach
- 2.) abhängig von der Wohnungs- und Gebäudeausstattung, wie –zustand, und der Lage des Gebäudes
- 3.) Befristungsabschlag

1. Abschlagskriterium: Heizwärmebedarf

Ausgehend vom Grundbetrag (Niedrigenergiehausstandard), der jeweils für Wohnungen der Kategorie A, B, C, und D festgelegt wird, soll es stufenweise Abschläge bis 40% geben. Die technischen Daten zum Heizwärmebedarf können dem Energieausweis entnommen werden.

2. Abschlagskriterium: Wohnungs- und Gebäudeausstattung bzw. –zustand

Nachdem aufgrund des „Energieabschlages“ ein bestimmter Betrag ermittelt worden ist, wird dieser als Basiswert für die weiteren Abschläge (Ausstattung und Zustand) herangezogen.

Abschläge für	Abschlagshöhe
Mäßiger Zustand	-10%
Schlechter Zustand	-20%
Unbenützbarer Zustand	-30%
Bad und WC in einem Raum	-5%
schlechte Grundrisslösung	-5%
Erdgeschoßlage	-15%
Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Gerüche - leicht	-10%
Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Gerüche - stark	-20%
Abstrich für nicht vorhandenen Lift	-5% pro Stock, ab 2. St.
Abstrich für fehlenden KiWa- und Fahrradraum	-5%
fehlende Infrastruktur: Einkauf	-10%
fehlende Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel,	-10%
fehlende Infrastruktur: Grünanlagen	-10%

3. Befristungsabschlag

Befristungen sind nur möglich, wenn klar definierte Befristungsgründe, wie eine beabsichtigte Sanierung oder absehbarer Eigenbedarf des/der VermieterIn vorliegen. Derzeit gilt ein einheitlicher Befristungsabschlag von 25%, unabhängig von der Befristungsdauer. Es macht Sinn, wieder einen nach Befristungsdauer gestaffelten Abschlag einzuführen. Je länger befristet, desto geringer der Abschlag. Staffelung: 40% bei 3-Jahresverträgen; 30% bei 10-Jahresverträgen; 20% bei längeren Befristungen.

**Balkon, Terrasse, Garten**

Wird ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten(-teil) zur ausschließlichen Nutzung mitvermietet, so kann dieser Umstand bei der Hauptmietzinsermittlung wie folgt berücksichtigt werden: Der für die (Raum-) Nutzfläche ermittelte Hauptmietzins je Quadratmeter (der um Zu- und Abschläge veränderte Grundbetrag) kann auch für maximal ein Drittel dieser (Zusatz-) Flächen vereinbart werden.

Weiters:

- Ansteigen der Richtwertmieten erst ab einem Schwellenwert von 10 %, statt wie derzeit einer alle zwei Jahre stattfindenden Anpassung an den Verbraucherpreisindex.
- Anhebung des Schwellenwertes auf 10% bei den Kategoriemieten, statt derzeit bei 5%.
- Entfall der Dreijahresfrist ab Mietvertragsabschluss für die Überprüfung des Mietzinses bei unbefristeten Mietverträgen

#### □ **Betriebskosten**

Beschränkung der Betriebskosten auf die tatsächlichen Verbrauchs- und Betreuungskosten des Hauses. Auslichtung des Betriebskostenkataloges und Streichung folgender Positionen:

- Grundbesitzabgabe (Grundsteuer). Dabei handelt es sich eigentlich um eine Abgabe auf das Vermögen des Hausbesitzers. Insbesondere, wenn die „Grundsteuer“ eine Erhöhung erfahren sollte, erscheint es wichtig, diese aus dem Betriebskostenkatalog des MRG herauszunehmen.
- Versicherungsprämien. Mit den Versicherungen werden ausschließlich Schadensbehebungen finanziert, deren Kosten von den VermieterInnen eigentlich als Erhaltungsarbeiten aus den Hauptmietzinsen zu tragen sind. Daher sollen sie nicht über die Betriebskosten auf die MieterInnen übergewälzt werden.
- Verwaltungskosten. Da VerwalterInnen als ausschließlich von VermieterInnen beauftragt und bevollmächtigte VertreterInnen agieren, sollte sie auch ausschließlich von den AuftraggeberInnen, ohne Überwälzungsmöglichkeit, bezahlt werden.
- Hausbetreuungskosten-Begrenzung. Seit der WRN 2000 gibt es keine ziffernmäßige Obergrenze für die verrechenbaren Kosten der Hausbetreuung mehr. Da hier immer wieder Missbrauch betrieben wird, soll für die Überwälzungsmöglichkeit als Betriebskosten eine gesetzliche Obergrenze (bemessen anhand der zu reinigenden Allgemeinflächen) eingezogen werden.

#### □ **Neuregelung der Kostentragung in mietrechtlichen Verfahren**

Der mit 1.1.2005 eingeführte „generelle“ Vertretungskostenersatz auch im gerichtlichen Außerstreitverfahren hat zu einem enormen Kostenrisiko geführt. MieterInnen, die über keine einschlägige Rechtsschutzversicherung verfügen, überlegen genau, bevor sie sich in ein Verfahren einlassen. Damit werden oftmals auch an sich erfolgversprechende und gerechtfertigte Ansprüche nicht weiter verfolgt, da niemand eine Garantie über den Ausgang eines Gerichtsverfahrens abgeben kann. Die mit 1.1.2005 eingeführte Regelung über den Ersatz der Vertretungskosten sollte ersatzlos gestrichen und die zuvor geltende Rechtslage (Kostenersatz nur bei Mutwilligkeit) wieder in Kraft gesetzt werden.