

RESOLUTION 2011

Die wirtschaftliche Bedeutung von Immobilien ist unbestritten. Faule Kredite, Bankenkrise und die hohe Verschuldung südlicher europäischer Länder mit noch nicht absehbaren Folgen auf die europäische Wirtschaft haben zu einem großen Interesse an einer sicheren Geldanlage geführt. Traditionell ist die Anlage in Immobilien, etwa im Vergleich zu Aktien, sicher. Spekulation ist nicht zu übersehen. Der ÖHGB vertritt jedoch überwiegend kleinen Haus- und Grundbesitz, Personen, die seit Jahrzehnten ihre Häuser und Liegenschaften bewirtschaften und nutzen. Das wird zunehmend schwieriger, weil die Erhaltungs- und Betriebskosten (z.B. Gebrechen für Abwasser und Stromkosten etc.) in den letzten zehn Jahren überproportional gestiegen sind, neue aufwendige, schwer überschaubare Technologien entwickelt wurden, und angeboten werden und energiesparende Investitionen getätigt werden müssen.

Unbestritten ist, dass eine ausreichende Wohnversorgung der Bevölkerung ohne private Vermieter nicht möglich ist. Die Existenzsicherung der Privaten muss daher außer Streit gestellt sein. Das ist sowohl beim Mietrecht als auch beim Steuerrecht zu berücksichtigen.

Eine aktuelle internationale Studie zum Mietrecht hat gezeigt, dass der falsche Personenkreis begünstigt und geschützt wird. Dieses geltende Recht schützt und begünstigt nicht in erster Linie sozial schwache Bevölkerungsgruppen, sondern zementiert die Rechte mittlerer und oberer Schichten.

Bei der Vermietung gibt es eine Zweiklassen-Gesellschaft:

Auf der einen Seite begünstigte und geschützte Altmieten, auf der anderen Seite dem Investitionsbedarf entsprechende bzw. nahekommende Mieten, deren Berechtigung von Mietervertretern und der Arbeiterkammer zu Unrecht angezweifelt wird.

Die Politik ist gefordert, wirtschaftliche Notwendigkeiten zu akzeptieren und danach zu handeln. Es geht um die Beseitigung nicht zeitgemäßer und nicht sachgerechter Regelungen im Mietrecht, wie etwa den nicht ausreichenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, ein zu weit gefasstes Eintrittsrecht und den Abschlag bei Zeitmietverträgen, und es geht um gemeinsame finanzielle Anstrengungen von Vermietern und Mietern in partnerschaftlicher Weise zur Bewältigung energiesparender Maßnahmen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamtschau weist der ÖHGB neuerlich auf einzelne offene Forderungen hin:

1. Eine Neuregelung der Erhaltungspflicht des Vermieters darf nur unter Sicherstellung der Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgen, wobei eine Eingrenzung der Erhaltungspflicht unerlässlich ist.
2. Die den Hauseigentümer treffenden Verpflichtungen (Erhaltung, EU-Auflagen, energiesparende Investitionen) erfordern, dass gleichzeitig auch die entsprechenden Einnahmen des Vermieters für diese Aufwendungen sichergestellt werden müssen.

Keinesfalls darf das Ausmaß von Zu- und Abschlägen durch einen eingeschränkten taxativen Katalogen von Zu- und Abschlägen ersetzt werden. Die Überprüfungsmöglichkeit der Berechnungsgrundlagen des Richtwerts muss neuerlich ermöglicht werden, so wie das ursprünglich im Richtwertgesetz vorgesehen war.

3. Unter Berücksichtigung der Kostensteigerung bei Investitionen muss der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag auf den vollen Kategorienszins angehoben werden.
4. Der Gesetzgeber muss sicherstellen, dass die Kosten für wärmedämmende Maßnahmen sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter in Form eines Zuschlages zum Hauptmietzinses auf die Dauer von 10 Jahren getragen werden
5. Nach wie vor hat der Hauseigentümer bei einem Eintritt in die Mietrechte nicht die Möglichkeit eine entsprechende Mietzinserhöhung zu verlangen, das als Äquivalent für steigende Erhaltungskosten und einen Eingriff in sein Eigentumsrecht. Diesbezüglich wird verlangt: Anhebungsmöglichkeit bis zur Höhe des Richtwertmietzinses (mit Ausnahme des begünstigten Personenkreises Ehegatte und minderjährige Kinder).
6. Anhebung des Kategorie D Zinses auf den Richtwert C. Durch Beseitigung der D-Zinse soll sichergestellt werden, dass ein höherer Beitrag für Erhaltungsarbeiten geleistet wird.
7. Der Befristungsabschlag bei Zeitmietverträgen ist zu streichen, da es dafür keine sachliche Begründung gibt.
8. Eine Einschränkung des Betriebskosten-Kataloges wird entschieden abgelehnt. Die Neuaufnahme von Positionen sollte ermöglicht werden.
9. Das Heizkostenabrechnungsgesetz sollte unter Berücksichtigung administrativer Anliegen vereinfacht werden.
10. Die Mehrheitsfindung bei Beschlussfassungen sollte vereinfacht werden, damit die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen leichter möglich wird.
11. Der ÖHGB spricht sich gegen eine Anhebung oder Neueinführung von Steuern auf Immobilien aus. Eine negative Beeinflussung des Investitionsverhaltens soll vermieden werden.

Das Investitionspotential des Immobiliensektors mit Auswirkung auf die Wirtschaftsentwicklung, den Arbeitsmarkt und den Steuerfluss muss durch entsprechende Gesetzgebung positiv stimuliert werden.

Salzburg, am 18. Juni 2011