

Wohnungsmietrecht in Deutschland – ein Vorbild ?

Helmut Ofner

In Deutschland wurde vor wenigen Wochen ein Maßnahmenpaket zum Thema „Paket für bezahlbares Wohnen“ vorgestellt, das auch Sonderregelungen für die Mietzinsbildung enthält. Da auch in Österreich derzeit über eine Novelle des Mietrechts verhandelt wird, erscheint ein kurzer Systemvergleich hinsichtlich der Bestimmungen über die Mietzinsbildung sinnvoll.

1) Mietzins bei Neuvermietung:

Das geplante Paket in Deutschland sieht vor, dass der Mietzins im Falle einer Neuvermietung nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Dazu muss man wissen, dass das deutsche Wohnungsmietrecht nicht von einem staatlich festgesetzten Richtwert, sondern von einer „Vergleichsmiete“ ausgeht. Dies entspricht inhaltlich dem „Angemessenen Mietzins“ gem § 16 Abs 1 öMRG. Ein solcher angemessener Mietzins ist in Österreich nur für sehr gut ausgestattete Großwohnungen (Kategorie A über 130m²) und Geschäftsräume zulässig. Legt man die Verhältnisse im Wiener Wohnungsmarkt zugrunde, so liegt der angemessene Mietzins etwa 2-3 €/m² über dem Richtwertmietzins. Die Einführung des deutschen Modells hätte somit für Österreich zu Konsequenz, dass man bei Neuvermietung für eine nicht perfekt ausgestattete Wohnung (zB B Kategorie unter 130m²) von einem angemessenen Hauptmietzins von 7-8 €/m² ausgehend noch einmal 10% draufschlagen dürfte . Nach dem derzeit in Österreich geltenden Mietrecht wäre in diesem Fall aber nur ein Sockelrichtwertmietzins von 5,16 €/m² zulässig.

2) Mietzinserhöhungen bei bestehenden Mietverträgen:

a) Regelmäßige Anpassung:

Auch bei der Mietzinsanpassung bei bestehenden Mietverträgen erweist sich das deutsche Mietrecht trotz Mietprelsbremse als liberaler. Es gilt nach deutschem Mietrecht die Regel, dass der Mietzins bei bereits vermieteten Wohnungen um maximal 20% in drei Jahren steigen darf. In Gebieten mit Wohnraumknappheit kann der Prozentsatz auf 15% reduziert werden. Im Unterschied zum österreichischen Mietrecht kann der Vermieter nach deutschem Recht den Mietzins jedoch regelmäßig bis zum Mietzinsniveau für

Neuvermietung anpassen. Im Vergleich dazu ist im österreichischen Mietrecht (§ 16 MRG) bei bestehenden Mietverträgen lediglich eine Indexanpassung der Mieten möglich. Eine regelmäßige Anpassung des Mietzinses bei bereits bestehenden Mietverhältnissen an das Niveau bei Neuvermietung, so wie in Deutschland, wäre daher für österreichische Vermieter eine deutliche Verbesserung ihrer rechtlichen Situation. Ausgangspunkt müsste, wie in Deutschland, der derzeit „angemessene Mietzins“ sein.

b) Anpassung bei Modernisierungsmaßnahmen:

Besonders sinnvoll erweist sich die deutsche Regelung, dass der Vermieter bei Investitionen in eine Wohnung einen weiteren Zuschlag von 10% auf den „angemessenen Mietzins“ verlangen darf. Dies wäre ein sinnvoller Anreiz für Investitionen in Altobjekte und würde nicht nur den Mietern, sondern auch der Wirtschaft zu Gute kommen.