



Mietzinsregulierung über die Bande

Kommentar: Martin Prunbauer

Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB)

■ Im Rahmen der Diskussion rund um die Novelle zum MRG fiel immer wieder das Zauberwort fixe „Mietobergrenze“. Laut aktuellen Berichten scheint dieser planwirtschaftliche Wahnsinn vorläufig zurückgestellt – doch wer glaubt, dass es damit tatsächlich getan ist, der irrt. Durch verschiedene Werkzeuge versuchen nun manche Interessensgruppen quasi über die Bande die Mieten zu beschneiden. Der Effekt ist der gleiche: Investitionen werden unattraktiver und die Wirtschaft leidet. Und am Ende werden die Falschen geschützt....wollen wir das?

Die Palette an gesetzlichen Eingriffsmöglichkeiten, die neben oder anstelle einer Festlegung von fixen Höchstpreisen Einfluss auf den Vermietungserfolg haben, ist breit.

Da geht es zunächst einmal um die Tragung der Betriebskosten, vornehmlich um die seit Jahren schwelende Diskussion über eine Streichung von Grundsteuer und Versicherungskosten aus dem Betriebskostenkatalog. Dass die Grundsteuer als Gemeindeabgabe für die Erbringung von Infrastrukturmaßnahmen eingerichtet ist, von denen letztlich der Mieter profitiert, interessiert andernorts gar nicht. Und auf Versicherungen bezogen: Hat nicht auch der Mieter ein Interesse daran, dass das Haus, in dem er lebt, in einem ordentlichen Zustand erhalten wird und er dafür einen Beitrag leistet?

Unterm Strich hat eine gänzliche oder nur partielle Überwälzung der Betriebskosten oder einzelner Posten einen spürbaren Einkommensverlust beim Vermieter zur Folge. Ob diese nun bei den Mietzinsen fehlen oder über die Betriebskosten gespielt werden, ist dabei einerlei, solange keine Flexibilität und Erhöhung beim Mietzins insbesondere bei den privilegierten Altmietzinsen eingeführt wird.

Nächster Schauplatz ist die Aussetzung einer Erhöhung der Richtwertmieten: Schon einmal hatte der Gesetzgeber durch ein sogenanntes

MILG 2008 die Valorisierung der Richtwerte aufgrund der sprunghaft erhöhten Verbraucherpreisindex ausgesetzt und mit einer Wohnrechtsnovelle im Jahr 2009 noch eins drauf gesetzt, indem die bislang jährliche Anpassung der Richtwerte nur alle zwei Jahre erfolgen sollte. Begründung: Stärkung der Kaufkraft und Konjunkturbelebung. In Wahrheit aber werden durch Maßnahmen dieser Art nicht nur die Einnahmen auf Vermieterseite reduziert, sondern auch – im Gegensatz zu einmaligen Konsumausgaben - nachhaltige Investitionen in Millionenhöhe zunichte gemacht.

Nicht minder gravierend wirkt sich eine noch weitergehende Ausdehnung der zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters im preisgeschützten Bereich aus. Schon vor einem Jahr hatte die Regierung im Rahmen eines politisch nicht nachvollziehbaren Abtauschgeschäfts – Stichwort „Zubehör gegen Therme“ - dem Vermieter die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen und sonstigen Wärmearbeitsgeräten aufs Auge gedrückt und noch dazu auf Mietverhältnisse im Teilanwendungsbereich des MRG erstreckt.

Eingriffe dieser Art sind rechtspolitisch besonders bedenklich, weil sie sich auch auf bestehende Rechtspositionen auswirken: Sie bringen die Balance von Leistung und Gegenleistung völlig aus dem Ruder und schützen letztlich den falschen Personenkreis. Denn „Gewinner“ sind am Ende des Tages jene Mieter, die vergleichsweise wenig Miete bezahlen, entweder weil diese – um bei den Erhaltungspflichten zu bleiben – mit dem Vermieter zulässigerweise vereinbart haben, bestimmte Arbeiten selbst zu übernehmen, um weniger Miete zu zahlen, oder jene Privilegierten, die im Besitz eines Altmietvertrages oder in einen solchen zu begünstigten Bedingungen eingetreten sind. Es werden durch solche Eingriffe jedenfalls die Falschen geschützt und es wird der Graben innerhalb einer Zweiklassengesellschaft der Mieter weiter vertieft.