

ÖHGB: Geplanter Eingriff in Mieten geht eindeutig zu weit!

Wien (OTS) - Scharfe Kritik am neuen Corona Paket der Justiz: An Eigentümern und Vermietern darf nicht alles hängenbleiben. Verantwortung zeigen, damit Wirtschaft nach Krise wieder anlaufen kann!

„Wenn das Parlament heute das neue Corona Paket ohne Änderungen durchwinkt, wären die Folgen für Eigentümer und Vermieter schwerwiegend. Gerade die kleinen und mittleren Eigentümer, wie zum Beispiel all jene, die zur Aufbesserung der eigenen Pension auf die Einkünfte aus der Vermietung ihrer Wohnung angewiesen sind, werden durch diese massiven staatlichen Eingriffe schwer getroffen“, sagt RA Dr. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), angesichts der geplanten staatlichen Eingriffe in das System der Mieten. „Wir appellieren eindringlich an alle Verantwortlichen, diese Pläne nochmals zu überdenken und abzuändern. Es braucht vor Beschlussfassung noch tiefgreifende Änderungen an diesem Gesetzesentwurf. Das wirtschaftliche Risiko dieser Krise darf nicht ausschließlich an EigentümerInnen und VermieterInnen hängenbleiben. Es sollen ausschließlich die wirklich schutzbedürftigen MieterInnen mehr als sonst bereits üblich geschützt werden, aber nicht alle. Eigentümer dürfen nicht weiter belastet werden, sondern müssen aufgrund von Mietausfällen und laufenden Kostenbelastungen ebenso Hilfe in Anspruch nehmen können. All das ist noch nicht gesetzlich fixiert“, so Prunbauer.

Kritik an einseitigen Regelungen

Die Bundesregierung hat sich bisher als souveräner Krisenmanager in der aktuellen Corona-Krise präsentiert. Doch das heute im Parlament abzustimmende Konvolut, welches eine Kündigung oder gerichtliche Aufhebung des Mietvertrages wegen Nichtbezahlung der Miete im Zeitraum 1.4. bis 30.6.2020 aussetzt, die gerichtliche Einforderung des Zahlungsrückstandes erst ab dem 1.1.2021 möglich macht sowie jedwede Räumungen de-facto verunmöglichen soll, lassen diese Professionalität und Weitsicht leider vermissen“, kritisiert der ÖHGB Präsident und legt nach: „Wenn jetzt Zwangsdauerschuldverhältnisse für die Zukunft gesetzlich einzementiert werden, bei denen private VermieterInnen für die nächsten Jahre zwar weiter ihre Immobilie zur Verfügung stellen, in Stand halten und Betriebskosten aus eigener Tasche zahlen müssen und sie trotz ausbleibender Zahlungen durch die MieterInnen diese über so lange Zeit nicht klagen, kündigen oder räumen dürfen, dann wäre das klar systemwidrig und eigentumsfeindlich!“

Es kommt auch eine Zeit nach der Krise...

Der ÖHGB ist der Meinung, dass es gerade die kleinen und mittleren Eigentümer brauchen wird, um nach der Krisenzeit die kleinteilig organisierte heimische Wirtschaft wieder hochzufahren. Denn vor allem private ImmobilieneigentümerInnen leisten einen großen Anteil an der Gesamtinvestitionssumme im Bau- und Baunebengewerbe und haben sich bereits in der Vergangenheit als stabiler Konjunkturmotor für die heimische Wirtschaft erwiesen. Diesen Menschen jetzt noch mehr wegzunehmen, ihnen die Last der Betriebskosten und den Großteil der Kreditzahlungen trotzdem weiterhin umzuhängen und sie ohne Klagemöglichkeit und Exekutionsschutz im Regen stehen zu lassen, ist eindeutig der falsche Weg.

ÖHGB Präsident Prunbauer: „Die Möglichkeit, Befristungen von Mietverhältnissen zumindest etwas flexibler zu gestalten war auch schon vor der jetzigen Krise dringend notwendig. Es ist wichtig und richtig, dass das jetzt auch endlich umgesetzt wird, doch

angesichts der anderen schweren Einschnitte durch den Gesetzesentwurf, nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Wir wurden schon beim ersten groß angekündigten Hilfspaket bitter enttäuscht, welches laut letzten Richtlinien für die Vermieterseite nun doch keine Unterstützung vorsieht. Dieser neuerliche Angriff auf die Eigentümer- und Vermietergemeinschaft ohne Kompensation ist unverständlich!“

Widerspruch zu Ankündigungen des Finanzministeriums

Der ÖHGB sieht in dem Gesetzesentwurf auch einen klaren Bruch der noch vor knapp drei Wochen aufgestellten Zusicherung des Finanzministeriums, welches bei der Präsentation der Hilfsmaßnahmen versicherte, dass diese Mittel dazu dienen sollen, Fixkosten wie Miete und Lebensmittel zu decken. „Warum streicht die Bundesregierung also nicht die Verpflichtung, für den Einkauf von Lebensmitteln zahlen zu müssen?“, fragt der ÖHGB Präsident, der weitere damit in Zusammenhang stehende Fragen aufwirft: „Diejenigen Mieter, die jetzt bereits Probleme mit der monatlichen Mietzahlung haben, werden nach ein paar Monaten vor einem noch größeren Schuldenberg stehen. Sollen dieses Risiko alleine die Vermieter tragen? Warum können beispielsweise die Kreditraten von VermieterInnen eines Mehrfamilienhauses nicht gesetzlich gestundet werden? Warum werden nur Verbraucherkredite von dieser Regelung erfasst? Wer übernimmt die Verantwortung für die Klagen gegen EigentümerInnen und deren Exekution, warum stellt man nur MieterInnen klags- und exekutionsfrei? Warum müssen Betriebskosten von Eigentümerseite trotzdem weiterbezahlt werden, obwohl diese von Mietausfällen betroffen sind und die Kosten den MieterInnen zurechenbar sind?“

Gesetzesentwurf schützt die Falschen

Aus Sicht des ÖHGB schützt dieser vorliegende Gesetzesentwurf die Falschen. Martin Prunbauer: „Überschießend ist auch der Umstand, dass laut dem Gesetzesentwurf MieterInnen aller Schichten, nämlich im Vollarwendungs-, Teilanwendungs- und Vollaussnahmehbereich des MRG, gleichermaßen geschützt werden sollen. Somit werden die MieterInnen einer Villa in Wien-Döbling mit denen einer 30 Quadratmeter Sozialhilfswohnung gleichgestellt. Ich wage zu bezweifeln, ob beide Gruppen die gleiche Schutzbedürftigkeit haben und ob es gerechtfertigt ist, deren Risiko auf die jeweiligen VermieterInnen eins zu eins abzuwälzen.“

Zusätzlichen Unmut weckt beim ÖHGB die Tatsache, dass jede Räumungsklage mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf unterbrochen oder aufgeschoben werden kann, „auch wenn die Streitigkeit rein gar nichts mit der Corona-Krise oder den wirtschaftlichen Auswirkungen davon zu tun hat. Wer Nachbarn belästigt, unleidliches Verhalten setzt oder die Mietwohnung zerstört, bekommt damit einen Freifahrtschein ausgestellt. Während die Bevölkerung aufgerufen ist möglichst viel zu Hause zu bleiben und mit Einschnitten durch die Corona-Krise zu kämpfen hat, können Störenfriede ein ruhiges Leben auf Kosten der VermieterInnen genießen. Das kann und darf es nicht sein“, präzisiert Prunbauer.

Systembruch zu Lasten der Eigentümer

Der ÖHGB bekennt sich zu dem erfolgreichen und jahrzehntelang erprobten System aus privaten EigentümerInnen, VermieterInnen und MieterInnen, öffentlichen (Bei-)Hilfen und dem Mietrechtsgesetz als ordnungspolitischen Rahmen, auf den sich alle Seiten mehr oder weniger geeinigt haben. Ein einseitiges, überhastetes Aufkünden dieses Systems, um vornehmlich nur eine Seite besser zu stellen, ohne eine Kompensation für die andere Seite in Erwägung zu ziehen, ist besonders ungerecht. Dass nun auch noch die Kreditraten von kleinen EigentümerInnen, die in ihre Immobilien investiert haben, ausdrücklich nicht gesetzlich gestundet werden sollen, wohingegen Verbraucherkredite,

wie die typische Ratenzahlung eines neuen Fernsehers oder Smartphones gesetzlich auf Antrag gestundet werden und „dass EigentümerInnen von den aktuellen staatlichen Hilfen und gesetzlichen Besserstellungen ausgeschlossen sind, ist eine Diskriminierung. Hier erwarten wir uns Nachbesserungen und einen gerechten Ausgleich“, fordert Prunbauer.

Wohnversorgung für diejenigen, die sie dringend brauchen, ist Aufgabe des Staates

Private Hauseigentümer leisten einen großen Beitrag für die Gesellschaft und Wirtschaft. Sie stellen der Allgemeinheit qualitativen Wohnraum zur Verfügung stellen, sorgen durch ihre Aufträge im Bau- und Baunebengewerbe für ein entsprechendes Steueraufkommen und unterstützen die heimische Wirtschaft. „Es wurde in der Vergangenheit leider immer wieder versucht, staatliche Aufgaben auf Private auszulagern. Dies ist anhand der ohnehin schon strengen Regulierungen im Mietrecht und der Fehlbelegung im öffentlichen Mietsektor offenkundig. Doch der zur Diskussion stehende Eingriff geht klar zu weit. In rund 60% der Mietverhältnisse ist der Staat bzw. die öffentliche Hand Vermieter. Hier kann man vieles regeln und Härtefälle abfangen. Private EigentümerInnen und VermieterInnen können und sollen diese öffentlichen Aufgaben nicht erfüllen“, stellt ÖHGB Präsident Prunbauer klar.

Mehr über den ÖHGB

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB, www.oehgb.at) ist die größte freiwillige Interessenvertretung österreichischer Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer. Die Hauptaufgabe des ÖHGB besteht im Schutz und in der Förderung des Privateigentums sowie der Wahrnehmung der gemeinsamen Interessen der privaten ImmobilienbesitzerInnen. Die ca. 30.000 Mitglieder teilen sich auf die neun Landesverbände auf, die ihren Mitgliedern mit fundierten Rechts-, Steuer-, Versicherungs-, Bau- bzw. Finanzierungsberatungen und weiteren, umfangreichen Informations- und Serviceleistungen, zur Seite stehen. Darüber hinaus betreiben der ÖHGB und dessen Landesverbände im Interesse der Mitglieder aktive Landespolitik in der Interessenvertretung auf allen Ebenen.

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund
Lukas Lechner, MA
Pressesprecher (of counsel)
+43 676 3239 645
lukas.lechner@oehgb.at