



### Zum Autor

Martin Prunbauer ist seit 2012 Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), seit 2020 Präsident des Zentralverband Haus und Eigentum und im Zivilberuf als Rechtsanwalt in Wien tätig.

# Geschenke auf Kosten der Vermieter

## Kommentar: Martin Prunbauer

■ Corona hat den Alltag vieler Vermieter von Grund auf verändert und diese vor neue Aufgaben gestellt. Behördlich angeordnete Geschäftsschließungen und veränderte Geschäftstätigkeiten – etwa von der herkömmlichen Gastronomie hin zur Umstellung auf Lieferdienste, um nur ein Beispiel von vielen zu nennen – haben auch für Vermieter Umsatzeinbußen zur Folge. Dabei gleicht bei den zahlreichen Mietzinsminderungsbegehren kein Fall dem anderen und muss anhand der individuellen Verhältnisse beurteilt werden. Erschwerend wirkt der Umstand, dass mangels gesicherter Rechtsprechung keine präzisen Aussagen getroffen werden können, wie die Rechtslage im konkreten Fall zu beurteilen ist. Viele Vermieter haben mit ihrem Mieter das Gespräch gesucht und einvernehmliche Lösungen gefunden.

### Vermieter sind Verlierer

Die Regierung hat aus Anlass der Krise berechtigterweise großzügig das Füllhorn über die Betriebe ausgeschüttet, damit diese durch die Krise tauchen können. Ungeförderte Vermieter kämpfen jedoch mit Mietzinsminderungsbegehren. Private Eigentümer haben keine Unterstützung erhalten.

Auch bei den Wohnungsmieten hat der Gesetzgeber Erleichterungen zugunsten der Mieter beschlossen. Für Zahlungsrückstände aus dem zweiten Quartal 2020 wurde eine Kündigung aus diesem Grund aufgeschoben. Die Zahlungsfrist für Mieten aus diesem Zeitraum wurde bis zum 31. März 2021 verlängert und Räumungsexekutionen können über Antrag aufgeschoben werden.



Die Regierung hat darüber hinaus den Forderungen der SPÖ und Mietervertretern nachgegeben. Die für 1. April 2021 gesetzlich vorgesehene Inflationsanpassung der Richtwerte soll auf ein weiteres Jahr ausgesetzt werden. Auf Betreiben der Grünen soll aber auch die Wertanpassung bei den Kategoriebeträgen verschoben werden.

### Populistische Unvernunft

Mit Verteilungsgerechtigkeit hat diese Maßnahme rein gar nichts zu tun. In Zeiten wie diesen ist eine generelle Entlastung für alle Mieter, die ohnehin schon im preisregulierten Sektor des Mietrechts

wohnen – egal, ob sie es nun brauchen oder nicht –, Ausdruck populistischer Unvernunft. Richtig wäre es, all jenen einen staatlichen Zuschuss zu gewähren, die aufgrund der Pandemie ihren Arbeitsplatz verloren haben oder sich durch Kurzarbeit in finanziellen Engpässen befinden.

Diese undifferenzierte Großzügigkeit der Regierung geht auf Kosten der Eigentümer. Die ohnehin nur alle zwei Jahre durch das Richtwertgesetz vorgesehene Inflationsanpassung der Richtwerte sowie die Indexierung bei den Kategoriebeträgen dient dem Werterhalt des preisregulierten Mietzinses.

Viele der so dringend benötigten Investitionen für die Wirtschaft werden künftig ausbleiben. Die Folge ist unter anderem, dass vor allem Aufträge an das Bau- und Baunebengewerbe zurückgehen und Österreich künftig auch im europäischen Vergleich im Standard hinterherhinken wird. Diese Entwicklungen werden sich über kurz oder lang auch am Stadtbild ablesen lassen.