

Presseinformation
Wien | 26.4.2022

ÖHGB: Zur Leerstandsdiskussion

Utl: Leerstandsbesteuerung ist Showpolitik; überreguliertes Mietrecht und Fehlbelag im öffentlichen Wohnsektor behindern sinnvolle Wohnraumnutzung.

Wien (OTS) – Leerstand lässt sich seriös nicht nachweisen, ja ist in gewissem Umfang sogar notwendig und unvermeidlich. Dies stellt nun auch das Finanzministerium fest. Die vom Ministerium ins Treffen geführten Indizien ohne Beweiskraft - etwa anhand einer Stromrechnung - sagen nichts über die reale Situation eines Leerstandes aus.

ÖHGB-Präsident RA Dr. Martin Prunbauer: „Nach wie vor gibt es keine seriöse Definition, was unter Leerstand zu verstehen ist. Leerstand kann viele Gründe haben.“ Dies fängt bei der Sanierung einer Wohnung an, deren Dauer sich schon allein durch Schwierigkeiten in der Beschaffung von Materialien sowie den enorm gestiegenen Material- und Personalkosten in die Länge ziehen kann. Die nachfolgende Suche nach einem geeigneten Mieter, ein längerer Krankenhausaufenthalt oder eine beruflich bedingt längere Abwesenheit sind nur ein paar realistische Beispiele, die nichts mit einem Leerstand zu schaffen haben.

Ein Vermieter einer vermieteten Wohnung wäre etwa zur Kündigung gezwungen, wenn ältere Mieter längere Spitals- oder Heimaufenthalte haben oder jüngere Mieter im Ausland ein oder zwei Semester studieren. De facto lässt sich das aber nicht so durchsetzen.

Auch müssten die Kündigungsgründe liberalisiert werden. Allein mit dem derzeitigen Kündigungstatbestand der Nichtbenützung ist der Vermieter gar nicht in der Lage, kurzfristig zu kündigen, wie ja auch die sehr strenge dazu ergangene Judikatur zeigt.

Letztlich zeigt die Debatte auf, dass ein überreguliertes Mietrecht die nötige Flexibilität für eine sinnvolle Vermietung vermissen lässt. Will ein Vermieter beispielsweise eine ihm gehörende Wohnung in zwei Jahren dem dann studierenden Enkelkind überlassen, steht der zwischenzeitlichen Vermietung die mindestens dreijährige Mindestbefristung entgegen. Der Zeitraum muss erzwungen abgewartet werden.

Prunbauer gibt zu bedenken: „Vermieten ist prinzipiell das Geschäftsmodell des Vermieters und Leerstand verursacht laufend Kosten. Auch ist die Einhebung einer Leerstandsabgabe mit einem erheblichen bürokratischen Aufwand verbunden.“

Völlig unberücksichtigt bleibt der Aspekt, dass der Großteil des Problems bei Mietern liegt, die günstige Altverträge weiterlaufen lassen, obwohl sie die betreffende Wohnung gar nicht oder kaum benützen. Diese geben ihre Mietwohnung nicht auf, damit ihre Kinder oder Enkel einmal in die Mietrechte eintreten können. Oder es soll eine günstige Mietwohnung als „Opern- oder Theaterwohnung“ erhalten bleiben. Gerade wegen der schwierigen Durchsetzung von Kündigungen ist dieser Missbrauch von Mietern für Vermieter schwer abzustellen.

Um leistbare Wohnungen auf den Markt zu bringen, soll der öffentliche Mietsektor endlich seine Hausaufgaben machen. „Unsere Vorschläge dazu liegen seit Jahren auf dem Tisch und könnten Diskussionen rund um leistbaren Wohnraum entschärfen“, so Prunbauer.

Die Forderungen, die jüngst von den Wiener Grünen im Zusammenhang mit einer Bekämpfung von Leerstand erhoben wurden, stellen unzulässige Eingriffe in das Eigentumsrecht dar. Prunbauer abschließend: „Das Eigentum ist ein Vollrecht. Letztlich muss es jedem Eigentümer überlassen bleiben, was er mit seinem Eigentum macht.“

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 Standespolitik in der Interessenvertretung auf allen Ebenen.

Rückfragen & Kontakt:

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund
Dr. Marie-Theres Ehrendorff
Pressesprecherin
Tel.: +43 676 3239 645
marie-theres.ehrendorff@oehgb.at