



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.

Rechtssicherheit statt ideologischem Deckeln und Bremsen

Kommentar: Martin Prunbauer

■ Als im März 2021 das Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenlinderungsgesetz im Parlament beschlossen wurde, stand fest: Das Aussetzen der Anpassung von Richtwerten und Kategoriebeträgen an den Verbraucherpreisindex bedeutete keine Mindereinnahmen des Staates, sondern war – salopp formuliert – ein Geschenk des Staates auf Kosten der Vermieter. Diese „Großzügigkeit“ bezog sich auf ein ohnehin stark reguliertes Mietsegment und privilegierte unterschiedslos alle dort lebenden Mieter, egal ob reich oder arm.

Dass dadurch weniger Investitionen für die Erhaltung des Altbestandes in Kauf genommen würden, war klar. Auf die Vermieter hat der Gesetzgeber jedoch schon während der Pandemie „vergessen“. Für einen coronabedingten Entfall oder eine Minderung von Mieteinnahmen waren von staatlicher Seite her keinerlei Unterstützungsmaßnahmen für Vermieter vorgesehen.

Falsche Darstellung

Privaten Vermietern blieb sodann nichts anderes übrig, als darauf zu vertrauen, dass – wie von ÖVP, SPÖ, Grünen und FPÖ ausdrücklich beschlossen – als Ausgleich für das Aussetzen der Valorisierung im Jahr 2021 in den Jahren 2022 und 2023 eine Anpassung der Richtwerte in voller Höhe erfolgen werde. Ebenso, dass die zuletzt im Jahr 2018 (!) vorgenommene Valorisierung der Kategoriemieten – wir sprechen von Mieten zwischen einem und vier Euro pro Quadratmeter – den gesetzlichen

Vorschriften entsprechend, also bei Überschreiten einer Grenze von fünf Prozent vorgenommen wird.

Bereits letztes Jahr kritisierten Mietervertreter die Valorisierung (also Wertsicherung) von Richtwerten und Kategoriemieten. Die Diskussionen sind seitdem aufgrund der hohen Inflation nicht abgerissen. Die angeblich so stark gestiegenen Mieten wären Preistreiber und Vermieter der Sündenbock.



Minimale Mietsteigerung

Doch das Gegenteil ist wahr: Die behaupteten Teuerungen in diesem Segment sind laut Statistik Austria ausgeblieben. Laut deren Berechnungen ist in der Periode Jänner 2021 bis Dezember 2022 der Warenkorb „Wohnen, Wasser, Energie“ um 20,9 Prozent gestiegen. Sieht man sich diesen Warenkorb anhand seiner Bestandteile genauer an, ergibt sich folgendes Bild: „Bezahlte Wohnungsmieten“ stiegen in diesem Zeitraum lediglich um drei Prozent (!), während sich „Wasserversorgung und sonstige Dienstleistungen“ (Wohnung) um 6,9 Prozent, „Instandhaltung und Reparatur der Wohnung“ um 25,9 Prozent erhöht haben. „Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe“ (Wohnung) stiegen um 54,1 Prozent.

Eingriffe in die Privatautonomie und in die Eigentums- und Erwerbsfreiheit durch Deckelungen oder Bremsen auf Kosten der Vermieter sind unredliche Verletzungen der Rechtssicherheit und eigentumsfeindlich.