

„Österreich leidet unter einem schlechten Mietrecht“

Immobilienmarkt. Wohnraum ist knapp und teuer. Zu viele staatliche Eingriffe würden die Probleme jedoch nicht lösen



Gastkommentar

VON PETER KUNZ

Die politische Debatte hat im Wahlkampf auch das Thema Wohnen erfasst; in diesem Bereich ist der Gesetzgeber besonders gefordert, weil Österreich unter einem schlechten Mietrecht leidet. Die jetzt beschlossene Abschaffung der Gebühr für Wohnungsmietverträge ist ein Anfang, reicht aber nicht aus.

Fakt ist, dass es in Ballungszentren zu wenige (leistbare) Wohnungen gibt. Dieser Umstand ist bemerkenswert, weil gerade Wien sehr viel Steuergeld für geförderte Wohnungen ausgibt. Hier zeigt sich aber sehr deutlich, dass Förderungen nicht bei denen ankommen, für die sie gedacht sind: Nur wenn laufend überprüft wird, ob ein Mieter weiterhin förderungswürdig ist, kann hier Zielgenauigkeit erreicht werden. Es ist völlig klar, dass nicht mehr förderungswürdige Mieter einen angemessenen Mietzins zahlen müssen. Dieses Geld sollte für die Errichtung neuer Wohnungen zur Verfügung stehen.

Ein weiteres Problem ist, dass zahlreiche (große) privat finanzierte Wohnungen von Mietern „okkupiert“ werden (obwohl kein Bedarf besteht), weil sie günstig sind und weitergegeben werden sollen; Dies gesetzlich indizierte Verschwendung von Wohnraum muss gestoppt werden, weil gerade die davon besonders betroffenen Wohnungen von Jungfamilien dringend gebraucht werden. Jedenfalls müssen Ein-

trittsrechte auf das Nötigste beschränkt werden und in diesen Fällen Mietzinserhöhungen möglich sein. Es darf keine gesetzlich initiierte Spekulation mit Eintrittsrechten geben, die zu

einem Vor- und Brachhalten von Wohnraum führt.

Begrenzung Misserfolg

Die im Wahlkampf erhobene Forderung nach einer (wieder komplizierten) Begrenzung von Mieten wird nicht dazu führen, dass mehr, bessere und zugleich günstigere Wohnungen zur Verfügung stehen. Ein Blick nach Deutschland genügt um zu sehen, dass die Mietzinsbegrenzung ein Misserfolg war und die – von den Befürwortern – erwarteten Folgen nicht eintreten. Insbesondere wird mit einem solch populistischen Vorschlag erreicht, dass es noch unattraktiver wird in bestehende Bausubstanz zu investieren.

Folgende Maßnahmen würden darüber hinaus dazu führen, dass sofort viele Wohnungen auf den Markt kommen würden:

- **Aufhebung der Diskriminierung der Altbauten bei der Mietzinsbildung** Damit würden Eigentümer von Altbauten motiviert wieder zu investieren und den so geschaffenen Wohnraum zu vermieten.
- **Verbesserung der Rechtsposition des Vermieters** bei der Durchsetzung seiner berechtigten Rechtsansprüche gegen vertragsbrüchige Mieter und Schaffung einer klaren, rechtssicheren und weniger einseitigen Mietrechts. Es gibt unzählige Wohnungseigentümer, die sich eine Vermietung ihrer Wohnung einfach nicht antun und sie daher lieber leer stehen lassen.
- **Reduzierung der in den letzten Jahren enorm angestiegenen Betriebskosten** durch Re-

duzierung des in ihnen enthaltenen Abgabenteils. (anstatt dem Vermieter verbieten zu wollen, sie weiter zu verrechnen).

- **Reduzierung der Umsatzsteuer auf Wohnungsmieten**
- **Entrümpelung des Baurechts** und Reduktion auf wenige, einfach einzuhaltende (und auch einfach zu kontrollierende) Regeln.

Peter Kunz ist Rechtsanwalt in der auf Wirtschaftsrecht spezialisierten Wiener Kanzlei Kunz Schima Wallentin.