

TOP 3.4.9 Stand Mietrechtsreform

Die noch unter BM für Justiz Beatrix Karl im Sommer 2013 eingesetzte Arbeitsgruppe zur Reform des Mietrechts hat zu keinem Ergebnis geführt, da die Vorstellungen zu weit auseinanderlagen. Die Vermieterseite wollte völlig freie Mietzinsvereinbarungen, die Mieterseite eine wirksame gesetzliche Mietzinsbeschränkung. Wurde von BM für Justiz Wolfgang Brandstätter zu Jahresbeginn noch die Vorlage eines Vorschlag für Sommer 2014 avisiert, ist dies bis dato nicht erfolgt. Die AK konnte durch die Kampagne für leistbares Wohnen hohes mediales Echo erzielen und hat entsprechend Druck aufgebaut. Als ersten Schritt wurde im Herbst 2014 das drängende Problem der Zuständigkeit der Thermenreparatur gesetzlich geregelt, gleichzeitig wurde eine rechtliche Lücke im Wohnungseigentumsgesetz geschlossen, sodass an Zubehör Eigentum auch ohne Grundbucheintrag erworben werden kann. Künftig ist für mitvermietete Thermen der Mieter für die Wartung, der Vermieter für Reparatur und ggf. Austausch verantwortlich. Wenngleich aus AK-Sicht auch andere Erhaltungspflichten – etwa an Elektroleitungen - des Vermieters klar geregelt gehören, ist ein wichtige Forderung zumindest größtenteils erfüllt. Diese Gesetzesänderung tritt mit 1.1.2015 in Kraft.

Bewegung in die Diskussion um die Reform des Mietrechtes kam durch die Vorlage eines Universalmietgesetzes seitens der SPÖ-Bautensprecherin AbgzNR Ruth Becher am 4. Dezember 2014.

Wichtige Forderungen aus der AK-Kampagne sind vom Entwurf erfasst:

- **Klare Mietobergrenzen**
- **Weg mit den Befristungen**
- **Betriebskosten senken**

Der Entwurf im Detail:

- **Einheitlicher Geltungsbereich** und damit mehr Verständlichkeit durch Anwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) auf alle Mietgegenstände, (dh Neubauten, Einfamilienhäuser etc) außer für Mietverhältnisse mit Gemeinnützigen Bauvereinigungen (=„Genossenschaftswohnungen“). Damit ist die Frage des Baujahres uä Differenzierungen für die Geltung des MRG nicht mehr relevant.
- **Mietzinsregelung:** Für freifinanzierte Neubauten kann 20 Jahre lang ab Errichtung ein freier Mietzins vereinbart werden. Ansonsten gilt bundesweit für die Normwohnung ein Basishauptmietzins (also ohne Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer) von EUR 5,50 wobei der Hauptmietzins für jede konkrete Wohnung dann mit Zu- und Abschlägen zu berechnen ist. Die Normwohnung wird konkreter festgelegt nach heutigem Standard in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand und mit durchschnittlicher Lage.
- **Lagekategorisierung:** Die Länder legen per Verordnung für jeden Bezirk (in Wien: für die gesamte Gemeinde) fünf Lagegebietsklassen fest, die mind. 15% und max 25% des gesamten bebauten Bezirksgebietes (bzw für Wien: des gesamten Gemeindegebietes) zu umfassen haben. Die Höhe des Lagezuschlages steht wiederum in diesem Gesetz, zB sehr gute Lage max + 10% Zuschlag.

- **Zu- und Abschläge** sind der Art und der Höhe nach gesetzlich festgelegt, etwa für Terrassen, Garten, Gesamtenergieeffizienzfaktor, Ruhelage oder Lärmbelastung, Barrierefreiheit etc.
- **Deckelung des Hauptmietzinses** mit 25% über dem Basishauptmietzins (= EUR 6,88), nach unten mit 90% unter dem Basishauptmietzins.
- **Befristung** nur bei Eigenbedarf zulässig, und hier kommen Abschläge zur Anwendung, je nach Dauer der Befristung, zB bei weniger als fünf Jahre 40% Abschlag.
- **Betriebskosten:** Grundsteuer und Versicherungskosten raus aus BK-Katalog
- **Maßnahmen gegen Spekulation:** zusätzliche Strafbestimmungen im Mietrechtsgesetz

Der Entwurf bietet eine Basis für Verhandlungen mit dem Koalitionspartner, wobei diese seitens der ÖVP vom zuständigen Bautensprecher AbgzNR Johann Singer geführt werden.

Die Forderung, dass Maklergebühren der Erstauftraggeber zahlen soll, fällt in die Zuständigkeit nicht nur des Justizministers sondern auch des Wirtschaftsministers. Eine Bereitschaft, diese Forderung umzusetzen, ist derzeit nicht zu erkennen. In Deutschland wurde eine derartige Regelung zwischen den Koalitionsparteien beschlossen.

Ob 2015 eine mieterfreundliche Regelung mit zentralen Forderungen der AK gesetzlich beschlossen wird, kann allerdings nicht prognostiziert werden. Nicht zuletzt aufgrund der AK-Kampagne steht die Regierung in dieser für ArbeitnehmerInnen so wichtigen Frage allerdings entsprechend unter Erfolgsdruck.