



Zweiklassengesellschaft: Nur Wohnungsmieten in Häusern, die deutlich älter als 60 Jahre sind, unterliegen einer gerichtlichen Überprüfung.

[Glemers Fabry]

Mieten fernab der wirtschaftlichen Realität

Zinsbeschränkungen. Eine Reform des Mietrechts ist notwendig. Sie könnte auch die Erhaltungspflicht umfassen.

VON CHRISTOPH RECHBERGER

[WIEN] Eine Studie der AK Wien hat ergeben, dass Vermieter von Altbauwohnungen in Wien das Richtwertsystem weitgehend ignorieren und sich dadurch die Mieten dem Mietzinsniveau auf dem freien Markt näherten. Die unklare Gesetzeslage und widersprüchliche Judikatur führe in der Praxis zur Missachtung des Richtwertsystems. Die AK Wien fordert daher eine Verschärfung des Mietrechts.

Diese Forderung wird von den Vermietern als sachlich nicht gerechtfertigt abgelehnt: Viele Mietrechtsspezialisten und Praktiker finden, dass im Mietrecht das Pendel zu weit zugunsten der Vermieter ausgeschlagen hat und eine Reform notwendig ist, die auch das Thema Mietzinsbildung umfasst.

Im Mietrecht gibt es eine Zweiklassengesellschaft: jene Mieter, die den Mietzins überprüfen lassen können (was auch die allfällige gerichtliche Herabsetzung und die Rückforderung der Überzahlung zur Folge haben kann), und jene, bei denen dies nicht möglich ist. Vereinfacht dargestellt ist der Vermieter bei der Vermietung eines „Neubaus“ (Eigentumswohnungen, die nach dem 8. Mai 1945, sowie ungeforderte Zinshäuser, die nach dem 30. Juni 1953 errichtet wurden), also von mittlerweile über 60 Jahre alten Wohnungen, in der Mietzinsbildung frei: Es gibt einen marktkonformen Mietzins und keine Möglichkeit einer gerichtlichen

Überprüfung. Die Vermietung von Altbauwohnungen (vor dem 2. Weltkrieg errichtet) unterliegt den Mietzinsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes: Kleinere und mittlere Altbauwohnungen (Nutzfläche bis 130 m²) dürfen nur zum Richtwertmietzins vermietet werden.

Steigende Grund- und Baukosten

Für normale Altbauwohnungen erfolgt die Mietzinsbegrenzung somit durch das seit 17 Jahren geltende Richtwertsystem. Bei der Festlegung (und Überprüfung) der Höhe der Miete ist vom Richtwert, der durch Verordnung für jedes Bundesland festgesetzt wurde, auszugehen. In Wien gilt aktuell ein Richtwert von 4,91 Euro pro Quadratmeter, das ist (nach dem Burgenland) der zweitniedrigste Richtwert Österreichs. Eine Schwäche des Richtwertsystems liegt bereits darin, dass die erstmalige Ermittlung der Richtwerte auf Grundlage der im Jahr 1992 – also vor beinahe 20 Jahren – bundesländerweise unterschiedlichen Bau- und Grundkosten erfolgte. Zwar ist der damals ermittelte Richtwert gesetzlich mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert und wird daher laufend (seit 2008 übrigens nur mehr alle zwei Jahre) angepasst, doch haben sich gerade in Wien seit Inkrafttreten des Richtwertsystems die Grund- und Baukosten wesentlich dynamischer entwickelt als die Verbraucherpreise. Indem die Richtwerte nicht an die aktuellen Baupreise und Grundkosten angepasst

werden, werden sie zum Nachteil der Vermieter niedrig gehalten.

Hinzukommt, dass bei der Ermittlung des für eine Wohnung zulässigen Mietzinses der Richtwert nur den Ausgangspunkt bildet, der konkrete Hauptmietzins sich erst durch Berücksichtigung allfälliger Zu- und Abschläge errechnet. Was dabei werterhöhend und wertmindernd wirkt, ist auch mangels klarer Definition im Gesetz zweifelhaft. Ob der tatsächlich vereinbarte Mietzins daher korrekt berechnet wurde, kann bei Vertragsabschluss – eine bindende behördliche Vorwegbestimmung ist bei Wohnungen nicht vorgesehen – weder vom Mieter noch vom Vermieter mit Gewissheit beurteilt werden. Die Klärung kann nur im Nachhinein durch die Schlichtungsstelle/das Gericht erfolgen. Aber auch die Rechtsprechung ist unklar: Die Studie verweist auf einen Fall, in dem drei verschiedene Gerichte/Instanzen zu drei Hauptmietzinsen mit mehr als 20 % Unterschied kamen.

Zum Richtwertsystem gehört auch der Lagezuschlag, der es dem Vermieter ermöglicht, für bestimmte Umstände der Wohnungseigentümer einen Zuschlag zu verrechnen. Auch hier stößt der Vermieter auf Hürden: Es genügt nicht, dass die Wohnung in einer guten Umgebung liegt, der Zuschlag darf nur dann verlangt werden, wenn die maßgeblichen Umstände im Mietvertrag schriftlich festgehalten wurden. Vergisst der Vermieter darauf, verliert er den Anspruch auf den

Zuschlag. Darüber hinaus ist der Lagezuschlag der Höhe nach begrenzt. Schließlich darf bei Gründerzeithäusern (sie sind gerade in Wien zahlreich) gar kein Lagezuschlag verrechnet werden – auch nicht in begehrten Wohngebieten. Der Vorschlag der AK Wien, den Lagezuschlag ganz zu streichen, weil dieser praktisch ausschließlich mit Investitionen der öffentlichen Hand (etwa in öffentliche Verkehrsmittel) begründet würde, ist abzulehnen. Die Höhe des Lagezuschlags bestimmt sich nach den Grundkosten, die eben in guten Wohngebieten höher sind.

Abschlag für Befristungen

Verbleibt noch der Befristungsabschlag bei allen Altbauwohnungen: Das Mietrecht schreibt bei befristeter Vermietung einen 25-%-Abschlag vom zulässigen Richtwertmietzins vor. Dieser würde nach der AK-Studie von einem großen Teil der Vermieter nicht formell im Mietvertrag ausgewiesen, um die Rechtswidrigkeit des vereinbarten Mietzinses zu verschleiern. Die Pönalisierung von Befristungen ist jedoch nicht gerechtfertigt, erfolgen diese doch in der Regel aus zwei Gründen: einerseits vor dem rechtlichen Hintergrund, dass man als Vermieter die Wohnung bei unbefristeter Vermietung „schwer zurückbekommt“ – die Eigenbedarfskündigung (falls man die vermietete Wohnung für sich oder seine Kinder benötigt) unterliegt noch immer einem strengen Maßstab.

Andererseits ist der wirtschaftliche Hintergrund zu beachten, dass Mietverhältnisse oft über Jahrzehnte und Generationen bestehen, im Mietrecht aber stets der ursprünglich vereinbarte (wenn auch wertgesicherte) Mietzins maßgebend und daher eine Anpassung an geänderte Marktverhältnisse unmöglich ist. Auch das macht offenkundig, dass die Befristung durch den Vermieter häufig aus einer Art Notstand heraus erfolgt, der eine Pönalisierung nicht rechtfertigt. Den Autoren der Studie ist darin beizupflichten, dass die aktuelle Rechtslage und geübte Praxis unbefriedigend sind. Bei grundsätzlicher Anerkennung des sozialpolitischen Interesses an einem wirksamen Mieterschutz hat aber auch die Politik den ungeforderten Mietmarkt als Wirtschaftszweig anzuerkennen, der betriebswirtschaftlichen Erfordernissen entsprechen muss und sich an Marktverhältnisse orientieren darf. Sinnvolle Investitionen (etwa wirtschaftliche Sanierungen) sind in Altbauten derzeit häufig unrentabel. Würde die Mietzinsbildung stärker der wirtschaftlichen Realität entsprechen, könnte auch das leidige Thema der Erhaltungspflichten (Wer zahlt für eine kaputte Theme?) milder werden. Die Erhaltung könnte dem Vermieter auferlegt werden, würde man ihm einen marktkonformen Mietzins zugestehen.

Mag. Rechberger ist selbstständiger Rechtsanwalt in Wien
kanzlei@rechberger-anwalt.at

Buchtipps

Urheberrecht für Praktiker

Vor allem den täglichen Fragen widmet sich das Handbuch „Urheberrecht für die Praxis“. Am Beginn jedes Abschnitts werden die wesentlichen Inhalte zusammengefasst. Dann folgen detaillierte Erörterungen. Autoren sind die Rechtsanwältinnen Thomas Höhne, Sascha Jung, Alexander Koukal und Georg Streit (Verlag Österreich, 565 Seiten, 62 Euro).

Juristische Schmankerln

Georg Wilhelm bietet den Lesern seines Editorials zur juristischen Fachzeitschrift „ecolex“ seit 20 Jahren eine Mischung aus Witz und Bildung. Eine Auswahl seiner besten Werke ist nun unter dem Namen „Editorials“ erschienen (Manz, 187 Seiten, 19,80 Euro).

Fälle im Bürgerlichen Recht

Verschiedene Fälle für Anfänger, Fortgeschrittene, Prüfungskandidaten und Berufsanwärter bietet das in siebenter Auflage erschienene „Casebook Bürgerliches Recht“. Autor ist Wolfgang Zankl, Professor an der Universität Wien (facultas.uw, 270 Seiten, 24 Euro).

POSTGRADUATE INFORMATIONENRECHT

Freiplatz für den Universitätslehrgang für Informationsrecht und Rechtsinformation im Wert von 8.500 Euro an der Juristischen Fakultät der Universität Wien im Studienjahr 2011/12.

Zielgruppe: Juristinnen und Juristen bis 30 Jahre

Information: www.informationsrecht.at

Bewerbung
bitte bis 30. Juni 2011 an Universitätslehrgang für Informationsrecht und Rechtsinformation, Schottenbastei 6/1, 1010 Wien,
office@informationsrecht.at

DiePresse.com

WIRTSCHAFTS
UNIVERSITÄT
WIEN VIENNA
UNIVERSITY OF
ECONOMICS
AND BUSINESS

**UNIVERSITÄTSPROFESSUR FÜR ARBEITSRECHT UND SOZIALRECHT
(Kennzahl 176510)**

An der WU (Wirtschaftsuniversität Wien) ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt eine Professur, allenfalls zwei Halbprofessuren (50 %) für „Arbeitsrecht und Sozialrecht“ am Department für Unternehmensrecht, Arbeits- und Sozialrecht zu besetzen.

Von dem neuen Professor/der neuen Professorin wird erwartet, dass er/sie über eine fach einschlägige Venia Docendi (Arbeits- und Sozialrecht) oder über eine gleichzuhaltende wissenschaftliche Eignung verfügt. Es wird erwartet, dass er/sie international als Forscher/in in seinem/ihrer Fachgebiet ausgewiesen ist und einschlägige Publikationen im Bereich Arbeits-, Sozial- und des anliegenden Wirtschaftsrechts vorweisen kann.

Das genannte Fachgebiet ist in Lehre und Forschung zu vertreten. Es wird erwartet, dass der Stelleninhaber/die Stelleninhaberin in der Lage ist, das Lehrprogramm im Bereich Arbeits- und Sozialrecht auf allen Ebenen anzubieten, sowie bereit ist, in der Lehre des Bereichs Allgemeines Zivilrecht mitzuwirken. Die Befähigung und die Bereitschaft, Lehrveranstaltungen in englischer Sprache abzuhalten, sollen gewährleistet sein. Erfahrung im Erwerben und Führen von drittmittelfinanzierten Forschungsprojekten ist wünschenswert. Ferner wird von dem neuen Professor/der neuen Professorin eine Mitwirkung an den Selbstverwaltungsaktivitäten der Universität erwartet.

Bewerber/innen mögen ihre Bewerbung mit den üblichen Unterlagen bis 18.05.2011 (Posteingang) an den Rektor der Wirtschaftsuniversität Wien, A-1090 Wien, Augasse 2-6, richten. Elektronische Bewerbungen können an prof.application@wu.ac.at gerichtet werden.

Die Details bzgl. relevanter Qualifikationen und andere Informationen finden Sie unter <http://www.wu.ac.at/jobs>.