



B.com-Hausjurist DDr. Schimanko zum „Mietendeckel“

Zu diesem Thema darf ich auf einen Artikel von mir aus Jänner dieses Jahres zur Situation in Österreich hinweisen. Nachstehend dessen überarbeitete Fassung.

Die Grünen und ihr Konflikt mit der Wahrheit

1.) Polemik ist die Standardmethode der Grünen. Dazu kommen immer wieder Unwahrheiten, entweder aus Inkompetenz, oder bewußt aus Unredlichkeit. Das dürfte sich steigern, je mehr die Grünen ins politische Abseits geraten, so wie derzeit.

So polemisieren sie wieder gegen den Bundeskanzler, diesmal mit dem Slogan "Wohnen darf nicht Luxus werden". Das impliziert die Behauptung, daß diese Forderung etwas Besonderes sei und nur von den Grünen erhoben werde, was unwahr ist. Denn das ist ein Postulat jeder halbwegs vernünftigen politischen Bewegung, deren Ziel das Wohl der Gesamtbevölkerung ist.

2.) a.) Dabei machen die Grünen folgende Angaben:

"Die Zahlen zeigen: Es besteht Handlungsbedarf von Seiten der politischen Ebene. Und diese ist weitaus weniger machtlos, als Bundeskanzler Kurz uns mit seinem Marie- Antoinette-Moment im Nationalratswahlkampf 2017 weismachen wollte (Anm.: Gemeint ist die folgende Aussage des damaligen Wahlkampfwerbers Kurz: "Für junge Menschen ist Eigentum die beste Maßnahme gegen Altersarmut"). Anstatt die Hände in die Luft zu werfen und die politische Verantwortung für die Bereitstellung von Wohnraum einfach abzugeben, könnte auf eine Vielzahl von Ideen, die nur auf Umsetzung warten, zurückgegriffen werden.

Angefangen bei der Vereinheitlichung des Mietrechts über die Festlegung einer Mietzinsobergrenze hat die Politik auf Bundesebene einen großen Handlungsspielraum."

b.) Das ist völlig unrichtig. Wahr ist vielmehr folgendes:

Das Mietrecht ist bereits bundesweit einheitlich. Das aktuelle Mietrechtsgesetz (MRG) gilt bereits seit 1.1.1982.

Das MRG statuiert bereits eine Hauptmietzinsobergrenze, und zwar für Wohnungen in Altbauten und in geförderten Neubauten (§ 1 Abs. 1 MRG und § 1 Abs. 4 Z 1 MRG e contrario), ausgenommen Wohnungen in Dachbodenausbauten, die nach dem 31.12.2001 bewilligt wurden, und in Zubauten, die nach dem 01.09.2006 bewilligt wurden (§ 1 Abs. 4 Z 2 und Z 2a MRG), und Wohnungen in Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 4 Z 3 MRG).

Die beiden erstgenannten Ausnahmen sollen einen Anreiz zur Schaffung von neuem Wohnraum bewirken, die letztgenannte zum Erwerb von Eigentumswohnungen.

Das Abstellen auf den Umstand, ob ein Neubau öffentlich gefördert wurde, rührt daher, daß mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen soweit dem Gemeinwohl nutzen sollen, als dafür nur ein günstigerer Hauptmietzins zu bezahlen ist. Einzelne Förderungsgesetze enthalten Spezialbestimmungen.

Die Hauptmietzinsobergrenze wird für Wohnungen in geförderten Neubauten mit dem für eine Mietwohnung nach allgemeiner Marktsituation angemessenen Hauptmietzins (§ 16 Abs. 1 Z 2 MRG) und ansonsten mit dem Richtwertsystem festgelegt (§ 16 Abs. 2 bis Abs. 7 MRG iVm § 1 RichtWG). Demnach ist für jedes Bundesland der Hauptmietzins für eine Normwohnung festzusetzen, womit regionalen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Die Normwohnung ist eine nach bundesweit einheitlichen Kriterien definierte durchschnittliche Wohnung (§ 2 RichtWG). Mit einem bundesweit einheitlichen System von Zu- und Abschlägen (z.B. für Größe, Raumaufteilung, Stockwerkslage, Ruhelage, Aufzug, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, gute Infrastruktur im Nahbereich) ergibt sich dann je nach Ausstattungskategorie (§ 15a MRG) aus dem Vergleich mit der Normwohnung der höchstzulässige Hauptmietzins für eine konkrete Mietwohnung.



Die Richtwerte sind wertgesichert bei einer Adaptierungsschwelle von 5%, die Valorisierungen sind vom Bundesminister für Justiz kundzumachen.

Für die Überprüfung, ob mit einer Hauptmietzinsvereinbarung der nach dem Richtwertsystem zulässige Höchstbetrag oder sonst höchst zulässige Hauptmietzins überschritten wird, besteht ein gerichtliches Verfahren (§ 37 Abs. 1 Z 8 MRG), in bestimmten Gemeinden an erster Stelle ein Verfahren vor der Schlichtungsstelle (§ 39 MRG und § 50 MRG iVm Kundmachung BGBl 1979/299).

c.) In der politischen Diskussion wird oft übersehen, daß auch die auf eine Mietwohnung anteilig entfallenden Betriebskosten des Hauses (§ 21 bis § 24 MRG) neben dem Hauptmietzins ein Mietzinsbestandteil sind (§ 15 MRG). Diese sind oft sehr hoch, manchmal höher als der Hauptmietzins, wie insbesondere in Wien, wo die Gemeindebetriebe vor einigen Jahren die Stromkosten, die Abfallgebühren und die Kosten für die Wasserver- und -entsorgung erheblich angehoben haben. Diese belasten die Mieterinnen und Mieter und sind für die Vermieter nur Durchlaufposten.

d.) Die zitierte Aussage des nunmehrigen Bundeskanzlers ist ganz einfach richtig. Miete ist Entgelt für eine Gebrauchsüberlassung. Wenn man eine Eigentumswohnung zum eigenen Gebrauch hat, dann erspart man sich die Miete. Es ist daher sehr sinnvoll, eine gute Eigentumswohnung anzusparen oder zu guten Kreditkonditionen (niedriger Fixzins oder variabler Zins mit niedrigem Zinscap) fremdfinanziert zu erwerben.

Eine anderslautende Behauptung ist unverantwortlich, deren Motiv ist perfide: Die Menschen eigentumslos und in der Abhängigkeit politisch dominierter Wohnungsgenossenschaften zu halten. Außerdem ist auch für Leute wie Grüne klar, daß Menschen mit Immobilieneigentum eher konservativ wählen, wie sich auch in der Ära Margaret Thatcher ergeben hat.

3.) Die Forderungen der Grünen und deren Kritik gehen also ins Leere. Zwischen Politik und Unfug besteht eben oft ein hohes Maß an Kongruenz. So hat auch die FPÖ im Wahlkampf für die niederösterreichische Landtagswahl 2018 nicht gerade geblüht, als ihre Wahlplakate allen Ernstes den Slogan "500,- Miete sind genug" enthielten. Das impliziert entweder einen extrem hohen Hauptmietzins pro Quadratmeter, oder die Unkenntnis des Umstands, daß ein Hauptmietzins üblicher Weise mit einem Eurobetrag pro Quadratmeter angegeben wird. Es ist auch sonst gänzlich unstimmg, weil es - glücklicherweise - keine Einheitswohnungen mit gleicher Größe und Lage gibt. Bei den Grünen kommt aber Unredlichkeit dazu. Oder sie kennen die Gesetze nicht, ein starkes Anzeichen dafür, daß Rechtsstaatlichkeit für sie ein Fremdwort ist.