

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG**XXII. GP.-NR****542/A(E)****02 März 2005**

der Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Doris Bures
und GenossInnen
betreffend klare und nachvollziehbare Mietzinsbegrenzungen

Neben dem Kündigungs- stellt der Preisschutz einen der konstitutiven Grundpfeiler im Mietrecht dar. Aufgrund der in den letzten Jahren zu verzeichnenden stetig ansteigenden Mieten auf dem Privatwohnungssektor gerät letzteres Prinzip immer mehr ins Wanken. So förderte eine aktuelle Studie der Arbeiterkammer (AK) zu Tage, dass die Nettomieten in den Jahren 2003 und 2004 mit 7,8 Prozent um mehr als das Doppelte gegenüber der Teuerungsrate mit 3,4 Prozent anstiegen. Allein zwischen Dezember 2003 und 2004 erhöhte sich der Nettomietindex um 10 Prozent. Ein Ende des Preisschubes in Bezug auf die Wohnkosten scheint nicht in Sicht zu sein. Laut Prognose der AK sollen die Mieten auch in den nächsten Jahren um 3,4 Prozent ansteigen.

Als eine Hauptursache für diese das leistbare Wohnen gefährdende Entwicklung lässt sich das Mitte der 1990er Jahre geschaffene Richtwertsystems festmachen. Nach § 16 Abs. 2 MRG wurden die Richtwerte erstmals am 1. April 1994 in unterschiedlicher Höhe nach Bundesländer eingeführt und seitdem jährlich, an die allgemeine Teuerungsrate angepasst, vom Bundesministerium für Justiz per Verordnung kundgemacht. Wurden die Richtwertmieten 1994 für Wien mit 3,66 Euro bzw. Vorarlberg mit 5,62 Euro pro m² festgelegt, erhöhten sich dieselben bis 1. März 2005 um dramatische 23 Prozent auf 4,50 resp. 6,91 Euro pro m².

Aufgrund der Möglichkeit des Vermieters, zusätzlich zum Richtwert Zu- und Abschläge für Ausstattung und Lage der Mietwohnung in Rechnung zu stellen, stellt dieses im Zuge des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes 1994 geschaffene Richtwertsystem ein unwirksames und ineffizientes Instrument zur Mietzinsbegrenzung dar. Dies deswegen, weil klare gesetzliche Richtlinien für Zu- und Abschläge im Richtwertsystem fehlen und der Vermieter nicht verpflichtet ist, dem Mieter Einblick über die Zusammensetzung und Berechnung des Mietzinses zu gewähren. Die Folge ist ein Wildwuchs an Zu- und Abschlägen, der die Beurteilung der Mietzinsobergrenzen erheblich erschwert. Insbesondere der sich an die

Grundstückspreise und an der Bebaubarkeit des Grundstücks sowie an die Attraktivität der Wohngegend orientierende Lagezuschlag übt in der derzeit erlaubten Höhe einen unverhältnismäßig hohen Einfluss auf die Gesamthöhe der Miete aus. Als Beispiel sei hier Wien mit einem Zuschlag zwischen 0,44 und 4,14 Euro pro m² angeführt. Dieser 30-prozentige Anteil am Nettomietzins hat wiederum zur Folge, dass auch schlecht ausgestattete Mietwohnungen unverhältnismäßig teuer werden.

Laut der oben erwähnten AK-Studie hätten die intransparenten Zu- und Abschläge somit dazu geführt, dass das Richtwertmieten „zumindest als marktnahe Mieten, wahrscheinlich aber sogar als Marktmieten zu qualifizieren“ seien. Zum Zwecke der Regulierung der Mietzinse erscheine das Richtwertsystem in seiner gegenwärtigen Ausgestaltung daher nicht geeignet. Daraus folgern die Studienautoren, dass die Mietenentwicklung nicht durch das Mietrecht, sondern vielmehr durch die vom Staat gesteuerte Wohnbauförderung beeinflusst wurde.

Zusammen mit der durch die Koppelung der Inflationsrate an die Mieten in Gang gesetzten Kostenspirale trägt das intransparente System der Richtwertmieten dazu bei, dass die Schere zwischen Wohnkosten und Einkommen immer weiter auseinanderklafft. Da Wohnen somit zu einer immer größeren Kostenbelastung für die MieterInnen wird, stellen die unterfertigten Abgeordneten folgenden

Entschließungsantrag:

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesministerin für Justiz wird aufgefordert, im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2005 eine Regelung dem Nationalrat vorzulegen, die klare und nachvollziehbare Mietzinsbegrenzungen gewährleistet. Dies soll durch

1. eine mietvertragliche Fixierung eines Katalogs mit taxativ aufgezählten Zu- und Abschlägen,
2. eine Deckelung der Zuschläge auf max. 25 Prozent vom Richtwert,
3. einen gesetzlichen Indexsprung von zumindest 5 Prozent bei Wertanpassungen von Mieten, um jährliche Mietensteigerungen zu verhindern,

4. die Möglichkeit der jederzeitigen Überprüfung der Einhaltung der Mietzinsbestimmungen,
5. die jederzeitige Überprüfbarkeit von Geschäftsraummieten analog zu Wohnungsmieten auf ihre Angemessenheit (Abschaffung der Rügepflicht),
6. die Berücksichtigung des heute zeitgemäßen Wohnungsstandards bei der Richtwertermittlung,
7. die Festlegung der maßgeblichen Richtwerthöhe für das jeweilige Bundesland durch die diesbezügliche Landesgesetzgebung sichergestellt werden.“

Huber
[obers Kille]

Denis Juel
[Signature]
Grieder

Zuweisungsvorschlag: Justizausschuss