

XXIV. GP.-NR  
12831/AB  
16. Jan. 2013



**bmask**

BUNDESMINISTERIUM FÜR  
ARBEIT, SOZIALES UND  
KONSUMENTENSCHUTZ

RUDOLF HUNDSTORFER  
Bundesminister

Stubenring 1, 1010 Wien  
Tel.: +43 1 711 00 - 0  
Fax: +43 1 711 00 - 2156  
rudolf.hundstorfer@bmask.gv.at  
www.bmask.gv.at  
DVR: 001 7001

Frau  
Präsidentin des Nationalrates  
Parlament  
1010 Wien

zu 13115 /J

(5-fach)

GZ: BMASK-10001/0389-I/A/4/2012

Wien, 14. JAN. 2013

Sehr geehrte Frau Präsidentin!

Ich beantworte die an mich gerichtete schriftliche parlamentarische **Anfrage**  
**Nr. 13115/J des Abgeordneten Doppler und weiterer Abgeordneter** wie folgt:

#### **Frage 1:**

Die Wirtschaftskrise und damit verbunden das Bedürfnis nach sicheren Investitionen hat die Nachfrage nach dem Erwerb von Wohnungen in Eigentum deutlich erhöht. Neben der hohen Nachfrage tragen auch der starke Zuzug in die Städte und die rückläufige Neubautätigkeit dazu bei, dass die Preise für Eigentumswohnungen kontinuierlich steigen. Sowohl bei Eigentumswohnungen wie bei Mietwohnungen ist das Angebot bei gleichzeitig starker Nachfrage in gewissen Lagen knapp.

Diese Entwicklungen am Immobilienmarkt haben teilweise auch Auswirkungen auf die Höhe der Mietpreise. Die unzureichenden mietrechtlichen Bestimmungen insbesondere zum Mietzins (intransparentes Zu- und Abschlagssystem beim Richtwert) und den Erhaltungspflichten begünstigen diese Entwicklung.

#### **Frage 2:**

Vorangestellt sei, dass hinsichtlich der Preissteigerungen zu unterscheiden ist zwischen dem Kauf einer Wohnung zu Wohnzwecken und der Anmietung einer Wohnung.

Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist hinsichtlich der Höhe des Preises nicht geregelt.

Bezüglich der Miete einer Wohnung existieren teilweise Mietzinsbegrenzungen (z.B. Richtwertmietzins, angemessener Mietzins). Ich habe mich bereits öffentlich zur Berechnung des Richtwertmietzinses, der im Vollanwendungsbereich des MRG heranzuziehen ist, geäußert und möchte dazu Folgendes näher ausführen:

Beim Altbaubestand (insbesondere in den Ballungszentren relevant) errechnet sich der höchst zulässige Mietzins nach dem Richtwert. Das Zuschlags- bzw. Abschlagsystem ist m.E. zu wenig präzise geregelt. Dies führt zu Rechtsunsicherheit für MieterInnen. Ich plädiere für klare gesetzliche Bestimmungen zum Mietzins. Der im Vertragsrecht für Verbraucherträger fest verankerte Grundsatz des Transparencygebotes sollte Vorbildcharakter für eine Reformierung des Richtwertmietzinses sein. Die Etablierung von klaren gesetzlichen Parametern für die Mietzinsbildung schafft Rechtssicherheit und verhindert nachträgliche Überprüfungsverfahren, die weder im Interesse der MieterInnen noch der VermieterInnen sein können (Kostenrisiko, Vertrauensverhältnis).

Neben der Neuregelung des Richtwertmietzinses sehe ich weiteren Reformbedarf bei bestehenden Mietverträgen hinsichtlich der Erhaltungspflichten (Stichwort Thermenreparatur, Ausmalen etc.). Die – seitens der AK sowie des VKI im Auftrag meines Ressorts geführten – Gerichtsverfahren haben zwar teilweise Klarheit geschaffen, teilweise aber auch einen gesetzlichen Handlungsbedarf aufgezeigt. Im Vollanwendungsbereich des MRG ist nach der Judikatur weder VermieterIn noch MieterIn zuständig für eine Thermenreparatur. Das Mietzinsminderungsrecht ist unbefriedigend, das „Frieren zur Rechtsdurchsetzung“ kann wohl keine vernünftige Lösung sein.

Unbefriedigend ist auch, dass die Regelungen des MRG betreffend Ver- und Abrechnung von Betriebskosten nur für bestimmte, nicht jedoch für sämtliche Mietwohnungen gelten.

Gespräche bzw. Verhandlungen im legistisch zuständigen Bundesministerium für Justiz sind abzuwarten – mein Ressort wird sich für eine Lösung im Interesse der MieterInnen einsetzen.

**Frage 3:**

Aus meiner Sicht sollte eine nachhaltige Lösung der Problematik der steigenden Mietkosten angestrebt werden. Dazu gehört – wie bereits weiter oben ausgeführt – auch eine Änderung im Mietrecht bei den Zuschlägen zu den Richtwertmieten. Ein weiteres ganz zentrales Anliegen für mich ist der soziale Wohnbau. Dieser hat auf die Preisgestaltung am Wohnungsmarkt Einfluss und muss aus diesem Grund forcierter werden, wenn leistbares Wohnen sichergestellt werden soll. Die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung halte ich daher für sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature consisting of several fluid, cursive strokes that form a stylized, illegible name.