

Antrag

**der Abgeordneten Felix Eypeltauer, Kolleginnen und Kollegen
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird**

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 58/2018, wird wie folgt geändert:

§ 12 Abs. 1 lautet:

"(1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der die Wohnung verlässt, darf seine Hauptmietrechte an der Wohnung seinem Ehegatten, eingetragenen Partner oder unterhaltsberechtigten Verwandten in gerader Linie einschließlich Wahlkindern abtreten, falls diese die letzten zwei Jahre mit dem Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. Dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten bzw. eingetragenen Partner auch, wenn er seit der Verehelichung oder Verpartnerung, und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt in der Wohnung noch nicht die vorgeschriebene Zeit gedauert haben. Der Eintritt in das Hauptmietrecht nach §§ 87 und 88 des Ehegesetzes wird dadurch nicht berührt."

§ 14 Abs. 3 lautet:

"(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte oder eingetragene Partner, der Lebensgefährte sowie unterhaltsberechtignte Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat. In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt."

Begründung

Eintrittsrechte im MRG

Die derzeitigen Eintrittsrechte des § 12 MRG und § 14 MRG sind zu weit gefasst und nicht mehr zeitgemäß.

Verlässt der/die Hauptmieter_in seine/ihre Wohnung, darf er/sie sein/ihr Hauptmietrecht an der Wohnung seinem/ihren Ehegatten/Ehegattin oder Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder) einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister abtreten, falls sie mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem/der Hauptmieter_in im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. Diese Regelung wird gem. § 14 MRG auch beim Tod des/der Hauptmieters/Hauptmieterin schlagend.

Besonders bei sogenannten "Altmietverträgen" mit äußerst günstigen Mietzinsen zahlt sich dieser Eintritt aus, da es zu keiner bzw. sehr geringen Mietzinsanpassung kommt.

Problematisch sind die kaum beweisbaren unrechtmäßigen Eintritte. Es wird nachvollziehbarer Weise versucht, den günstigen Mietvertrag in der Familie zu halten, da dieser bares Geld wert ist. Die Vielzahl von Privatdetektiven, die die Überwachung von Mietern_innen bzw. deren nahen Angehörigen anbieten, verdeutlicht die Missbrauchsproblematik.

Oft melden potenzielle Eintrittsberechtigte in der Wohnung ihren Wohnsitz an, ohne jemals tatsächlich dort gewohnt zu haben. Der/die Vermieter_in, der/die oftmals nicht beweisen kann, dass der/die neu eingetretene Mieter_in keinen gemeinsamen Haushalt mit dem/der ausgetretenen Mieter_in führte, hat sich mit einem/r neuen Hauptmieter_in abzufinden. Es kommt zu vererbungsähnlichen Weitergaben von Mietobjekten, besonders wenn diese auf Grund historischer Umstände sehr günstigen Mieten unterliegen.

Durch das Eintrittsrecht kann der/die Vermieter_in den Mietzins nicht an das angemessene Preisniveau heranzuführen. Gerade die betroffene Altbausubstanz erfordert Investitionen in Erhalt und Sanierung, welche dadurch für den/die Eigentümer_in ungleich schwerer zu finanzieren sind als außerhalb des Vollanwendungsbereiches des MRG. Das über langen Zeitraum bestehende, niedrige Zinsniveau bei Altmietverträgen geht deshalb zulasten von Neumieter_innen, die ungleich höhere Mieten tragen müssen.

Darüber hinaus kommt es zu einer Fehlallokation von Wohnungen. Mieter_innen von geschützten Wohnungen haben aufgrund der gesetzlichen Lage ohnehin nur sehr geringe Anreize, ihre Wohnungssituation ihren tatsächlichen Bedürfnissen anzupassen, sollten sich diese mit der Zeit ändern. Verschärft wird diese Situation durch die Möglichkeit der Weitergabe der Wohnungen. Anderen Mietern_innen, die einen größeren Nutzen aus dem Wohnraum ziehen könnten, wird dieser entzogen. Sie drängen in den restlichen Wohnungsmarkt.

Außerdem bewirken umfangreiche Eintrittsrechte, dass der/die Eigentümer_in über Jahrzehnte nicht über sein/ihr Eigentum verfügen kann, sodass eine Eigentumsbeschränkung eintritt. Solche massiven Eingriffe mögen in der Zwischenkriegszeit, beim Entstehen des § 12 MRG, gerechtfertigt gewesen sein. Man verfolgte den Zweck, Mitbewohner_innen vor Obdachlosigkeit und dem Herausgerissenwerden aus dem sozialen Umfeld zu schützen. Mit der heutigen Situation, insbesondere dem Wohnungsmarkt mit seinem robustem sozialen und geförderten Wohnbauangebot und dem sozialpolitischen Instrument Wohnbeihilfe, ist dies nicht vergleichbar.

In formeller Hinsicht wird vorgeschlagen, diesen Antrag unter Verzicht auf die erste Lesung dem Ausschuss für Bauten und Wohnen zuzuweisen.

N. Sch...
(XHSRAU)

...
(XHSRAU)

...

...
(BRANDSTADT)

...
David Heller

