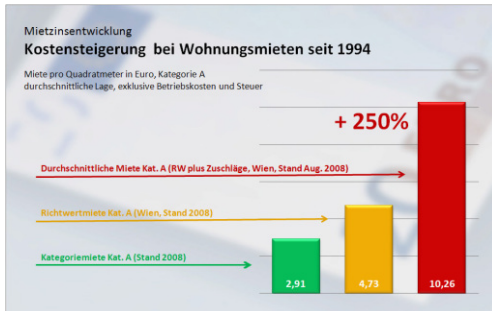


## "Faires Wohnen" für die Zukunft



Mietzinsentwicklung: Kostensteigerung bei Wohnungsmieten seit 1994

Credit: Mietervereinigung Österreich  
Fotograf: Mietervereinigung Österreich

Utl.: Zehn-Punkte-Programm der Mietervereinigung für die kommende Legislaturperiode =

Wien (OTS) - "Dem Thema 'Wohnen' kam in der politischen Debatte der vergangenen Jahre bestenfalls der Status einer Randthematik zu. Auch in der abgelaufenen Regierungsperiode führte es kaum mehr als ein Schattendasein. Das ist umso mehr verwunderlich, als die allgemeine Teuerung die dominierende Rahmenbedingung des jüngsten Wahlkampfes darstellte. Denn die Kosten fürs Wohnen sind bei den Ausgaben der Haushalte der weitaus gewichtigste Faktor.

Im Schnitt gibt jeder österreichische Haushalt rund ein Drittel seines Einkommens fürs Wohnen aus. Bei den sozial schwächeren Gesellschaftsschichten betragen diese Ausgaben bis zur Hälfte der verfügbaren Mittel. Deshalb, aber vor allem weil die Reparatur von Missständen in der österreichischen Wohngesetzgebung längst überfällig ist, präsentiert die Mietervereinigung Österreich anlässlich des Beginns der Koalitionsverhandlungen ihr Zehn-Punkte-Programm für 'Faires Wohnen', führt der Präsident der Mietervereinigung GR Georg Niedermühlbichler im Rahmen einer Pressekonferenz aus.

Das Zehn-Punkte-Programm "Faires Wohnen" beinhaltet folgende Forderungen:

1. Genaue rechtliche Festlegung der Zuschläge bei den Mietkosten

Im Jahr 1994 trat im Zuge des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes der

Richtwertmietmierzins an Stelle der Kategoriemietzinse in Kraft. Das Ergebnis war eine exorbitante Explosion der Wohnkosten. Heute liegen die Mieten um das Dreifache und mehr über dem Niveau von 1994. Ursache dafür sind die im Gesetz nur allgemein beschriebenen Zuschläge. Die Fantasie der Vermieter kennt dabei oftmals keine Grenzen. Die Palette reicht von Zuschlägen für "Küche mit Fenster" bis zu "Gegensprechanlage" oder "U-Bahn-Nähe". In der Praxis erleben Mieterschützer tagtäglich, dass Mieten, bei denen die Zuschläge in Summe einen höheren Betrag ausmachen als der Richtwert selbst, zur Norm geworden ist.

## 2. Genaue rechtliche Regelung der Erhaltungspflichten des Vermieters

Der §3 MRG verpflichtet die Vermieter zur Erhaltung des Mietgegenstandes bei erheblichen oder gesundheitsgefährdenden Schäden (z.B. Wasserrohrbrüche). Darüber hinaus regelt §1096 ABGB die allgemeine Erhaltungspflicht der Vermieter für den Mietgegenstand. Obwohl dadurch eigentlich gesetzlich klargelegt ist, dass die Eigentümer für sämtliche Erhaltungsarbeiten die Kosten zu tragen haben, um den ordentlichen Gebrauch des Mietgegenstandes zu gewährleisten, weigern sich die Vermieter in der Praxis oftmals schlicht, diese zu beauftragen (z.B. Thermenreparatur und -erneuerung).

## 3. Gestaffelte Abschläge für befristete Mietverträge

Die Möglichkeit zur Befristung von Mietverträgen hat dazu geführt, dass heute mehr als 60% aller Mietwohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt nur noch befristet (meist auf die gesetzliche Mindestdauer von drei Jahren) vergeben werden. Der Gesetzgeber sieht für befristete Mietverhältnisse einen Abschlag von 25% vom Richtwertmietzins vor. Statt dieser einheitlichen 25 Prozent soll eine gesetzliche Staffelung eingeführt werden, wonach bei Befristungen von drei Jahren ein Abschlag von 40%, bei bis zu zehn Jahren ein Abschlag von 30% und bei Befristungen über zehn Jahren ein Abschlag von 20% zur Anwendung gelangt.

## 4. Zehn-Prozent-Klausel zur Valorisierung von vereinbarten Mietzinsen

Die Mietervereinigung Österreich fordert eine Rückkehr zu der bis 1994 geltenden 10%-Klausel, wonach Mietzinsanpassungen erst ab einem Gesamtanstieg des VPI seit der vorangegangenen Mietzinserhöhung zulässig sind. Es ist nicht einsichtig, warum die einseitige

Steigerung der Lebensmittel- und Energiepreise zu einem Anstieg der Mieten führen sollen. Besonders absurd: Die Mietkosten selbst sind Teil der Berechnungsgrundlage des Verbraucherpreisindex. Steigen also die Mieten, steigt der Verbraucherpreisindex mit, was wiederum die nächste Mietzinsanhebung mit verursacht.

#### 5. Bereinigung des Betriebskosten-Katalogs

Zusätzlich zum Mietzins haben die Mieter für die Kosten, die sich aus dem laufenden Gebrauch der Mietobjekte eines Hauses ergeben, im Rahmen der Betriebskosten aufzukommen. Nach wie vor scheinen aber im Betriebskostenkatalog des MRG Kostenstellen auf, die sich nur aus dem Eigentum am Wohnhaus selbst ableiten. Die Mietervereinigung Österreich fordert daher die Streichung der Hausversicherungen und der Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog des §21 MRG.

#### 6. Umfassende Anwendung des Außerstreitverfahrens

Die Mietervereinigung Österreich fordert eine einheitliche Regelung aller wohnrechtlichen Zusammenhänge im Verfahren des Außerstreitgesetzes und die Abschaffung der Präklusivfrist bei der Überprüfung der gesetzlich zulässigen Höhe des Mietzinses.

Das gilt insbesondere für die Rückforderungsansprüche aus Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen sowie für die Rückforderung von Kautionen am Vertragsende.

#### 7. Regelung der Maklerprovisionen als Vermieteraufwand

Die Mietervereinigung Österreich fordert eine gesetzliche Regelung, welche dafür sorgt, dass Aufwendungen zur Vermarktung von Mietobjekten von den Vermietern selbst getragen werden. In jenen seltenen Fällen, bei denen ein Wohnungssuchender tatsächlich einen Makler mit der Suche einer geeigneten Mietwohnung beauftragt, fordert die MVÖ eine Begrenzung der Höchstprovision mit zwei Nettomonatsmieten.

#### 8. Abschaffung der Mietvertrags-Vergebührung

Bei jedem neu abgeschlossenen Mietvertrag wird eine Bundesgebühr fällig, welche die Vermieter von den Mietern einheben und beim Finanzamt abliefern. Sie beträgt knapp mehr als ein Drittel einer Bruttomonatsmiete. Die Mehreinnahmen des Bundes aufgrund der größeren

Anzahl von jährlich abgeschlossenen Verträgen und den eklatant höheren Gesamtmieten werden 2008 rund 6,4 Millionen Euro mehr ausmachen als noch im Jahr 2000. Die Mietervereinigung Österreich fordert daher die ersatzlose Streichung der Vergebührung von Mietverträgen, wie sie bereits im Koalitionsabkommen 2006 vorgesehen war.

#### 9. Mehr Wohnraum durch "Wohnbauförderung Neu"

Die Mietervereinigung Österreich fordert, dass zusätzlich zur bestehenden Wohnbauförderung die Einnahmen der öffentlichen Hand aus dem Wohnbereich - der Umsatzsteuer auf Mieten, Betriebskosten und Maklerprovisionen - wieder dem Wohnsektor zufließen sollen. Diese "Wohnbauförderung Neu" soll, wie die bisherige Wohnbauförderung, im Rahmen des Finanzausgleichs den Ländern zweckgewidmet für die Errichtung neuen Wohnraums zur Verfügung gestellt werden.

#### 10. Recht auf Wohnen als Bestandteil einer künftigen EU-Verfassung

Die Mietervereinigung Österreich begrüßt ausdrücklich die Initiative der französischen Ratspräsidentschaft, die das "Recht auf Wohnen" im Bestand des europäischen Gemeinschaftsrechts verankern möchte.

Bild(er) zu dieser Aussendung finden Sie im AOM/Original Bild Service, sowie im OTS Bildarchiv unter <http://bild.ots.at> .

#### Rückfragehinweis:

Christian Schantl  
Tel.: +43-1-524 70 86-15  
Mobil: 0664/82 676 83  
<mailto:christian.schantl@echo.at>

\*\*\* OTS-ORIGINALTEXT PRESSEAUSSENDUNG UNTER AUSSCHLISSLICHER  
INHALTLICHER VERANTWORTUNG DES AUSENDERS - WWW.OTS.AT \*\*\*

OTS0097 2008-10-21/11:00

211100 Okt 08

Link zur Aussendung:

[http://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20081021\\_OTS0097](http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20081021_OTS0097)