

Das liberale Mietrecht

Antragsteller: Wenzel Röhner

Beschlossen durch: X. BuKo, Salzburg

Beschlossen am: 22. - 23. März 2014

Beim österreichischen Mietrecht handelt es sich um eines der europaweit restriktivsten. Hervorzuheben sind hier besonders die Objekte welche dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen. Hier ist durch den strengen Bestandsschutz beinahe unmöglich geworden Mieter zu kündigen, zusätzlich herrschen sehr starke Mietzinsbeschränkungen.

Dies stellt für die Jungen liberalen NEOS – JUNOS nicht nur einen nicht akzeptablen Eingriff in die Privatautonomie der Vertragsparteien dar, die starken staatlichen Schranken wirken sich auch nachteilig auf den Wohnungsmarkt als solches aus.

Zunächst machen diese Investitionen in geschützte Wohnungen beinahe unrentabel und behindern somit Investitionen in den Bau neuer und in die Sanierung bestehender Wohnungen. Ebenso verursacht der Bestandsschutz einen starken „Lock-In Effekt“, es gibt keinen Anreiz bei sinkender Haushaltsgröße in eine kleinere Wohnung umzuziehen, es ist sogar meistens mit Nachteilen verbunden. Dadurch ist das Angebot an freien Objekten weit geringer als es in einem freien Markt der Fall wäre, wodurch die Preise bei Neuvermietung, vor allem außerhalb des Vollenwendungsbereiches des MRGs, deutlich höher liegen als bei bereits bestehenden Mietverträgen.

Dadurch dass geschützte Wohnungen auch noch mit äußerst weitgehenden gesetzlichen Eintrittsrechten in den Mietvertrag versehen sind ist der Zugang zu ebendiesen für Neumieter deutlich erschwert.

Durch das so deutlich verknappte Angebot wird dadurch ein erheblicher Druck auf das ohnehin kleine Marktsegment der der freien Preisgestaltung unterworfenen Wohnungen ausgeübt, wodurch diese nur noch zu deutlich höheren Preisen als die bereits bestehenden Mietverträge abgegeben werden.

Das Resultat ist sachlich nicht gerechtfertigte Diskrepanz zwischen Alt- und Neumietverträgen welche vor allem junge Menschen massiv benachteiligt.

Die Regulierungspolitik des Staates, welche sich zum Ziel gesetzt hat leistbaren Wohnraum für alle zu schaffen, erreicht dies nur für eine privilegierte Schicht von Alt-Mietern, dies dabei ohne soziale Treffsicherheit und auf Kosten aller Wohnungssuchenden. Daher fordern die Jungen Liberalen den Ersatz des MRG durch ein einfacheres, liberaleres und gerechteres Mietrechtsgesetz.

Wir sprechen uns dabei gegen jede Mietpreisbindung, die wesentliche Einschränkung der gesetzlichen Eintrittsrechte sowie für die grundsätzliche Kündbarkeit eines unbefristeten Mietvertrages ohne Begründung aus.

Unser Ziel ist es jedoch nicht einen Wohnungsmarkt zu schaffen in dem nur die Vermieter profitieren und Wohnen für den Normalbürger unerschwinglich geworden ist. Wir treten für einen Markt ein, auf dem möglichst viele Bürger möglichst gerechten Zugang zu leistbarem Wohnraum haben. Wir wollen Mietpreise deren Höhe nicht hauptsächlich von ihrer Bestandsdauer abhängt. Wir fordern ein effizientes, verständliches und generationengerechtes Mietrecht. Ein solches darf zwar nicht durch staatliche Regulierung jegliche Gestaltungsmöglichkeit nehmen, jedoch sind dem Mieter auf Grund der Dringlichkeit des Wohnbedürfnisses gewisse Schutzrechte zuzugestehen.

Grundsätzlich sollte sowohl Mieter als auch Vermieter das Recht haben einen unbefristeten Mietvertrag ohne Begründung zu kündigen. Da der Mieter aber üblicherweise von einer Kündigung härter getroffen wird, sind als Ausgleich folgende Mieterschutzbestimmungen für die unbegründete Kündigung vorzusehen:

- Um einen geregelten Umzug zu gewährleisten fordern wir eine Kündigungsfrist von mindestens 3 Monaten.
- Die Kündigung ist auf Antrag des Mieters vor Gericht für ungültig zu erklären, sollte diese entweder gegen einen besonders schutzwürdigen Mieter, welche auf Grund besonderer Umstände (zB. hohes Alter, schwere Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Schwangerschaft und Karenz) der Wohnungsverlust besonders schwer treffen würde, oder auf Grund eines sittenwidrigen Motivs (zB die gerichtliche Durchsetzung von gerechtfertigten Ansprüchen gegen den Vermieter) erfolgen.

Die Kündigung aus wichtigem Grund gem. des derzeitigen § 30 MRG, der jedoch grundlegend zu reformieren ist, ist unverändert beizubehalten.

Die bestehenden Mietverträge sind langfristig anzupassen. Zusätzlich ist das Maklerwesen dahingehend zu reformieren, dass die Maklerprovision nach dem Verursacherprinzip vom Auftraggeber zu tragen ist. Durch die neue Möglichkeit der direkten Online-Vermittlung ist ein Maklerservice immer seltener notwendig, dennoch wird es durch eine große Marktmacht der Vermieter und das ungleiche Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt fast immer eingesetzt. Da der Vermieter im Regelfall als Auftraggeber die Provision auf den Mieter abwälzt, fehlt die Anreizwirkung, auf eine effiziente Direktvermittlung zu setzen. Es handelt sich somit um einen Fall von großer Marktmacht, in dem die wahren Kosten der Transaktion nicht internalisiert werden. Durch eine Ausrichtung am Verursacherprinzip würde auch der „Lock-In Effekt“ weiter entschärft.

Die Jungen liberalen NEOS – JUNOS sind davon überzeugt, dass es durch diese Maßnahmen zu weit ausgeglicheneren und gerechteren Verhältnissen am Wohnungsmarkt kommen würde und die teils prekäre Preissituation für junge Wohnungssuchende sich entspannen würde. Ein freier Mietmarkt würde zwar zweifellos eine Verschlechterung für die Schicht der privilegierten Altmietler bringen, würde aber durch erhöhte Investitionen sowie eine höhere Mobilität und Flexibilität die Menge an vermietbaren Wohnungen deutlich erhöhen, wodurch ein erhöhter Wettbewerbseffekt und somit gesamt ein hochwertigeres und in Summe günstigeres Angebot geschaffen werden würde.

Desweiteren setzen sich die JUNOS dafür ein, dass die Objektförderung, siehe Wohnbau, abgeschafft wird und stattdessen die Subjektförderung, siehe Wohnförderung, ausgeweitet wird. Dadurch ist es für Investoren attraktiver Wohnraum zu schaffen und verhindert gleichzeitig die unzweckmäßige Verwendung des Wohnbaus durch die Länder.