



Die Raupe Nimmersatt

Kommentar: Martin Prunbauer

Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB)

■ Seit geraumer Zeit kursieren Diskussionen über einen Abschluss der Wohnrechtsverhandlungen. Die dadurch auf dem Markt hervorgerufene Unsicherheit lässt mitunter auch innerhalb der Immobilienbranche Stimmen laut werden, die auf eine Finalisierung drängen, damit der Markt endlich wieder zur Ruhe kommen kann. Die Erfahrung lehrt uns, dass dies der falsche Weg ist.

Erinnern wir uns kurz: Das von der SPÖ im Dezember 2014 als das „modernste Mietrecht Europas“ gepriesene Universalmietrecht entpuppte sich – wen mag’s verwundern – keinesfalls als Errungenschaft des 21. Jahrhunderts. Die Abwanderung von Mietobjekten nach Ablauf von 20 Jahren ab Fertigstellungsanzeige ins Mietrechtsregime, eine österreichweit vereinheitlichte Basismiete mit gesetzlich fixierten Zu- und Abschlägen, die Berücksichtigung der Lage anhand von Lagegebietsklassen, die sich ausschließlich nach dem wohnpolitischen Gestaltungsspielraum der Länder zu richten haben, Befristungsabschlüsse bis zu 40% als Sanktion für nicht auf Dauer angelegte Verträge, die Herausnahme von Grundsteuer und Versicherung aus dem Betriebskostenkatalog sind nur einige Schmankerln eines in Wahrheit eigentumsfeindlichen und mit planwirtschaftlichem Gedankengut behafteten „Horrorreformvorhabens“. Die im SPÖ-Papier zum Ausdruck kommenden gesellschaftspolitischen Wertungen und Ansichten sind weit davon entfernt, für einen auch nur annähernd fairen Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter zu sorgen.

Es dauerte nicht lange, da wurde die Immobilienwirtschaft mit einem äußerst zweifelhaften, weil sachlich in dieser Form nicht nachvollziehbaren Deal der Regierungsparteien – Stichwort „Thermenregelung gegen Reparatur des Zubehöreigentums“ – überrascht. Ging es im Bereich des Wohnungseigentums um nichts anderes als die rechtliche Absicherung einer jahrzehntelangen Praxis zugunsten von gutgläubigen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern, hatten

Mietervertreter für das Abtauschgeschäft „Mietrecht“ mit der am 1.1.2015 in Kraft getretenen Wohnrechtsnovelle zweifellos einen Sieg davongetragen: Die seit Jahren streitverfangene Frage der Erhaltungspflicht von Thermen und sonstigen mitvermieteten Wärmeaufbereitungsgeräten wurde nun endgültig einer abschließenden Regelung unterzogen und dem Vermieter aufs Aug gedrückt. Dem nicht genug. Die Ausdehnung der Erhaltungspflicht des Vermieters erfolgte nicht nur im Vollanwendungsbereich, sondern wurde auch auf den Teilanwendungsbereich erstreckt. Eine Korrektur oder Anpassung der Mietzinsobergrenzen infolge der erweiterten Vermieterpflichten war damit nicht verbunden.

Ebenso überfallsartig folgte vor wenigen Wochen die Aussetzung der Inflationsanpassung der Richtwerte um ein Jahr. „Damit den Menschen mehr im Börsel bleibt“ lautete die lapidare Begründung dieser eindeutig pseudopopulistischen Maßnahme, die privaten Vermietern nach der Steuerreform rücksichtslos den nächsten Stolperstein vor die Füße setzt. Nicht einmal der Mieterbund konnte dieser Maßnahme etwas abgewinnen.

Dass die Forderungen der Mietervertreter nicht enden wollend sind, bestätigt eine Presseaussendung der Mietervereinigung anlässlich der Bestätigung des amtierenden Präsidenten für die nächste Funktionsperiode: Das von der SPÖ-Bautensprecherin vorgeschlagene Universalmietrecht würde Verbesserungen bringen, reiche aber nicht weit genug. Trotzdem sei es sinnvoll, einmal auf diesem Entwurf aufzubauen.

Die Immobilienwirtschaft hat schon genug nachgegeben. Der Wunsch nach Ruhe auf dem Markt – wie er auch von Vermietervertretern geäußert wird – mag verständlich sein, aber wir sollten uns keinen Illusionen hingeben: Es wird nicht lange dauern, bis neue Forderungen ins Spiel gebracht werden. Raupe Nimmersatt eben.