

ÖVI kritisiert mangelnde Differenzierung im Richtwerterkenntnis des VfGH

Forderung nach einem zeitgemäßen, marktaffinen Mietzinssystem bleibt aufrecht

Der VfGH sieht offenbar im Rahmen der an ihn in jüngster Zeit herangetragenen Gesetzesbeschwerden keinen Anlass, das verkrustete österreichische Mietrecht auch nur partiell in Frage zu stellen. Die sogenannten Parteienanträge auf Normenkontrolle einiger Vermieter wurden vergangene Woche vom VfGH ab- bzw. zurückgewiesen.

Das Erkenntnis des VfGH ist ernüchternd: Der Ausschluss des Lagezuschlags in „Gründerzeitvierteln“ sowie der pauschale Befristungsabschlag sind demnach nicht verfassungswidrig. Besonders bedauerlich ist, dass sich der VfGH zu den massiv unterschiedlichen Richtwerten in den einzelnen Bundesländern aus formalen Gründen nicht äußern musste.

Die Richtwerte – nicht auf dem Prüfstand

„Mit der Zurückweisung der Anträge die unterschiedliche Höhe der Richtwerte betreffend ist die Auseinandersetzung rund um die Verfassungskonformität der Richtwerte in den Bundesländern prolongiert. Es bleibt abzuwarten, bis ein formell einwandfreier Antrag beim VfGH einlangt.“ so Christoph Kothbauer, Rechtsexperte der online Hausverwaltung.

Das Gründerzeitviertel im Blickwinkel des VfGH - sachlich nicht ausreichend differenziert

Im Wesentlichen flüchtet sich der VfGH in das Argument, dass dem Gesetzgeber zur Erreichung (vor allem) sozialpolitischer Ziele ein Gestaltungsspielraum zuzubilligen sei. Der VfGH übersieht hier aber, dass es in den Anträgen nicht um verfassungsrechtliche Bedenken am mietrechtlichen Preisschutz per se geht (denen man in der Tat noch einigermaßen überzeugend mit dem Hinweis auf den Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers entgegenreten könnte), sondern um eine augenscheinlich **sachlich nicht gerechtfertigte Differenzierung innerhalb des Preisschutzsystems**: Selbst wenn mit einem Grundkostengutachten der rechnerische Beweis erbracht werden kann, dass eine bestimmte Wohnumgebung eine überdurchschnittliche Lage repräsentiert (andernfalls käme ein Lagezuschlag ohnehin nicht in Betracht), darf kein Lagezuschlag in den Richtwertmietzins eingerechnet werden, nur weil ein Gebäude in einem bestimmten – historisch definierten – Gebiet liegt, wobei die Definitionsmerkmale dieses Gebiets in keinerlei Zusammenhang mit den heutigen Marktgegebenheiten stehen. Mit anderen Worten: **Nur weil in einem Gebiet vor mehr als 100 Jahren bestimmte Gegebenheiten vorlagen (überwiegend Substandardwohnungen), darf heute in diesen Gebieten (sofern man dort den damals geschaffenen Gebäudebestand nicht überwiegend beseitigt, sondern stattdessen „nur“ saniert hat, was aber oft der Neuschaffung eines Gebäudes wirtschaftlich völlig gleichzustellen ist) nicht wie überall sonst die Qualität der Wohnumgebung in den Richtwertmietzins eingepreist werden.** Die eigentliche Logik des Richtwertsystems, nämlich die Mietzinsobergrenzen insbesondere auch unter Berücksichtigung der Lage (Wohnumgebung) „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ auszugestalten, wird hier also jäh durchbrochen.

„Es ist vor diesem Hintergrund absurd, dass man sich im Laufe der Zeit durch Abbruch alter Häuser und Errichtung neuer Gebäude an deren Stelle aus dem Gründerzeitviertel „herausretten“ kann, nicht aber mit einer ebenso nachhaltigen, den Althausbestand bewahrenden durchgreifenden Sanierung von Altgebäuden (will jemand ernsthaft behaupten, ein sanierter Altbau vermittle weniger „Wohnwert“ als ein Neubau?)“, so Kothbauer weiter.

Sicherheit für Investoren

„Der Gesetzgeber sollte trotz dieses Freibriefs durch den VfGH nicht weiter in Untätigkeit verharren“, postuliert ÖVI Präsident Georg Flödl. „Zumindest mit einer Politik der kleinen Schritte soll der faire Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern ausgebaut werden“.

Der ÖVI fordert daher:

- Vertrauen in den Standort erhalten, Investitionssicherheit erhöhen
 - o Investitionsanreize schaffen, um das Delta Bedarf/gebauter Wohnungen zu schließen
 - o Sonder-Afa für Vermietung als Anreiz für Investitionen
 - o Angemessene Miete für umfassend sanierte Objekte: zur Sicherung von Stadtbild und Wohnqualität

- Zeitgemäße Adaptierung des Lagebegriffs im RichtwertG, Für Gründerzeitviertel sollen nicht historische Ausstattungsmerkmale, sondern der aktuelle Zustand maßgeblich sein.

- Soziale Treffsicherheit erhöhen:
periodischer Nachweis des Mieters über Einkommen- und Vermögensverhältnissen im sozialen Wohnbau.

Eines der zentralen Themen im VfGH Erkenntnis ist die sozialpolitische Argumentation. Wenn in einem Land wie in Österreich 60 Prozent der Haushalte durch den sozialen Wohnbau versorgt werden, darf die Frage der Leistbarkeit nicht vorrangig auf dem Rücken der privaten Vermieter gespielt werden. Mittlerweile belegen mehrere Studien, dass die soziale Treffsicherheit oftmals nicht gegeben ist. Der ÖVI fordert daher von der Politik auch mehr Offenheit in der wohnrechtlichen Diskussion.

Rückfragehinweis:

MMag. Anton Holzapfel

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

1040 Wien, Favoritenstraße

a.holzapfel@ovi.at

www.ovi.at