

Baustelle Mietrecht: Sanierung dringend nötig

Weil die Mietrechtsverhandlungen wieder einmal ins Stocken geraten sind, will der Mieterschutzverband mit drei zentralen Forderungen die Diskussion neu anstoßen.

Das Wohnen ist für große Teile der Bevölkerung zu wichtig, als dass man es dem freien Spiel des Marktes überlassen könnte!“, betont die kürzlich wiedergewählte Bundesobfrau des Mieterschutzverbandes, Barbara Walzl-Sirk. Im Einzelnen werden folgende Anregungen gegeben:

1) Ausweitung der Anwendbarkeit. Aufgrund der vielen Ausnahmeregelungen und der Abhängigkeit vom Alter und davon, ob die Errichtung des Gebäudes mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, ist es auch Experten und Expertinnen nicht möglich, gleich zu erkennen, ob das Mietrechtsgesetz zur Anwendung kommt. Die Anwendbarkeit ist viel zu sehr zersplittert.

Alle Objekte, die älter als 30 Jahre sind, sollten deshalb in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen.

Dadurch würde Rechtssicherheit erreicht, da auf einen Blick klar ist, ob das Mietrechtsgesetz zur Anwendung kommt, und: leichtere Überprüfung der Anwendbarkeit, Preisschutz, einheitliche Rechtsvorschriften über die Instandhaltung, klare Regelungen über Betriebskosten etc.

2) Deckelung der Richtwermieten. Alle Bundesländer haben derzeit unterschiedlich hohe Richtwerte festgelegt. Es gibt auch keinen allgemeingültigen Katalog, was als Zuschlag oder Abschlag gilt und welche Höhe dieser hat.

Die Lösung wäre ein für alle Bundesländer gleich hoher Ausgangsrichtwert; außerdem ein taxati-



Drei Forderungen sollen neuen Schwung ins Mietrecht bringen

FOTOLIA

ver Katalog, was als Zu- und Abschlag gelten soll, auch der Höhe nach; eine fix vorgegebene Mietzinsobergrenze, die durch die summierten Zuschläge nicht überschritten werden darf; ein fixer Lagezuschlagskatalog, der entsprechend den Entwicklungen alle fünf Jahre überarbeitet werden muss, da sich Lagen ändern können, sowohl positiv als auch negativ; eine verpflichtende vollständige Aufzählung im Mietvertrag der im Mietzins berücksichtigten Zu- und Abschläge.

Damit würden kostengünstigere Mietzinsüberprüfungsverfahren, leichtere Überprüfbarkeit, Rechtssicherheit und Preisschutz für Mieter erreicht werden; die Abhängigkeit von der Ansicht einzelner Sachverständiger würde nicht mehr bestehen.

3) Mietzinsminderung. Aufgrund der gesetzlichen Regelung steht dem Mieter/der Mieterin eine Mietzinsminderung zu. Die Durchsetzbarkeit stellt die Mieter aber vor ein großes Problem. Entweder reduzieren sie die Mieten nach Gefühl, da es keinen gesicherten Mietzinsminderungskatalog gibt (derzeit gibt es zu einzelnen Themen Judikate, die aber nicht miteinander vergleichbar sind), und riskieren dadurch eine Mietzins- oder Räumungsklage. Oder sie zahlen die Mieten unter Vorbehalt zur Gänze ein und müssen dann im streitigen Verfahren mit vollem Kostenrisiko (Anwalts- und Sachverständigenkosten) ihr Recht geltend machen.

Die Einführung eines eigenen außerstreitigen Feststellungsver-

OMBUDSMANN



PETER FILZWIESER

FÜR SIE DA

Der direkte Draht zum Ombudsman:
Tel. (0 31 6) 875-4910
Fax: (0 31 6) 875-4904
E-Mail: ombudsmann@kleinezeitung.at
www.kleinezeitung.at/ombudsmann

KONSUMENTENTIPP

Kostenlose Beratung in Mietrechtsfragen bietet die Arbeiterkammer nach telefonischer Terminvereinbarung:
Tel: 05/77 99 - 0; Kontakt per Mail: info@akstmk.net
Beratung für Mieterinnen und Mieter zu recht günstigen Konditionen (Mitgliedsbeiträge) bieten folgende Institutionen:

Der Mieterschutzverband
www.mieterschutzverband.at
Telefon: 0316 38 48 30; Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 12.00 Uhr Terminvereinbarung.
E-Mail: msvoe.stmk@chello.at

Die Mietervereinigung
www.mietervereinigung.at
Telefon: 050 195 4300
E-Mail: steiermark@mietervereinigung.at
Persönliche Beratungstermine gegen Voranmeldung; telefonische Sprechstunden jeden Mittwoch von 10.00 bis 12.00 Uhr.

rens in Anlehnung an das Kautionsverfahren für alle Mietverhältnisse wäre die Lösung. Die Verlagerung ins außerstreitige Verfahren wäre auch deshalb sinnvoll, da die Frage der Mietzinsminderung oft auch mit der Beurteilung von Erhaltungsarbeiten einhergeht und daher diese beiden Verfahren miteinander kombiniert werden könnten.

Damit würde man weniger Räumungsklagen und Delogierungen erreichen. Bei Schlichtungsstellen ist auch kein Kostenrisiko für die Mieter gegeben. Schlichtungsstellen stellen häufig Sachverständige zur Verfügung. Weitere Folgen wären: raschere Lösungen durch den Schlichtungsgedanken, Konzentrierung des Verfahrens bei bestimmten Beamteten, Richtern und Senaten.