

Arbeitskreis 3 - Mietrecht für MitarbeiterInnen der Wohnungslosenhilfe

Im Verlauf der umfangreichen Besprechung der rechtlichen Bestimmungen rund um die Themen „Mietrecht, Beendigung von Mietverträgen, Durchsetzung der Wohnungsrückgabe, Delogierungsprävention“ tauschten die ArbeitskreisteilnehmerInnen Erfahrungen aus, die sie selbst bei der Unterstützung von MieterInnen gegen drohenden Wohnungsverlust gemacht hatten. An Hand der praktischen Beispiele wurden die rechtlichen Bestimmungen und die dazu ergangene Rechtsprechung besprochen. Häufig wiederkehrende rechtliche Fragen wurden diskutiert.

In Hinblick auf das Thema Armut und Wohnungslosigkeit stellen wir folgende Faktoren als „Preistreiber“ für die Kosten des Wohnens fest und hielten negative Entwicklungen im Mietrecht fest:

Befristete Mietverträge führen zu häufigem Wohnungswechsel, verbunden mit

- hohen Kosten: Provision, Kautions, Vergebührungskosten, Übersiedlungskosten, Kosten der Wohnungsausstattung,
- viel zusätzlicher Arbeitsaufwand, Ummeldungen...
- Störung eines ruhigen Lebensablaufs: Herausgerissen-Sein aus dem sozialen Umfeld, Schulwechsel,.....

Mietverträge über Wohnungen im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) können seit 1.7.2000 wirksam auf mindestens drei Jahre befristet abgeschlossen werden. Kürzere Befristungen sind unwirksam. „Dreijahresverträge“ können beliebig oft nacheinander abgeschlossen werden. Dennoch wird oft nur einmalig befristet auf drei Jahre vermietet, und die Wohnung zeitgerecht zurückgefordert. Infolgedessen fallen für MieterInnen in wenigen Jahresabständen immer wieder folgende Kosten für die Neuanmietung an:

Provision: zwei bis drei Bruttomonatsmieten (= HMZ+BK ohne USt), plus 20 % USt

Kautions: meistens drei Bruttomonatsmieten, bis 6 Bruttomonatsmieten, nur im Einzelfall mehr.

Vergebührung des Mietvertrages: 1 % von drei Bruttojahresmieten

Zur Provision:

Provisionsansprüche gegen Wohnungssuchende sind in Österreich im internationalen Vergleich sehr hoch.

Professionelle VermieterInnen beauftragen ImmobilienmaklerInnen mit der Wohnungsvermittlung, und verhelfen diesen damit zu Provisionsforderungen gegen die Wohnungssuchenden.

ImmobilienmaklerInnen drängen sich auch in private Vermietungsangebote: Erfahren Wohnungssuchende durch Makler/in über die Anmietungsmöglichkeit und schließen sie den Mietvertrag ab, werden sie provisionspflichtig.

Das verteuert die Anmietung wesentlich (um mehr als ein Viertel einer Jahresmiete).

Zur Kautiön:

Die Kosten der Anmietung sind für MieterInnen insbesondere dann belastend, wenn die Kautiön für die frühere Wohnung (noch) nicht vom früheren Vermieter zurückerstattet wurde.

Grund dafür sind oft Meinungsverschiedenheiten über den Zustand, in dem die Wohnung zurückzugeben ist. Die rechtlich unklare Situation, in welchem Zustand MieterInnen die Wohnung zurückzustellen haben, wenn z.B.: im Mietvertrag vereinbart wurde, dass die Wohnung neu ausgemalt zurück zu geben ist, belastet die MieterInnen,

Sonstige negative Entwicklungen im Mietrecht:

Befristete Mietverträge: manche wichtige **Antragsmöglichkeiten** im Außerstreitverfahren sind für MieterInnen kaum zu nützen:

In Anbetracht der hohen Kosten einer Neuanmietung ist es für MieterInnen, die eine „Verlängerung“ ihres Mietvertrages nicht gefährden wollen, ratsam, sich angepasst zu verhalten, um eine Verlängerung des bestehenden Mietvertrages nicht zu gefährden. Andererseits ist die Wahrscheinlichkeit, den Erfolg des Verfahrens innerhalb der kurzen Befristung noch ernten zu können, gering. Dies gilt zum Beispiel für Anträge auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten.

Kostenersatzpflicht im Außerstreitverfahren

Im Mietrechtsgesetz ist vorgesehen, welche Anträge im mietrechtlichen Außerstreitverfahren gestellt werden können. Für nach dem 31.12.2004 gestellte Anträge gibt es eine Kostenersatzpflicht, falls der Antrag ohne Erfolg bleibt.

Die Erfolgsaussichten sind jedoch schwer abschätzbar, da viele Informationen erst im Verfahren zugänglich werden.

MieterInnen in schlechter finanzieller Situation schreckt das Kostenrisiko von einer Durchsetzung ihrer Rechte im Außerstreitverfahren ab.

Mietzinshöhe

Es gibt **keine klaren Begrenzungen** für den zulässigen Mietzins: In Gebieten in denen keine Schlichtungsstelle eingerichtet ist, kann der zulässige Richtwertmietzins nur durch Antrag an das Bezirksgericht (Außerstreitverfahren) ermittelt werden: die Höhe der Zu- und Abschläge kann nur durch Sachverständigengutachten im Einzelfall eruiert werden. AntragstellerInnen können schwer voraussehen ob sie mit ihrem Antrag Erfolg haben werden. Falls nicht, trifft sie die Kostenersatzpflicht.

Heizkosten:

Die Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes sind für Konsumenten sehr kompliziert. MieterInnen beklagen, dass auch sparsames Heizen nicht zu einer Reduzierung der Heizkosten führt, da die Kosten für die Abrechnung hoch sind.

Freie Mietzinsbildung für Wohnungen in sanierungsbedürftigen Häusern der 1960iger und 1970iger Jahre, Teilanwendungsbereich des MRG:

Für Mietverträge über Mietgegenstände in nicht geförderten Neubauten, Baubewilligung nach 30.Juni 1953 und für Mietverträge über Eigentumswohnungen, Baubewilligung nach

8.Mai 1945 kann der Mietzins frei vereinbart werden, und es gelten nur wenige Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Zur Zeit des Inkrafttretens des Mietrechtsgesetzes waren diese Bauten noch relativ neuwertig. Das hat sich inzwischen geändert.

Viele dieser Mietobjekte sind in schlechtem Zustand und dennoch teuer, es gibt keine Möglichkeit, Ansprüche im Außerstreitverfahren durchzusetzen.

Eine Ausdehnung des Vollarwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes wäre wünschenswert.

Mietverträge mit gemeinnützigen Bauvereinigungen oder Gemeinden werden unbefristet abgeschlossen und ermöglichen dadurch ein dauerhaftes Wohnen, was als großer Vorteil gesehen wird.

Im Arbeitskreis wurde thematisiert, dass Gemeinnützige Bauvereinigungen bei Mietzinsrückständen regelmäßig Rechtsanwälte für die Einbringung einer Mietzins- und Räumungsklage einschalten, sodass Rechtsanwaltskosten und Gerichtskosten anfallen. Wenn im Rahmen der Delogierungsprävention Wohnungen durch Gewährung von Aushilfen gesichert werden, müssen auch die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten ersetzt werden, damit auf die Delogierung verzichtet wird. Das belastet das Aushilfen-Budget wesentlich.

Wünschenswert wäre es, Wege zu finden, um diese Zusatzkosten zu vermeiden.