



In der „Zeit im Bild“ am 23.1.97 wurde das neue Mietrecht als die „ersehnte Lösung“ für viele Mieter mit befristeten Mietverträgen vorgestellt. Daß die Besteuerung von Mietzinsreserven, Aufschlagszahlungen bei Umwandlung von befristeten auf unbefristete Mietverhältnisse sowie stark ausgebaute Befristungsmöglichkeiten von Mietern „ersehnte Lösungen“ sind, muß stark bezweifelt werden.

Nachdem den Regierungsparteien bewußt wurde, daß die von ihnen beschlossene Mietrechtsänderung von 1994 aufgrund der auf drei Jahre befristeten Mietverträge heuer erneut Probleme bereiten würde, haben sie sich zu einer weiteren Novelle hinreißen lassen. Mit dieser Novelle wird die Macht noch weiter zugunsten der Hausbesitzer verlagert. Wohnungsnot leiden Nationalratsabgeordnete sicher nicht, was kümmern da schon die Nöte von weniger Begüterten?

Die Mietzinsreserve - d.h. die vom Hauseigentümer über 10 Jahre angesparte Differenz zwischen Mieteinnahmen und Ausgaben, die für Instandhaltung und Renovierung der Häuser zweckgebunden ist - war bisher steuerlich begünstigt. Durch das Belastungspaket (Strukturanpassungsgesetz 1996) wurde diese Regelung im Einkommenssteuergesetz beseitigt, nunmehr können die Vermieter bis zu 40% (bisher 20%) der Reserven zur Bezahlung der Einkommenssteuer abziehen. Beispiel: Wurden in 10 Jahren öS 5 Mio. angespart, so bleiben nur mehr öS 3 Mio. übrig. Verursachen Renovierungsarbeiten nun angenommen Kosten von genau öS 5 Mio., so bleibt ein Loch von öS 2 Mio. übrig, die der Vermieter gemäß §18 MRG wieder auf 10 Jahre auf die Mieten aufteilt. Die fehlenden Millionen müssen also neuerlich von den Mietern getragen werden, sie bezahlen quasi die Einkommenssteuer des Hauseigentümers. Eine wahrlich gerechte Lastenverteilung.

Bisher war es so, daß ein nicht rechtzeitig gekündigter Mietvertrag als stillschweigend verlängert galt (§569 ZPO), aus dem befristeten wurde ein unbefristetes Mietverhältnis. Diese Begünstigung der Mie-

## Vermieterschutz statt Mieterschutz

# Die Mietrechtsnovelle 1997

ter wurde nun beseitigt. Übersieht die Hausverwaltung ein Kündigungsdatum, so verlängert sich das Mietverhältnis stillschweigend nur mehr um ein Jahr (§ 29 MRG Abs.4a). Sollte einer Hausverwaltung

also aufgrund eines vielleicht unüberblickbaren Besitzstandes an Wohnungen (für die sie auch keinen Eigenanspruch geltend machen könnte) ein Fehler unterlaufen, so ist diese „Bedrohung für den Vermieter“ (der Gesetzgeber!) nunmehr beseitigt, einmal befristet heißt immer befristet. Damit auch ja nichts passieren kann, wird diese Regelung in §49b auch auf die nun auslaufenden 3-Jahresverträge ausgedehnt.

Statt der als unsinnig erkannten 3-Jahresverträge sind nun nach §16, Abs. 7 MRG Befristungen bis zu 10 Jahren möglich, wobei es wiederum Abschläge von unbefristeten Verträgen geben soll. 30% bis 4 Jahre Vertragsdauer, 20% zwischen 4 und 7 Jahren sowie 10% bei 7 bis 10 Jahren. Der Haken dabei ist, daß es keinen quantifizierbaren Mietzins gibt, an dem sich diese Abzüge orientieren könnten, da Wohnungen der Kategorie A schon länger keine gesetzlich festgelegten Grenzen mehr kennen.

Wenn man den Mietzins entsprechend hoch ansetzt, dann kommt man mit dem „Abzug“ vielleicht genau auf den Mietzins, den der Vermieter auf jeden Fall wollte. Für nicht geförderte Wohnbauten nach 1967 gilt die Abschlagsregelung überhaupt nicht. Durch diese Befristungsmöglichkeiten ist überdies wahrscheinlich, daß die befristeten Vertragsverhältnisse die unbefristeten als Regelfall ablösen. Schon die 3-Jahres-

träge wurden weit häufiger abgeschlossen, als die Gesetzgeber ursprünglich dachten.

Wenn sich nun ein Vermieter herabläßt, einen auf drei Jahre begrenzten Mietvertrag ohne Befristung zu verlängern, so kann er den bisher geltenden 20%igen Abschlag für

alle 36 Monate nachfordern. Der von den Regierungsparteien angeblich als Regelfall angestrebte unbefristete Mietvertrag wird spätestens durch diese Regelung zur Farce, wenn man für den Übergang vom „Ausnahmefall“ zum „Regelfall“ bezahlen muß. Wenn für eine Wohnung also z.B. öS 4000.- (80% des unbefristeten Hauptmietzinses von öS 5000.-) bezahlt wurden, so sind nach 3 Jahren 36 x 1000.- plus 10% MwSt. = öS 39600.- nachzuzahlen. Wer sich das nicht leisten kann fliegt raus.

Diejenigen, die immer davon reden, daß auch am Wohnungssektor endlich „Marktverhältnisse“ einkehren müssen, haben wieder einen Sieg davongetragen. Durch die stark ausgeweiteten Befristungsmöglichkeiten wird es dazu kommen, daß viele, die sich kein Wohnungseigentum leisten können oder wollen, laufend auf der Suche nach einer Wohnung sein werden. Je höher aber die Nachfrage - bei gleichzeitig reduzierter geförderter Bautätigkeit - desto stärker die Position der Anbieter. Je häufiger die Mieter wechseln, desto öfter können sie Ablösen und Provisionen kassieren und den Mietzins erhöhen. Der Markt kann nur dann funktionieren, wenn man auf ein Gut verzichten kann, weil es einem zu teuer erscheint. Auf das Gut „wohnen“ kann aber niemand verzichten.

■ Georg Brandenburg

### Keine stillschweigende Verlängerung

### Fiskus frißt Mietzinsreserve

### Die Berechnung des Mietzinses

### Resümee