

## **Kurzer Auszug aus Impulsreferat für Fachtagung am 18.09.2023**

### **Seit Monaten merken wir im Büro die gestiegenen Wohnkosten**

Von der massiven Teuerung sind nicht nur die einkommensschwachen Menschen betroffen, sondern auch die mittlere Einkommensschicht. Während früher Nachbarschaftsstreitigkeiten, Kautionen und Erhaltungsansprüche die Hauptthemen in den Beratungen waren, sind jetzt 80% aller Vorsprachen auf die Preissteigerung bezogen. Index, BK und Energie.

### **Es gibt im privaten Bereich drei verschiedene Mietzinsarten**

Beim privaten Markt muss man unterscheiden zwischen den Kategorie-Mieten, die jetzt in aller Munde waren und wieder gestiegen sind. Den Richtwertmieten und den freien unregulierten Bereich. OÖ ca 230.000 Wohnungen.

Davon sind ca 70.000 im unregulierten Bereich – also freier Mietzins – bei ca 12.000 bis 14.000 Wohnungen gilt der Richtwertmietzins und bei ca 4000 Wohnungen kommt noch die sog. Kategoriemiete zur Anwendung. 140.000 Wohnungen fallen in das WGG – gemeinnützige Wohnungen mit Kostendeckungsprinzip im Wesentlichen.

### **Wann Kategoriemiete, wann Richtwert und wann freier unregulierter Bereich? Dazu muss man einen kurzen Überblick in das österreichische Mietrecht geben:**

Je nach Mietverhältnis gilt entweder das Allgemein Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), das Mietrechtsgesetz (MRG) oder eine Kombination aus beiden, der sogenannte „Teilanwendungsbereich“ des MRG. Dazu kommen alle jene Wohnungen, für die das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gelten, umgangssprachlich alle Gemeinnützigen Wohnungen. Die rechtliche Situation ist für Mieterinnen und Mieter in den meisten Fällen besser, für welche das Mietrechtsgesetz voll inhaltlich zur Anwendung kommt.

#### **ABGB – Mietverträge:**

Diese Mietverhältnisse fallen völlig aus den Schutznormen des Mietrechtsgesetzes heraus und können je nach Vertragsklauseln ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Dies ist insbesondere bei Mietverhältnissen der Fall, die auf unbestimmte Zeit = unbefristet vermietet sind. Es gibt keinen gesetzlichen Kündigungsschutz und keinen Preisschutz.

In das ABGB zur Gänze fallen z.B.:

- Ein- und Zweifamilienhäuser  
Das sind Mietobjekte in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Mietobjekten.  
Jedoch trifft dies nur auf Verträge zu, die nach dem 31. Dezember 2001 begonnen haben.
- „Dreiobjektshäuser“,  
das sind Zweifamilienhäuser, in denen nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens das dritte Objekt neu geschaffen wurde.  
  
→ Folge keine Mietzinsobergrenzen, kein Kündigungsschutz, beliebig befristbar.

MRG gilt nur teilweise: (gesetzlicher Kündigungsschutz)

- Mietgegenstände, die durch einen Dachbodenausbau oder Aufbau errichtet worden sind, wenn die Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001 erteilt wurde.
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau neu geschaffen wurden, wenn die Baubewilligung nach 30. September 2006 erteilt worden ist.
- Mietgegenstände in Gebäuden mit mehreren Objekten (jedenfalls mehr als 2), wenn die Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 erteilt wurde und die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden.
- Vermietete Eigentumswohnungen, wenn die Baubewilligung des Gebäudes nach dem 8. Mai 1945 erteilt wurde.
  - ➔ Folge keine Mietzinsobergrenzen, aber Kündigungsschutz.  
Mindestbefristungsdauer 3 Jahre

Das MRG gilt zur Gänze:

- Mietwohnungen in Gebäuden, die mit Baubewilligung vor dem 1. Juli 1953 errichtet wurden und mehr als zwei Mietgegenstände haben – siehe oben
- Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die mit Baubewilligung vor dem 8. Mai 1945 errichtet wurden und mehr als zwei Mietgegenstände haben.
- Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als zwei Mietgegenständen.
  - ➔ Folge gesetzliche Mietzinsobergrenzen (Richtwert oder angemessener Mietzins), aber Kündigungsschutz, Mindestbefristungsdauer 3 Jahre

Angemessener Mietzins abhängig von Gebäudewidmung (Denkmalschutz) und Alter der Wohnung.

Richtwert

Der Richtwert in Oberösterreich € 7,23 - entspricht einer Normwohnung mit einer durchschnittlichen Ausstattung gelegen in einem Gebäude im ordentlichen Erhaltungszustand mit durchschnittlicher Lage. Bei dem Richtwert gibt es Zu- und Abschläge.

Sowohl beim Richtwert als auch bei der angemessenen Miete ist bei einem befristeten Mietvertrag ein Befristungsabschlag von 25% vorzunehmen. Der angemessene Mietzins liegt meist über dem Richtwert.

Kategoriemietzins:

pro m<sup>2</sup> gelten oft nur mehr für Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden.

**Erhöhungen der verschiedenen Mietzinsarten**

Freier und angemessener Mietzins: Sind nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Erhöhungen nur bei wirksamer Wertsicherungsklausel im Vertrag rechtlich erlaubt; auch 3 Jahre rückwirkend; nicht bei Altbauten!

Richtwertmietzins: Alle zwei Jahre zum 1. April wird der Richtwert an die Inflation angepasst. Das Justizministerium verlautbart die neuen Werte. Derzeit 7,23 €.

Kategoriemietzins: Sobald der Index um 5% steigt, wird die Kategoriemiete ebenso erhöht. Dies führte im Jahr 2022 zu drei Erhöhungen. Daran angehängt ist auch die gesetzliche Verwaltungskostenpauschale nach § 22 MRG.

### **Wo und wie kann man helfen, was kann man tun?**

Wir empfehlen jedenfalls bei neuen Vorschreibungen eine Überprüfung durch ExpertInnen.

Prüfen ob die **Wertsicherungsklausel im Vertrag rechtlich korrekt** und die neue Miete darin ihre Deckung findet und die **Betriebs- und Heizkostenabrechnungen** anhand der Belege durchsehen und kontrollieren.

### **Forderungen der Mietervereinigung**

- Mietrecht für alle
- Miet -Preisgrenzen und Kündigungsschutz
- Faire Neugestaltung des Betriebskostenkatalogs ohne Versicherungen, Grundsteuer und Verwaltungskosten.
- Echte Mietpreisbremse für alle privaten Mieten
- Das sind nach unserer Ansicht die zentralen Punkte für gerechtes und leistbares Wohnen in Österreich!

*Mag.<sup>a</sup> Nicole Hager-Wildenrotter, GF Mietervereinigung OÖ*