

Innovation bei der Mietpreisregulierung

Nach langem politischem Gezerre soll nun doch ein neues Regulativ zur Wertanpassung bestehender Mietverträge beschlossen werden. Es wäre an der Zeit, darüber hinaus die Preisbildung bei Mietvertragsantritt neu zu denken.

VON WOLFGANG AMANN UND HELMUT PUCHEBNER

Folgender innovative Zugang wird zur Diskussion gestellt, der das Beste aus verschiedenen Welten kombiniert. Vom Richtwertsystem wird die Grundhaltung übernommen, Regulierung mit Marktnähe zu koppeln. Auf den SP-Vorschlag eines Universalmietrechts lässt sich der Anspruch zurückführen, ein einheitliches einfaches System für alle Mietwohnungen zu schaffen. Der Anfang der 2000er Jahre vom Wiener Richter Peter Garai für das Justizministerium erstellte Entwurf eines neuen Mietrechts rückt die Vertragsfreiheit als Grundelement funktionierender Märkte in den Vordergrund. Schließlich wird versucht, mehr Gerechtigkeit am Wohnungsmarkt durch einen neuen technologischen Zugang zu erreichen.

Vertragsfreiheit führt dann zu guten Ergebnissen, wenn die Vertragsparteien ähnliche Marktmacht besitzen. Am Wohnungsmarkt ist dies bislang häufig nicht der Fall. Bei einem wesentlichen Element des Ungleichgewichts – dem Wissen über den Wert der Wohnung – ist Abhilfe durch Technik möglich.

Die Banken bedienen sich schon seit vielen Jahren einer regelmäßigen Massenbewertung ihrer ausstehenden Hypothekendarlehen durch hedonische Preismodelle. Diese sind in der Lage, zu sehr günstigen Kosten jede Wohnung in annähernd gutachterlicher Qualität zu bewerten. Das ist auch für Mieten möglich. Vorgeschlagen wird also, dass der Abgeber einer Wohnung bei jeder Transaktion die solcherart ermittelte marktmäßige Miethöhe mitzuteilen hat. Das ist eine Art Mikro-Richtwert, der nun nicht mehr undifferenziert für ein ganzes Bundesland, sondern für die individuelle Wohnung ausgewiesen wird.

Auf der Basis dieses Werts obliegt es der Verhandlungsfreiheit der Vertragspartner, sich auf die tatsächliche Miete zu einigen, begrenzt nur durch Kappungsgrenzen, z.B. der Hälfte der *laesio enormis*-Regel, also +/- 25%.

Ein Abschlag für befristete Verträge sollte weiter gelten, um unbefristete Mietverträge attraktiv zu halten.

Das Modell ermöglicht einen ganz einfachen Mechanismus zur sozialpolitischen Steuerung der Marktentwicklung, indem der Gesetzgeber die durchgerechnete Dauer des Mikro-Richtwerts festlegt. Wenn der für die betreffende Wohnung ausgewiesene Marktwert dem Durchschnitt von z.B. zwei Jahren entspricht, sind erhebliche Marktschwankungen möglich. Wenn der Durchschnitt von z.B. acht Jahren zugrunde gelegt wird, ist weitgehende Kontinuität der Preisentwicklung zu erwarten.

Das Modell eignet sich für alle möglichen Wohnungsmarktsegmente, für den MRG Vollarwendungsbereich wie auch für die freien Mieten.

Für die günstigen Wohnungen mit WGG-Grundmiete spricht allerdings viel für die Fortführung des bestehenden Systems. Allerdings ist nach Ausfinanzierung die Differenz zwischen Kosten- und Grundmiete für Dekarbonisierungsmaßnahmen zu verwenden. Die Preisbildung kommunaler Mietwohnungen sollte auf das WGG-Regime umgestellt werden (Kostendeckung bzw. Grundmiete).

Der Mechanismus würde sich auch für die jährliche Mietanpassung sowie die Neuregelung der Eintrittsrechte naher Verwandter eignen, wobei nur die besonders bevorrechteten Personen weiter bei den niedrigen Mieten bleiben würden.

Um die erforderliche Transparenz zu gewährleisten, sind die Grundlagen für die Mietzinsbildung samt allfälligem Befristungsabschlag im Vertrag darzulegen. Als Sanktion bei Nichtbeachtung würde sich eine Verjährungshemmung für gerichtliche Überprüfungen eignen.

Aus rechtspolitischen Gründen ist die Einführung eines solchen neuen Modells wohl nur für neue Vertragsabschlüsse möglich. ♦



FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann ist geschäftsführender Gesellschafter des IIBW und Vortragender an der TU Wien, FH Wien und Wr. Neustadt und der Donau-Universität Krems.



KR Helmut Puchebner ist Ehrenpräsident des ÖMB und in zahlreichen Leitungsfunktionen im gemeinnützigen Sektor tätig.