



BIETET DAS ÖSTERREICHISCHE (MIET-)RECHT  
WIRKSAME INSTRUMENTE GEGEN DEN ABSIEDLUNGSDRUCK  
DER INVESTOREN/SPEKULANTEN?

WALTER ROSIFKA

## AUSGANGSLAGE

- **Das Richtwertsystem in der derzeitigen Form ist schon im Prinzip keine taugliche Begrenzung der Marktauswüchse.**
- **Begünstigt auch durch Sachverständige, die in fast 100% der nicht in den Gründerzeitvierteln liegenden Wohngegenden eine überdurchschnittliche Lage attestieren. (=> 20% Durchschnitt, 80% überdurchschnittlich)**
- **Dort wo es funktionieren könnte (Gründerzeit), wird es in der Praxis von den Vermietern oft missachtet. (Befristungen!)**

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ = SPEKULATION

- **Weil man trotz gesetzlicher Begrenzung in der Praxis das verlangt, was der Markt hergibt,**
- **herrscht extremer Druck auf die Altmieten (auch auf die, die vor 35 oder 40 Jahren Verträge zum freien Mietzins abgeschlossen haben)**

# DIREKTE VERDRÄNGUNG

- **Kündigungen**
- **Mieterhöhungen, weit über die vertraglich vereinbarten Möglichkeiten hinaus**
- **aktives Entmietungsmanagement“, Täuschungshandlungen  
Unterlassungen im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten**

# KÜNDIGUNG

## **Eine durchaus auch „erfolgreiche“ Strategie**

- **das für juristische Laien schwierige Prozedere des gerichtlichen Aufkündigungsverfahrens zu nutzen.**
- **Erheben die MieterInnen keine oder nicht fristgerecht Einwendungen, wird die Kündigung rechtswirksam und kann mittels Antrag auf Räumungsexekution („Delogierung“) vollstreckt werden.**
- **Und zwar selbst dann, wenn der Kündigungsgrund gar nicht besteht.**

## MIETERHÖHUNGEN, WEIT ÜBER DIE VERTRAGLICH VEREINBARTEN MÖGLICHKEITEN HINAUS

- **Hauptmietzinserhöhung in einem Verfahren gemäß §§ 18,19 MRG**
- **VermieterInnen haben dabei die Möglichkeit, größere Erhaltungsarbeiten zu finanzieren, für welche die Mietzinsreserve der letzten zehn Jahre und die laufenden Mietzinseinnahmen der nächsten zehn Jahre keine Deckung bieten.**
- **Die Erhöhung erfolgt üblicherweise auf zehn Jahre.**
- **geradezu astronomische Mietzinssteigerungen möglich**
- **Erhöhung der Hauptmieten um mehrere hundert Prozent bis zu sogar mehr als 1000 Prozent**

- **Der für die Mieterhöhung vorgesehene Verteilungszeitraum ist mit maximal zehn Jahren unangemessen kurz festgesetzt;**
- **dieser gilt ja auch dann, wenn die Bauteile, deren Kosten so von den MieterInnen zu tragen sind, eine wesentlich längere Bestanddauer (30 bis 150 Jahre) haben**

*siehe dazu „Haus & Eigentum“, die Zeitschrift für Haus-, Grund- und Wohnungseigentum des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), vom Juni 2017, mit einer ausführlichen Aufstellung über die Lebensdauer einzelner Bauteile, die „auf Erfahrungswerten aus der Praxis basieren“. Sie reicht bei konstruktiven Teilen bis zu 150 Jahren, Fenster haben z. B. eine Lebensdauer von 30 bis 60 Jahren.*

# AKTIVES ENTMIENTUNGSMANAGEMENT

- **aktive Handlungen aber auch Unterlassungen von VermieterInnen**

**um**

- **Haushalte mit bestehenden Mietverträgen zur Aufgabe des Mietverhältnisses zu „motivieren“**



## ÜBERFALLSARTIGE MIETERHÖHUNGEN

**... Begründungen für die Erhöhungen gibt es dabei in der Regel nicht, oder es werden Scheinbegründungen wie „geänderte Verhältnisse“ vorgebracht,**

**... Die plötzliche mangelnde Leistbarkeit, die Drohung „mit dem Gericht“ und die rechtlichen Unklarheiten erleben die Betroffenen meist als psychisch extrem belastend.**

**Besonders dann, wenn etwa VermieterInnen die Nichtbezahlung einer durch nichts begründeten Mieterhöhung zum Anlass nehmen, eine Räumungsklage/Kündigung wegen Mietzinsrückstand einzubringen.**

## DRÄNGEN, DROHEN, TÄUSCHEN

- **2Ob1/12d: ... kündigte die klagende Partei (Vermieter) eine Wohnungs- und Hausbegehung zur Aufnahme von Mieterdaten an, ....**

**Bei dieser Gelegenheit wurde die Beklagte (Mieterin) nach ... intensivem Drängen und der Drohung, ansonsten wegen Vernachlässigung des Mietgegenstands „hinausgeklagt“ zu werden, dazu veranlasst, eine vorbereitete Auflösungsvereinbarung zu unterschreiben.**

## TÄUSCHEN UND UNTER DRUCK SETZEN

...in geeigneter Weise auf ca. € 30.000,- beliefen. Anfang des Jahres 2007 habe die beklagte Partei das Miethaus, in dem sich die gegenständliche Wohnung befinde, erworben und den Mietern schriftlich bekannt gegeben, dass am 22.03.2007 in der Zeit von 17.00-20.30 Uhr eine Wohnungsbegehung stattfinden werde, bei der alle Probleme und Fragen persönlich besprochen werden könnten. Die Mieter sollten für diese Begehung ihre Meldezettel, Mietverträge etc. parat halten. Am besagten Tag seien

## TÄUSCHEN UND UNTER DRUCK SETZEN

**Einigen Mietern wurden bei dieser Begehung vorbereitete Formulare von Auflösungsvereinbarungen untergejubelt,**

■ **mit der Begründung, sie hätten keinen „richtigen“ Mietvertrag. Dann erhielten sie auf 5 Jahre befristete Verträge.**

**oder**

■ **mit der Begründung, sie müssten in 6 Monaten sowieso ausziehen, wegen einer Großsanierung; wenn sie gleich die Aufgabe der Wohnung unterschreiben, können sie noch 6 Monate gratis wohnen;**

**USW**

## STRAFRECHT?!

**Offensichtlich werden solche Tatbestände weder als Nötigung iSd § 105 StGB noch als Täuschung gem § 108 StGB und auch nicht als Betrug iSd § 146 StGB gewertet. Dies scheint doch eine sehr wohlwollende Beurteilung derartiger Absiedlungsmethoden.**

### *Betrug*

*§ 146. Wer mit dem Vorsatz, durch das Verhalten des Getäuschten sich oder einen Dritten unrechtmäßig zu bereichern, jemanden durch Täuschung über Tatsachen zu einer Handlung, Duldung oder Unterlassung verleitet, die diesen oder einen anderen am Vermögen schädigt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.*

# FORDERUNGEN

## Wirksame Sanktionen

- **Gesetzwidrig überhöhte Mieten und BK in doppelter Höhe zurückzuzahlen**
- **Anwendung strafrechtlicher Vorschriften bei unlauteren Absiedlungsmaßnahmen**
- **Immaterieller Schadenersatz und Geldstrafen, wenn Mieter in schikanöser Weise belästigt/beeinträchtigt werden**
- **Verteilungszeitraum § 18 Verfahren verlängern, analog § 14 Abs 2 WGG**
- **Erweiterung des Katalogs privilegierter Erhaltungsarbeiten**

## FORDERUNGEN

**Klare gesetzliche Mietenbegrenzung in einem Richtwertsystem neu (sollte für alle Mietverhältnisse gelten, ausgenommen Geschäftsräume und frei finanziert errichtete Wohnungen, die nicht älter sind als 30 Jahre):**

- **Die Zuschläge müssen gesetzlich der Art und Höhe nach klar festgelegt und begrenzt werden.**
- **Die Art der Zuschläge muss auf baulichen Merkmale des Hauses und der Wohnung basieren. Zuschläge für Investitionen der öffentlichen Hand, zum Beispiel U- Bahn oder Schulen, dürfen nicht zu überproportionalen Mietsteigerungen führen. => Lagezuschlag aus dem Gesetz streichen, jedenfalls aber mit max 20 – 25% des Richtwertes begrenzen**



**GERECHTIGKEIT MUSS SEIN**

