

Wohnungsmietzinsbegrenzungen und Befristungsregelungen im europäischen Vergleich

Dr. Wolfgang Lenneis, Rechtsanwalt, Wien

Zum Inhalt: In Österreich planen die Parteien eine Mietrechtsreform dergestalt, daß für alle Wohnungsmietverträge betragsliche Höchstgrenzen festgelegt werden sollen. An eine Aufweichung des Befristungsverbotest ist nicht gedacht.

Eine vom Autor durchgeführte europaweite Befragung ergibt, daß im übrigen Europa ganz andere Wege gegangen werden. Kein einziges europäisches Land (mit Ausnahme der ehemaligen Ostblockländer) kennt bei Neuvermietungen Befristungsverbote, kein europäisches Land (wieder mit Ausnahme der alten Ostblockländer) kennt eine Kategorisierung. Einige wenige Länder (Dänemark, Griechenland, Holland, Luxemburg und Schweden) kennen Mietzinsobergrenzen nach anderen als Kategorisierungsgesichtspunkten, ansonsten vertraut man den Marktkräften und gilt der Grundsatz der freien Mietzinsvereinbarung, selbstverständlich beschränkt durch die üblichen obligationsrechtlichen Angemessenheitsgrenzen.

Nach Ansicht des Autors würde ein verstärkter Dirigismus trotz einer ständigen Erhöhung der Wohnungszahl zu einer Verminderung des Wohnungsangebotes und letztlich zu einer gesamtwirtschaftlichen Verteuerung des Wohnungsaufwandes führen.

I. Vorbemerkungen

Anlaß für die Abfassung dieses Artikels war ein in der Tageszeitung „DER STANDARD“ vom 17. 9. 1990 veröffentlichter Kommentar von Prof. Horst Knapp unter dem Titel „Zurück zum Jahr 1917?“. Der amtsführende Stadtrat für Wohnbau- und Stadterneuerung von Wien, Herr Rudolf Edlinger, erwiderte auf diesen Kommentar in der Ausgabe des Standard vom 8. 10. 1990 unter der Überschrift „Wohnungsmisere: der Markt hat versagt“. In dieser Erwidern vertritt Herr Stadtrat Edlinger die Ansicht, daß im Wohnungswesen die Marktgesetze versagt hätten und daher die Einführung von Mietzinsobergrenzen auch für Kategorie-A-Wohnungen geboten sei. Bedauerlicherweise überspielt Stadtrat Edlinger das Problem der zahlreichen in Wien freistehenden Wohnungen durch die Angabe falscher Zahlen: er spricht von etwa 5000 freistehenden Wohnungen, tatsächlich hat aber das Statistische Zentralamt aufgrund der Volkszählung 1981 erhoben, daß in Wien zumindest 108.000 Wohnungen unbewohnt sind, jeder, der die tatsächlichen Verhältnisse kennt, weiß, daß

auch diese Zahl wegen Nichtmeldungen weit zu niedrig angesetzt ist, sie berücksichtigt auch nicht die große Anzahl kaum benutzter Wohnungen.

Ich habe die Replik von Herrn Stadtrat Edlinger zum Anlaß genommen, ausführlich zu erwidern, diese Erwidern wurde im Standard vom 29. 10. 1990 veröffentlicht. Im wesentlichen ging es mir darum, darzulegen, daß die Ursache der beklagenswerten Wiener Wohnverhältnisse (schlechte Ausstattung, verfallende Häuser, Ablöse- und Provisionsunwesen, extrem hohe Mieten neben Mieten zum Nulltarif, die Schwierigkeiten, überhaupt eine Wohnung zu bekommen etc) die Folge der Ausschaltung der Marktverhältnisse ist.

Es ist auch verfehlt, in Wien von einem „Mietenmarkt“ zu sprechen, wo doch allbekannt ist, daß nur bezüglich eines relativ geringen Prozentsatzes des Wiener Wohnbestandes freie Mietzinsvereinbarungen zulässig sind und ein weiteres wesentliches Marktelement, die Mobilität, durch das mietrechtliche Befristungsverbot überhaupt ausgeschaltet ist.

Ich möchte den Inhalt meiner Erwidern hier nicht wiederholen, wohl aber das Augenmerk auf eine recht interessante Tatsache lenken:

Es gibt in Wien keine quantitative Wohnungsknappheit: auf etwa 1,6 Mio Einwohner kommen ca 850.000 Wohnungen, dies entspricht guten mitteleuropäischen Verhältnissen: in etwa auf 2 Einwohner 1 Wohnung.

Der Mangel verfügbarer Wohnungen hat seine Ursache im Mietendrigismus, wobei darauf hinzuweisen ist, daß gerade wir Anwälte nicht unwesentlich zu einer Steigerung der Wohnungsknappheit beitragen (müssen):

Regelmäßig müssen wir pflichtgemäß den Rat erteilen, eine leerstehende Wohnung nicht wieder zu vermieten, sondern zur Deckung künftiger Wohnbedürfnisse (zB der Kinder) frei zu halten. Es kommt halt, was Mietzinsdirigisten nicht einsehen wollen, viel billiger, jahrelang auf einen Mietzins zu verzichten und die mit der Leerstehung verbundenen Kosten zu tragen und sich hiedurch die Anschaffung einer Wohnung für Sohn oder Tochter zu ersparen, als an einen Mieter zu vermieten, den man nicht mehr hinausbekommt.

Ich habe nun diese Problematik zum Anlaß genommen, eine Erhebung der rechtlichen Situation zu den Fragen der Mietzinsbeschränkung und der Befristungsregelung bei Wohnungsmieten in allen europäischen Ländern (mit Ausnahme der UdSSR, Rumäniens, Bulgariens, Albanien und der Türkei) durchzuführen.

Ich stellte in einer an Kollegen gerichteten Anfrage nach einer kurzen Schildern der rechtlichen Situation in Österreich folgende zwei Fragen:

a) Bestehen in Ihrem Land bei gut ausgestatteten Wohnungen (also mit Zentralheizung, Bad etc) gesetzliche Mietzinsbeschränkungen, die das Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung ausschließen oder beschränken?

b) Ist es in Ihrem Lande zulässig, befristete Wohnungsmietverträge - etwa auf 5 oder auf 10 Jahre - abzuschließen?

Ich erhielt erfreulicherweise aus allen Ländern die erbetenen Antwortbriefe und bin daher in der Lage, einen guten Überblick zu vermitteln. Daß bei der Knappheit der Fragen und dementsprechend auch der meisten Antworten uU Mißverständnisse entstanden sein können, bitte ich zu entschuldigen.

II. Ergebnis der Befragung, aufgegliedert nach einzelnen Ländern:

a) Belgien:

Mietzinsobergrenzen gibt es nicht, es gilt auch aufgrund des neuen Belgischen Mietgesetzes vom 20. 2. 1991 das Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung.

Mietverträge können sowohl befristet als auch unbefristet sein. Sofern sie sich jedoch auf den Hauptwohnsitz des Mieters beziehen, gelten sie grundsätzlich als für 9 Jahre abgeschlossen. Der Mieter kann aber den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufkündigen.

Mietverträge mit kürzerer Dauer können schriftlich abgeschlossen werden, wobei die Vertragsdauer 3 Jahre nicht übersteigen darf. Sollte dies trotzdem der Fall sein, gilt der Vertrag für eine Gesamtperiode von 9 Jahren abgeschlossen.

Die mich ausführlich informierende Rechtsanwältin Dr. Elisabeth Hoffmann von der Brüssler Rechtsanwaltsgemeinschaft Hoffmann/Lebrun/Lamoureux hält in dem an mich gerichteten Brief fest:

„Vielleicht wäre es gut, wenn man Ihren Gesetzgeber nochmals daraufhinweist, wie gefährlich ein allzugroßer Mietendirigismus ist, was sich immer wieder in den europäischen Ländern praktisch erwiesen hat. Meiner Kenntnis nach gehört Belgien zu den wenigen Ländern, die diesem Gesetzeswucher bisher widerstanden haben und mit Sicherheit gerade aus diesem Gründe über ein vergleichbar reiches Angebot an qualitativ hochwertigen und preisgünstigen Wohnungen verfügt.“

Dies sei so manchem Politiker ins Stammbuch geschrieben!

b) Bundesrepublik Deutschland:

Die BRD kennt grundsätzlich keine gesetzliche Mietzinsbeschränkung. Gern § 535 BGB ist entscheidend, welche Mietzinshöhe die Parteien vereinbaren. Dieses Prinzip der freien Vereinbarkeit der Mietzinshöhe findet - wie in jeder zivilisierten Rechtsordnung - seine prinzipielle Grenze bei einem Verstoß gegen die guten Sitten (§§ 138, 242 BGB). § 302 a Strafgesetzbuch pönalisiert den „Mietwucher“. Mietwucher führt überdies zivilrechtlich über §134 BGB zur Unwirksamkeit des Mietvertrages und zu einem Anspruch des Mieters auf Abschluß eines Mietvertrages zu einem angemessenen Mietzins.

Ausnahmen vom Prinzip der freien Vereinbarkeit der Miethöhe gibt es kraft besonderer öffentlich-rechtlicher Verordnungen namentlich für das Gebiet des ehemaligen West-Berlin: für Wohnungen besonders schlechter Ausstattung sind Preisbindungen vorgesehen.

Das Mieterhöhungsgesetz (MHG) schließt grundsätzlich die Kündigung einer Wohnungsmiete zum Zwecke der Mietzinserhöhung aus. Nur unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Mieterhöhung nach Begründung des Mietverhältnisses verlangt werden. Insbesondere darf eine Mietzinsenerhöhung nur in einem Abstand von einem Jahr vorgenommen werden; der verlangte Mietzins darf die üblichen Entgelte nicht übersteigen, die in der gleichen Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für (nicht preisgebundenen) Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 3 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Schließlich darf sich der Mietzins innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 30% erhöhen (es sei denn, daß bauliche Änderungen vorgenommen worden sind, die den Gebrauchswert des Mietobjektes nachhaltig erhöhen). Für die Berechnung von Nebenleistungen und Betriebskosten gibt es eine eigene Berechnungsverordnung.

In dem Gebiete der ehemaligen DDR gelten derzeit noch andere Maßstäbe; bekanntlich soll aber auch dort nach einer Übergangszeit das Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung eingeführt werden.

Zur Befristungsproblematik:

Nach BGB kann ein Wohnungsmietvertrag sowohl befristet als auch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden.

Unbefristete Mietverhältnisse sind grundsätzlich beiderseits aufkündbar, der Mieter kann jedoch der Kündigung mit der Begründung widersprechen, daß kein angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.

Bei bis auf 5 Jahre befristeten Mietverträgen hat der Mieter gern § 564 c BGB diese Möglichkeit nicht, auch die Sozialklausel (Begehren auf Verlängerung des Mietverhältnisses binnen bestimmter Fristen bis zum Auffinden eines Ersatzwohnraumes) findet bei derart befristeten Mietverträgen keine Anwendung. Es besteht also bei 5-Jahres-Mietverträgen nicht die Gefahr, die Möglichkeit des fristgerechten Zugriffes auf die Wohnung zu verlieren.

c) CSFR:

Rechtsgrundlage ist das Wohnungsgesetz Nr 41 aus dem Jahre 1964 mit einigen Ausführungsbestimmungen.

Was die Mietzinsregelung betrifft, entsprechen sie dem, was nun offenkundig in Österreich geplant wird: sämtliche Wohnungen sind kategorisiert, es gibt vier Wohnungskategorien je nach Ausstattung, die Kategoriemietzinse werden mit bestimmten Kronenbeträgen pro m² berechnet.

Wohnungen werden aufgrund von Wohnungsdekreten zugeteilt, es gibt also keine Mietverträge. Befristungen können sich aus dem Wohnungsdekret ergeben.

Diese Regelung aus kommunistischer Zeit soll aber abgeschafft werden. Wie mir Herr RA Dr. *JiilLinhart* mitteilt, ist die konkrete Entwicklung noch nicht abzusehen.

Die Tendenz geht jedoch in die Richtung einer weitgehenden Mietenliberalisierung.

d) Dänemark:

Nach dänischem Recht gibt es weitgehende Beschränkungen der Vertragsfreiheit der Mietzinsbildung. Es gibt jedoch keine Kategorisierung, der Mietzins soll sich im konkreten Fall an den Kosten des Vermieters für den Betrieb des Wohnobjektes orientieren. Die Eigenkapitalrentabilität wird hierbei als Kostenfaktor (derzeit mit 7%) anerkannt. Eingesetztes Kapital darf sich daher über die Miete verzinsen, etwas, was das geplante legislative Vorhaben in Österreich nicht zubilligen will.

Wie mir mitgeteilt wurde, ist die dänische Situation jedoch mit der österreichischen kaum vergleichbar, da der größte Teil des dänischen Wohnungsbestandes durch gemeinnützige Wohnbaugesellschaften errichtet wurde und diese staatlich subventioniert werden.

Es gibt in Dänemark kein Verbot, einen befristeten Mietvertrag abzuschließen. Die Befristungsvereinbarung muß allerdings begründbar sein.

e) Finnland:

Es gilt das Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung, die Mietzinse müssen jedoch angemessen sein. Die Angemessenheit richtet sich insbesondere nach den ortsüblichen Mietzinsen. Wenn allerdings eine Wohnung besser oder schlechter als eine „normale“ Wohnung ist, rechtfertigt dies eine Abweichung vom ortsüblichen Mietzins. Die finnische Regierung erläßt allgemeine Anweisungen darüber, was man in verschiedenen Orten für angemessen halten kann.

Befristete Mietverträge für Geschäftsräume können ohne — Beschränkung abgeschlossen werden, bei Wohnungen ist eine Befristung bloß aus besonderen Gründen zulässig, zB Eigenbedarf des Vermieters bzw seiner Familie.

f) Frankreich:

Für eine ausführliche Auskunft bedanke ich mich bei Herrn Rechtsanwalt Dr. *Didier Bollecker* aus Straßburg.

Frankreich verstand sich 1896 bzw 1989 zu einer radikalen Mietrechtsreform, basierend auf den Grundsätzen der freien Mietzinsvereinbarung und der Möglichkeit der Befristbarkeit. Art 1 7 des Gesetzes vom 6. 7. 1989 normiert: *Le montant du loyer est fixe librement entre les parties* (die Mietzinshöhe wird von den Parteien frei vereinbart).

Art 10 des genannten Gesetzes ermöglicht bei Mietverträgen mit physischen Personen eine dreijährige und bei Mietverträgen mit juristischen Personen eine sechsjährige Befristung. Zu gleichen Fristen ist auch eine neuerliche Vertragsverlängerung zulässig.

Bei unbefristeten Mietverträgen verlangt das Gesetz einen Kündigungsgrund, wie zB Eigenbedarf (ohne Verpflichtung einer Ersatzbeschaffung) oder Verkauf (verbunden mit einem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters).

Bei Neuvermietungen besteht dann eine Angemessenheitsverpflichtung (orientiert an gleichartigen Mietverträgen), wenn ein höherer Mietzins begehrt wird als im Rahmen des früheren Mietverhältnisses.

Für diejenigen Mietverhältnisse, die dem Anwendungsbereich des Gesetzes vom 1. 9. 1948 unterliegen (diverse in einem Dekret angeführten Gemeinden, Fertigstellung des Miethauses vordem 1. 9. 1948), bestehen weitgehende Mietzinsbindungen.

Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit, die Anwendung des Gesetzes aus 1948 zu verhindern und den Mietzins anzuhoben, wenn er einem Mieter unter 65 Jahren die Umwandlung des Mietvertrages in einen solchen von mindestens 8 Jahren Dauer anbietet und die Wohnung in einen ordnungsgemäßen Zustand bringt.

g) Griechenland:

Hier gibt es grundsätzlich einen „Mietplafonds“, welcher vom Finanzministerium anhand festgesetzter Werte für Wohnungen je nach Wohnbezirken errechnet und verlaubar wird. Für Wohnungen über 140 m² oder Wohnungen besonderen Wertes gilt das Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung. Herr Dr. *Antonios Stathakis* schreibt mir jedoch hiezu:

„In der Praxis werden alle diese Anordnungen umgangen, und somit entsteht ein „grauer Markt“ für Mieten.“

Im Juni dieses Jahres wurde nun ein Gesetz verabschiedet, welches auch für verschiedene andere Kategorien von Wohnungen die freie Vereinbarkeit des Mietzinses - sicher mit entsprechenden Einschränkungen - zuläßt.

Die Tendenz ist also auf Liberalisierung gerichtet.

Die griechische Befristungsregelung bezeichnet Herr Dr. *Stathakis* als „*noch viel seh/immer*“. Das Gesetz sieht wohl die Zulässigkeit befristeter Mietverträge vor, es ergehen aber immer wieder Gesetze, die die privatrechtlichen Verträge verlängern. So ist die letzte gesetzliche Verlängerung am 30. 6. 1991 abgelaufen, eine neue befindet sich aber bereits in Vorbereitung.

Die gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten scheinen vermietetfreundlicher zu sein als in Österreich: so gibt es den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes ohne Verpflichtung zur Ersatzbeschaffung sowie den der gänzlichen Neugestaltung bzw Umbauung der Wohnung.

h) Großbritannien:

Zulässigkeit freier Mietzinsvereinbarungen:

Die freie vertragliche Mietzinsvereinbarung ist nach dem Common Law grundsätzlich gewährleistet, ohne daß Obergrenzen bestehen und ohne daß die Ausstattung eine Rolle spielt. Meist wird zur Orientierung eine Wohnung geschätzt und mit den Marktpreisen für entsprechende Wohnungen

verglichen. Mietzinserhöhungen sind nur einvernehmlich mit dem Mieter möglich, es sei denn, es wurde eine Klausel in den Vertrag aufgenommen, nach der der Mietzins der Inflationsrate angeglichen oder nach einer bestimmten Zeitspanne um einen Prozentsatz oder festen Wert erhöht werden soll.

Zulässigkeit befristeter Wohnungsmietverträge:

Im englischen Mietrecht ist zwischen „licence“ einerseits und „tenancy“ bzw. „long lease“ andererseits zu unterscheiden.

Während „licence“ von geringerem rechtlichem Gewicht ist und nur eine Art Genehmigung oder Gestattung mit weniger weitgehenden Wirkungen darstellt, entspricht die „tenancy“ am ehesten dem österreichischen oder deutschen Mietvertrag. Ein sog. „long lease“ ist die dem englischen Recht eigentümliche Art des Kaufes von Wohnraum, wobei aber nur beschränktes Eigentum erworben wird; insofern kommt ein Erbbauberechtigter dem Inhaber einer „long lease“ am nächsten. Nach Ablauf dieser „long lease“ fällt diese Art des beschränkten Eigentums an den „Haupteigentümer“ von Grund und Boden zurück (den Inhaber des freehold-Eigentums).

Eine „tenancy“ kann für jede genau bestimmte Zeitspanne abgeschlossen werden. Im Gegensatz zum österreichischen Recht muß ein bestimmtes Anfangs- und Enddatum der Miete angegeben werden, um den Mietvertrag wirksam werden zu lassen. Ohne diese beiden Zeitangaben kann es sich nur um eine „licence“ handeln. Die Dauer des Mietvertrages ist unerheblich, beträgt aber im allgemeinen nur 1 bis 2 Jahre.

Auch die „long lease“ bedarf zur Wirksamkeit eines genau bestimmten Anfangs- und Endzeitpunktes.

Mit dem Housing Act 1988, Section 20, sind in Form der sogenannten „assured shorthold tenancies“ befristete Mietverträge von nur sechsmonatiger Dauer eingeführt worden. Während dieses Zeitraumes ist weder eine vorzeitige Kündigung noch eine sonstige Änderung des Mietvertrages möglich.

i) Holland:

Das niederländische Mietrecht für Privatwohnungen wird hauptsächlich durch Art 1623 a bis o des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelt, was die Miethöhe betrifft jedoch durch ein Mietpreisgesetz für Wohnungen.

Die Feststellung des Mietpreises erfolgt nach einem komplizierten Punktesystem unter Berücksichtigung von Zustand, Fläche und Ausstattung der Wohnung. Wenn sich Mieter und Vermieter nicht einigen können, hat die zuständige Huurcommissie (Mietkommission) das Recht, den Mietpreis verbindlich festzulegen. Dagegen gibt es ein Rechtsmittel an das Amtsgericht.

Herr RA *van Zinniq Bergmann* schreibt mir, daß diese Bestimmungen in den großen Städten weitgehend umgangen werden, einerseits durch teure Vermietung des Inventars, andererseits dadurch, daß „oft höhere Preise gezahlt werden, als eigentlich gesetzlich zugelassen ist“. Er berichtet mir auch von den enormen Schwierigkeiten, eine Wohnung zu bekommen.

j) Irland:

In Irland gilt das Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung, die Miete richtet sich nach den Marktkräften. Einer Mietzinskontrolle unterliegt eine sehr kleine Minderheit von Gebäuden, die Zahl dieser Gebäude ist ständig abnehmend. Die Dubliner Rechtsanwaltskanzlei Beauchamps hält ausdrücklich fest, daß die Ausnahmen vom Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung ganz gering sind.

Ebenso besteht, was Befristungen betrifft, völlige Vertragsfreiheit. In der Praxis werden Mietverträge auf 1 Jahr abgeschlossen und dann nach Bedarf verlängert. Bei Geschäftsraummiets gibt es eine interessante Regelung: vereinbaren die Vertragsteile nichts anderes, verwandelt sich eine Geschäftsraummiets nach dreijähriger Mietdauer in eine solche von 35 Jahren. Für diesen Fall sind fünfjährige Mietzinsanpassungen vorgesehen.

k) Italien:

Zur Frage der Mietzinsvereinbarung zitiere ich wörtlich Herrn Rechtsanwalt Dr. *Joachim Sottriffer* aus Mailand:

„Das Gesetz des sogenannten gerechten Mietzinses (*equo canone*) vom 27. 7. 1987 und die folgenden Abänderungen bestimmen das Höchstmaß des Mietzinses auf den Koeffizienten von 3,85% des ‚Mietwertes‘ (*valore locativo*), welcher wiederum vom Gesetz (Art 13-21) anhand einiger Parameter ermittelt wird. Was darüber hinaus geht oder vom Hausherrn verlangt wird, ist grundsätzlich rückforderbar (Art 79). Ausgenommen von dieser Regelung, die sich auf Wohnungen aller Gattungen in Großstädten und Dörfern mit über 5000 Einwohner bezieht, sind lediglich Ferienwohnungen, Zweitwohnungen, Villen, Schlösser und Luxuswohnungen, für welche eine freie Vereinbarung zulässig ist.

Die Folge dieser Rechtslage ist, daß in den großen Städten neben dem besagten Mietzins praktisch auch ein privat vereinbartes und in bar bezahltes ‚Aufgeld‘ hinzukommt.“

Das italienische Mietrecht erlaubt Befristungen: die gesetzliche Dauer von Mietverträgen beträgt für Wohnungen 4 Jahre, für Geschäftsräume 6 Jahre. Eine Verlängerung ist zulässig, nicht jedoch eine Kürzung.

l) Jugoslawien:

Die jugoslawische Mietsituation widerspiegelt das Chaos, in dem sich dieses Land derzeit befindet. Herr Rechtsanwalt Dr. *Otmar Brence* aus Maribor informiert mich, daß die Rechtssituation völlig unübersichtlich ist, jede Republik hat ihre eigenen, ständig novellierten Regelungen.

Wohnungen werden prinzipiell aufgrund eines behördlichen Beschlusses zugeteilt. Sofern jemand eine eigene Wohnung hat, kann er diese auch frei vermieten, diese Fälle sind aber selten.

Ansonsten wird die Miete aufgrund eines komplizierten Punktesystemes bestimmt. Techniker messen die Räume nach und bewerten alle Zusatzelemente wie Zentralheizung, Lift, Lage des Hauses (wobei nach Zentrum und Peripherie unterschieden wird), Feuchtigkeit, Schimmelpilz etc. Die Mietpreise werden jedoch alle 2 oder 3 Monate erhöht. Befristete Wohnungsmietverträge sind nicht gestattet.

Die Praxis sieht laut Dr. *Brence* folgendermaßen aus: es wird massiv in das Untermietrecht ausgewichen, das durch Mietzinsfreiheit charakterisiert ist, Zahlung wird meist in Devisen verlangt, „*Jedermann ist glücklich, eine Wohnung zu bekommen ... man wohnt auch in sehr schlechten Unterkünften, wenig Licht, Nässe*“.

m) Liechtenstein

Dieses Land hat die mietrechtlichen Bestimmungen des ABCB durch ein Gesetz vom 14.11. 1974 novelliert (§§ 1108a bis 1116e ABCB). Liechtenstein geht, wie nicht anders zu erwarten, vom Prinzip der Vertragsfreiheit aus. Mietzins und Befristung richten sich also nach dem, was die Vertragspartner vereinbaren. Es bestehen aber bestimmte Schutzcautelen, von denen der österreichische Gesetzgeber einiges lernen könnte: gern § 1108g ABGB besteht die Möglichkeit, eine Mietzinserhöhung als unangemessen zu bekämpfen. Hierbei ist insbesondere auf die orts- oder quartierübliche Situation, Kostensteigerungen etc Bezug zu nehmen.

Vor einer Mietzinserhöhung hat der Vermieter dies dem Mieter begründet bekanntzugeben. Der Mieter kann die Mietzinserhöhung innerhalb von 14 Tagen beim zuständigen Vermittleramt als unzulässig anfechten. In weiterer Folge gibt es auch einen Rechtszug an das Gericht.

n) Luxemburg:

Für Wohnungen, die nach dem 10. 9. 1944 fertiggestellt wurden, gilt das Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung, allerdings mit einer Obergrenze: laut Gesetz darf eine solche Wohnung dem Vermieter pro Jahr maximal eine Miete von 5% des in das Gebäude investierten Kapitals einbringen, das investierte Kapital wird jährlich angepaßt. Der Wohnungsmieter kann eine Verletzung dieser Bestimmungen nur innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluß geltend machen. In der Praxis werden Mietzinse vereinbart, die den gesetzlichen Rahmen übersteigen, sonst bekäme man keine Wohnung.

In Österreich ist ein Haus mit einer Rendite von 3% bekanntlich sehr gut vermietet, die genannte Obergrenze wird daher von relativ geringer praktischer Bedeutung sein.

Der Abschluß von befristeten Wohnungsmietverträgen ist laut Gesetz zulässig, der Mieter braucht aber die Wohnung nach Ablauf der Frist trotzdem nicht zu räumen, es sei denn, daß der Vermieter wesentliche Gründe für die Auflösung geltend machen kann, wie zB persönlicher Bedarf des Eigentümers oder gewisser Familienmitglieder (einer von zahlreichen Gründen).

Für die Auskunft danke ich Herrn RA Dr. *Louis Schilz* aus Luxemburg.

o) Norwegen:

Für Wohnungen, die vor dem 9. 4. 1940 gebaut wurden, gibt es regulierte Mieten.

Wohnungen, die nach dem genannten Zeitpunkt gebaut wurden, unterliegen keiner Mietenbegrenzung, es gilt aber in

diesem Fall die allgemeine schuldrechtliche Bestimmung, daß eine Leistung - in diesem Falle die Miete - nicht unbillig sein darf.

Der Abschluß befristeter Wohnungsmietverträge ist ohne jede Einschränkung zulässig.

p) Polen:

Wie mir ein Wiener Kollege, der aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit die Mietensituation in Polen kennt, mitteilt, besteht bei Neuvermietungen keine wie immer geartete Reglementierung mehr: die Mietzinsbildung ist frei, Befristungen sind zulässig, es besteht nicht einmal ein über vertragliche Vereinbarungen hinausgehender Kündigungsschutz.

q) Portugal:

Bei „alten“ Mietverträgen ist eine freie Mietzinsvereinbarung nichtzulässig, wohl aber bei Neuvermietungen. Während des laufenden Mietverhältnisses sind Erhöhungen aus dem Titel der Geldabwertung zulässig. Die Erhöhungssätze werden durch Verordnung festgelegt.

Seit November 1990 ist es in Portugal zulässig, befristete Wohnungsmietverhältnisse auf zumindest 5 Jahre abzuschließen.

Auch vor der Gesetzesreform hat es Befristungsmöglichkeiten für besondere Zwecke gegeben.

r) Schweden:

Zur Mietzinshöhe habe ich von der schwedischen Rechtsanwaltskanzlei *Wennerholm & Auerbach* eine etwas kursorische Information erhalten: in der Mehrzahl der Fälle wird der Mietzins nicht von den Vertragsteilen selbst, sondern von Vereinen der Mieter und Vermieter ausgehandelt. Die Kanzlei *Wennerholm & Auerbach* schreibt mir jedoch folgendes:

„*Es ist jedoch anzumerken, daß gegenwärtig die Tendenz zu einer Aufweichung dahingehend besteht, daß es vereinzelt gelungen ist, dieses Verhandlungsprinzip zu durchbrechen und die Parteien sich die Freiheit genommen haben, selbst über die Mietbedingungen zu verhandeln.*“

Es ist zulässig, Mietverträge für eine bestimmte Zeit abzuschließen. Wenn das Mietverhältnis auf mehr als 12 Monate vereinbart wurde, bedarf die endgültige Auflösung nicht nur des Fristablaufes, sondern auch einer vorgängigen Kündigung, ansonsten würde sich das Mietverhältnis in ein auf unbestimmte Zeit verlängertes verwandeln.

s) Schweiz:

Die Schweiz ist bekanntlich ein Land, das von der Gesetzgebungseuphorie, die bei uns und anderswo herrscht, nicht erfaßt wurde. So ist man in der Schweiz auch ohne Handelsgesetzbuch kommerziell äußerst erfolgreich tätig. Es verwundert daher nicht, daß dieses Land kein eigenes Mietengesetz kennt, maßgebend sind die obligationsrechtlichen Bestimmungen über die Miete im Rahmen des ZGB. Für Wohnungs- und Geschäftsraummiets bestehen einige in dieses Gesetz

eingearbeitete Sonderbestimmungen, die letzte Novellierung erfolgte am 1. 7. 1990.

Die Regelung ist so, wie man sie von der Schweiz erwartet:

Zunächst besteht das Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung. Unzulässig und anfechtbar sind (selbstverständlich) mißbräuchliche Mietzinse und Mietzinserhöhungen (Art 269 bis 270e des Schweizerischen Obligationenrechtes im Rahmen des ZGB).

Befristete Wohnungsmietverträge sind zulässig (Art 255 Abs 1 OR), dennoch kann der Mieter vor Ablauf der Mietdauer die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte (insbesondere Art 272 ff OR). Diesbezüglich findet eine Interessenabwägung statt, das Mietverhältnis kann jedoch für Wohnräume um höchstens 4, für Geschäftsräume um höchstens 6 Jahre erstreckt werden (Art 272 b OR).

Auch bei Mietverhältnissen, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurden, besteht das Prinzip der jederzeitigen Aufkündigung des Dauerschuldverhältnisses, Art 271 OR bestimmt, daß die Kündigung dann anfechtbar ist, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstößt, Art 271 a OR enthält diesbezüglich eine demonstrative Aufzählung, die aber mit unserem § 30 MRG keineswegs vergleichbar ist.

t) Spanien:

Bei Sozialwohnungen bestehen gesetzliche Mietzinsbeschränkungen, nicht jedoch bei den sogenannten „frei finanzierten“ Wohnungen. Dies gilt für alle neu abgeschlossenen Verträge.

Was die Befristung betrifft, besteht völlige Vertragsfreiheit, es ist also zulässig, Wohnungsmietverträge beispielsweise auf 1 Jahr, auf 5 Jahre oder einen anderen beliebigen Zeitpunkt zu beschränken.

Für eine Gruppe gewisser Altverträge wurde vor langem die Bestimmung eingeführt, daß sich die vereinbarte Mietdauer automatisch verdoppelt. Diese Bestimmung gilt bei Neuvermietungen nicht mehr, sie hat, wie ich informiert werde, zu zahlreichen Wohnungseierstehungen geführt und wurde deshalb nicht mehr erneuert.

u) Ungarn:

Herr Kollege Dr. Geza *Simonfay* informiert mich, daß in Ungarn gegenwärtig die überwältigende Mehrzahl der Mietwohnungen im Eigentum des Staates bzw von Selbstverwaltungskörpern steht. Die Bedingungen der Miete solcher Wohnungen sind vollkommen anders als bei der Vermietung von Wohnungen, die im Privateigentum stehen.

Bei letzteren bestehen keine gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen, es ist daher die grundsätzliche Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung gegeben. Ebenso ist es zulässig, Mietverträge auf bestimmte Zeit (und zwar ohne jede Beschränkung) abzuschließen.

Bei den Wohnungen, die im Eigentum des Staates bzw von Selbstverwaltungskörpern stehen, erfolgt deren Verteilung

nach sozialen Gesichtspunkten, nach der sogenannten Anspruchsberechtigung. Derartige Mietverträge werden mit den Mietern auf unbestimmte Zeit geschlossen und können nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen gekündigt werden. Als Mietzins kann für derartige Wohnungen vom Vermieter nur ein nach der Kategorie der Wohnung bemessener, sehr niedriger Betrag gefordert werden. Es ist aber damit zu rechnen, daß diese Vorschriften sehr bald geändert bzw aufgehoben werden, weil die danach festgelegten Mietzinse geradezu unrealistisch niedrig sind.

Es ist schon davon auszugehen, daß Ungarn auch auf dem Mietsektor entschieden den Weg der Liberalisierung gehen wird.

III. Zusammenfassung:

Das Ergebnis dieser Umfrage ist äußerst illustrativ.

Zunächst ist hervorzuheben, daß Österreich das **einzige Land** Europas - mit Ausnahme der ehemaligen Ostblockländer - ist, dessen Rechtsordnung Wohnungsmietverträge für grundsätzlich unbefristbar erklärt. Die von einigen österreichischen Politikern heraufbeschworene Gefahr einer internen Völkerwanderung für den Fall der Aufhebung des Befristungsverbot ist durch eine gesamteuropäische Praxis widerlegt.

Was die Freiheit der Mietzinsvereinbarung betrifft, kennen nur ehemalige Ostblockstaaten eine Kategorisierung, wie sie nun offenkundig auch in Österreich angestrebt wird. Obergrenzen nach anderen Gesichtspunkten sehen für Neumieten die Rechtsordnungen von Dänemark, Griechenland, Holland, Italien, (eingeschränkt) Luxemburg und Schweden vor. Alle anderen Länder - dies ist die überwiegende Mehrheit - gehen vom Prinzip der freien Mietzinsvereinbarung aus, wobei gewisse Schutzmechanismen gegen exorbitante, sich von den Marktverhältnissen entfernenden Mieten vorgesehen sind; es sei diesbezüglich etwa auf die Regelungen unserer Nachbarn Schweiz und Liechtenstein verwiesen. Es zeigt sich also, daß es auch ohne die Holzhammermethode der Kategorisierung geht.

Was bedeutet nun dies alles für Österreich?

Es ist völlig unbestreitbar, daß die derzeitige Mietensituation äußerst unbefriedigend ist. Sie ist gekennzeichnet einerseits durch eine katastrophale Zahl leerstehender bzw nur ungenügend benutzter Wohnungen (in Wien ca Vs des Wohnungsbestandes), andererseits durch das Auseinanderklaffen von Mieten zu Bagatellbeträgen und exorbitant hohen Mieten für gleichartige Wohnungen. Ein erheblicher Prozentsatz der Bevölkerung Wiens lebt zum Bagatellzins des Jahres 1917, dies aber naturgemäß zu Lasten der übrigen Bevölkerung, die - soweit derzeit eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig ist - diese künstliche Angebotsverknappung finanziert.

Vor allem durch das Befristungsverbot wird das Wohnungsangebot radikal vermindert.

Die österreichische Situation ist dadurch charakterisiert, daß die Mietengesetzgebung zu einer ständigen Abnahme des Wohnungsangebotes bei einer steigenden Zahl von Wohnungen führt.

Alle Versuche, diesen untragbaren Zustand durch eine weitgehende Liberalisierung zu verändern, scheiterten und scheitern an den politischen Verhältnissen und am wirtschaftlichen Unverstand der Verantwortungsträger.

Man braucht kein Prophet zu sein, um vorherzusehen, daß der geplante verschärfte Dirigismus die bisherigen Mißstände nur noch vergrößern wird: weiteres Ansteigen der Wohnungsknappheit, Ansteigen des Ablöseunwesens, enorme Steuerausfälle, Steuerhinterziehungen, Ausweichen auf einen schwarzen Markt und in Umgehungsgeschäfte, Verschärfung der Rechtsunsicherheit, Verteuerung des gesamtvolkswirtschaftlichen Wohnaufwandes, wirtschaftlich unsinnige Bauleistungen bzw Zuschüsse der öffentlichen Hand, der es ohnedies hinten und vorne an Geld fehlt, Beschneidung der Kreditbasis, Auftragsrückgang bei der Bauwirtschaft etc.

Für die geplanten Maßnahmen gibt man soziale Motive an. Gerade diese werden aber nicht erreicht: der wohlhabende Bevölkerungsteil löst sein Wohnungsproblem auf jeden Fall, alle Maßnahmen, die letztlich zu einer Angebotsverknappung führen, treffen vor allem die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen. So hat ja der Gesetzgeber bereits das Kunststück zustande gebracht, Kategorie-D-Wohnungen, an denen ein großer Bedarf bestünde, vom Markt zu vertreiben: in seiner Weisheit hat er nämlich verfügt, daß der Monatszins dieser Wohnungen niedriger sein muß als die mit der Vermietung verbundenen Kosten; überdies hat er die Wohnungsverbesserung (Schaffung einer höheren Kategorie) dadurch gefördert, daß

- dann ein höherer Mietzins verlangt werden kann,
- hierfür direkte Förderungsmittel zur Verfügung gestellt werden und
- die Verbesserungskosten natürlich steuerlich absetzbar sind.

Nur ein wirtschaftlich Verrückter würde von diesen Möglichkeiten nicht Gebrauch machen.

Zu beklagen ist auch das erschreckend geringe intellektuelle Niveau der geplanten Maßnahmen: zahlreiche europäische Gesetzgebungen zeigen, daß es auch anders geht. Mir fällt in diesem Zusammenhang der einige hundert Jahre alte Schildbürgerstreich der Steuer auf Schloßbesitz ein, wobei als Bemessungsgrundlage die Dachfläche angesetzt wurde. Dies hatte bekanntlich zur Folge, daß zahlreiche Schloßherrsinn die Dächer abtragen ließen und dann keine Steuer zahlen mußten. Hierauf gab man diese Art der Steuereinhebung sofort auf.

Genauso schildbürgerlich ist der Plan, aus der Kategorisierung Wohnungen mit einer Nutzfläche von über 130 m² und Dachbodenausbauten herauszunehmen. Die negativen Folgen sind doch einleuchtend: völlig unwirtschaftlich würden größere Wohnungen zusammengelegt werden, was das Wohnungsangebot neuerlich vermindert und wieder eine Verteuerung nach sich zieht, Wien würde durch unschöne Dachausbauten „verziert“ werden.

Als gelernter Österreicher kann man nur pessimistisch sein: beide Reichshälften trauen sich nicht, die heilige Kuh des zu Unrecht so genannten Mieterschutzes zu schlachten, die rechte entdeckt plötzlich ganz wählerfreundlich ihre Liebe zu den Mietzinsen des Jahres 1917.

Es gibt aber nur eine Lösung und keinen sogenannten dritten Weg, wie es die Ostblockländer nun schmerzhaft lernen müssen. Das, was zu veranlassen wäre, ist

- die Rückkehr zum ABGB und zur Privatautonomie der Vertragsteile;
- gleichzeitige soziale Absicherung für Bedürftige;
- Übergangsregelungen für zu hart Betroffene;
- Aufhebung des Befristungsverbotes, wobei sich Schutzmechanismen anbieten, wie sie etwa die Schweiz oder Liechtenstein kennen;
- Möglichkeit einer Angemessenheitsprüfung der Mietzinse nach Marktverhältnissen.