

An den
Gemeinderat der Stadt Villach
pA Rathaus
9500 Villach

Villach, am 27.04.2023

DRINGLICHKEITSANTRAG

gemäß § 42 des Villacher Stadtrechts

Resolution

Einführung eines neuen gesetzlichen Parameters zur Mietpreisgestaltung

Die Anpassung der Miete während eines laufenden Mietverhältnisses ist in Österreich höchst unterschiedlich geregelt. Während für bestimmte Mietkonstellationen gesetzliche Bestimmungen für eine Anhebung bestehen, wie etwa der Mindestmietzins gemäß § 45 MRG (Mietrechtsgesetz), der Mietzins nach Mietrechtseintritt in Altverträge gemäß § 46 MRG oder das Wiedervermietungsentgelt gemäß § 13 Abs. 6 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) und Auslaufmiete gemäß § 14 Abs. 7a WGG, kann ein Vermieter die Indexierung des Mietzinses in anderen Fällen nicht automatisch verlangen, sondern bedarf es einer sogenannten Wertsicherungsklausel im Mietvertrag.

Wertsicherungsklauseln schützen vor allem Vermieter vor einem inflationsbedingten Wertverfall der Mieteinnahmen, wobei die Praxis zeigt, dass Wertsicherungsklauseln höchst unterschiedlich ausgestaltet sein können. Diese sind meist an die Veränderungen des Verbrauchspreisindex (VPI) gebunden, in manchen Klauseln findet sich oft sogar eine Bindung an den in der Regel höheren Baukostenindex. Wie die aktuelle Teuerungswelle zeigt, ist vor allem die Bindung der Miete an Veränderungen des VPI kein taugliches Instrument zur Indexierung des Hauptmietzinses, da der zur Ermittlung des VPI herangezogene Warenkorb Wohnkosten um rund 19 % gewichtet und sich dadurch eine Preis-Mietspirale entwickelt, da die Vermieter aufgrund des VPI die Mieten anheben, die wiederum zu einer Verteuerung des Warenkorbes führen und wiederum die Vermieter zur Anhebung der Mieten berechtigt.

Bei genauer Betrachtung ist vor allem im Bereich der gewerblichen Vermietung ein Maßstab zur Wertsicherung erforderlich, der einer Überprüfung im Sinne des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG standhält. Nach dieser Bestimmung gilt für Preisanpassungsklauseln unter anderem, dass der Maßstab, der für Indexanpassungen herangezogen wird, auch sachlich gerechtfertigt ist. Das trifft auf den Verbraucherpreisindex deshalb nicht zu, weil die Vermietung als Einnahmequelle keine Form des Arbeitseinkommens, sondern in aller Regel eine Kapitalveranlagung darstellt.

Während beim Arbeitseinkommen eine Wertanpassung an die Lebenshaltungskosten sachlich gerechtfertigt erscheint (auf Basis der VPI-Veränderungen werden regelmäßig auch von den Sozialpartnern die entsprechenden Kollektivvertragserhöhungen ausgehandelt), ist eine Indexierung der Kapitalveranlagungen völlig unüblich. Vielmehr gibt es dafür eine fixe oder variable Verzinsung; bei Wohnbauanleihen etwa 0,7 % – 1,8 % fix oder mit einer variablen Verzinsung, die sich im Regelfall an Geld- und Kapitalmarktindikatoren (SMR, Euribor, etc.) orientiert.

Das entspricht auch dem in der Schweiz vorgesehenen gesetzlichen Modell für Mietzinsanpassungen. Die Wohnungsmieten werden entsprechend dem hypothekarischen Referenzzinssatz angepasst, der vom Schweizer Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) festgesetzt wird. Dabei stützt sich das BWO bei der Ermittlung des Referenzzinssatzes auf den vierteljährlich erhobenen Durchschnittzinssatz der inländischen Hypothekarforderungen von Schweizer Banken.

In Österreich fehlt ein vergleichbares System, sodass Mieterinnen und Mieter Anhebungsbegehren von ihren Vermietern vielfach und vor allem bei bald auslaufenden Mietverträgen schutzlos ausgesetzt sind. Im Sinne des Systems in der Schweiz soll ein neuer gesetzlicher Parameter geschaffen werden, der die Bindung der Miete an die Veränderungen der Ausgaben für Bürgerinnen und Bürger abkoppelt und gerade bei Vermietung als Investment entsprechende Kriterien schafft.

Der Gemeinderat möge daher beraten und beschließen:

1. Diesem Antrag die Dringlichkeit im Sinne des § 42 des Villacher Stadtrechtes zuzuerkennen.
2. Die Stadt Villach fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzesvorschlag im Sinne dieser Resolution einzubringen.