

Vorwort zur 2. Auflage

Seit dem Erscheinen der 1. Auflage sind etwa dreieinhalb Jahre vergangen. In dieser Zeit hat sich in der innenpolitischen Landschaft dieser Republik einiges geändert. Nach mehr als zehn Jahren einer großen Koalition der Parteien SPÖ und ÖVP ist aus den vorgezogenen Nationalratswahlen im Oktober 2017 die ÖVP als Wahlsiegerin hervorgegangen. Die Ende des Jahres 2017 von der ÖVP mit der FPÖ gebildete Bundesregierung wurde – als Folge der sogenannten „Ibiza-Affäre“ – im Mai 2019 ihres Amtes enthoben und – nach einem kurzen Intermezzo durch eine einstweilige Bundesregierung – von einer aus Expertinnen und Experten gebildeten Übergangsregierung abgelöst. Nachdem die ÖVP auch bei den aufgrund der dargestellten Ereignisse vorgezogenen Nationalratswahlen im September 2019 stimmenstärkste Partei wurde, ist sie zu Beginn des Jahres 2020 eine Koalition mit den „Die Grünen“ eingegangen.

Das österreichische Mietrecht hat sich indes – ungeachtet des nach wie vor bestehenden dringenden Reformbedarfs – im Wesentlichen nicht geändert. Zwar hatte sich die ab Dezember 2017 amtierende Koalition ÖVP-FPÖ in ihrem Regierungsprogramm auf einige durchaus grundlegende Reformschritte geeinigt, zur Umsetzung dieser Vorhaben ist es aber – nicht zuletzt aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Zusammenarbeit im Jahr 2019 – nicht gekommen. Dass die aktuelle Gesetzgebungsperiode für eine Neugestaltung oder zumindest tiefgreifende Reform des Mietrechts genützt wird, ist wohl unwahrscheinlich. Dies liegt nicht nur daran, dass die zu Beginn des Jahres 2020 über uns hereingebrochene Covid-19-Pandemie und die durch sie plötzlich aufgetretene Ausnahmesituation, die einer Vielzahl an legislatischen und administrativen Maßnahmen bedarf, die Ressourcen des Gesetzgebers und der Bundesregierung wohl noch auf längere Zeit binden wird. Vielmehr sind auch die sozialpolitischen Vorstellungen der Regierungspartner ÖVP und Die Grünen so unterschiedlich, dass grundlegender wohnrechtspolitischer Gestaltungswille – von Maßnahmen zur „Ökologisierung“ abgesehen – wohl ausbleiben wird. Die Materie „Mietrecht“ findet sich gewiss nicht in der während der Regierungsbildung vielfach beschworenen „Schnittmenge“

der parteipolitischen Interessen der Regierungsparteien. Mehr als selbstverständliche, sehr allgemein gehaltene Zielvorstellungen (leistbares Wohnen = günstigere Mieten, hohe Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit für Mieterinnen und Mieter, transparente und nachvollziehbare mietrechtliche Regeln, sozialer Ausgleich) sind im aktuellen Regierungsprogramm daher nicht zu finden. Um sich nicht zu klar politisch positionieren zu müssen, haben es die Verhandler des Regierungsprogramms getrost unterlassen, auch nur ansatzweise Ideen anzubieten, wie den Antagonismen, die sich bei der Zielerreichung in den Weg stellen, überzeugend begegnet werden könnte: Was genau hat man sich etwa im Mietrecht unter einer transparenten Preisbildung vorzustellen, die einen leistbaren Mietpreis ebenso sicherstellt wie die Wirtschaftlichkeit von Investitionen?

Auf der Ebene der Rechtsprechung gibt es indes sehr wohl Neues zu berichten: Die noch im Vorwort zur 1. Auflage ausgesprochene Vermutung, dass es auf der Grundlage eingebrachter Normenkotrollanträge zur Aufhebung mietrechtlicher Bestimmungen durch den VfGH kommen könnte, hat sich letztlich nicht bewahrheitet. Die Stichtagsregelungen zur Abgrenzung der Vollenwendung des MRG von dessen Teilanwendung, aber auch das Richtwertsystem für Altbauwohnungen als Kern des mietrechtlichen Preisschutzes in der Vollenwendung des MRG mit all seinen diskussionswürdigen Details (die Unterschiedlichkeit der Richtwerte der Bundesländer oder etwa auch das Lagezuschlagsverbot für sogenannte Gründerzeitviertel betreffend) hielten einer Überprüfung des VfGH stand. Weiteren Normenkotrollanträgen zum Mietrecht wird wohl auch keine allzu große Erfolgsaussicht eingeräumt werden können, weil der VfGH einen weiten sozialpolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers erblickt: Dem Gesetzgeber sei nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen. Ob eine Regelung zweckmäßig ist und das Ergebnis in allen Fällen als befriedigend empfunden wird, könne nicht mit dem Maß des Gleichheitsgrundsatzes gemessen werden. Dazu kommt, dass der OGH mit einer aufsehenerregenden Entscheidung im November 2017, die mittlerweile auch schon höchstgerichtlich bekräftigt wurde und damit ständige Rechtsprechung darstellt, die Anforderungen für die Zuerkennung eines Lagezuschlags zum Richtwert deutlich verschärft hat: Die Überdurchschnittlichkeit einer

Lage (Wohnumgebung) könne nicht schon allein aus der Höhe der Grundkosten abgeleitet werden. Die gesetzlich gebotene Beurteilung „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung“ und der „Erfahrung des täglichen Lebens“ werde nämlich von durchaus verschiedenen – im Einzelfall zu prüfenden – Standorteigenschaften beeinflusst. Für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage eines Hauses sei in Wien auch nicht auf das gesamte Wiener Stadtgebiet (und damit in den Bundesländern wohl auch nicht auf das gesamte Landesgebiet) abzustellen, sondern auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und daher ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet bilden (vgl. hierzu auch die Anmerkungen zu Fall 20). Die aufgezeigten Judikate sind samt und sonders als rechtspolitisch brisant zu bezeichnen und tragen unzweifelhaft dazu bei, dass sich der mietrechtliche Reformdruck erhöht.

Ich danke abermals meiner lieben Gattin *Mag. Nicola Valsky-Kothbauer* inniglich für die wertvolle und fachkundige Unterstützung bei der Aktualisierung des vorliegenden Werks sowie dem Verlag Linde, besonders Herrn *Mag. Klaus Kornherr*, für die wieder sehr angenehme und gedeihliche Zusammenarbeit.

Wien-Strebersdorf, im Juli 2020

Christoph Kothbauer