

Antrag Nr. 16

der Fraktion sozialdemokratischer Gewerkschafter:innen
an die 182. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
am 13. November 2024

Maßnahmen gegen Mietwucher – Mietrecht verbessern

In allen gesellschaftlichen Schichten und quer über alle Preisklassen steht das Grundbedürfnis Wohnen im Zentrum oft skrupelloser Profitmacherei. Gesetzliche Preisgrenzen werden ignoriert und die Zwangslage der Wohnungssuchenden wird ausgenutzt. Daher müssen Sanktionen gegen Mietwucher endlich eingeführt werden.

Aber auch andere Lücken im Mietrechtsgesetz müssen dringend geschlossen und der Mieter:innenschutz konsequent weiterentwickelt werden. So müssen aktuell Mieter:innen regelmäßig Betriebs- und Heizkosten übernehmen, die bereits vor ihrer Mietdauer durch das Nutzungsverhalten ihrer Vormieterinnen begründet wurden. Mieter:innen bezahlen für desolate Einrichtungsgegenstände, auf deren Erhaltung sie keinen Anspruch haben und für die sie selbst dann weiter Miete bezahlen, wenn sie diese selbst austauschen.

Reformbedürftig sind darüber hinaus die Bestimmungen über Kautionen, die aktuell in weitgehend unbegrenzter Höhe eingehoben werden dürfen und für viele Mieterinnen daher schlicht unleistbar sind.

Darüber hinaus müssen auch jene Mieterinnen vor willkürlicher Kündigung geschützt werden, deren Mietverhältnis nicht unter den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetz fällt (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Schließlich muss verhindert werden, dass Mieten aufgrund von Sanierungsmaßnahmen derart erhöht werden, dass Mieterinnen ihre Wohnungen verlieren.

Die Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien fordert daher die Bundesregierung auf, folgende Forderungen umzusetzen:

1. Maßnahmen gegen Mietwucher

- Der Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist auszuweiten und Verwaltungsstrafen für den Fall vorzusehen, dass
 - Vermieterinnen gegen gesetzliche Mietzinsobergrenzen verstoßen,
 - rechtswidrige Betriebskostenpositionen vorschreiben oder
 - Erhaltungsarbeiten verschleppt werden.
- Außerhalb gesetzlicher Mietzinsbegrenzungen sind die Verwaltungstatbestände des
 - gemäßigten Mietwuchers für Mieten 20% über der ortsüblichen Miete und
 - argen Mietwuchers bei Mieten 50% über der ortsüblichen Miete vorzusehen und Verstöße mit Geld- bzw. Haftstrafen zu sanktionieren.
- Gesetzwidrig eingehobene Mieten und Betriebskosten sind von Vermieterinnen in doppelter Höhe zurückzuzahlen.
- Befristete Mietverträge sind in unbefristete umzuwandeln, wenn Mietzinsgrenzen um mehr als 25% überschritten werden, weil Vermieterinnen darauf spekulieren, dass befristete Mieten ohnehin nicht bekämpft werden, weil ansonsten der Wohnungsverlust droht.

- Gebäude, deren Eigentümer:innen ihren Erhaltungspflichten in besonderem Ausmaß nicht nachkommen oder diese auf lange Dauer verschleppen, sollen gerichtlich per einstweiliger Verfügung unter Zwangsverwaltung gestellt und in letzter Konsequenz enteignet werden können.

2. Gerechte Verteilung von Betriebs- und Heizkosten:

- Für alle Mietverhältnisse ist vorzusehen, dass Betriebs- und Heizkosten von demjenigen übernommen werden, der diese auch verursacht hat.

3. Möbelmiete gerecht gestalten:

- Vermieter:innen sollen zur Erhaltung mitvermieteter Einrichtungsgegenstände verpflichtet werden.
- Es ist ein gesetzliches Verbot für die Wertsicherung der Möbelmiete festzulegen (Möbel verlieren laufend am Wert).
- Eine Möbelmiete soll nur für die voraussichtliche Restnutzungsdauer der Einrichtungsgegenstände zustehen.

4. Keine Vertreibung von Mieter:innen durch Sanierung:

- Die auf Mieter:innen überwälzbaren Erhaltungskosten, die keine Deckung in den Mietzinsreserven finden, sind von diesen aktuell über einen Zeitraum von 10 Jahren abzuzahlen. Das führt vor allem bei Sanierungsarbeiten wie Einleitung von Fernwärme in Verbindung mit einer Wärmeschutzfassade, Lifteinbau und Dacherneuerung zu horrenden monatlichen Mieterhöhungen. Der Verteilungszeitraum ist daher auf 20 Jahre oder auf die Lebensdauer der Investitionen zu verlängern, um die monatliche Belastung so gering wie möglich zu halten.

5. Kauttionen auf zumutbares Maß beschränken:

- Die maximale Mietkaution soll auf drei Netto-Hauptmietzinse beschränkt werden.
- Es ist ein Verbot der Wertsicherung von Kauttionen vorzusehen.
- Mieter:innen soll das Recht eingeräumt werden, die Kauttion in Raten zu bezahlen.
- Nachträgliche Erhöhungen der Kauttion sollen verboten werden.

6. Mieter:innen sollen auch außerhalb des Mietrechtsgesetzes vor willkürlicher Kündigung geschützt werden:

- Der weitreichende Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes ist auch auf jene Mietverhältnisse auszudehnen, bei denen aktuell kein Schutz vor willkürlicher Kündigung besteht. Das betrifft etwa Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Dienstwohnungen.

Angenommen

Zuweisung

Ablehnung

Einstimmig

Mehrheitlich