

Bericht

des Ausschusses für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung zum Antrag der Abg. Klubobfrau Mag.^a Gutsch, Mag. Mayer, Klubobmann Egger MBA und Weitgasser (Nr. 380 der Beilagen) betreffend die Änderung des Mietrechtsgesetzes für einen vernünftigen Interessensausgleich von Vermieter und Mieter

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung hat sich in der Sitzung vom 19. Juni 2019 mit dem Antrag befasst.

Berichterstatte Abg. Mag. Mayer erklärt, dass das Thema „leistbares Wohnen“ mehrere Themenkomplexe, nämlich die Baulandmobilisierung einerseits und den Umgang mit Leerständen andererseits, umfasse. Er verweise in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen des § 31b ROG (Raumordnungsgesetz), der die sogenannte Zweckentfremdung regle. Die Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichtes zeigten, dass diese Bestimmung selbst komplexen Umgebungsmaßnahmen standhalte. Mit dem in Begutachtung befindlichen Nächtigungsabgabengesetz werde dies noch besser funktionieren. Im Bundesland Salzburg gebe es rund 60.000 Wohneinheiten, die von Leerstand betroffen seien, wobei dieser auf mehrere Ursachen zurückzuführen sei. Der globale Trend auf den Finanzmärkten gehe immer mehr in Richtung Immobilien als solide Finanzanlage. Eine weitere Ursache sei das Modell der Sharing Economy, das die kurzzeitige touristische Nutzung lukrativer mache als eine langfristige Vermietung. Schließlich sei das Mietrechtsgesetzes ein wesentlicher Punkt, warum die Vermietung von Wohnungen nicht mehr attraktiv sei. Aus seiner Sicht sei eine grundlegende Änderung des Mietrechtsgesetzes erforderlich. Das derzeitige Mietrechtsgesetz sei unlesbar geworden. Darüber hinaus sei nicht mehr das Gesetz selbst die Basis für das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern, sondern die umfangreiche Rechtsprechung, die für Laien aber auch für Spezialisten auf diesem Gebiet kaum mehr interpretierbar sei. Dies führe letztendlich zu einem unerträglichen Stand der Rechtsunsicherheit sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter. Ziel eines neuen Mietrechtsgesetzes müsse Transparenz, Lesbarkeit und Rechtssicherheit sein. Abg. Mag. Mayer geht sodann ausführlich auf die Problematik einer Leerstandsabgabe ein. Im Zuge der Novellierung des Raumordnungsgesetzes habe man sich mit dieser Frage sehr eingehend befasst und auch zwei Gutachten in Auftrag gegeben. Beide Gutachten kämen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine wirksame Leerstandsabgabe so hoch sein müsste, dass sie verfassungswidrig wäre, während eine verfassungskonforme Leerstandsabgabe so niedrig sein müsste, dass sie keinen Lenkungseffekt habe.

Abg. Dr. Schöppl unterstützt den vorliegenden Antrag und spricht sich für entsprechende Nachschärfungen im Mietrechtsgesetz aus. Er hält fest, dass das Mietrechtsgesetz teilweise

einen konfiskatorischen Charakter aufweise und es in Österreich leichter sei, einen Ehevertrag aufzulösen als einen Mietvertrag. Österreich sei im privaten Bereich hinsichtlich der Eigentümer unterschiedlich strukturiert. Während in Wien große Eigentümergemeinschaften bestünden, seien in Salzburg Kleineigentümer mit ein bis zwei Wohnungen die Regel. Dies führe auch zu unterschiedlichen Interessenslagen. Das Mietrechtsgesetz sei jedoch für Wiener Verhältnisse geschaffen und darauf zugeschnitten worden. Er rege in diesem Zusammenhang eine Kompetenzänderung an, die dem Bund die Grundsatzgesetzgebung überlasse, jedoch den Ländern entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten einräume. Damit könnte man in Salzburg auf die Eigentümerstruktur entsprechend reagieren.

Klubobmann Abg. Egger MBA erklärt, dass es mehrere Maßnahmen brauche, damit die Wohnkosten nicht noch mehr stiegen als dies in der Vergangenheit der Fall gewesen sei. Er spreche sich dafür aus, alles zu unternehmen, um das Wohnen für die Salzburger Bevölkerung leistbar zu erhalten. Aus diesem Grund unterstützten die NEOS den vorliegenden Antrag.

Klubvorsitzender Abg. Steidl äußert sich grundsätzlich positiv zum vorliegenden Antrag, spricht sich jedoch für eine Konkretisierung der Maßnahmen aus. Der Fokus müsse auf die Mieterinnen und Mieter bzw. auf günstige Mieten gerichtet sein. Dazu bringt er für die SPÖ folgenden Abänderungsantrag ein:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht, die Bundesregierung aufzufordern, ein zeitgemäßes und unbürokratisches Mietrecht zu schaffen, das die Mieter entlastet und den Ausgleich zwischen Mieter und Vermieter berücksichtigt.

Abg. Scheinast verweist darauf, dass in Salzburg sehr viel gebaut, sehr viel gekauft, jedoch auch sehr viel nicht zur Verfügung stehe. Deshalb solle man sich über eine sinnvolle Leerstandsabgabe Gedanken machen. Weiters rege er an, die Befristung von Mietverträgen aufzuheben bzw. neue Regelungen zu schaffen, die zum einen nicht zu einem faktischen Eigentumsentzug für den Eigentümer führten und zum anderen eine sehr lange Kündigungsfrist zum Schutz der Mieter umfassten. Insgesamt spreche er sich für eine Änderung des Mietrechts, für eine Entlastung der Mieter sowie einen Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern aus.

Landesrätin Mag.^a (FH) Klambauer erklärt, dass ein hohes Preisniveau im Mietbereich beunruhigender sei als im Eigentumsbereich. Sie habe sich bereits zu Beginn ihrer Tätigkeit für eine Senkung der Mieten eingesetzt. Bis jetzt seien die Mieten für rund 7.000 Wohnungen dauerhaft günstiger geworden und sie rechne bis Jahresende mit 10.000 Wohnungen. Die dauerhafte Entlastung betrage rund € 0,75 pro Quadratmeter. Die sei eine spürbare Erleichterung, die auch bei der Mietbeihilfe bemerkbar sei, wo der deutliche jährliche Anstieg habe gedämpft werden können. Derzeit werde auch daran gearbeitet, die Mietensenkungen auch auf ab 2006 errichtete Wohnungen auszudehnen. Die entsprechenden Verhandlungen seien im Gange. Ein weiterer Aspekt sei die Zunahme der Haushalte. Allein in den letzten fünf Jahren

sei deren Zahl um 12.000 gestiegen. In einer Prognose für 2020 bis 2025 gehe man von einer weiteren Steigerung um 7.600 Haushalte aus.

Abg. Mag. Scharfetter betont, dass es nicht ausschließlich um Regulierung gehe, sondern auch um die Erhöhung des Angebotes durch eine Steigerung der Bauleistung bzw. Mobilisierung von Wohnraum, der derzeit zur Verfügung stehe. Dies könne unter anderem durch strengere gesetzliche Regelungen für die nicht erlaubte touristische Nutzung von Wohnraum erfolgen. Zusammenfassend spreche er sich für ein zeitgemäßes und unbürokratisches Mietrecht aus, das Mieter entlaste und auch Anreize schaffe, vorhandenen Wohnraum für Mieter zugänglich zu machen.

Abg. Mag. Scharfetter und Abg. Scheinast unterstützen den Vorschlag von Abg. Dr. Schöppl betreffend eine Kompetenzverschiebung im Mietrecht zu Gunsten der Länder. In der weiteren Debatte wird der SPÖ-Abänderungsantrag mehrfach modifiziert und ergänzt und als Fünf-Parteien-Antrag einstimmig zum Beschluss erhoben.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht, die Bundesregierung aufzufordern,

1. ein zeitgemäßes und unbürokratisches Mietrecht zu schaffen, das die Mieter entlastet, Anreize zur Schaffung von Mietwohnungen setzt und die Vermietung von (leerstehenden) Wohnungen attraktiviert sowie den Ausgleich zwischen Mieter und Vermieter berücksichtigt und
2. vor dem Hintergrund der regionalen Unterschiede, insbesondere der Wohnungs- und Eigentümerstruktur, eine Kompetenzverschiebung im Mietrecht zugunsten der Länder zu prüfen.

Salzburg, am 19. Juni 2019

Die Vorsitzende-Stellvertreterin:
Weitgasser eh.

Der Berichterstatter:
Mag. Mayer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 3. Juli 2019:
Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.