

## **E-215-BR/2006**

### **Entscheidung** des Bundesrates vom 6. Juli 2006 betreffend notwendige Änderungen im österreichischen Wohnrecht

angenommen anlässlich der Beratungen über den Beschluss des Nationalrates vom 24. Mai 2006 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 - WRN 2006) (1183 d.B. und 1530 d.B.)

Die Bundesministerin für Justiz wird aufgefordert, Gesetzesvorlagen auszuarbeiten und dem Parlament zuzuleiten, welche das Ziel verfolgen, nachfolgende Forderungen in geeigneter Weise umzusetzen:

1. Der Anwendungsbereich – und damit der Preisschutz – des Mietrechtsgesetzes soll auf andere Mietverhältnisse ausgedehnt werden.
2. Durch die Begrenzung der Zuschläge auf max. 25 Prozent vom Richtwert und einen Katalog der erlaubten Zu- und Abschläge soll der Zuschlagedschungel eingegrenzt werden.
3. Die Richtwerthöhe soll durch die jeweilige Landesgesetzgebung beschlossen werden und damit der politischen Verantwortung unterliegen.
4. Der Lagezuschlag soll höhenmäßig auf max. 10 Prozent des Richtwertes begrenzt werden.
5. Die Mietzinshöhe soll ohne Verfristung jederzeit überprüft werden können.
6. Ein gesetzlicher Indexsprung von fünf Prozent an Wertanpassungen soll für alle Mieten gelten, um die jährlichen Mietensteigerungen zu verhindern.
7. Der unbefristete Vertrag soll wieder zur Regel werden. Befristungen ziehen hohe Umzugskosten nach sich und verhindern die Durchsetzung von Mieterrechten.
8. Vermietete Ausstattungskriterien müssen zwingend in die Erhaltungs- und Erneuerungspflicht des Vermieters fallen.
9. Ein klarer Mietzinsminderungskatalog soll Rechtssicherheit schaffen.

10. Die Herausnahme der Grundsteuer (als Vermögenssteuer der Hauseigentümer) und der Versicherungsprämien (Risikoabwälzung des Vermieters) aus dem Betriebskostenkatalog und
11. MieterInnen sollen ein Minderungsrecht des Verwaltungshonorars und des Reinigungsentgelts erhalten, wenn die entsprechenden Pflichten nicht erfüllt wurden.
12. Beschränkung der Kautions auf max. zwei Bruttomonatsmieten, zwingende Mindestverzinsung der Kautions und erleichterte Rückforderung im Außerstreitverfahren.
13. Kostenteilung der Vergebührens des Mietvertrages zwischen MieterIn und VermieterIn.
14. Maklergebühren sollen nur noch vom Auftraggeber bezahlt werden.
15. Mietzinsvorauszahlungen sollen zum gesetzlichen Zinssatz verzinst und auf die Laufzeit berechnet werden.
16. Vertragserrichtungskosten sollen nicht mehr auf MieterInnen überwältzt werden können.
17. Heizkosten sollen als Nebenkosten des Wohnens dem begünstigten Umsatzsteuersatz unterliegen.
18. Keine ausschließliche Überwältzung von Errichtungs- und Instandhaltungskosten von Heizanlagen bei Contractingverträgen.
19. Alle Rechte und Pflichten aus dem Wohnrecht sollen ohne Kostenrisiko im Außerstreitverfahren durchgesetzt werden können.
20. Auch WohnungseigentümerInnen sollen ihre Rechte schon bei den Schlichtungsstellen durchsetzen können.