

GASTKOMMENTAR

Dr. Wolfgang Louzek ist Präsident des Verbands der institutionellen Immobilieninvestoren und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.

Das MRG im Widerspruch zum Unternehmertum

Wer sein Handeln nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen ausrichtet, also als „Unternehmer“ tätig ist, kann sich europaweit im Rahmen der Anmietung eines Geschäftslokals mit seinem Vermieter die Mietkosten und andere Bedingungen ausmachen, Denn gesetzlich vorgeschriebene Mieten im Gewerbebereich – gibt es in ganz Ost- und Westeuropa nicht. Österreich ist das einzige Land in dem es nicht so ist. Denn selbst im 21. Jahrhundert schreibt in Österreich der Staat zwei Unternehmern vor, wie hoch die Miete zu sein hat, sofern das Haus leider vor 1953 errichtet wurde. Das wurde zwar schon oft beschrieben und beklagt, aber die Politik war nie bereit darüber sinnvoll zu diskutieren um eine Lösung zu finden. Das Argument, dass die Überschreitung der gesetzlichen Miete ohnedies nur bis zur Übergabe gerügt werden kann, zeigt einerseits die Absurdität dieser Bestimmung und verkennt andererseits, dass auch andere durchaus hinderliche Bestimmungen, wie z.B. bezüglich Betriebskosten oder Veräußerung des Unternehmens für diese Objekte gelten. Die Frage nach dem „Warum“, bleibt unbeantwortet, denn das alte Argument, damit die Greißler und ihre alten Mietverträge zu schützen, erscheint heute nicht mehr stichhaltig zu sein, denn diese sind, nicht wegen der Miete, sondern weil kaum mehr jemand beim Greißler eingekauft hat, mehr oder minder ausgestorben. Da heute sogenannte „Nahversorger“ eher Filialisten darstellen, die Konzernen gehören, sollte es eine Selbstverständlichkeit sein, dass die Geschäftsraummiete nicht im Mietrechtsgesetz geregelt ist.

Auch Mieten die vor 1994 abgeschlossen wurden, die teilweise noch auf Basis der „Friedenskronen-Miete“ (erster Weltkrieg) festgelegt wurden, dürfen ebenfalls nicht einmal schrittweise bis zur marktüblichen Miete angehoben werden. Bei einem schlecht gebauten 70-er Jahre Haus darf verlangt werden, was erzielbar ist. Da ist die Frage erlaubt: Wen schützt die Politik mit dieser Regelung eigentlich? Beschützt werden meist jene, die bereits zum High End der Einkommenskala zählen, wie Handelsketten, Rechtsanwälte, Ärzte, etc., denn neben den Verkaufslokalen zählen auch Büros, Ordinationen, etc. zur Geschäftsraummiete. Gegenüber den anderen Marktteilnehmern, vor allem den Jungunternehmern der gleichen Branche, sollte eine vom Staat unterstützte Ungleichbehandlung unzulässig sein. Die einen zahlen kaum Miete für ihr Büro- oder Geschäftslokal, die Jungen müssen hohe Mieten akzeptieren. Das ist gesellschaftspolitisch, aber auch volkswirtschaftlich nicht nachvollziehbar.

Diese künstliche Verengung des Marktes treiben verständlicher Weise Mieten in Objekten mit frei vereinbar Miete durchaus in die Höhe, da durch die Mietbegrenzung weniger Objekte in die Vermietung kommen. Wäre der Markt liberalisiert, würden auch die Mieten durchaus weniger Spitzen aufweisen, da mehr Objekte auf den Markt kämen. So hätten auch Jungunternehmer mehr Chancen auf eine gute Lage. Der Eingriff des Staates ist Unfug und gehört abgestellt, damit würde

auch das daraus resultierende Ablöseunwesen aufhören. Darüber hinaus untervermietet dieses Klientel die günstigen Mietflächen ganz oder teilweise oftmals zu horrenden Mieten an Dritte und verdient dabei zusätzlich am Eigentum Dritter. Es ist ein Armutszeugnis für Österreich, dass es europaweit kein anderes Land gibt, wo Eigentümer einer Geschäftsraumfläche gewissermaßen unter Kuratel gestellt wird,

Dass das alles nur im Konsens und mit geeigneten Übergangsfristen möglich sein kann, ist selbstverständlich. Aber wenn man es politisch nie angeht, werden die Übergangsfristen nicht beginnen können und wird sich diese Situation nie ändern.