

Gastbeitrag. Warum das Mietrechtsgesetz die Hilfsbereitschaft privater Personen torpediert und das Gesetz dringend geändert gehört.

Mietrechts-Fallen bei Flüchtlingshilfe

VON BENEDIKT STOCKERT

Die Hilfsbereitschaft in Österreich scheint aktuell keine Grenzen zu kennen. Neben Sach- und Geldspenden werden oft auch Unterkünfte für aus der Ukraine geflüchtete Menschen zur Verfügung gestellt. Abgesehen von der wie so oft fantastischen Caritas und Initiativen wie etwa jener der österreichischen Immobilien-Gesellschaft „Immo hilft“ sind es auch viele Privatpersonen, die Wohnraum zur Verfügung stellen. Ob es das Arbeitszimmer in den eigenen vier Wänden ist, die leer stehende Einliegerwohnung oder komplette Liegenschaften mit mehreren Wohneinheiten.

Was im Eifer der aufkommenden Hilfsbereitschaft gern vergessen wird, sind die rechtlichen Konsequenzen solcher Vermietungen. So fehlt dem so häufig und zu Recht kritisierten Mietrechtsgesetz (MRG) ein entsprechender Ausnahmetatbestand für die kurzfristige Vermietung von privatem Wohnraum an flüchtende Menschen. Im Ergebnis bedeutet das, dass im für den Vermieter schlimmsten Fall ein unbefristetes und vonseiten des Vermieters quasi unkündbares Mietverhältnis zustande kommt. Die gänzlich unentgeltliche Vermietung mit vereinbarter jederzeitiger Beendigungsmöglichkeit stellt für den Vermieter die (rechts)sicherste aller Varianten dar, da sie als Prekarium zu qualifizieren und damit tatsächlich jederzeit endbar ist. Von solch einem Prekarium ist auch dann auszugehen, wenn bloß die Betriebskosten vom Mieter übernommen werden. Wird jedoch ein – wenn auch stark vergünstigter – Mietzins verrechnet, liegt ein Mietvertrag vor. Dies unabhängig davon, ob ein solcher mündlich oder schriftlich zustande kommt. Das MRG gelangt im Wesentlichen bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen zur Anwendung, soweit der Mietgegenstand in einem Gebäude mit mehr als zwei selbstständigen Einheiten liegt – die Ausnahme sind also vor al-

lem Einfamilien- und Doppelhäuser. Wird von einer Privatperson nun eine dem Anwendungsbereich des MRG unterliegende Wohnung gegen (geringes) Entgelt an geflüchtete Menschen vermietet, so sind die zwingenden Befristungsbestimmungen zu beachten. Ein Mietvertrag im Anwendungsbereich des MRG muss mindestens auf drei Jahre abgeschlossen werden, andernfalls er trotz gegenteiliger Vereinbarung als unbefristet vereinbart gilt. Der Vermieter kann das Mietverhältnis dann nur noch bei Vorliegen von wichtigen, im Gesetz normierten Gründen beenden – dies bedeutet in der Praxis eine Unkündbarkeit. Die Ausnahmetatbestände des Anwendungsbereichs des MRG greifen allesamt nicht: 1) Eine Vermietung durch eine karitative oder humanitäre Organisation liegt bei Privatpersonen nicht vor. 2) Bei einem Mietvertrag über eine kurzfristige, ein halbes Jahr nicht überschreitende, Mietdauer bedarf es zusätzlich des Umstands des Zwecks der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels. 3) Auch liegt unbestritten kein Wohnraum vor, der vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet wird.

Der Gesetzgeber muss hier rasch handeln. Entweder indem ein weiterer Ausnahmetatbestand eingeführt wird für die kurzfristige (nicht gewinnbringende) Vermietung von Privatpersonen an Flüchtlinge oder der entsprechenden Aufweichung der dreijährigen Mindestbefristungsdauer. Zuletzt kündigte Justizministerin Alma Zadic an, sich „noch in dieser Legislaturperiode“ dem MRG zu widmen. Es ist mehr denn je wünschenswert, das altherorts reformbedürftige Gesetz neu zu denken, und der Ministerin seien bei der Umsetzung alle Daumen gedrückt. Dass das MRG aber Hilfsbereitschaft für Flüchtlinge torpediert, ist nicht einen Tag länger zu akzeptieren.

Mag. Benedikt Stockert, MSc. ist Anwalt und Partner bei FSM Rechtsanwälte GmbH.



Das Vorurteil der Jungen, die zu anspruchsvoll seien

Gastkommentar. Der Fachkräftemangel ist lösbar, junge Menschen wollen arbeiten. Arbeitgeber sollten nur ein paar Dinge beachten.

VON LENA MARIE GLASER

Junge Menschen sind zu verwöhnt. Sie wollen nichts mehr leisten, ihr Traumjob ist „Influencer“. Das beklagen Arbeitgeber oft und suchen händeringend Nachwuchs; in der Gastronomie, im Handwerk, in der Industrie oder in der Pflege. Manche sehen die einzige Lösung darin, Arbeitskräfte aus dem Ausland zu holen.

In der Zeitung lesen wir fast täglich von diesem „Fachkräftemangel“. Unbestritten ist, dass es vielen Betrieben schwerfällt, junge Arbeitskräfte zu finden und sie zu halten. Für die Klimawende oder den steigenden Bedarf in der Pflege sind engagierte junge Menschen gefragt. Die spürbaren Auswirkungen des demografischen Wandels machen es dringend notwendig, heute zu handeln. Viel wird geredet, aber wird das Richtige getan?

Dabei hält sich ein falsches Vorurteil zäh wie Kaugummi: Die Jungen sind zu anspruchsvoll.

Schon im Bewerbungsgespräch fordern sie zu viel. Dabei wird übersehen, dass sich junge Menschen sehr wohl begeistern lassen, wenn sie die richtigen Rahmenbedingungen vorfinden. Sie wollen weniger schuften oder lustlos ihren Job absitzen, sondern mehr Zeit für ihre Familie, Sport, Hobbys. Die Werte haben sich verschoben, das motiviert ein Dienstwagen heute nur mehr wenige. Immer mehr leiden unter dem Leistungsdruck, fühlen sich alleingelassen, erschöpft, voller Ängste. Die Pandemie hat das Problem verschärft.

Der erste Schritt, um den „Fachkräftemangel“ ehrlich zu lösen, wäre, die Pausetaste zu drücken. Das Problem ist von vielen Seiten zu beleuchten, bei der Lösung sind alle Betroffenen einzubinden und ihnen zuzuhören. Mit Mut und Offenheit sind neue Wege zu erforschen, mit dem notwendigen Blick über den Tellerrand. Dann sind gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln, auszuprobieren

und anzupassen. Das erfordert ein Umdenken und viel Geduld.

Ein Trend, der Hoffnung weckt: Immer mehr gut ausgebildete Millennials, die in Großstädten leben, erlernen ein Handwerk. Sie lassen sich zu Tischlern, Gärtnerinnen oder Goldschmieden ausbilden. Es ist die Lust am echten Handwerk, das analoge Leben und Arbeiten als verführerische Alternative zu unserem digitalisierten Alltag. Doch im Gegenzug dazu steckt in vielen Köpfen noch fest: „Wenn du gut genug bist, mache keine Lehre, sondern gehe studieren.“ Es wird klug sein, diese Bilder zu verändern und positive Beispiele sichtbar zu machen. Nur dann haben die jungen Menschen eine echte Option in ihrer Berufswahl und können ihren Talenten, ihrer Liebe für das Handwerk oder für die Pflege von Menschen folgen. Auch klassische Gender-Stereotypen sind aufzubrechen, damit in Zukunft eben nicht nur Buben Automechaniker und Mädchen Verkäuferin werden wollen.

PIZZICATO

Rächer mit rechtem Haken

Es war ein strammer rechter Haken, ausgeführt mit der flachen Hand. Hollywood-Style. Nur, dass es kein Slapstick war. Will Smith, edler Ritter und Rächer, war „in der Rolle“, wie es im Schauspielergargon heißt, als er Chris Rock auf offener Bühne und live vor einem Millionenpublikum ins Gesicht schlug – und einen Four-Letter-Word-Fluch hinterherrschickte. Mucho Macho. Schon jetzt Oscar-Geschichte. Hollywood braucht keinen Krieg, es ist Krieg.

Will Smith hat Muhammad Ali und seinen legendären Spruch „Float like a butterfly, sting like a bee“ internalisiert. Vor 21 Jahren hatte er den Allergrößten als Boxer und Showman im Film, der im „Rumble in the Jungle“ – dem Kampf gegen George Foreman 1974 in Kinshasa gipfelte –, verkörpert. Vom Box-Training und vom Sprücheklopfen blieb augenscheinlich viel hängen – und womöglich auch von den Bud-Spencer-Haardrauf-Filmen der 1970er-Jahre.

Bei der Oscar-Gala trat auch das Trio aus „Der Pate“, ganz in Schwarz, auf die Bühne: Francis Ford Coppola, Al Pacino und Robert De Niro. Beinahe so viele Stunden zuvor die fünf SPÖ-Altkanzler bei Pamela Rendi-Wagners Inszenierung der Kanzlerkandidatur. Nur Alfred „Al“ Gusenbauer stach mit einem Farbtupfer leger heraus. Der Mann mit dem harten rechten Haken und dem weichen Kinn, Burgenlands Bud Spencer, hielt sich indessen fern. (vler)

Reaktionen an: thomas.vleregge@diepresse.com

LESERPOST

Leserbriefe bitte an:
Die Presse, Hainburger Straße 33,
A-1030 Wien oder an
leserbriefe@diepresse.com

„Energetisches Gefangenendilemma“

„Gas: Europas Rettung...“ von Matthias Auer, 26. 3.
Die Bevölkerung lernt gerade, wie erfolgreich und nachhaltig Energiewirtschaft funktioniert: Weil sich die EU beim Gasimport vom relativ billigen russischen Gas abhängig gemacht hat, ist es an der Zeit, sich zukünftig vom relativ teuren amerikanischen LNG abhängig zu machen. Die EU-Milliarden fließen zukünftig in die USA, und als positive Nebenwirkung auch viele EU-Milliarden in die amerikanische Rüstungsindustrie. Die Umstellung wird zwar noch Jahre brauchen, aber die Richtung stimmt. Zur wissenschaftlichen Erklärung dieses von allen Seiten

gewünschten Veränderungsprozesses und der damit verbundenen „neuen Unabhängigkeit“ der europäischen Wirtschaft findet man aber keine passende Fachliteratur, da muss man die bisher gültigen Gesetze der Ökonomie ein wenig umschreiben. Das Buch könnte z. B. folgenden Titel tragen: „Das energetische Gefangenendilemma der EU“ oder „Ich mache Ihnen ein Angebot, das Sie nicht ablehnen können“.

Toni Matschic, 1130 Wien

Unsolldarische Wegducker

„Österreichs heikle Einladungspraktik“ von Iris Bonavida und Ulrike Weiser, 24. 3.
Dass Österreich und andere Staaten ein Gasembargo verweigern, ist nachvollziehbar. Aber dass Wladimir Selenskijs der Auftritt im österreichischen Parlament mit feigen Ausreden verweigert wird und man nicht in der Lage ist, die amtliche Zuständigkeit für Enteignung russischen Eigentums zu

klären, ist an Erbärmlichkeit nicht zu überbieten. Als wäre Österreichs Image in der EU wegen der kompromisslosen Auslegung der Neutralität bzw. der Verweigerung eines offenen Diskurses darüber nicht schon genug ramponiert, wird o. g. Verhalten die Bewertung von Österreichern im Ausland als verantwortungsscheue und unsolidarische Wegducker untermauern.

Michael Czerny, 2392 Sulz

Als Staatsmann braucht man auch Exitstrategie

In vielen Medien und auf den Titelseiten diverser Zeitungen wird Präsident Selenskijs als „Held“ präsentiert. Ich sehe absolut nichts Heldenhaftes an einem Politiker, der sein Volk (und Europa) in Geiselschaft nimmt: Mit der Weigerung, Verhandlungen über eine Neutralität des Landes zu führen, hat er sich auf einen Krieg eingelassen, der nicht zu gewinnen ist. Er ist auf allen Ebenen gescheitert: Die Infrastruktur des halben Landes ist zerstört, Millionen