

Dr.ⁱⁿ Alma Zadić, LL.M.
Bundesministerin für Justiz

Frau
Mag. Christine Schwarz-Fuchs
Präsidentin des Bundesrates
Parlament
1017 Wien

Geschäftszahl: 2022-0.147.655

Ihr Zeichen: BKA - PDion (PDion)3988/J-BR/2022

Wien, am 22. April 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

die Bundesräte Eva Prischl, Mag. Sascha Obrecht, Kolleginnen und Kollegen haben am 24. Februar 2022 unter der Nr. **3988/J-BR/2022** an mich eine schriftliche parlamentarische Anfrage betreffend „explodierende Mietpreise“ gerichtet.

Diese Anfrage beantworte ich nach den mir vorliegenden Informationen wie folgt:

Zu den Fragen 1 bis 10:

- *1. Im Regierungsprogramm wurde das Ziel definiert, Mieten günstiger zu gestalten. Welche Maßnahmen wurden seitens Ihres Ministeriums getroffen, um dieses Ziel umzusetzen? Welche weiteren Maßnahmen sind in Planung?*
- *2. Zur Novellierung des Mietrechts wurde im Regierungsprogramm das Ziel definiert, ein transparentes, nachvollziehbares Mietrecht umzusetzen.*
 - a. *Wie ist der aktuelle Stand bei der Erreichung dieses Ziels?*
 - b. *Wie soll die Umsetzung dieser Transparenz erfolgen? Wie findet hier eine Evaluierung statt?*
 - c. *Welche Teile des Mietrechts würden Sie konkret als nicht transparent bezeichnen?*
 - d. *Welche Teile des Mietrechts würden Sie konkret als nicht nachvollziehbar bezeichnen?*
 - e. *Wie soll eine Nachvollziehbarkeit des Mietrechts sichergestellt werden?*

- 3. Zur Novellierung des Mietrechts wurde im Regierungsprogramm das Ziel definiert, hohe Rechtssicherheit sowie Rechtsdurchsetzbarkeit für Mieter*innen sowie Eigentümer*innen umzusetzen.
 - a. Wie sollen diese Ziele erreicht werden?
 - b. Wie wird eine Rechtssicherheit konkret ausgestaltet sein?
 - c. Wie wird eine Rechtsdurchsetzbarkeit konkret ermöglicht?
- 4. Zur Novellierung des Mietrechts wurde im Regierungsprogramm das Ziel definiert, eine transparente Preisbildung umzusetzen, die zu einem leistbaren Mietpreis für Mieter*innen führt sowie die Wirtschaftlichkeit von Neuinvestitionen sicherstellt.
 - a. Wie soll dieser Preisbildungsprozess von der Regierung transparent umgesetzt werden?
 - b. Wie wird die Leistbarkeit der Mietpreise für Mieter*innen sichergestellt?
 - c. Wie wird die Wirtschaftlichkeit von Neuinvestitionen sichergestellt?
- 5. Wird in der geplanten Mietrechtsnovelle ein besonderer Fokus auf leistbaren Wohnraum für Jungfamilien gelegt? Wenn ja, wie sollten diese Regelungen gestaltet sein?
- 6. Wird in der geplanten Mietrechtsnovelle die Rechtslage bezüglich Befristung von Wohnverhältnissen verändert?
 - a. Wenn ja: Wie werden die Befristungen konkret verändert?
 - b. Wenn nein: Warum nicht?
- 7. Wird in der geplanten Mietrechtsnovelle die Rechtslage bezüglich Preisgrenzen bei Mietwohnungen im privatem Wohnraum verändert?
 - a. Wenn ja: Wie werden die Änderungen konkret ausgestaltet sein?
 - b. Wenn nein: Warum nicht?
- 8. Werden in der geplanten Mietrechtsnovelle spezielle Regelungen bezüglich Preisobergrenzen im Neubau geschaffen wie es sie auch für Altbau und Genossenschaftswohnraum gibt?
 - a. Wenn ja: Wie werden diese Änderungen konkret ausgestaltet sein?
 - b. Wenn nein: Warum nicht?
- 9. Bis wann soll die im Regierungsprogramm vorgesehene Mietrechtsnovelle zur Begutachtung durch den Nationalrat sowie den Bundesrat vorliegen?
- 10. Welche Expert*innen sind in die Überarbeitung des Mietrechts eingebunden?

Die Unterstützung von Mieter:innen und Erleichterungen für Mieter:innen ist dem Bundesministerium für Justiz sehr wichtig. Zur Linderung der Pandemiefolgen im Mietrecht hat das Bundesministerium für Justiz einschlägige gesetzliche Maßnahmen auf den Weg gebracht, die in der Folge auch mehrmals verlängert wurden. Als Beispiele sind hierbei die Aufschiebung der Räumungsexekution oder die Aussetzung von negativen

Folgen aus Mietzinsrückständen (zB Aussetzung der Klagbarkeit von Rückständen und Verhinderung von Kündigung- und Räumungsklagen) zu nennen. Des Weiteren wurden flankierende Regelungen erlassen, so zB die Ermöglichung kurzfristiger Vertragsverlängerungen, um der besonderen Pandemiesituation Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden auch allgemeine Erleichterungen für Vertragsverhältnisse vorgesehen, die sich auch auf Mietverhältnisse auswirken, wie zB die Beschränkung von Verzugszinsen und den Ausschluss von Inkassokosten.

Darüber hinaus befindet sich derzeit eine Novelle in Begutachtung, mit der das Maklergesetz geändert werden soll.

Immobilienmakler:innen werden in aller Regel zuerst von der Vermieterin/vom Vermieter beauftragt. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die Provision der Maklerin/des Maklers regelmäßig zu einem großen Teil oder sogar ausschließlich von der Mieterin/vom Mieter zu zahlen ist. Das führt zu einer finanziellen Belastung zu Beginn eines Mietverhältnisses, die viele Mieter:innen als unbillig empfinden, weil sie keinen Einfluss auf die Auswahl der Maklerin/des Maklers nehmen können.

Der Entwurf schlägt daher die Einführung des "Erstauftraggeberprinzips" für die Vermittlung von Mietverträgen über Wohnräume vor. In Zukunft soll die Provision der Maklerin/des Maklers grundsätzlich nur derjenige Vertragsteil zahlen müssen, der die Leistung der Maklerin/des Maklers veranlasst hat. Von der Vermieterin/vom Vermieter veranlasste Vermittlungen von Mietwohnungen sollen immer nur von dieser/diesem bezahlt werden.

Die Maklerin/der Makler hat nur dann einen Anspruch auf Zahlung einer Provision von Seiten der Mieterin/des Mieters, wenn sie/er aufgrund des Maklervertrags mit der Wohnungssuchenden/dem Wohnungssuchenden tätig wird und daraufhin eine Wohnung vermitteln kann, hinsichtlich derer sie/er nicht schon vorher mit der Vermittlung beauftragt war.

Sie/er hat aber dann keinen Anspruch auf eine Provision von der Mieterin/vom Mieter, wenn zwischen dem Unternehmen der Maklerin/des Maklers und der Vermieterin/dem Vermieter oder Verwalterin/Verwalter (oder umgekehrt) eine Beteiligung, organschaftliche Verflechtung oder andere maßgebliche Einflussmöglichkeit besteht. Auch wenn die Vermieterin/der Vermieter oder deren/dessen Organwalterin/Organwalter oder Verwalterin/Verwalter vom Abschluss eines Maklervertrages Abstand nimmt, damit die

Mieterin/der Mieter zum Erstauftraggeber wird, entfällt die Provisionspflicht für die Mieterin/den Mieter.

Ebenso wenig ist die Mieterin/der Mieter provisionspflichtig, wenn die Maklerin/der Makler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis der Vermieterin/des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessen:tinnenkreis auf andere Weise bewirbt. Zur besseren Transparenz der zeitlichen Abfolge soll die Maklerin/der Makler Vertragsabschlüsse schriftlich oder auf einem dauerhaft verfügbaren Datenträger dokumentieren.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung dieses Entwurfes zu einer spürbaren Erleichterungen für Mieter:innen führen wird. All diese Initiativen sind selbstverständlich nur ein Teil der Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Mieter:innen.

Darüber hinaus arbeitet das BMJ an der Umsetzung aller im der Zuständigkeit des BMJ gelegenen Maßnahmen im Regierungsprogramm.

Dr.ⁱⁿ Alma Zadić, LL.M.

