

Bericht

des Justizausschusses

über den Beschluss des Nationalrates vom 24. März 2021 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (Mietzinsrechtliches Pandemiefolgenlinderungsgesetz – MPFLG)

Die Abgeordneten Johann Singer, Mag. Nina Tomaselli, Mag. Ruth Becher, Kolleginnen und Kollegen haben den dem gegenständlichen Beschluss des Nationalrates zugrunde liegenden Initiativantrag am 24. Februar 2021 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„A. Nach geltender Rechtslage erhöhen sich die Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2003) ergibt. Die letzte Erhöhung der Richtwerte fand demnach im Jahr 2019 statt und wurde in BGBl. II Nr. 70/2019 kundgemacht. Die nächste Erhöhung stünde für den 1. April 2021 heran.

Nun soll aber im Hinblick auf die wirtschaftlichen und sozialen Belastungen, die die COVID-19-Pandemie für große Teile der österreichischen Bevölkerung mit sich bringt, bei den Mietzinsen eine Erleichterung für die Mieter in der Weise herbeigeführt werden, dass die an sich heranstehende Erhöhung durch eine gesetzliche Maßnahme gleichsam um ein Jahr verschoben wird. Die nächste Richtwertanpassung soll daher erst am 1. April 2022 eintreten. Danach soll aber wieder zu jenem Rhythmus zurückgekehrt werden, der sich schon aus der bisherigen Rechtslage ergibt; das bedeutet, dass die übernächste Richtwertanpassung nach nur einem weiteren Jahr, nämlich am 1. April 2023, stattfinden soll; und daran schließen wieder die Richtwertveränderungen in einer zweijährigen Frequenz an, also am 1. April 2025, am 1. April 2027 und so weiter. Das soll freilich werterhaltend geschehen: Ungeachtet der nunmehrigen Verschiebung um ein Jahr läuft gleichsam im Hintergrund die Wertsicherungsberechnung weiter und kann dann von den Vermietern bei den nächsten Richtwertanpassungen in ungeminderter Höhe lukriert werden.

Gesetzlich wird dieses Eingreifen in folgender Weise realisiert: Zunächst werden in § 5 Abs. 1 RichtWG statt der dort bisher genannten Richtwertbeträge diejenigen Richtwerte statuiert, die sich aus der bislang letzten Richtwertvalorisierung im Jahr 2019 (BGBl. II Nr. 70/2019) ergeben haben und ohne gesetzgeberisches Eingreifen bis zum 31. März 2021 gegolten hätten. Allerdings wird der Zeitraum der Geltung der aktuellen Richtwerte im Einleitungssatz des § 5 Abs. 1 RichtWG von zwei auf drei Jahre, nämlich bis zum 31. März 2022, verlängert. Für die Zeit danach werden in § 5 Abs. 2 RichtWG eine erste Richtwertänderung am 1. April 2022, sodann eine zweite Richtwertveränderung nach einem Jahr, also am 1. April 2023, und sodann das Eintreten der weiteren Richtwertveränderungen wieder in zweijährigen Abständen angeordnet, wie das schon im bisherigen Recht der Fall war. Basis für die Berechnung dieser Richtwertveränderungen wird der Jahresdurchschnittswert des Verbraucherpreisindex 2010 für das Jahr vor der bislang letzten Richtwerterhöhung, also für das Jahr 2018, sein. Dieser Indexwert beziffert sich mit 116,3.

Keine Änderung soll hinsichtlich der Rundung der jeweiligen neuen Beträge, hinsichtlich des jeweiligen Geltungsbeginns der valorisierten Beträge (immer zum 1. April) und hinsichtlich der Kundmachung der geänderten Richtwerte eintreten; die Regelungen darüber sind – von einer vernachlässigbaren Modifikation bei der Person der Kundmachungspflichtigen abgesehen – wortgleich mit dem bisher geltenden Recht.

B. Das Mietrechtsgesetz kennt aber noch eine zweite gesetzliche Wertsicherung von Beträgen, nämlich jene nach § 16 Abs. 6 MRG. Es handelt sich dabei um die Valorisierung der Kategoriebeträge und weiterer mietrechtlicher Beträge. Diese Wertsicherung tritt jeweils nach Überschreiten einer fünfprozentigen Indexschwelle ein. Zufällig ergäbe es sich diesmal zeitlich so, dass auch diese Wertanpassung zum 1. April 2021 einträte. Maßgeblich wäre der im Februar 2021 verlautebarte Indexwert für Dezember 2020. Aus den gleichen Überlegungen wie bei den Richtwerten soll auch diese Valorisierung durch ein Einschreiten des Gesetzgebers um ein Jahr hinausgeschoben werden.

Zu Artikel 1 (Änderung des § 16 MRG)

Hier wird die im Allgemeinen Teil besprochene Änderung bei der Wertsicherung nach § 16 Abs. 6 MRG umgesetzt.

Die Valorisierung, die auf Grund der im Februar 2021 für Dezember 2020 verlautebarten Indexzahl einträte und ab 1. April 2021 in Geltung stünde, soll um ein Jahr verschoben werden und erst dann anhand der für Dezember 2020 maßgeblichen Indexzahl erfolgen. Die neuen Beträge sollen also erst ab 1. April 2022 gelten.

Alle weiteren Valorisierungen richten sich wieder unverändert nach Abs. 6.

Zu Artikel 2 (Änderung des § 5 RichtWG)

Hier wird die im Allgemeinen Teil besprochene Änderung bei der Wertsicherung der Richtwerte umgesetzt.

Die veränderte Wertsicherung der Richtwerte wirkt sich insofern auch auf vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen aus, als damit auch die Ausgangslage für die nach § 16 Abs. 9 erster Satz MRG vorzunehmende Beurteilung, ob ein auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhter Mietzins in seiner neuen Höhe gegen eine Mietzinsschranke verstößt, geändert wird.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Vollzug)

In § 2 ist neben dem zeitlichen Anwendungsbereich klargestellt, dass § 16 Abs. 6a MRG für alle Valorisierungen nach § 16 Abs. 6 MRG maßgeblich ist. Wenn im MRG auf § 16 Abs. 6 verwiesen wird, ist jeweils auch § 16 Abs. 6a von Relevanz. Abs. 6a soll aber mit Ablauf des 31. März 2025 außer Kraft treten, weil dieser Absatz als Covid-19-bezogene Regelung nur für einen einzelnen Valorisierungszeitpunkt Relevanz hat und sich alle weiteren Valorisierungen wieder nur nach Abs. 6 richten. Das Außerkrafttreten hat freilich keine Auswirkungen auf die nach dieser Bestimmung vorgenommene Verschiebung der Valorisierung. Es dient lediglich der Bereinigung des Rechtsbestands. Die Übergangsbestimmung des § 3 dient nur der Klarstellung, dass die gesetzliche Grundlage für die früheren Änderungen der Richtwerte (also bis zum 1. April 2019) aufrecht bleibt.“

Der Justizausschuss hat den gegenständlichen Beschluss des Nationalrates in seiner Sitzung am 29. März 2021 in Verhandlung genommen.

Berichterstatter im Ausschuss war Bundesrat Dr. Peter **Raggl**.

Gemäß § 30 Abs. 2 GO-BR wurde beschlossen, Bundesrat MMag. Dr. Karl-Arthur **Arlamovsky** mit beratender Stimme an den Verhandlungen teilnehmen zu lassen.

An der Debatte beteiligten sich die Mitglieder des Bundesrates MMag. Dr. Michael **Schilchegger**, MMag. Dr. Karl-Arthur **Arlamovsky**, MMag. Elisabeth **Kittl**, BA, Stefan **Schennach**, Mag. Christine **Schwarz-Fuchs** und Dr. Peter **Raggl**.

Bei der Abstimmung wurde mit Stimmeneinhelligkeit beschlossen, gegen den Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu erheben.

Zum Berichterstatter für das Plenum wurde Bundesrat Dr. Peter **Raggl** gewählt.

Der Justizausschuss stellt nach Beratung der Vorlage mit Stimmeneinhelligkeit den **Antrag**, gegen den vorliegenden Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu erheben.

Wien, 2021 03 29

Dr. Peter Raggl

Berichterstatter

Mag. Elisabeth Grossmann

Vorsitzende-Stellvertreterin