

XXIII. GP.-NR

606 IA

03. März 2008

ANTRAG

der Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Dr. Jarolim
und KollegInnen

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – MILG)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – MILG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, wird wie folgt geändert:

In § 16 Abs. 6 wird die Wendung „Februar 2001“ durch die Wendung „Mai 2006“ und wird jeweils die Wendung „5 vH“ durch die Wendung „10 vH“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 Art. IX, zuletzt geändert durch das Deregulierungsgesetz 2006, BGBl. I Nr. 113, wird wie folgt geändert:

In § 5 lautet der erste Satz:

„Ab dem 1.4.2008 vermindern oder erhöhen sich die mit den Verordnungen des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140–148/1994 festgesetzten Richtwerte – ausgehend von ihrer in BGBl. II Nr. 61/2007 kundgemachten Höhe – in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Dezember 2006 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen bis zum Zeitpunkt der indexbedingten Auslösung der ersten Valorisierung nach § 16 Abs. 6 MRG in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2008 nicht zu berücksichtigen sind und die weiteren Änderungen nach diesem Zeitpunkt so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen.“

Artikel 3

Inkrafttreten, Übergangsbestimmung, Vollziehung

§ 1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. April 2008 in Kraft.

§ 2. § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1.4.2008; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

§ 3. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist die Bundesministerin für Justiz betraut.

Zuweisungsvorschlag: Bautenausschuss

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

A. Valorisierung der Richtwerte: Schwellwert statt jährlicher Anhebung

Nach geltender Rechtslage erhöhen sich die Richtwerte jährlich entsprechend dem Verbraucherpreisindex 1986, wofür immer die Indexwerte für den Monat Dezember im Jahresvergleich heranzuziehen sind. Die Erhöhung wird in der Regel mit 1. April eines jeden Jahres wirksam (§ 5 des Richtwertgesetzes).

Hier soll ein Systemwechsel in die Richtung vorgenommen werden, dass künftig für die Richtwerte die gleiche Valorisierungsregelung zum Tragen kommt wie für die Kategoriebeträge. Anstelle einer jährlichen Anhebung soll die Valorisierung an das Überschreiten einer bestimmten Prozentschwelle – künftig 10 Prozent – geknüpft werden (dazu Näheres im nachfolgenden Punkt B).

Mit diesem Systemwechsel können drei Ziele erreicht werden:

1. eine spürbare Entlastung der Mieter durch eine spätere und nur in größeren zeitlichen Abständen stattfindende Erhöhung der Richtwerte und damit der daran geknüpften Mieten,
2. eine rechtssystematische Bereinigung, weil dadurch im Mietrecht nicht mehr zwei verschiedene Valorisierungssysteme gelten, sondern nur noch ein einheitliches System der Wertsicherung besteht, und
3. im Zusammenhang damit eine Vereinfachung der Valorisierung im Mietrecht insgesamt, wodurch bei allen am Vermietungsgeschehen beteiligten Gruppen, insbesondere bei den Hausverwaltungen, erhebliche Ressourcen eingespart werden können, weil nur noch ein einheitliches Valorisierungssystem zu administrieren ist und sich die maßgeblichen Werte nur noch seltener ändern.

Entsprechend der zu Punkt B vorgeschlagenen Änderung soll die Valorisierungsschwelle für die Richtwerte bei 10 Prozent liegen.

B. Kategoriebeträge: Erhöhung des Schwellwerts von 5 % auf 10 %

Nach geltender Rechtslage erhöhen sich die Mietzinsgrenzen für Kategorie-D-Wohnungen, die Kategoriebeträge für frühere Mietzinsvereinbarungen nach dem Categoriesystem und weitere mietrechtlich bedeutsame Beträge (zB der Verwaltungskostenbetrag nach § 22 MRG oder die Anhebungsgrenzen nach § 45 MRG) entsprechend dem Verbraucherpreisindex 2000, wobei Indexänderungen bis zu 5 Prozent nicht zu berücksichtigen sind (§ 16 Abs. 6 MRG). Die letzte Valorisierung all dieser Beträge trat mit 1.9.2006 in Kraft. Auf Grund der Indexentwicklung in den vergangenen Monaten müsste damit gerechnet werden, dass noch im Jahr 2008 die nächste Anhebung dieser Beträge ausgelöst wird (dies ist dann der Fall, wenn der Indexwert auf 118,1 steigt; im Monat Dezember 2007 betrug er 116,9). Vorgeschlagen wird nun, den Schwellwert für die Valorisierung von derzeit 5 Prozent auf 10 Prozent anzuheben (und damit wieder die Rechtslage vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, also vor dem 1.3.1994, herzustellen). Damit kann eine spürbare Entlastung der Mieter durch eine nur in größeren zeitlichen Abständen stattfindende Erhöhung der fraglichen Beträge und damit der daran geknüpften Mieten erreicht werden. Außerdem wird für die Hausverwaltungen auch eine Vereinfachung bewirkt, weil sich die maßgeblichen Werte nur noch seltener ändern.

Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des § 16 Abs. 6 MRG)

Mit dieser Änderung wird die in Punkt B des Allgemeinen Teils besprochene Schwellwerterhöhung umgesetzt. Auf die Indexzahlen des Verbraucherpreisindex 2000 bezogen bedeutet diese Änderung Folgendes:

Basis der letzten Valorisierung nach § 16 Abs. 6 MRG war der Indexwert für den Monat Mai 2006, der bei 112,4 lag. Die Änderung bedeutet nun, dass die nächste Anhebung erst dann ausgelöst wird, wenn der Verbraucherpreisindex 2000 den Wert von 123,6 übersteigt.

Diese Änderung wirkt sich – selbstverständlich – nicht nur auf die Kategoriebeträge des § 15a Abs. 3 MRG und auf die Mietzinsgrenzen des § 16 Abs. 5 MRG für Kategorie-D-Wohnungen aus, sondern kraft der jeweiligen Verweisungen auf die Valorisierungsregelung des § 16 Abs. 6 MRG auch auf den Betrag in § 18 Abs. 5 Z 1 MRG, auf den Betrag in § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b sublit. dd MRG, auf die Anhebungsgrenzen in § 45 Abs. 1 und 2 MRG sowie auf die Anhebungsdeckelung in § 46 Abs. 2 MRG.

Die veränderte Valorisierung der Kategoriebeträge sowie der Mietzinsgrenzen für Kategorie-D-Wohnungen wirkt sich insofern auch auf vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen aus, als damit auch die Ausgangslage für die Beurteilung, ob ein auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhter Mietzins in seiner neuen Höhe gegen eine Mietzinsschranke verstößt, geändert wird.

Zu Artikel 2 (Änderung des § 5 des Richtwertgesetzes)

Hier wird der in Punkt A des Allgemeinen Teils besprochene Systemwechsel in der Valorisierung der Richtwerte umgesetzt. Diese Änderung gestaltet sich allerdings komplexer als jene in § 16 Abs. 6 MRG. Dabei sind nämlich zwei voneinander zu unterscheidende Ziele zu verfolgen: Zum einen soll eben ein Systemwechsel von einer jährlichen Anpassung hin zu einer Veränderung ab Überschreiten einer zehnpromzentigen Indexschwelle bewirkt werden. Zum anderen soll gewährleistet werden, dass die Änderung der Richtwerte künftig zum gleichen Zeitpunkt wie die Änderung der Kategoriebeträge (und der weiteren von § 16 Abs. 6 MRG erfassten Beträge) stattfindet.

Zunächst wird in der Neuformulierung des § 5 erster Satz RichtWG nicht mehr auf den Verbraucherpreisindex 1986, sondern – wie in § 16 Abs. 6 MRG – auf den Verbraucherpreisindex 2000 abgestellt. Weiters wird angeordnet, dass die erste Änderung der Richtwerte genau dann stattfindet, wenn die nächste Valorisierung nach § 16 Abs. 6 MRG eintritt. Wie oben (zu Artikel 1) bereits ausgeführt, wird diese erste Valorisierung nach der Neuregelung dadurch ausgelöst, dass der Verbraucherpreisindex 2000 den Wert von 123,6 übersteigt. Dann erhöhen sich die Richtwerte und die von § 16 Abs. 6 MRG erfassten Beträge synchron.

Bei dieser ersten gemeinsamen Valorisierung nach dem Inkrafttreten der Neuregelung sind allerdings zwei unterschiedliche Berechnungen anzustellen: Während die Berechnung des Steigerungsfaktors bei den Beträgen nach § 16 Abs. 6 MRG auf den Indexwert für den Monat Mai 2006 (also auf 112,4) abzustellen hat, muss bei der Valorisierung der Richtwerte ein anderer Basiswert herangezogen werden. Ausgangspunkt für die letzte Erhöhung der Richtwerte, wie sie in BGBl. II Nr. 61/2007 kundgemacht wurde, war ja der Indexwert für den Monat Dezember 2006. Für Dezember 2006 betrug der Indexwert für den Verbraucherpreisindex 1986 155,2 und für den Verbraucherpreisindex 2000 112,8. Daher muss bei der erstmaligen Valorisierung nach neuer Rechtslage für die Berechnung des Steigerungsfaktors bei den Richtwerten die Ausgangsgröße 112,8 des Verbraucherpreisindex 2000 herangezogen werden, woraus sich ein unter 10 % liegender Steigerungsfaktor ergeben wird. Diese Differenzierung je nach der Indexgrundlage für die letzte Erhöhung ist deshalb vonnöten, um ein der Kaufpreisentwicklung exakt entsprechendes Kontinuum zur erstmaligen Festsetzung der jeweiligen Beträge einerseits durch den Gesetzgeber und andererseits durch die Richtwertverordnungen zu gewährleisten.

Bei der zweiten Valorisierung nach neuer Rechtslage wird dann für die Beträge nach § 16 Abs. 6 MRG und für die Richtwerte ein identischer Steigerungsfaktor gelten.

In seiner Neufassung gilt der erste Satz des § 5 RichtWG – wie sich aus der Übergangsbestimmung des Artikels 3 § 2 dieses Gesetzes ergibt – nur für die Höhe der Richtwerte ab dem 1.4.2008.

Die veränderte Valorisierung der Richtwerte wirkt sich insofern auch auf vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen aus, als damit auch die Ausgangslage für die 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)

Wenn die frühere Rechtslage unverändert weitergegolten hätte, wäre die nächste Änderung der Richtwerte zum 1.4.2008 eingetreten. Ab diesem Zeitpunkt gilt aber bereits die neue Rechtslage.

Die Übergangsbestimmung des § 2 dient nur der Klarstellung, dass die gesetzliche Grundlage für die früheren (jährlichen) Valorisierungen der Richtwerte aufrecht bleibt.