

# Bericht

## des Bautenausschusses

**über den Antrag 622/A der Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Dr. Peter Sonnberger, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Richtwertgesetz geändert wird (Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – MILG)**

Die Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Dr. Peter Sonnberger, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Initiativantrag am 11. März 2008 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

### „Allgemeiner Teil

#### **Valorisierung der Richtwerte: Jahresdurchschnittswerte statt Dezemberwerte als Vergleichsmaßstab**

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).

Nun hat sich aber im Dezember 2007 gegenüber den vorangegangenen Monaten eine exorbitante Steigerung des Verbraucherpreisindex ergeben, nämlich ein Wert von 160,9 (gegenüber beispielsweise 157,7 für August 2007 oder 158,9 für Oktober 2007). Im Jänner 2008 ist der (vorläufige) Indexwert dann wieder auf 160,4 zurückgegangen. Durch diesen hohen Dezemberwert ergäbe sich bei Fortführung der bisherigen Berechnungsmethode für die Richtwerte ab 1. April 2008 gegenüber den bisherigen Richtwerten eine Steigerung von rund 3,6 bis 3,8 Prozent (unterschiedlich je nach Rundung).

Damit läge freilich die nunmehrige Richtwerterhöhung deutlich über der durchschnittlichen Jahresinflation 2007. Wenn man die durchschnittlichen Indexwerte des Jahres 2006 und des Jahres 2007 vergleicht, so ergibt sich bei einer Heranziehung des Verbraucherpreisindex 1986 eine Steigerung von 2,20207 % (Steigerung von 154,4 auf 157,8) und bei Heranziehung des Verbraucherpreisindex 2000 eine Steigerung von 2,139037 % (Steigerung von 112,2 auf 114,6).

Um eine überproportionale Belastung der Mieter durch eine im Verhältnis zur jahresdurchschnittlichen Inflation zu hohe Richtwertanhebung zu vermeiden, soll durch ein gesetzgeberisches Einschreiten ein Systemwechsel vorgenommen und auf einen Vergleich der Jahresdurchschnittsindexwerte umgestellt werden. Dabei wird anstelle des früheren Verbraucherpreisindex 1986 der neuere Verbraucherpreisindex 2000 herangezogen, der auch der Valorisierung der Kategoriebeträge nach § 16 Abs. 6 MRG zugrunde liegt.

Gesetzlich wird dieses Eingreifen in folgender Weise realisiert: Zunächst werden die neuen, für den Zeitraum **vom 1. April 2008 bis 31. März 2009 geltenden Richtwerte**, wie sie sich aus der Gegenüberstellung der Jahresdurchschnittswerte des Verbraucherpreisindex 2000 für die Jahre 2006 und 2007 (nämlich 112,2 und 114,6), aus der daraus folgenden Erhöhung um den Steigerungsfaktor 2,1390374 % sowie aus der sodann erforderlichen Cent-Auf- oder Abrundung ergeben, **unmittelbar im Gesetz genannt** (neuer § 5 Abs. 1 RichtWG). Für die **späteren Zeiträume** wird ein entsprechender **Kalkulationsmodus** statuiert (neuer § 5 Abs. 2 RichtWG); diese Berechnung kann sich auf die in § 5 Abs. 1 RichtWG neu statuierten Richtwertbeträge beziehen.

## Besonderer Teil

### Zu Artikel 1 (Änderung des § 5 des Richtwertgesetzes)

Hier wird der im Allgemeinen Teil besprochene Systemwechsel in der Valorisierung der Richtwerte umgesetzt.

Zunächst werden im neuen Abs. 1 des § 5 RichtWG die ab dem 1. April 2008 geltenden Richtwerte statuiert. Diese ergeben sich aus folgender Berechnung: Gegenüberstellung der Jahresdurchschnittswerte des Verbraucherpreisindex 2000 für die Jahre 2006 (112,2) und 2007 (114,6); daraus folgender Steigerungsfaktor 2,1390374; Anlegung dieses Steigerungsfaktors an die in BGBl. II Nr. 61/2007 kundgemachten Richtwerte für den Zeitraum 1.4.2007 bis 31.3.2008; Rundung der sich daraus ergebenden Rechenwerte nach der schon bisher im Gesetz vorgesehenen Cent-Auf- und Abrundung. Da eine allgemeine Information über diese neuen Beträge ohnehin bereits durch die Kundmachung dieses Gesetzes im Bundesgesetzblatt geschieht, ist eine zusätzliche Kundmachung durch die Bundesministerin für Justiz für die nunmehrigen Beträge entbehrlich.

Im neuen Abs. 2 des § 5 RichtWG wird die neue Art der Berechnung der jährlichen Valorisierung der Richtwerte sowie deren Kundmachung festgelegt. Die Berechnung bezieht sich nicht auf die ursprünglich im Jahr 1994 festgesetzten Richtwerte, sondern auf die Richtwertbeträge, wie sie im neuen § 5 Abs. 1 RichtWG genannt sind. Zur Ermittlung der Steigerung ist der jeweilige Jahresdurchschnittswert des Verbraucherpreisindex 2000 für das Vorjahr dem Durchschnittswert für das Jahr 2007 – also dem Indexwert 114,6 – gegenüberzustellen. Dies sei an einem fiktiven Beispiel für den Richtwert des Bundeslandes Burgenland verdeutlicht:

Der für den Zeitraum 1.4.2008 bis 31.3.2009 für das Burgenland geltende Richtwert beträgt 4,31 Euro. Wenn man nun – nur beispielshalber – annähme, dass der Jahresdurchschnittswert des Verbraucherpreisindex 2000 im Jahr 2008 bei 118,2 läge, so errechnete sich im Vergleich der Jahre 2007 (114,6) und 2008 (118,2) eine Steigerung von 3,14136 %, wodurch sich für den Richtwert Burgenland (Ausgangsbasis 4,31 Euro) ein Rechenwert von 4,4453927 Euro und durch Rundung ein ab 1.4.2009 geltender Richtwert von 4,45 Euro ergäbe. Für die Berechnung des Jahres 2010 wäre entsprechend auf die Steigerung des Jahresdurchschnittswerts von 2009 gegenüber dem Indexwert 114,6 abzustellen und der daraus ermittelte Steigerungsfaktor an den Ausgangsbetrag 4,31 Euro anzulegen.

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 2 (Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Vollzug)

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

Der Bautenausschuss hat den gegenständlichen Initiativantrag in seiner Sitzung am 12. März 2008 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter Abgeordneter Dr. Peter **Sonnberger** die Abgeordneten Dipl.-Ing. Karlheinz **Klement**, MAS, Mag. Albert **Steinhauser**, Veit **Schalle**, Dr. Gabriela **Moser**, Peter **Stauber**, Franz **Hörl**, Norbert **Sieber**, Elmar **Mayer** sowie die Bundesministerin für Justiz Dr. Maria **Berger**.

Bei der Abstimmung wurde der Gesetzentwurf einstimmig angenommen.

Als Berichterstatter für das Plenum wurde Abgeordneter Dr. Peter Sonnberger gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2008 03 12

**Dr. Peter Sonnberger**

Berichterstatter

**Mag. Ruth Becher**

Obfrau