

Antrag

der Abg. Mag. Jörg Leichtfried, Mag. Ruth Becher
Genossinnen und Genossen

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 59/2021, wird wie folgt geändert:

1. § 15a Abs. 3 lautet:

„(3) Der Kategoriebetrag je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat wird für den Zeitraum ab 1. April 2023 bis zum 31. März 2026 für die Ausstattungskategorie

1. A mit 4,23 Euro,
2. B mit 3,18 Euro,
3. C mit 2,12 Euro,
4. D mit 2,12 Euro

festgesetzt und entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 valorisiert.

2. § 16 Abs. 5 und Abs. 6 lauten:

„(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 1,06 Euro nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 2,12 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 und § 15a Abs. 3 genannten Beträge verändern sich gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG.

Bei der Berechnung der neuen Beiträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die Bundesministerin für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter

Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

3. § 16 Abs. 6a entfällt.

Artikel 2

Änderung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertgesetz, BGBl Nr. 800/1993 Art. IX, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr. 59/2021, wird wie folgt geändert:

§ 5, dessen Überschrift unverändert bleibt, lautet:

„§ 5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2026 gelten folgende Richtwerte:

1. für das Bundesland Burgenland	5,61 Euro
2. für das Bundesland Kärnten	7,20 Euro
3. für das Bundesland Niederösterreich	6,31 Euro
4. für das Bundesland Oberösterreich	6,66 Euro
5. für das Bundesland Salzburg	8,50 Euro
6. für das Bundesland Steiermark	8,49 Euro
7. für das Bundesland Tirol	7,50 Euro
8. für das Bundesland Vorarlberg	9,44 Euro
9. für das Bundesland Wien	6,15 Euro

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch die Bundesministerin für Justiz findet nicht statt.

(2) Am 1. April 2026 und danach sodann jedes zweite Jahr verändern sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte gemäß der durchschnittlichen Entwicklung des EZB-Leitzinssatzes des vorangegangenen Jahres, jedoch maximal um 2% per anno. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesministerin für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

Artikel 3

Inkrafttreten Übergangsbestimmung Vollziehung

§ 1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. April 2023 in Kraft.

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


(HOLLROSS)


(Becher)


(Leichtfried)


(Köwinger)

Begründung:

A. Nach geltender Rechtslage erhöhen sich die Richtwerte seit 1. April 2008 jedes zweite Jahr. Die letzte Erhöhung der Richtwerte fand, nach deren Aussetzung 2021, mit 1. April 2022 statt und wurde in BGBl. II Nr. 137/2022 kundgemacht.

In den letzten 15 Jahren wurden die Indexierungen der Richtwertmieten vier Mal aufgeschoben, etwa im Zuge der Finanzkrise 2008 oder auch während der Corona-Pandemie 2021. Die derzeit hohen Inflationsraten von bereits über 10% führen zu einem enormen Kaufkraftverlust für weite Teile der Bevölkerung. Ein Eingriff des Staates erscheint daher mehr als geboten, um die am 1. April 2023 gesetzlich vorgesehene Indexierung bis 31. März 2026 auszusetzen und damit die Bevölkerung zu entlasten. Der internationale Vergleich zeigt, dass Mieter*innen sehr wohl entlastet werden. Beispielsweise haben Spanien und Portugal bereits im Sommer 2022 die Mieterhöhungen bei 2% gedeckelt, Frankreich führte einen Deckel von 3,5%, Dänemark von 4% ein. In der Schweiz dürfen die Mieterhöhungen nur 40% der Inflationsrate betragen und Schottland hat Mieterhöhungen gesetzlich sogar verboten.

Die gesetzliche Indexierung der Wohnungsmieten ist grundsätzlich zu hinterfragen, da Wohnungsmieten einen relevanten Teil bei der Berechnung des Warenkorbes und damit der Inflation ausmachen; bei hohen Inflationsraten und entsprechenden Mieterhöhungen wird eine Spirale in Gang gesetzt, die den Verbraucherpreisindex weiter nach oben schraubt. Das Aussetzen gesetzlich vorgesehener Mietindexierungen führt daher auch zu einer Abflachung der Gesamtinflationsrate und treibt diese nicht weiter nach oben.

B. Aus dem Mietrechtsgesetz ergibt sich noch eine weitere gesetzliche Wertsicherung von Beträgen, 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. Durch die hohe Inflationsrate wird auch dieser Wert mittlerweile mehrmals pro Jahr überschritten, daher soll aus den gleichen Überlegungen wie bei den Richtwertmieten auch diese Valorisierung durch das Einschreiten des Gesetzgebers zurückgenommen werden.

Zu Artikel 1 (Änderung des § 16 MRG):

Hier wird die vorgesehene gesetzliche Valorisierung der Kategoriemieten sachlich geändert und eine Erhöhung der derzeit geltenden gesetzlichen Werte bis 31. März 2026 ausgesetzt. Gleichzeitig soll die zukünftige Valorisierung der Kat-Beträge der Valorisierung der Richtwerte angepasst werden.

Zu Artikel 2 (Änderung des § 5 des Richtwertgesetzes):

Die derzeit gesetzlich vorgesehene erneute Indexierung der Richtwerte per 1. April 2023 wird bis 31. März 2026 ausgesetzt.

Weiters wird für die zukünftige Valorisierung der Richtwerte und Kategorie-Beträge entsprechend den Vorgaben der Europäischen Zentralbank (EZB) auf eine „Regel-Inflation“ von max. 2% p.a. abgestellt. Dabei wird die durchschnittliche Entwicklung des EZB-Leitzinssatzes herangezogen. Die Berechnung erfolgt indem man die Summe über den täglichen Leitzinssatz der EZB des Vorjahres bildet und diese Zahl durch 365 dividiert. Die Erhöhung ist allerdings mit dem Inflationsziel von 2% begrenzt. Es ist davon auszugehen, dass eine Inflation über diesem Wert außergewöhnlichen Ereignissen wie etwa Krisen bzw. Kriegen geschuldet ist, die aber eine ausufernde Erhöhung der Mieten nicht rechtfertigen.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Ausschuss für Bauten und Wohnen vorgeschlagen.

