

21/A XXVIII. GP

Eingebracht am 22.01.2025

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

Antrag

der Abg. Mag. Elke Hanel-Torsch,
Genossinnen und Genossen

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

Der Nationalrat wolle beschließen:

**Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden
(4. 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. 176/2023, 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 2025 bis zum 31. März 2028 für die Ausstattungskategorie

1. A mit 4,47 Euro,
2. B mit 3,35 Euro,
3. C mit 2,23 Euro,
4. D brauchbar mit 2,23 Euro,
5. D mit 1,12 Euro

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

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

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 1,12 Euro nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 2,23 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 1, 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 1 Nr. 176/2023, wird wie folgt geändert:

§ 5, dessen Überschrift unverändert bleibt, lautet:

, „§ 5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2028 gelten folgende Richtwerte:

1. für Burgenland	6,09 Euro
2. für Kärnten	7,81 Euro
3. für Niederösterreich	6,85 Euro
4. für Oberösterreich	7,23 Euro
5. für Salzburg	9,22 Euro
6. für Steiermark	9,21 Euro
7. für Tirol	8,14 Euro
8. für Vorarlberg	10,25 Euro
9. für Wien	6,67 Euro

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

(2) Am 1. April 2028 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

Indexierung im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG

§ 1. Bei Mietverträgen, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 des MRG unterliegen werden die Indexierungen gemäß zum § 5 Abs. 2 Richtwertgesetz durchgeführt.

§ 2. § 1 tritt mit 1. April 2025 in Kraft.

§ 3. Im Übrigen ist § 1 ab seinem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. April 2025 geschlossen wurden.

Artikel 4

Inkrafttreten Übergangsbestimmung Vollziehung

§ 1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. April 2025 in Kraft.

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

Begründung:

A. In den letzten 15 Jahren wurden die Indexierungen der Richtwertmieten fünf Mal aufgeschoben, etwa im Zuge der Finanzkrise 2008 oder auch während der Corona-Pandemie 2021 und zuletzt 2023 auf Grund der hohen Inflation. Die von der schwarz-grünen Bundesregierung im Frühjahr 2023 eingeführte sogenannte Mietpreisbremse setzte die Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten nur kurze Zeit aus, war aber, wie von vielen Expertinnen und Experten und auch der SPÖ vorhergesehen, quasi unwirksam, weil zu spät eingeführt und nur einen Teil der Mieten betreffend. So wurden die fast 450.000 Mietverträge im freien Wohnungsmarkt überhaupt nicht berücksichtigt.

Mit 1. April 2025 wird die nächste Erhöhung fällig und da die Inflationsrate mittlerweile unter 5% liegt, greift auch der Mietpreisdeckel nicht. Es ist daher mit 1. April 2025 mit einer Erhöhung von 2,9% zu rechnen.

Durch die mit Jahresende 2024 auslaufende Strompreisbremse, steigende Netzkosten und die kontinuierliche Erhöhung der CO2-Steuer ist zu Beginn des Jahres 2025 laut Statistik Austria mit einem wieder stärkeren Preisauftrieb zu rechnen.

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 dann wiederum weiter nach oben schraubt, wie in den Jahren 2022 und 2023 deutlich zu beobachten war. Das Aussetzen gesetzlich vorgesehener Mietindexierungen hätte daher auch in den Zeiten der hohen Inflationsraten zu einer Abflachung der Gesamtinflationsrate geführt.

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 hohen Inflationsraten der vergangenen Jahre wurde dieser Wert mehrmals jährlich überschritten und auch in diesem Segment waren Mietzinssteigerungen von fast bis 25% zu verzeichnen.

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 2028 ausgesetzt. Gleichzeitig soll die zukünftige Valorisierung der Kat-Beträge an die Valorisierung der Richtwerte angepasst werden.

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

Die derzeit gesetzlich vorgesehene erneute Indexierung der Richtwerte per 1. April 2025 wird bis 31. März 2028 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.

Zu Artikel 3 (Indexierung im Teilanwendungsbereich):

Völlig unberücksichtigt blieben Indexierungsaussetzungen bislang bei den sogenannten freien Mieten. Dies betrifft rund 450.000 Wohnungen, die in den letzten Jahren Mieterhöhungen aufgrund der in den Verträgen vorgesehenen Wertsicherungsklauseln von 20% bis 25% hinnehmen mussten. Auch in diesem Bereich soll in Zukunft die Indexierung mit 2% p.a. begrenzt werden.

Nach der Judikatur des OGH sind höchstwahrscheinlich eine Mehrzahl der Indexklauseln notleidend und könnten in einem entsprechenden Verfahren aufgehoben werden. Der vorliegende Artikel 3 löst diese Problematik. Das Schaffen von Rechtssicherheit in diesem Bereich stellt daher eine notwendige sachliche Rechtfertigung im Lichte der Judikatur des VfGH dar.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Budgetausschuss vorgeschlagen und eine Erste Lesung innerhalb von drei Monaten verlangt