
338 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVIII. GP

Bericht

des Ausschusses für Bauten und Wohnen

über den Antrag 138/A(E) der Abgeordneten Michael Oberlechner, MA, Kolleginnen und Kollegen betreffend Mietpreisbremse wie versprochen umsetzen!

Die Abgeordneten Michael **Oberlechner**, MA, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Entschließungsantrag am 26. März 2025 im Nationalrat eingebbracht und wie folgt begründet:

„Am 7. März 2025 wurde im Nationalrat sowie am 13. März 2025 im Bundesrat das sogenannte 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz - 4. MILG beschlossen. Damit wurde die mit 1. April 2025 fällige Anhebung der Richtwerte ausgesetzt. In der Pressestunde vom 23. März 2025 lobte Vizekanzler Andreas Babler sich und die Sozialdemokratie für die mit der Novelle beschlossenen vermeintlichen ‚Mietenstopp‘.“

Doch dieser ‚Mietenstopp‘ weist bei näherer Betrachtung jedenfalls eine wesentliche Schwäche auf: Mit der genannten Novelle wurde zwar die für 1. April vorgesehene Erhöhung der Richtwerte ausgesetzt, dies betrifft aber nur Neuvermietungen und jene Verträge, bei denen Mieterhöhungen direkt an Änderungen der Richtwerte geknüpft sind. In vielen Verträgen ist jedoch für die Indexierung nicht der Richtwert, sondern der Verbraucherpreisindex maßgeblich. Erhöhungen aufgrund einer Änderung dieses Indikators wurden jedoch in dem von den Regierungsparteien ÖVP, SPÖ und NEOS vorgelegten und letztlich beschlossenen Antrag nicht ausgeschlossen und sind damit rechtlich möglich.

Das führt nunmehr dazu, dass, in jenen Fällen, in denen im Mietvertrag auf eine Indexierung des Richtwertes etwa gem. Verbraucherpreisindex abgestellt wurde, was regelmäßig der Fall ist, der Mietenstopp zunächst nicht greift.

In diesen Fällen greift der Mietenstopp nur dahingehend, dass der indexierte Mietzins nicht über jenem Betrag liegen darf, der mit dem gültigen Richtwert erzielbar wäre.

Ob dies der Fall ist, ist für die Mieter nicht auf den ersten Blick erkennbar bzw. wird den Mieter die Last und das Risiko überantwortet, ein aufwändiges und mit erheblichen Rechtsunsicherheiten behaftetes sowie teures Überprüfungsverfahren zum entsprechenden Nachweis einzuleiten.

Eine Reparatur des 4. MILG ist somit dringend erforderlich - im Sinne leistbaren Wohnens und im Sinne der Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter.“

Der Ausschuss für Bauten und Wohnen hat den gegenständlichen Entschließungsantrag in seiner Sitzung am 2. Dezember 2025 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter Abgeordneter Michael **Oberlechner**, MA die Abgeordneten Norbert **Sieber**, Julia Elisabeth **Herr**, Mag. Nina **Tomaselli**, Mag. (FH) Janos **Juvan**, Dr. Markus **Tschank**, Mag. Harald **Schuh**, Mag. Manfred **Sams**, Andreas **Ottenschläger**, Veit Valentin **Dengler** und Paul **Stich** sowie der Bundesminister für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport Andreas **Babler**, MSc und die Ausschussofffrau Abgeordnete Mag. Elke **Hanel-Torsch**.

Bei der Abstimmung fand der gegenständliche Entschließungsantrag der Abgeordneten Michael **Oberlechner**, MA, Kolleginnen und Kollegen nicht die Zustimmung der Ausschussmehrheit (**für den Antrag:** F, G, **dagegen:** V, S, N).

Zum Berichterstatter für den Nationalrat wurde Abgeordneter Mag. Manfred **Sams** gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Ausschuss für Bauten und Wohnen somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle diesen Bericht zur Kenntnis nehmen.

Wien, 2025 12 02

Mag. Manfred Sams

Berichterstattung

Mag. Elke Hanel-Torsch

Obfrau