

A n t r a g

**der Abgeordneten Johann Singer, Nina Tomaselli, Ruth Becher,
Kolleginnen und Kollegen**

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (Mietzinsrechtliches Pandemiefolgenlinderungsgesetz – MPFLG)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (Mietzinsrechtliches Pandemiefolgenlinderungsgesetz – MPFLG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 58/2018, wird wie folgt geändert:

Nach § 16 Abs. 6 wird folgender Abs. 6a eingefügt:

„(6a) Auch wenn die Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 schon mit der im Februar 2021 für Dezember 2020 verlautbarten Indexzahl die in Abs. 6 festgelegte Schwelle übersteigt, erfolgt eine Valorisierung nach Abs. 6 auf Grund der Indexzahl für Dezember 2020 erst ein Jahr später, daher mit 1. April 2022.“

Artikel 2

Änderung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 Art. IX, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 12/2016, wird wie folgt geändert:

§ 5, dessen Überschrift unverändert bleibt, lautet:

„§ 5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2022 gelten folgende Richtwerte:

- | | |
|----------------------------------------------|------------|
| 1. für das Bundesland Burgenland | 5,30 Euro |
| 2. für das Bundesland Kärnten | 6,80 Euro |
| 3. für das Bundesland Niederösterreich | 5,96 Euro |
| 4. für das Bundesland Oberösterreich | 6,29 Euro |
| 5. für das Bundesland Salzburg..... | 8,03 Euro |
| 6. für das Bundesland Steiermark | 8,02 Euro |
| 7. für das Bundesland Tirol..... | 7,09 Euro |
| 8. für das Bundesland Vorarlberg | 8,92 Euro |
| 9. für das Bundesland Wien | 5,81 Euro. |

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch den Bundesminister für Justiz findet nicht statt.

(2) Am 1. April 2022 und ein weiteres Mal am 1. April 2023 und danach sodann jedes zweite Jahr vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 116,3 (Durchschnittswert des Jahres 2018) ergibt. 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, Außerkrafttreten, Vollziehung

§ 1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. April 2021 in Kraft.

§ 2. § 16 Abs. 6a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für Valorisierungen nach § 16 Abs. 6 MRG nach der am 1. Februar 2018 mietrechtlich wirksam gewordenen Erhöhung (BGBl. II Nr. 10/2018). § 16 Abs. 6a MRG tritt mit Ablauf des 31. März 2025 außer Kraft, bleibt aber für die nach dieser Bestimmung vorgenommenen Valorisierungen weiter anwendbar.

§ 3. § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2019; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

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

Begründung

A. Nach geltender Rechtslage erhöhen sich die Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2003) ergibt. Die letzte Erhöhung der Richtwerte fand demnach im Jahr 2019 statt und wurde in BGBl. II Nr. 70/2019 kundgemacht. Die nächste Erhöhung stünde für den 1. April 2021 heran.

Nun soll aber im Hinblick auf die wirtschaftlichen und sozialen Belastungen, die die COVID-19-Pandemie für große Teile der österreichischen Bevölkerung mit sich bringt, bei den Mietzinsen eine Erleichterung für die Mieter in der Weise herbeigeführt werden, dass die an sich heranstehende Erhöhung durch eine gesetzliche Maßnahme gleichsam um ein Jahr verschoben wird. Die nächste Richtwertanpassung soll daher erst am 1. April 2022 eintreten. Danach soll aber wieder zu jenem Rhythmus zurückgekehrt werden, der sich schon aus der bisherigen Rechtslage ergibt; das bedeutet, dass die übernächste Richtwertanpassung nach nur einem weiteren Jahr, nämlich am 1. April 2023, stattfinden soll; und daran schließen wieder die Richtwertveränderungen in einer zweijährigen Frequenz an, also am 1. April 2025, am 1. April 2027 und so weiter. Das soll freilich werterhaltend geschehen: Ungeachtet der nunmehrigen Verschiebung um ein Jahr läuft gleichsam im Hintergrund die Wertsicherungsberechnung weiter und kann dann von den Vermietern bei den nächsten Richtwertanpassungen in ungeminderter Höhe lukriert werden.

Gesetzlich wird dieses Eingreifen in folgender Weise realisiert: Zunächst werden in § 5 Abs. 1 RichtWG statt der dort bisher genannten Richtwertbeträge diejenigen Richtwerte statuiert, die sich aus der bislang letzten Richtwertvalorisierung im Jahr 2019 (BGBl. II Nr. 70/2019) ergeben haben und ohne gesetzgeberisches Eingreifen bis zum 31. März 2021 gegolten hätten. Allerdings wird der Zeitraum der Geltung der aktuellen Richtwerte im Einleitungssatz des § 5 Abs. 1 RichtWG von zwei auf drei Jahre, nämlich bis zum 31. März 2022, verlängert. Für die Zeit danach werden in § 5 Abs. 2 RichtWG eine erste Richtwertänderung am 1. April 2022, sodann eine zweite Richtwertveränderung nach einem Jahr, also am 1. April 2023, und sodann das Eintreten der weiteren Richtwertveränderungen wieder in zweijährigen Abständen angeordnet, wie das schon im bisherigen Recht der Fall war. Basis für die Berechnung dieser Richtwertveränderungen wird der Jahresdurchschnittswert des Verbraucherpreisindex 2010 für das Jahr vor der bislang letzten Richtwerterhöhung, also für das Jahr 2018, sein. Dieser Indexwert beziffert sich mit 116,3.

Keine Änderung soll hinsichtlich der Rundung der jeweiligen neuen Beträge, hinsichtlich des jeweiligen Geltungsbeginns der valorisierten Beträge (immer zum 1. April) und hinsichtlich der Kundmachung der geänderten Richtwerte eintreten; die Regelungen darüber sind – von einer vernachlässigbaren Modifikation bei der Person der Kundmachungspflichtigen abgesehen – wortgleich mit dem bisher geltenden Recht.

B. Das Mietrechtsgesetz kennt aber noch eine zweite gesetzliche Wertsicherung von Beträgen, nämlich 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. Zufällig ergäbe es sich diesmal zeitlich so, dass auch diese Wertanpassung zum 1. April 2021 einträte. Maßgeblich wäre der im Februar 2021 verlautbarte Indexwert für Dezember 2020. Aus den gleichen Überlegungen wie bei den Richtwerten soll auch diese Valorisierung durch ein Einschreiten des Gesetzgebers um ein Jahr hinausgeschoben werden.

Zu Artikel 1 (Änderung des § 16 MRG)

Hier wird die im Allgemeinen Teil besprochene Änderung bei der Wertsicherung nach § 16 Abs. 6 MRG umgesetzt.

Die Valorisierung, die auf Grund der im Februar 2021 für Dezember 2020 verlautbarten Indexzahl einträte und ab 1. April 2021 in Geltung stünde, soll um ein Jahr verschoben werden und erst dann anhand der für Dezember 2020 maßgeblichen Indexzahl erfolgen. Die neuen Beträge sollen also erst ab 1. April 2022 gelten.

Alle weiteren Valorisierungen richten sich wieder unverändert nach Abs. 6.

Zu Artikel 2 (Änderung des § 5 RichtWG)

Hier wird die im Allgemeinen Teil besprochene Änderung bei der Wertsicherung der Richtwerte umgesetzt.

Die veränderte Wertsicherung der Richtwerte wirkt sich insofern auch auf vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen aus, als damit auch die Ausgangslage für die nach § 16 Abs. 9 erster Satz MRG vorzunehmende 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)

In § 2 ist neben dem zeitlichen Anwendungsbereich klargestellt, dass § 16 Abs. 6a MRG für alle Valorisierungen nach § 16 Abs. 6 MRG maßgeblich ist. Wenn im MRG auf § 16 Abs. 6 verwiesen wird, ist jeweils auch § 16 Abs. 6a von Relevanz. Abs. 6a soll aber mit Ablauf des 31. März 2025 außer Kraft treten, weil dieser Absatz als Covid-19-bezogene Regelung nur für einen einzelnen Valorisierungszeitpunkt Relevanz hat und sich alle weiteren Valorisierungen wieder nur nach Abs. 6 richten. Das Außerkrafttreten hat freilich keine Auswirkungen auf die nach dieser Bestimmung vorgenommene Verschiebung der Valorisierung. Es dient lediglich der Bereinigung des Rechtsbestands. Die Übergangsbestimmung des § 3 dient nur der Klarstellung, dass die gesetzliche Grundlage für die früheren Änderungen der Richtwerte (also bis zum 1. April 2019) aufrecht bleibt.

Zuweisungsvorschlag: Ausschuss für Bauten und Wohnen

John Singer
(SINGER)

Roberto Trossello
(TROSELLO)

Diethelm Becher
(Becher)

Heidi Kozak
(KOZAK)

Ulrike FISCHER

