

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

Nach geltender Rechtslage erhöhen sich die Richtwerte seit 1. April 2008 jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) ergibt. Die letzte Erhöhung der Richtwerte fand demnach im Jahr 2014 statt und wurde in BGBl. II Nr. 55/2014 kundgemacht. Die nächste Erhöhung stünde für den 1. April 2016 heran.

Nun soll aber im Hinblick auf das insgesamt gestiegene Mietzinsniveau eine Erleichterung für die Mieter in der Weise herbeigeführt werden, dass einmalig von einem zweijährigen Veränderungszeitraum auf eine dreijährige Frequenz umgestiegen wird. Die nächste Richtwertanpassung soll daher erst am 1. April 2017 eintreten; die danach folgenden Richtwertveränderungen sollen dann aber wieder in einem zweijährigen Rhythmus stattfinden.

Dabei wird anstelle des früheren Verbraucherpreisindex 2000 der neuere Verbraucherpreisindex 2010 herangezogen.

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 2014 (BGBl. II Nr. 55/2014) ergeben haben und ohne gesetzgeberisches Eingreifen bis zum 31. März 2016 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 2017, verlängert. Für die Zeit danach wird dann in § 5 Abs. 2 RichtWG wieder eine Richtwertänderung in zweijährigen Abständen angeordnet, wie das schon im bisherigen Recht der Fall war. Die nächste Richtwertvalorisierung wird also zum 1. April 2017 geschehen, die übernächste dann wieder nach zwei Jahren zum 1. April 2019, die darauf folgende zum 1. April 2021 usw. Basis für die Berechnung dieser Richtwertvalorisierungen wird der Jahresdurchschnittswert des Verbraucherpreisindex 2010 für das Jahr vor der bislang letzten Richtwerterhöhung, also für das Jahr 2013, sein. Dieser Indexwert beziffert sich mit 107,9.

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 des Kundmachungspflichtigen abgesehen – wortgleich mit dem bisher geltenden Recht.

Besonderer Teil

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

Hier wird die im Allgemeinen Teil besprochene (einmalige) Ausdehnung des Geltungszeitraums der derzeitigen Richtwerte auf drei Jahre umgesetzt.

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 Valorisierungen der Richtwerte (also bis zum 1. April 2014) aufrecht bleibt.