

## **Leistbare Mieten**

- Die Bundesregierung setzt sich zum Ziel, Rahmenbedingungen für leistbare Mietverhältnisse und die Dämpfung der Wohnkosten zu schaffen, und stärkt die Beziehung zwischen Vermieterinnen und Vermietern und Mieterinnen und Mietern durch klare Regeln und eine Harmonisierung fairer mietrechtlicher Bestimmungen.
- Seitens der Bundesregierung wird eine Harmonisierung fairer mietrechtlicher Bestimmungen, insbesondere auch zu Verbesserung der Rechtssicherheit zwischen Mieterinnen und Mietern und Vermieterinnen und Vermietern, angestrebt.
- Beispiele dafür sind die Rahmenbedingungen für die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes, die Erleichterung und Vereinfachung des Rechtzuganges für Mieterinnen und Mieter und Vermieterinnen und Vermieter. Es ist eine weitgehend einheitliche Definition des BK-Katalogs unter Berücksichtigung der unterschiedlichen mietzinsrechtlichen Bestimmungen anzustreben.

Keinesfalls in den Anwendungsbereich sollen fallen:

- Vollaussnahmen nach § 1 Abs 2 (mit Ausnahme Dienst-, Natural- und Ferienwohnungen mit Aufrechterhaltung der freien vertraglich zu vereinbarenden Kündigungsmöglichkeiten).
- Bei der Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Mindestschutz im Zusammenhang mit getätigten Investitionen, die eine nachhaltige Wertsteigerung zur Folge haben, sicherzustellen (eine analoge Anwendung des § 10 MRG wird angestrebt).
- Gänzlich ausgenommen vom Anwendungsbereich des MRG sollen große Handelsagglomerationen (> 5.000 m<sup>2</sup>, >3 Geschäfte, z.B. EKZ, Fachmarktzentren) werden.

- **HeizKG/Novelle:** Es wird eine tiefgreifende Reform des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) und eine ergänzende Einarbeitung in die Materiengesetze angestrebt.
- **Vertretungskostenersatz:** Der Vertretungskostenersatz für Vertretungen durch Interessenvertretungen wird angemessen erhöht (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG).
- **Aliquote BK-Abrechnung beim Mieterwechsel:** Weiters sollen die Abrechnungsbestimmungen beim Mieterwechsel sachgerecht geändert werden (analog § 23 Abs 5, Abs 6 HeizKG).
- **Sanierung und Dekarbonisierung Mietzinsbildung:** Die Bestimmungen über die Mietzinsbildung werden dahingehend reformiert, dass die energetische Qualität der Gebäude und Wohnungen sowie **getätigte oder unterlassene Maßnahmen zu deren Verbesserung im Sinne eines Bonus-Malus-Systems** ausdrücklich Berücksichtigung finden. Dabei kann z.B. auf den Kennwert Endenergiebedarf bzw. ein erhebliches Energieeinsparungsergebnis abgestellt werden.
- **Dekarbonisierung – Umsetzung:** Es soll klare Maßnahmen (im MRG, WEG und WGG) geben, dies unter Berücksichtigung gerechtfertigter Ansprüche der Mieterinnen und Mieter/Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer im Sinne des § 8 Abs 3 MRG, § 10 MRG, § 16 Abs 7 WEG mit dem Ziel, die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes voranzutreiben. In diesem Zusammenhang soll auf die Ergebnisse der Arbeitsgruppe im Bundesministerium für Justiz zurückgegriffen werden.
  - Im Wohnungseigentumsrecht ist sicherzustellen, dass die Zustimmungserfordernisse so gestaltet werden, dass eine Dekarbonisierung ohne Erfordernis der Einstimmigkeit möglich ist.
- Vereinfachung des § 18 Verfahrens und Anpassung des Verteilungszeitraumes.
- **Befristungen:** Die Bundesregierung bekennt sich dazu, dass langfristige Mietverhältnisse anzustreben sind. Hierzu wird die derzeitige Mindestbefristung auf fünf Jahre verlängert.
- Das System des Lagezuschlages wird einer Evaluierung zugeführt, dies vor allem, um mangelnde Transparenz zu beseitigen, Rechtssicherheit zu

schaffen und einen leicht nachvollziehbaren transparenten Zugang zur Berechnung von Lagezuschlägen zu gewährleisten.

- Zu Herstellung der Rechtssicherheit und zur Senkung der Wohnkosten werden im Wege einer Gesetzesinitiative mangelhafte und bestehende Wertsicherungsvereinbarungen klargestellt und eine gesetzliche Wertsicherung für den gesamten Wohnbereich geschaffen, welche Auswüchsen der Inflation entgegenwirkt.
  - Zu diesem Zweck wird auf Basis des VPI ein neuer Index für Wohnraumvermietung geschaffen, der mit maximal 3 Prozent sowie bei darüberliegenden Inflationsraten mit einer Hälfteregelung Mieterin, Mieter/Vermieterin, Vermieter festgesetzt wird.
- Für den Vollenwendungsbereich des MRG sowie Kategorie- und WGG-Mieten wird die Indexierung des Mietzinses auf Basis des VPI für 2025 ausgesetzt, für 2026 mit max. 1 Prozent und 2027 mit max. 2 Prozent festgesetzt. Ab 2028 findet der neue Index für Wohnraumvermietung Anwendung.
- Rückforderung von Mietzinszahlungen aufgrund rechtsunwirksamer Wertsicherungs- bzw. Hauptmietzinsanpassungsvereinbarungen wird mit fünf Jahren begrenzt (Frist drei Jahre ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs).
- Erarbeitung eines Mustermietvertrages seitens BMJ.
- Um der Bedeutung des Wohn- und Immobilienwesens als Querschnittsmaterie gerecht zu werden, wird die Bundesregierung ein beratendes ehrenamtliches Gremium unter Einbeziehung u.a. der betroffenen Ressorts, Vermieter- und Mieterverbände, Interessenvertretungen und Sozialpartner einrichten, dessen Aufgabenstellung es ist, den weiteren Handlungsbedarf im Sektor festzustellen und einer Regelung zuzuführen.