
3558/A XXVII. GP

Eingebracht am 30.08.2023

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

Antrag

**der Abgeordneten August Wöginger, Sigrid Maurer, Johann Singer, Barbara Neßler,
Kolleginnen und Kollegen**

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 3. MILG)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 3. MILG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1 Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 59/2021, wird wie folgt geändert:

1. (Verfassungsbestimmung) § 16 Abs. 6 lautet:

„(6) (**Verfassungsbestimmung**) Am 1. April 2024 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index des Vorjahrs gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei sich die Beträge aber jeweils um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht, wobei sich die Beträge aber jeweils um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. Am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen jährlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren entspricht. Sofern diese durchschnittliche jährliche Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge,

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

die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesanstalt Statistik Österreich hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen.“

2. § 16 Abs. 6a entfällt.

3. In § 16 Abs. 9 zweiter Satz entfällt der Klammerausdruck „(Abs. 6 dritter Satz)“.

4. **(Verfassungsbestimmung)** Nach § 49h wird folgender § 49i samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zum 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz

§ 49i. (1) (Verfassungsbestimmung) Die Änderungen des § 16 durch das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz treten mit 1. Oktober 2023 in Kraft.

(2) **(Verfassungsbestimmung)** § 16 Abs. 6 in der Fassung des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. 2023/xxx, gilt für Valorisierungen nach der am 1. Juli 2023 mietrechtlich wirksam gewordenen Erhöhung (BGBl. II Nr. 170/2023); für die am 1. Juli 2023 wirksam gewordene Erhöhung und für Valorisierungen vor diesem Zeitpunkt bleibt die bisherige Rechtslage weiter anwendbar. § 16 Abs. 6a MRG bleibt für die nach dieser Bestimmung vorgenommenen Valorisierungen weiter anwendbar.“

Artikel 2

Änderung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertgesetz, BGBl. I Nr. 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 59/2021, wird wie folgt geändert:

1. **(Verfassungsbestimmung)** § 5 Abs. 2 lautet:

„(2) **(Verfassungsbestimmung)** Am 1. April 2022 und am 1. April 2023 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. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindern oder erhöhen sich die Richtwerte gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht, wobei sich die Richtwerte aber jeweils um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. Am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die Richtwerte gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen jährlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren entspricht. Sofern diese durchschnittliche jährliche Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. 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 Bundesanstalt Statistik Österreich hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen.“

2. **(Verfassungsbestimmung)** Im II. Abschnitt wird nach Abs. 1a folgender Abs. 1b eingefügt:

„(1b) **(Verfassungsbestimmung)** § 5 Abs. 2 in der Fassung des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2023, tritt mit 1. Oktober 2023 in Kraft und gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2025; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.“

Artikel 3

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 88/2022, wird wie folgt geändert:

1. *(Verfassungsbestimmung) § 13 Abs. 6 lautet:*

„(6) **(Verfassungsbestimmung)** Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 kann abweichend von Abs. 1 und 2 für die Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat jedoch nicht höher sein darf als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – 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 Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Am 1. April 2024 kann sich der Betrag gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt jeweils in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des diesem jeweils vorangegangenen Jahres ergibt; gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt kann sich der Betrag jedoch um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Erstmals am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das sich aus der durchschnittlichen Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren ergibt. Sofern die sich nach dem vorangegangenen Satz ermittelte Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

2. *(Verfassungsbestimmung) § 14 Abs. 7a lautet:*

„(7a) **(Verfassungsbestimmung)** Nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel gem. Abs. 7 Z 1 bis 2a darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 3 ergebenden Entgeltsbestandteile je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht höher sein als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – 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 Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Am 1. April 2024 kann sich der Betrag gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt jeweils in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des diesem jeweils vorangegangenen Jahres ergibt; gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt kann sich der Betrag jedoch um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Erstmals am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das sich aus der durchschnittlichen Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren ergibt. Sofern die sich nach dem vorangegangenen Satz ermittelte Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

3. *(Verfassungsbestimmung) § 14d Abs. 2 lautet:*

„(2) **(Verfassungsbestimmung)** Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt, den Ausgangsbetrag von 0,50 Euro nicht übersteigen. Ab dem sechsten Jahr und für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums erhöht sich dieser Betrag um 12 vH pro Jahr, jeweils gerechnet vom Ausgangsbetrag. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf jedoch je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat zwei Euro nicht übersteigen. Die angeführten Beträge vermindern oder erhöhen sich – erstmals am 1. April 2018 – 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 Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Am 1. April 2024 können sich die Beträge gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindern oder erhöhen sich die Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt jeweils in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des diesem jeweils vorangegangenen Jahres ergibt; gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt können sich die Beträge jedoch um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Erstmals am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das sich aus der durchschnittlichen Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren ergibt. Sofern die sich nach dem vorangegangenen Satz ermittelte Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der neuen Beiträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres.“

4. *(Verfassungsbestimmung) § 39 Abs. 18 Z 2 lautet:*

„2. **(Verfassungsbestimmung)** Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 kann abweichend von Abs. 1 und 2 für die Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat jedoch nicht höher sein darf als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – 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 Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Am 1. April 2024 kann sich der Betrag gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt jeweils in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des diesem jeweils vorangegangenen Jahres ergibt; gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt kann sich der Betrag jedoch um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Erstmals am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das sich aus der durchschnittlichen Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren ergibt. Sofern die sich nach dem vorangegangenen Satz ermittelte Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

5. *(Verfassungsbestimmung) In § 39 wird nach dem Abs. 38 folgender Abs. 39 angefügt:*

„(39) **(Verfassungsbestimmung)** Die §§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, 14d Abs. 2 und 39 Abs. 18 Z 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl I Nr. x/2023 sind für alle Valorisierungen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes anzuwenden und gelten ungeachtet bisheriger vertraglicher Vereinbarungen.“

6. (**Verfassungsbestimmung**) In Artikel IV wird nach Abs. 1y folgender Abs. 1w eingefügt:

„(1w) (**Verfassungsbestimmung**) Die §§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, 14d Abs. 2, 39 Abs. 18 Z 2 und Abs. 39 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl I Nr. x/2023 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

Begründung

Zu Artikel 1 (Änderung des § 16 MRG)

§ 16 Abs. 6 MRG ist die Basis für die Wertsicherung der Kategoriebeträge und anderer Beträge im Mietrechtsgesetz.

Bislang werden die Beträge nicht zu bestimmten Zeitpunkten, sondern jeweils dann erhöht, wenn der VPI gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um mehr als fünf Prozent gestiegen ist. Das hat auf Grund der aktuellen Inflation zu mehrfachen Erhöhungen pro Jahr geführt. In Hinkunft sollen Änderungen dieser Beträge daher ausschließlich mit 1. April stattfinden. In dieser Hinsicht wird § 16 Abs. 6 an die bestehende Rechtslage bei den Richtwerten (§ 5 RichtWG) angepasst.

Für die Valorisierung zum 1. April 2024 soll wie bisher an den Verbraucherpreisindex 2000 von Februar 2001 angeknüpft werden, weil dieser der Ausgangswert für die zu valorisierenden gesetzlichen Beträge ist, die weiterhin in der ursprünglichen Höhe im MRG angeführt sind. Die Valorisierung soll anhand des Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 für 2023 erfolgen. Gleichzeitig soll aber festgelegt werden, dass sich die Beträge um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Wenn sich also auf Grund der Entwicklung des VPI eine fünf Prozent übersteigende Erhöhung der zu BGBl. II Nr. 170/2023 kundgemachten Beträge ergäbe, soll demnach die Erhöhung dennoch mit fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt „gedeckt“ bleiben.

Ab 1. April 2025 soll die Valorisierung vom Ausgangswert abgekoppelt werden. Bei der Valorisierung zum 1. April 2025 und zum 1. April 2026 soll – ungeachtet allfälliger Effekte aus der Deckelung – ausschließlich die Inflation des jeweiligen Vorjahrs nachvollzogen werden, also die Veränderung des VPI-Jahresdurchschnittswerts des Vorjahres gegenüber dem VPI-Jahresdurchschnittswert des dem Vorjahr vorangegangenen Jahres. Auch hier soll die Valorisierung mit fünf Prozent gedeckelt sein.

Ab 1. April 2027 soll die Berechnungsmethode etwas modifiziert werden. Anstelle einer Valorisierung anhand der Vorjahrsinflation soll dann die Durchschnittsinflation der letzten drei Jahre maßgeblich sein. Wenn also die Inflation in diesen drei Jahren beispielsweise 4,6%, 5,0% und 5,1% beträgt, erhöhen sich die Beträge gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um den Durchschnittswert, also um 4,9%. Zusätzlich soll allerdings eine Beschränkung für jene Fälle festgelegt werden, in denen die Durchschnittsinflation der letzten drei Jahre fünf Prozent übersteigt. In diesen Fällen soll der fünf Prozent übersteigende Teil der Durchschnittsinflation bei der Erhöhung der Beträge nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Wenn also die Inflation in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren beispielsweise 4,9%, 5,8% und 6,1% beträgt, dann ist der Durchschnittswert von 5,6% nicht zur Gänze für die Wertsicherung heranzuziehen, sondern der fünf Prozent übersteigende Teil, nämlich 0,6%, nur zur Hälfte. Für dieses Beispiel ergäbe sich also eine Erhöhung der Beträge um 5,3% gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt.

Die geänderten Beträge sollen in Hinkunft von der Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlicht werden und damit besonders niederschwellig zugänglich sein. Mit der WEG-Novelle 2022 wurde hinsichtlich der Veröffentlichung von Betragsänderungen, die sich aufgrund gesetzlicher Regelungen von selbst ergeben, erstmals ein neuer Weg beschritten (§ 31 Abs. 5 WEG 2002), der für die Valorisierungsregelungen des MRG (und des RichtWG) nun fortgesetzt werden soll.

§ 16 Abs. 6a hat zu entfallen, weil er auf die bisherige Fassung des Abs. 6 Bezug nimmt. Er hätte für neue Valorisierungen ohnehin keine Relevanz mehr gehabt und wäre 2025 außer Kraft getreten. Auf die Weitergeltung für bisherige Valorisierungen ist in den Übergangsbestimmungen Bedacht genommen.

In § 16 Abs. 9 ist der Klammerausdruck zu streichen, weil er sich auf einen Satz bezieht, der in § 16 Abs. 6 nun nicht mehr enthalten ist und bislang festgelegt hat, ab wann die neuen Beträge gegolten haben (nämlich ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten). Eine solche Regelung ist nun nicht mehr erforderlich, weil das Wirksamwerden der Indexveränderung nun ohnehin in allen Fällen – Richtwerte und Kategoriebeträge – datumsmäßig mit 1. April vorgegeben und damit eindeutig bestimmt ist.

Zu Artikel 2 (§ 5 Richtwertgesetz)

Die Änderungen in § 5 Abs. 2 RichtWG entsprechen weitgehend jenen in § 16 Abs. 6 MRG.

Bei den Richtwerten war bisher eine Valorisierung am 1. April anhand der Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex des Vorjahres gegenüber dem Ausgangswert vorgesehen. Diese Rechtslage bleibt für die bereits verstrichenen Valorisierungstermine unverändert.

Die nächste Valorisierung soll am 1. April 2025, dem schon bisher vorgesehenen Termin, stattfinden. In der Folge sollen die Richtwerte aber jährlich (anstatt nach bisheriger Regelung alle zwei Jahre) valorisiert werden.

Ab 1. April 2025 soll die Valorisierung vom Ausgangswert abgekoppelt werden. Bei der Valorisierung zum 1. April 2025 und zum 1. April 2026 soll – ungeachtet allfälliger Effekte aus der Deckelung und unabhängig vom zeitlichen Abstand zum letzten Änderungszeitpunkt – ausschließlich die Inflation des jeweiligen Vorjahrs nachvollzogen werden. Auch für die Valorisierung zum 1. April 2025 soll also ausschließlich die Veränderung des VPI-Jahresdurchschnittswerts aus 2024 gegenüber dem Jahresdurchschnittswert aus 2023 maßgeblich sein. Die Veränderung des VPI-Jahresdurchschnittswerts aus 2023 gegenüber dem Jahresdurchschnittswert aus 2022 soll außer Betracht bleiben.

Gleichzeitig soll für die Valorisierungen am 1. April 2025 und am 1. April 2026 festgelegt werden, dass sich die Richtwerte um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Wenn sich also auf Grund der Entwicklung des VPI eine fünf Prozent übersteigende Erhöhung der Richtwerte gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt ergäbe, soll demnach die Erhöhung dennoch mit fünf Prozent „gedeckt“ bleiben.

Ab 1. April 2027 soll die Berechnungsmethode wie in § 16 Abs. 6 MRG modifiziert werden. Auch für die Valorisierung der Richtwerte soll die Durchschnittsinflation der jeweils letzten drei Jahre maßgeblich sein, wobei aber ein fünf Prozent übersteigender Teil nur zu Hälfte berücksichtigt werden soll.

Auch bei den Richtwerten soll die Veröffentlichung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich erfolgen.

Zu Artikel 3 (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz)**Zu den ZZ 1 – 4 (§§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, § 14d Abs. 2 und 39 Abs. 18 Z 2)**

Mit WGG-Novelle 2016, BGBl. I Nr. 157/2015, hat der historische Gesetzgeber an mehreren Stellen eine neue einheitliche Valorisierungsregel im WGG geschaffen, wobei die jeweils aus der Indexierung ergebende Veränderung nur jedes zweite Jahr seine Wirkung entfaltet.

Für die Jahre 2024, 2025 und 2026 soll das bestehende System (a) dahingehend adaptiert werden, als eine Obergrenze iHv 5% bei der Valorisierung eingeführt werden soll und (b) das System der Valorisierung beginnend mit 1. April 2025 auf eine jährliche Valorisierung umgestellt wird. Ab dem 1. April 2027 soll die Berechnungsmethode modifiziert werden und auf einen dreijährigen Betrachtungszeitraum der Durchschnittsinflation umgestellt werden.

Dies dient insbesondere den Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten zur Verhinderung hoher Kostenbelastungen und zu einer Glättung der aufgrund der Valorisierungsbestimmung notwendigen Anpassung.

Zur Z 5 (§ 39 Abs. 39)

Übergangsbestimmung zur Klarstellung, dass die neuen Valorisierungsregelungen für die Zukunft gelten und bereits vorgenommene Valorisierungen unberührt bleiben; gleichzeitig jedoch auch ungeachtet vertraglicher Vereinbarungen gelten, wie dies bereits in Art. IV Abs. 1q iZm WGG-Nov 2016, BGBl. I Nr. 157/2015, aufgrund der Janusköpfigkeit der WGG-Entgeltbestimmungen (*Schuster* in *Schwimmann/Böhm*, ABGB²IV § 13, 14 WGG Rz 8) normiert wurde.

Zur Z 6 (Art. IV Abs. 1w)

Inkrafttretensbestimmung

Zuweisungsvorschlag: Ausschuss für Bauten und Wohnen