

2398 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVII. GP

Bericht des Ausschusses für Bauten und Wohnen

über den Antrag 3558/A der Abgeordneten August Wöginger, Sigrid Maurer, BA, 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)

Die Abgeordneten August **Wöginger**, Sigrid **Maurer**, BA, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Initiativantrag am 30. August 2023 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„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 „gedeckelt“ 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

Hälften. 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 „gedeckelt“ 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 Hälften berücksichtigt werden soll.

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

Zu Artikel 3 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

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 sich 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 *Schwimann/Böhm*, ABGB²IV § 13, 14 WGG Rz 8) normiert wurde.

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

Inkrafttretensbestimmung.“

Der Ausschuss für Bauten und Wohnen hat den gegenständlichen Initiativantrag in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter Abgeordneter Johann **Singer** die Abgeordneten Mag. Philipp **Schrangl**, Dr. Johannes **Margreiter**, Josef **Muchitsch**, Mag. Nina **Tomaselli**, Andreas **Ottenschläger**, Andreas **Kollross**, Maximilian **Lercher** und Mag. Selma **Yildirim** sowie die Bundesministerin für Justiz Dr. Alma **Zadić**, LL.M..

Im Zuge der Debatte haben die Abgeordneten Johann **Singer** und Mag. Nina **Tomaselli** einen Abänderungsantrag eingebracht, der wie folgt begründet war:

„Zu Artikel 1 (Änderung des Mietrechtsgesetzes) und Artikel 2 (Änderung des Richtwertgesetzes)

Die vorgeschlagenen Änderungen im Mietrechtsgesetz und im Richtwertgesetz werden als einfaches Gesetz erlassen. Auch die früheren Eingriffe in die Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge (durch das 1. und 2. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz und durch das Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenlinderungsgesetz) wurden mit einfachem Gesetz vorgenommen. Im Hinblick auf die Bedeutung der mit diesen Bestimmungen verfolgten öffentlichen Interessen kann davon ausgegangen werden, dass die vorgeschlagenen Änderungen verfassungskonform ausgestaltet sind und eine verfassungsrechtliche Absicherung damit schon dem Grunde nach nicht angezeigt ist: Mit der antragsgegenständlichen Deckelung der Valorisierung gehen Änderungen bestehender und Restriktionen in der Gestaltungsfreiheit künftiger Wohnungsmietverträge (zu Lasten der Vermieter:innen) einher: Der vorgeschlagene Regelungskomplex beschränkt die Privatautonomie aktueller und potenzieller Vermieter:innen (bzw. modifiziert bereits bestehende privatautonom getroffene Dispositionen) und greift damit in deren verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte, allen voran in das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums gemäß Art. 5 StGG bzw. Art. 1 1. ZPEMRK, ein (vgl dazu *Grabenwarter/Frank*, B-VG [2020], Art 1 1. ZPEMRK Rz 4). Derartige Eingriffe sind mit der Rsp. des VfGH als Eigentumsbeschränkungen zu qualifizieren (vgl für die Rsp. bereits VfSlg. 14.075/1995 oder VfSlg. 17.071/2003 sowie spezifisch mit Blick auf mietrechtliche Vertragsverhältnisse VfSlg. 20.089/2016).

Freilich ist die Unverletzlichkeit des Eigentums in der österreichischen Rechtsordnung nicht schrankenlos gewährleistet: Vielmehr ist nach unbestrittener Ansicht „[d]as Eigentum der österreichischen Rechtsordnung [...] ein durch Grenzen und Beschränkungen, die es erst ‚sozial erträglich machen‘, sozial gebundenes Eigentum“ (*Korinek* in: *Korinek/Holoubek/Bezemek/Fuchs/Martin/Zellenberg* [Hrsg], Bundesverfassungsrecht, 5. Lfg 2002, Art 5 StGG Rz 24), weshalb im Sinne dieser Sozialpflichtigkeit „Eigentumsbeschränkungen, [...] im Interesse der Allgemeinheit vorgenommen werden dürfen“ (*Berka/Binder/Kneihs*, Die Grundrechte² [2019] 441). Dementsprechend bedingen Eigentumsbeschränkungen wie die antragsgegenständliche keineswegs notgedrungen eine Verletzung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie. Vielmehr kann der Gesetzgeber mit der stRsp. des VfGH Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt, soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist“ (vgl. aus der jüngeren Rsp. etwa VfGH 29.6.2022, V 324/2021 mwH auf die stRsp. Mit Blick auf mietrechtliche Eigentumsbeschränkungen vgl insb VfSlg. 20.179/2017 und VfSlg. 20.089/2016).

Dass iSd Rsp. der Wesensgehalt der Eigentumsgarantie dergestalt berührt würde, dass die „Beeinträchtigung [...] in ihrer Wirkung [...] der Aufhebung des Grundrechts des Eigentums selbst gleichgehalten werden“ könnte (VfSlg. 911/1983), ist schon dem Grunde nach ebenso auszuschließen wie der anderweitige Verstoß gegen einen Verfassungsgrundsatz. Darüber hinaus genügt der Regelungskomplex auch den Verhältnismäßigkeitsanforderungen, wie sie in der Rsp. des VfGH niedergelegt sind: Dem ist vorauszuschicken, dass die Rsp. sowohl des VfGH als auch des EGMR im

Sinne der Sozialpflichtigkeit gerade des Immobilieneigentums dem Gesetzgeber grundsätzlich eine breite Prärogative zugestehet, sein politisches Gestaltungsanliegen umzusetzen: Insofern besteht mit dem VfGH „ein weiter rechtspolitischer Gestaltungsspielraum bei der Entscheidung darüber [...], ob, inwieweit und auf welche Art und Weise das Grundrecht von Vermieter:innen auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art 1 1. ZPEMRK aufgrund wohnungs- bzw. sozialpolitischer Interessen eingeschränkt wird“ (VfSlg. 20.179/2017 mwN). Die so zugestandenen weitreichenden Gestaltungsmöglichkeiten entsprechen dem in der Rsp. des EGMR langjährig etablierten weiten Ermessensspielraum, der mit Blick auf Art 1 1. ZPEMRK für die Mitgliedstaaten besteht, soweit das Wohnungswesen angesprochen ist. Dieser weite Ermessensspielraum besteht mit der stRsp. auch und insbesondere mit Blick auf die gesetzlichen Maßnahmen, die zur Umsetzung der wohnungs- und sozialpolitischen Zielsetzungen eingesetzt werden, wobei „die Regulierung der Mietpreise eine dieser Maßnahmen darstellt und ihr Einsatz oftmals eine signifikante Reduktion der Höhe der Mieten zeitigen kann, die lukriert werden können“ (EGMR [Große Kammer] 19.6.2006, Hutten-Czapska gegen Polen, 35014/97, Rn 223 unter Hinweis auf EGMR 19.12.1989, Mellacher gegen Österreich, 10522/83, Rn 45).

Mit Blick auf diesen weiten Gestaltungs- bzw. Ermessensspielraum und auf seiner Basis anerkennt die Rsp. das mit dem antragsgegenständlichen Regelungskomplex verfolgte Ziel, leistbaren Wohnraum (auch und gerade für ärmere Bevölkerungsschichten, auch und gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten) sicherzustellen, als „ein berechtigtes öffentliches Interesse“ (VfSlg 20.089/2016; vgl für die Rsp des EGMR etwa 28.1.2014, Bittó und andere gegen Slowakei, 30255/09, Rn 104 sowie mit Blick auf das österreichische System insb. Mellacher gegen Österreich, aaO Rn 47). Über die unmittelbare Zielsetzung, leistbaren Wohnraum sicherzustellen (und auf sie aufbauend) verfolgt der vorliegende Vorschlag in gesamtvolkswirtschaftlicher Perspektive das Ziel, insgesamt einen Beitrag zur Inflationsdämpfung zu leisten, indem einer (drohenden) Mietpreisspirale entgegengewirkt werden soll, die über die automatische Indexanpassung gerade in Zeiten erhöhter Inflation ihrerseits inflationstreibend wirkt und das Grundproblem stetig (und hochfrequent) steigender Wohnungsmietpreise zunehmend verstärken kann. Durch diese Zielsetzung einer Inflationsdämpfung im Bereich der Wohnraummiete wird die Sicherstellung leistbaren Wohnraums nachhaltig weiter angereichert und erhält insoweit zusätzliches Gewicht.

Indes muss mit der Rsp. im vorgenannten Sinn „[a]uch eine im öffentlichen Interesse gelegene Eigentumsbeschränkung [...] in einem angemessenen Verhältnis zu dem durch sie bewirkten Eingriff in das Eigentum stehen. Es muss zum einen bei einer Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Regelung und dem Interesse des Betroffenen an der Vermeidung des Eigentumseingriffes das öffentliche Interesse überwiegen und es darf ferner der zur Verwirklichung einer im überwiegenden öffentlichen Interesse getroffenen Regelung vorgenommene Eigentumseingriff nicht weiter gehen, als dies zur Erreichung des Regelungsziels notwendig ist“ (VfSlg. 20.179/2017). Dabei ziehen sowohl der EGMR als auch der VfGH ins Kalkül, dass der Gesetzgeber „[b]ei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses [...] teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen“ (VfSlg. 20.089/2016) muss (vgl. für die Rsp. des EGMR Bittó gegen Slowakei, aaO Rn 106). Insoweit besteht nicht zuletzt mit Blick auf die zur Zielverwirklichung gesetzten Maßnahmen, also die Frage, „inwieweit und auf welche Art und Weise das Grundrecht von Vermieter:innen auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art. 1 1. ZPEMRK auf Grund wohnungs- bzw. sozialpolitischer Interessen eingeschränkt wird“ (VfSlg. 20.179/2017) erheblicher Gestaltungs- bzw. Ermessensspielraum im vorgenannten Sinn (vgl für die Rsp des EGMR insb. Hutten-Czapska gegen Polen, aaO Rn 185). „Vor dem Hintergrund des Eigentumsgrundrechts dürfen die Maßnahmen jedoch im Hinblick auf die damit verfolgten Ziele zu keinen unverhältnismäßigen Lasten auf Seiten der Vermieter:innen führen. Unverhältnismäßig wäre eine Regelung nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte u.a. dann, wenn die Mietpreise es den Vermieter:innen nicht mehr ermöglichen, ihr Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten“ (VfSlg 20.179/2017 unter Hinweis auf Hutten-Czapska gegen Polen, aaO). Der antragsgegenständliche Regelungskomplex stellt den in der Rsp geforderten Interessenausgleich her und vermeidet unverhältnismäßige Lasten auf Seiten der Vermieter:innen.

Dabei ist zunächst vorauszuschicken, dass mit der Verabschiedung des Antrags keinerlei Änderungen der Mietzinsfestsetzung als solcher vorgenommen werden, sondern allein eine Deckelung der Anpassung des festgesetzten (bzw. festzusetzenden) Mietzinses mit Blick auf die volkswirtschaftliche Gesamtentwicklung und das in ihr geborgene Inflationsgeschehen anhand der gesetzlich bestimmten Indexentwicklung erfolgt.

Sodann ist zu betonen, dass mit dem antragsgegenständlichen Regelungskomplex zwar Eingriffe in die privatautonome Vertragsgestaltungsmöglichkeit der Vermieter:innen vorgenommen werden. Das aber

zeichnet, wie insbesondere auch die Rsp. des EGMR anerkennt, Fragen der Mietzinsregulierung aus wohnungs- bzw sozialpolitischen Gründen gleichsam typischerweise aus (Mellacher gegen Österreich aaO Rz 51) und ist in der Art und dem Ausmaß nach der gegenüberstellenden Gewichtung im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung anheimzustellen (vgl etwa EGMR 24.10.2006, Edwards gegen Malta, 17647/04 Rn 71 oder Bittó gegen Slowakei, aaO Rn 98). Jenseits dessen erwächst aber für sich aus dem Eingriff in bestehende oder der Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeit künftig abzuschließender Wohnungsmietverträge keine Verletzung eines verfassungsrechtlich geschützten Vertrauens auf die Fortschreibung jener Rechtslage, die derartige vertragliche Vereinbarungen (und sei es im Wege unterlassener Regelung) für zulässig erklärt hat: weder schafft der Gesetzgeber mit der gegenständlichen Deckelung im Sinne der Rsp. des VfGH rückwirkende Belastungen, noch greift er in wohlerworbene Rechte ein oder frustriert berechtigte Erwartungshaltungen der Normunterworfenen (was nur dann der Fall wäre, wenn er spezifische Investitionsanreize geschaffen hätte, die er zeitnah durch einen legislativen *actus contrarius* zunichtemacht (vgl zur einschlägigen Rsp. des VfGH nur die Darstellung bei *Bezemek*, Grundrechte in der Rechtsprechung der Höchstgerichte [2016] 352 ff). Jenseits dieser eng gefassten – und gegenständlich nicht relevanten – Kategorien betont der VfGH indes in stRsp., dass das bloße Vertrauen auf den unveränderten Fortbestand der gegebenen Rechtslage als solches keinen besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genießt [...]. Vielmehr bleibt es dem Gesetzgeber auf Grund des ihm zukommenden rechtpolitischen Gestaltungsspielraumes im Allgemeinen unbenommen, die Rechtslage auch zu Lasten des Betroffenen zu verändern' (VfSlg.20.436/2021 mwH auf die Vorjudikatur; näher dazu *Holoubek*, in Korinek/Holoubek/Bezemek/Fuchs/Martin/Zellenberg, Bundesverfassung, 14. Lfg. 2018, Art 7/1 S 1, 2 B-VG Rz 363 ff). Nichts anderes als eine solche Änderung der Rechtslage (sei es auch zu Lasten der Vermieter:innen) bewirkt der antragsgegenständliche Regelungskomplex.

Was schließlich die mit der Rsp. vorzunehmende Abwägung zwischen dem vorliegenden Vorschlag verfolgten berechtigten öffentlichen Interesse und dem durch die Eigentumsgarantie verfassungsrechtlich geschützten Interesse der Vermieter:innen an einer der Höhe nach ungebremsten und der Frequenz nach unbeschränkten Valorisierung der Mietzinserträge anlangt, ist zunächst mit Blick auf die Sachlichkeit der Valorisierungsgrenze von 5% festzuhalten, dass mit der so vorgenommenen Regelung in ihrer jeweiligen Ausgestaltung den Interessen der Mieter:innen Rechnung getragen wird, indem Erwägungen der Einkommensentwicklung als zu berücksichtigende Faktoren bei der Festlegung der Prozentgrenze eingeflossen sind. Es ist erforderlich, dass mit Blick auf Mietzinsanpassungen sowohl die Umstände aufseiten der Vermieter:innen (in Gestalt inflationsbedingter höherer Instandhaltungskosten) sowie jene der Mieter:innen (Einkommenswachstum) einbezogen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich gebracht werden. Eine Deckelung der Mietanpassungen bei 5% schafft einen sozialen Ausgleich, da es sich am Inflationsziel der EZB (2%) einerseits und den langfristigen Wachstumsraten der Einkommen und Pensionen andererseits orientiert.

In Zeiten niedriger Inflation und stabiler Konjunktur liegt das Einkommenswachstum in Österreich idR über der Inflation. Zwischen 1980 und 2021, also nach der Hoch-Inflationsphase der 1970er, lag das Lohnwachstum bei durchschnittlich 0,3-4,9 % pro Jahr. Die Pensionen wurden 1980-2002 jeweils um 2,2-3,9 % pro Jahr erhöht. Seit 2004 erfolgen Pensionsanpassungen grundsätzlich indexorientiert anhand des VPI des Vorjahres. Lediglich 2022 stiegen aufgrund der höheren Inflation die meisten Löhne und der Anpassungsfaktoren um über 5%. Eine Deckelung von jährlichen Mieterhöhungen bei maximal 5% sowie eine einmalige Deckelung von zweijährlichen Mieterhöhungen bei insgesamt 5% bei jenen Mieten, bei denen die Indexierung grundsätzlich reglementiert ist, befindet sich damit im Korridor zwischen der üblichen Einkommensdynamik und dem EZB-Inflationsziel von 2%. Es handelt sich dergestalt um eine Lösung, die ausreichend Flexibilität für Vermieter:innen schafft, mit gestiegenen Kosten umzugehen, aber auf den sozialen Ausgleich bedacht ist. Zudem ist mit Blick auf die Anforderungen aus der Rsp des EGMR festzuhalten, dass mit der Einführung der hier vorgeschlagenen Deckelung der Valorisierung schon ob der Möglichkeit der steuerlichen Geltendmachung notwendiger Instandhaltungskosten dem Grunde nach keine Gefahr einhergeht, ein punktuell unter dem gegenwärtigen Inflationsgeschehen valorisierter Mietzins würde es den Eigentümern unmöglich machen, ihr Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten (Hutten-Czapska gegen Polen, aaO Rn 224, vgl mit diesem Hinweis insb auch VfSlg 20.179/2017); wobei hinzutritt, dass die Regelung ihrerseits keinerlei Veränderung an den- wiederum verfassungskonform differenzierenden (vgl VfSlg 20.180/2017) – Erhaltungspflichten in den jeweiligen Mietrechtsregimen (vgl dazu nur Lovrek, in: Rummel/Lukas [Hrsg], ABGB⁴ (2017) § 1096 ABGB Rz 28 ff) vornimmt.

Aber auch jenseits der so formulierten Untergrenze einer (noch) verfassungskonformen Regelung zu Lasten der Vermieter schlägt eine Abwägung der relevanten Interessen klar zu Gunsten des mit dem antragsgegenständlichen Regelungskomplex verfolgten öffentlichen Interesses aus: Hier ist zunächst zu berücksichtigen, dass eine unkontrollierte weitere Anpassung der Mieten (die je nach

Betrachtungszeitraum und Mietverhältnis schwankt) zu vermehrten Wohnungswechseln führen kann, wobei die jeweils neu verhandelten Mieten wiederum dazu führen können, dass Mietpreise nicht nur mit der Inflation, sondern teils stärker als die Inflation steigen (Wohnkosten von Neuvermietungen sind deutlich höher als jene von Bestandsmieten, siehe Statistik Austria: Wohnen 2022. Grafik 19). Unterbleibt somit eine Deckelung wie die hier vorgeschlagene, bestünde die Gefahr die vorskizzierte Problematik der Mietpreisspirale weiter zu befördern. Eine solche Gefahr wiederum könnte sich gerade in einer Zeit manifestieren, in der Mieter außerhalb des Bereichs der Gemeinde- und Genossenschaften im Jahr 2022 im Schnitt 31,9% mehr für ihre Wohnkosten aufwenden mussten als zehn Jahre zuvor. Die Wohnkosten (neben den Betriebskosten auch Kosten für Zinszahlungen, Energie und Instandhaltung) für Wohnungseigentümer stiegen demgegenüber um 11,4%, jene von Hauseigentümern nur um 2,6% (Statistik Austria: Wohnbautätigkeit bremst sich ein - Wohnen 2022, S. 24). Diese Sonderbelastung für Mieter zeigt insgesamt die sachliche Notwendigkeit einer Bremsung der Zinsanpassung für Wohnungsmieten. Im Besonderen zeigt sich diese Notwendigkeit indes mit Blick auf Haushalte mit niedrigem Einkommen, die bereits vor der Zunahme des Inflationsgeschehens den überwiegenden Teil des Haushaltseinkommens für notwendige Ausgaben wie insbesondere auch Wohnkosten aufwenden mussten. Die Mehrausgaben durch die Teuerung sind für diese Haushalte, auch bei einer niedrigeren Inflationsrate verglichen zu den oberen Einkommensdezilen, schwieriger zu bewältigen. Gerade für armutsbetroffene und armutsgefährdete Haushalte sind die Mehrausgaben durch die hohen Preissteigerungen aufgrund niedriger verfügbarer Haushaltseinkommen und geringer (oder keiner) Ersparnisse kaum bewältigbar (Siehe 1. Bericht der Expert:innengruppe zur Beobachtung und Analyse der Inflationsentwicklung (EBAI), S. 24). Auch und insbesondere dieser Entwicklung soll mit dem antragsgegenständlichen Regelungskomplex entgegengewirkt werden.

Dass in Anbetracht dieser Problematik, die mit dem antragsgegenständlichen Regelungskomplex erzielten Wirkungen nicht nur einkommensschwachen (oder gar armutsbetroffenen bzw. armutsgefährdeten) Haushalten zugutekommen sollen, bedingt indes bereits die volkswirtschaftliche Zielssetzung der Durchbrechung der Mietpreisspirale. Hinzutritt die im weiten rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers geborgene Freiheit der Mittelwahl zur Umsetzung seiner wohnungs- und sozialpolitischen Anliegen. Hier ist dem Gesetzgeber ob der Weite seines Gestaltungsspielraums nicht entgegenzutreten, wenn er statt (oder zusätzlich zu) einer Intensivierung des sozialen Wohnbaus oder einer Bezuschussung der Wohnkostenaufwendungen einkommensschwacher Haushalte ein Modell der Valorisierungsdeckelung verfolgt (so auch zu der in diesem Punkt strukturell gleichgelagerten Fragestellung der Miethöhenregulierung in Deutschland das deutsche Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18ua Rn 67).

Im Ergebnis nimmt der antragsgegenständliche Regelungskomplex wie er nachfolgend in seiner auf die jeweiligen Wohnungsmietverhältnisse abgestimmten Ausformung erläutert wird, damit einen verfassungskonform angemessenen Ausgleich der grundrechtlich abzuwägenden Interessen vor und vermeidet dergestalt unverhältnismäßige Lasten der Vermieter:innen.

Zu Artikel 1 (Änderung des § 16 MRG)

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

Diese Umstellung und Harmonisierung der wohnrechtlichen Valorisierungsbestimmungen soll die Mieter:innen entlasten sowie zu mehr Transparenz und Vorhersehbarkeit führen. Im Jahr 2024 entfällt somit die Wertanpassung der Miete. In den Jahren 2025 und 2026 sollen aus Gründen der sozialen Verträglichkeit die Effekte der Inflationsspitze bei 5% gekappt werden. Mit der ab 1. April 2027 geltenden Regelung wird ein Modell eingeführt, das langfristig einen inflationsdämpfenden Effekt hat und Vorsorge gegen sprunghafte Ansteigen der Anpassung trifft. In diesem Sinn bewirkt der Jahresdurchschnittswert der drei vorangegangenen Jahre, dass für die Zukunft ein zusätzlicher Glättungseffekt in Jahren hoher Inflation eintritt. Das Umstellen auf die Jahresdurchschnittswerte der drei vorangegangenen Jahre erfordert eine Vorlaufzeit. Ebenso sollen jene Jahre hoher Inflation, die Auslöser der Deckelungsgesetzgebung sind, bei der erstmaligen Anwendung der Jahresdurchschnittswerte der drei vorangegangenen Jahre außer Betracht bleiben. 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. Durch die Beschränkung auf eine jährliche Anpassung wird verhindert, dass es zu einer mehrfachen Anhebung innerhalb eines Jahres kommen kann (wie es zuletzt im Jahr 2022 der Fall war).

Die nächste Valorisierung der Kategoriebeträge soll wie bei den Richtwerten am 1. April 2025 stattfinden. Hierbei 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 2024 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 BGBI. II Nr. 170/2023 kundgemachten Beträge ergäbe, soll demnach die Erhöhung dennoch mit fünf Prozent „gedeckelt“ bleiben.

Ab 1. April 2026 soll die Valorisierung vom Ausgangswert abgekoppelt werden. Bei der Valorisierung zum 1. April 2026 soll - ungeachtet allfälliger Effekte aus der Deckelung - ausschließlich die Inflation aus 2025 nachvollzogen werden, also die Veränderung des VPI-Jahresdurchschnittswerts von 2025 gegenüber dem VPI-Jahresdurchschnittswert von 2024. 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, um einen inflationsdämpfenden Glättungseffekt zu erzielen. 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, um die außergewöhnliche Belastung gleichmäßig auf die Vertragsparteien zu verteilen. 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. Ebenso sind sie auf die Umstellung und Harmonisierung der wohnrechtlichen Valorisierungsbestimmungen gerichtet und verfolgen demnach auch die gleichen Zielsetzungen zur Entlastung, Transparenz und Vorhersehbarkeit, weswegen an dieser Stelle auf die betreffenden Ausführungen zu Artikel 1 (Änderungen des § 16 MRG) verweisen werden kann.

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. Der Zweijahresabstand hat sich nicht bewährt, weil auf einen Schlag die Gesamtinflation eines doch nicht unbeträchtlich langen Zeitraums wirksam wurde, was zu sprunghaften Anpassungen führte.

Der Umstand, dass der Gesetzgeber sich in den letzten Jahren gezwungen sah jährlich ad hoc einzutreten, unterstreicht, dass es angezeigt ist, auf eine jährliche Anpassung umzusteigen.

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 „gedeckelt“ 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 Hälften berücksichtigt werden soll, um die außergewöhnliche Belastung gleichmäßig auf die Vertragsparteien zu verteilen.

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

Zu Artikel 1 Z 4 und Artikel 2 Z 2:

Das Datum des Inkrafttretens ist wegen Zeitablaufs anzupassen.

Zu Artikel 3 ZZ 1 bis 6 (§§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, 14d Abs. 2, 39 Abs. 18 Z 2 und Abs. 39 sowie Artikel IV Abs. 1w WGG)

Nach geltender Rechtslage vermindern oder erhöhen sich das „WGG-Grundentgelt“ (sowie das sog. Wiedervermietungsentgelt) bei ausfinanzierten gemeinnützigen Mietwohnungen sowie die jeweils geltenden Obergrenzen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) bei allen gemeinnützigen Mietwohnungen beginnend mit dem 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. Die nächste Veränderung ist einer Erhöhung würde sohin am 1. April 2024 erfolgen.

In Abkehr vom System der sog. „Auslaufannuität“ wurde das derzeit geltende System des sog. „WGG-Grundentgelts“ samt Valorisierungsbestimmung bereits mit der WGG-Nov 2016, BGBl. I Nr. 2015/157, eingeführt. Es handelt sich hierbei um eine spezielle (historisch bereits bestehende) Modifizierung (ist einer Durchbrechung) des im WGG verankerten und einer Grundlagen bildenden Kostendeckungsprinzips (siehe Schinnagl/Puhr in Geko Wohnrecht III § 13 Rz 1 und mit weiteren Beispielen für Durchbrechungen Rz 20).

Das derzeit geltende System der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) wurde ebenfalls mit WGG-Nov 2016, BGBl. I Nr. 2015/157, weitgehend modifiziert und folgt hinsichtlich seiner Valorisierungsbestimmung der Regelung. Der EVB darf gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 WGG der Berechnung des Entgelts als eigene Entgeltkomponente angerechnet werden. Die Bauvereinigung kann (sohin außerhalb des Kostendeckungsprinzips) eigenverantwortlich entscheiden, in welchem Ausmaß sie EVB bis zur jeweiligen gesetzlichen Maximalgrenze einhebt (Schinnagl/Puhr in Geko Wohnrecht III § 13 Rz 79).

Für die Entgeltkomponenten wird mit 1. April 2024 eine hohe VPI-induzierte Steigerung erwartet (Q: Statistik Austria). Aus diesem Grund wird diese Steigerung zunächst mit fünf Prozent begrenzt. Beginnend mit dem 1. April 2025 soll die ursprünglich biannuale Wertsicherung der Entgeltkomponenten auf eine jährliche Wertsicherung (Ausgangsbasis: die jeweils zuletzt wertgesicherte Entgeltkomponente beginnend mit 1. April 2024 - sohin wird die Ausgangsbasis vom ursprünglichen Ausgangswert abgekoppelt) samt Begrenzung mit fünf Prozent umgestellt werden. Ab dem 1. April 2027 soll die Berechnungsmethode erneut modifiziert und auf einen dreijährigen Betrachtungszeitraum der Durchschnittsinflation samt Begrenzung mit fünf Prozent umgestellt werden. Zusätzlich soll eine Adaptierung für jene Fälle eingeführt 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.

Die Übergangsbestimmung stellt klar, 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. Iq iZm WGG-Nov 2016, BGBl. I Nr. 157/2015, aufgrund der Janusköpfigkeit der WGG-Entgeltbestimmungen (*Schuster* in Schwimann/Böhm, ABGB² IV § 13, 14 WGG Rz 8) normiert wurde.

Von den vorgeschlagenen Änderungen in Bezug auf die EVB sind alle etwa 682.000 gemeinnützigen Mietwohnungen betroffen, wohingegen bei etwa der Hälfte des gemeinnützigen Mietwohnungsbestandes das ‚WGG-Grundentgelt‘ ebenfalls gedeckelt wird (Q: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Der österreichische Mietwohnungsmarkt, 2023 3).

Die vorgeschlagenen Änderungen dienen den Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten zur Verhinderung hoher Kostenbelastungen durch VPI-Wertsicherungen und sind daher geeignet, leistbaren Wohnraum nicht nur in den gemeinnützigen Beständen, sondern auch über den gemeinnützigen Sektor hinaus (siehe *Klien et al.* 2022, Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus) sicherzustellen. Grundrechtliche Beschränkungen sind nur zulässig, sofern sie vom Gesetzgeber ‚im Interesse der Förderung des allgemeinen Wohls‘ vorgesehen werden und nicht unverhältnismäßig sind (*Korinek* in Korinek/Holoubek/Bezemek/Fuchs/Martin/Zellenberg (Hrsg), Österreichisches Bundesverfassungsrecht (5. Lfg 2002) zu Artikel 5 StGG Rz 37). Der Eingriff erfolgt vor dem Hintergrund des in § 1 WGG verankerten Gemeinwohlauftrags an die gemeinnützige Wohnungswirtschaft allgemein und die damit verbundene staatliche Inpflichtnahme der Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen für die Verwirklichung öffentlicher Zwecke (für viele siehe auch *Funk* in Korinek/Nowotny, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994), 329). Zusätzlich soll es zu einer Glättung der aufgrund der Wertsicherungsbestimmungen notwendigen biannualen Anpassung iS der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten durch jährliche Anpassungen kommen. Nach ständiger Jud des VfGH (bspw VfSlg. 20.436/2021 sowie VfSlg. 20.179/2017) besitzt der Gesetzgeber gerade im Mietrecht (wozu zweifellos der sondermietrechtliche Teil des WGG zu zählen ist) einen für diese Änderungen ausreichenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraum. Dies unter anderem vor dem Hintergrund, dass der Gesetzgeber bereits mit WRN 1999, BGBl Nr. 1999/147, die Auslaufgewinne gemeinnütziger Bauvereinigungen durch Einfügung des Abs. 7a in § 14 WGG eingeschränkt hat. Damals wurde begründend Nachstehendes angeführt: ‚Durch diese Begrenzung der Mieten nach Entschuldung der Wohnbauten wird sichergestellt, daß die Leistbarkeit der gemeinnützigen Mietwohnungen für die Bewohner auch langfristig durch eine Obergrenze gewährleistet ist.‘ (2056 dB 20. GP 3). Auch in der Folge wurde das System iSd WGG-Grundentgelts durch die WGG-Nov 2016, BGBl. I Nr. 2015/157, modifiziert. Den vorgeschlagenen Änderungen ist eine langfristige Leistbarkeit der Mieten nachgerade zu zu unterstellen, es ist sohin davon auszugehen, dass die vorliegenden, (im Vergleich zu den oba bereits erfolgten Anpassungen) Adaptierungen des bestehenden Systems jedenfalls im allgemeinen Interesse gelegen sind und sie in Anbetracht potenziell drohender sozialer Verwerfungen aufgrund unbeschränkter Valorisierung auch verhältnismäßig sind. Gleichzeit ist anzunehmen, dass gegenständliche Änderungen insbesondere im Hinblick auf die vorangegangenen Systemadaptierungen wie zuletzt durch die WGG-Nov 2016, BGBl. I Nr. 2015/157, ebenso keiner Verfassungsbestimmung bedürfen.“

Bei der Abstimmung wurde der Gesetzentwurf in der Fassung des oben erwähnten Abänderungsantrages der Abgeordneten Johann **Singer** und Mag. Nina **Tomaselli** mit Stimmenmehrheit (**dafür:** V, G, **dagegen:** S, F, N) beschlossen.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Ausschuss für Bauen und Wohnen somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2023 12 12

Johann Singer
Berichterstattung

Mag. Ruth Becher
Obfrau

