

Bericht

des Budgetausschusses

über den Antrag 76/A der Abgeordneten **Andreas Ottenschläger**, **Julia Elisabeth Herr**, **Mag. Sophie Marie Wotschke**, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Konsumentenschutzgesetz geändert werden

Die Abgeordneten **Andreas Ottenschläger**, **Julia Elisabeth Herr**, **Mag. Sophie Marie Wotschke**, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Initiativantrag am 26. Februar 2025 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„Zu Artikel 1 bis 5: Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.“

Der Budgetausschuss hat den gegenständlichen Initiativantrag in seiner Sitzung am 6. März 2025 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer der Berichterstatterin Abgeordnete **Julia Elisabeth Herr** die Abgeordneten **Mag. Arnold Schiefer**, **Mag. Nina Tomaselli**, **Andreas Ottenschläger**, **Kai Jan Krainer** und **MMag. Markus Hofer** sowie die Staatssekretärin im Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport **MMag. Michaela Schmidt**.

Im Zuge der Debatte haben die Abgeordneten **Andreas Ottenschläger**, **Julia Elisabeth Herr** und **MMag. Markus Hofer** einen gesamtändernden Abänderungsantrag eingebracht, der wie folgt begründet war:

„Zu Artikel 1 (Änderung des Mietrechtsgesetzes)

Zu Z 1 (Entfall des § 15a Abs. 4 MRG)

Durch den Entfall des § 15a Abs. 4 soll ein Redaktionsversehen korrigiert werden. Seit dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz erfolgen Veröffentlichungen nach § 16 Abs. 6 durch die Bundesanstalt Statistik Austria. In § 15a Abs. 4 ist für einzelne Beträge noch eine Veröffentlichung durch den Bundesminister für Justiz vorgesehen. Diese kann entfallen, zumal in § 15a Abs. 3 auf § 16 Abs. 6 verwiesen wird und dadurch ohnehin eine Veröffentlichung auch dieser Beträge durch die Bundesanstalt Statistik Austria sichergestellt ist.

Zu Z 2 (§ 16 Abs. 6 MRG)

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

Nach bisheriger Rechtslage würde die nächste **Valorisierung zum 1. April 2025** stattfinden. Diese Valorisierung soll **entfallen**.

Für die **nächste Valorisierung zum 1. April 2026** 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. Ungeachtet des Entfalls der Valorisierung zum 1. April 2025 soll zum 1. April 2026 – wie nach dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz vorgesehen – aber nicht mehr als die Inflation des Jahres 2025 nachvollzogen werden, also die Veränderung des VPI-Jahresdurchschnittswerts des Jahres 2025

gegenüber dem VPI-Jahresdurchschnittswert des Jahres 2024. Es bleibt überdies bei einer Deckelung mit 5% gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt.

Für die Valorisierungen ab 1. April 2027 bleibt die Rechtslage unverändert.

Zu Z 3 (§ 49j MRG)

Die geänderte Fassung von § 16 Abs. 6 soll raschestmöglich in Kraft treten, weil nach bisheriger Rechtslage eine Valorisierung zum 1. April 2025 einträte, die aber unterbleiben soll. Dass es zu keiner Valorisierung zum 1. April 2025 kommt, ergibt sich daraus, dass an diesem Tag bereits die geänderte Fassung in Kraft getreten sein wird, die keine Valorisierung zu diesem Datum enthält. Zur Klarstellung soll überdies das Unterbleiben einer Valorisierung zum 1. April 2025 ausdrücklich angeordnet werden. Wie schon in der Übergangsbestimmung zum 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz festgehalten wurde, bleibt für die am 1. Juli 2023 wirksam gewordene Erhöhung und für Valorisierungen vor diesem Zeitpunkt die Rechtslage vor dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz weiter anwendbar.

Zu Artikel 2 (Änderung des Richtwertgesetzes)

Zu Z 1 (§ 5 Abs. 2 RichtWG)

Auch bei den Richtwerten würde die nächste **Valorisierung** nach bisheriger Rechtslage **zum 1. April 2025** stattfinden. Diese Valorisierung soll **entfallen**.

Die **nächste Valorisierung** wird daher erst **zum 1. April 2026** eintreten. Ungeachtet des Entfalls der Valorisierung zum 1. April 2025 soll zum 1. April 2026 – wie nach dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz vorgesehen – ausschließlich die Inflation des Jahres 2025 nachvollzogen werden, also die Veränderung des VPI-Jahresdurchschnittswerts des Jahres 2025 gegenüber dem VPI-Jahresdurchschnittswert des Jahres 2024. Es bleibt überdies bei einer Deckelung mit 5% gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt.

Zu Z 2 (II. Abschnitt Abs. 1c RichtWG)

Die geänderte Fassung von § 5 Abs. 2 soll raschestmöglich in Kraft treten, weil nach bisheriger Rechtslage eine Valorisierung zum 1. April 2025 einträte, die aber unterbleiben soll. Wie in § 49j MRG soll das Unterbleiben einer Valorisierung zum 1. April 2025 ausdrücklich angeordnet werden.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)

Zu §§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, 14d Abs. 2, 39 Abs. 18 Z 2 und Abs. 40 sowie Artikel IV Abs. 1x WGG:

Mit dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz - 3. MILG, BGBl. I Nr. 176/2023 wurde das grundsätzlich biannuale System der Valorisierung beginnend mit dem 1. April 2024 auf eine jährliche Valorisierung samt 5% Obergrenze für die Jahre 2024, 2025 und 2026 umgestellt. Diese Obergrenze hat insbesondere sichergestellt, dass den Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten im Angesicht der grassierenden Teuerung im Zuge der mit 1. April 2024 anstehenden Erhöhungen keine übermäßigen Kostenbelastungen entstanden sind. Das dem WGG inhärente Kostendeckungsprinzip als Grundpfeiler des Systems der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit wurde durch das 3. MILG nicht berührt.

Dieser inzwischen bewährten Systematik folgend wird die Valorisierung auf Basis des VPI für das Jahr 2025 nun einmalig ausgesetzt.

Die Übergangsbestimmung stellt klar, dass die neuen Valorisierungsregelung 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 sowie zuletzt § 39 Abs. 39 WGG iZm 3. MILG, BGBl. I Nr. 176/2023, 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 670.000 gemeinnützigen Mietwohnungen betroffen, wohingegen bei etwa der Hälfte des gemeinnützigen Mietwohnungsbestandes das ‚WGG-Grundentgelt‘ ebenfalls gedeckelt wird (Q: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Verbandsstatistik 2024 - die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen zum 31.12.2023, 2024).“

Bei der Abstimmung wurde der Gesetzentwurf in der Fassung des oben erwähnten gesamtändernden Abänderungsantrages der Abgeordneten Andreas **Ottenschläger**, Julia Elisabeth **Herr** und MMag. Markus **Hofer** mit Stimmenmehrheit (**dafür:** V, S, N, G, **dagegen:** F) beschlossen.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Budgetausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2025 03 06

Julia Elisabeth Herr

Berichterstattung

Gabriel Obernosterer

Obmann