

Newsletter 2023/55

Nationalrat beschließt „Mietpreisbremse“ für Kategorie- und Richtwertmietzinse sowie WGG-Entgelte (3. MILG)

(3. MILG)

Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2023 eine sogenannte „Mietpreisbremse“ in Gestalt des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (3. MILG) beschlossen:

- Beginnend am 1. April 2025 wird eine jährliche Anpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge erfolgen. Für die Anpassungen der Kategoriebeträge in den Jahren 2025 und 2026 gilt eine Anhebungsgrenze von jeweils fünf Prozent. Ab dem Jahr 2027 erfolgt die jährliche Anpassung der Kategoriebeträge nach Maßgabe der durchschnittlichen Inflation der vorangegangenen drei Jahre – sollte diese höher als fünf Prozent sein, so wird die Inflation, die über diese fünf Prozent hinausgeht, nur zur Hälfte in die Erhöhung eingerechnet werden.
- Beginnend am 1. April 2025 wird auch eine jährliche Anpassung der mietrechtlichen Richtwerte erfolgen. Für die Anpassungen der Richtwerte in den Jahren 2025 und 2026 gilt eine Anhebungsgrenze von jeweils fünf Prozent, zudem wird für die Anpassung der Richtwerte im Jahr 2025 nur die Jahresinflation aus 2024 berücksichtigt, nicht aber die Inflation aus dem Jahr 2023. Ab dem Jahr 2027 erfolgt die jährliche Anpassung der Richtwerte nach Maßgabe der durchschnittlichen Inflation der vorangegangenen drei Jahre – sollte diese höher als fünf Prozent sein, so wird die Inflation, die über diese fünf Prozent hinausgeht, nur zur Hälfte in die Erhöhung eingerechnet werden.
- Vergleichbare Regelungen sind auch für die ab nun ebenso jährlich erfolgende Anpassung bestimmter WGG-Entgeltbestandteile (Grundmiete/Entgelt bei Wiedervermietung, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) vorgesehen, wobei hier aber bereits am 1. April 2024 die erste Veränderung erfolgen wird.
- Angemessene und freie Mietzinse werden von den Beschränkungen des 3. MILG nicht erfasst.

Der vorliegende Newsletter informiert Sie detailliert über die gesetzlichen Neuerungen und die daraus erwachsenden mietrechtlichen Konsequenzen. Zudem informiert der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in einem ImmoWebinar am 20. Dezember 2023, 10:00 Uhr (immowebinar.at) mit *Heimo Rollett* und *Christoph Kothbauer* über das 3. MILG.

▪ ENTWICKLUNG:

Bereits im Frühjahr dieses Jahres sind vor dem Hintergrund der hohen Teuerungsrate (va hinsichtlich der die Haushalte in besonderem Maße belastenden Energiekosten) im Vorfeld der am 1. April 2023 anstehenden Anpassung der mietrechtlichen Richtwerte (aufgrund der Valorisierungsregel des § 5 Abs 2 RichtWG idgF)

rechtspolitische Diskussionen über eine „Mietpreisbremse“ aufgekommen.

Dabei schien ein gesetzgeberischer Eingriff in Gestalt einer Dämpfung der Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und Richtwerte – beispielsweise in Gestalt eines „Inflationsdeckels“ von jährlich fünf Prozent – noch eine Art Mindestforderung gewesen zu sein. Von so mancher interessepolitischen



Seite wurde gar der Ruf nach einem gänzlichen „Mietenstopp“ (also einem gänzlichen Entfall jeglicher Wertsicherung) – und das sogar rückwirkend – laut, zumindest aber sollte die jährliche Anhebungsgrenze schon bei zwei Prozent angesetzt werden.

In der Koalition konnte – ua, weil man sich über das politische „Abtauschgeschäft“ eines Freibetrags von EUR 500.000,-- bei der Grunderwerbsteuer für den Kauf des ersten Eigenheims nicht zu einigen vermochte – letztlich kein Konsens für eine „Mietpreisbremse“ erzielt werden. Stattdessen sollten zur Linderung der Inflationsfolgen einkommensschwache Haushalte Unterstützung im Wege der Wohnkostenzuschüsse der Bundesländer erhalten.

Dieses Modell einer zielgerichteten Unterstützung des untersten Einkommensviertels hat gegenüber einer allgemeinen Mietpreisbremse den Vorteil der sozialen Treffsicherheit und ihrer Erstreckung auf alle Wohnformen (Miete wie Eigentum). Demgegenüber wurde aber an der Lösung mancherorts auch kritisiert, dass mit Transferleistungen anstelle einer Mietpreisbremse kein Beitrag zur Inflationsdämpfung geleistet werde, sondern durch einen ungebremsten Anstieg der Mietzinse (die in Wahrheit aber nur Inflationsanpassungen sind) die Teuerung munter weiter befeuert werde.

Mit der im Frühjahr erzielten Lösung schien für diese Legislaturperiode das Thema „Mietpreisbremse“ vom Tisch zu sein.

Umso größer war vielerorts die Überraschung, als im Spätsommer dieses Jahres seitens der Bundesregierung eine **Mietpreisbremse in Gestalt eines 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (3. MILG)** angekündigt und am 30. August 2023 als Initiativantrag¹ im Nationalrat eingebracht wurde. Nach längeren Verhandlungen in der Koalition – insb auch über eine letztlich (zumindest vorläufig) verworfene allfällige Ausweitung der „Mietpreisbremse“ auf angemessene und sogar auf freie Mietzinse – hat das 3. MILG in Form eines Abänderungsantrags² von Abgeordneten der beiden Regierungsfractionen mit einigen Modifikationen gegenüber dem ursprünglichen Initiativantrag am 12. Dezember 2023 den parlamentarischen Bautenausschuss passiert und wurde **am 15. Dezember im Nationalrat** mit den Stimmen der Abgeordneten der Regierungsparteien ÖVP und Die Grünen **beschlossen**.

Im Folgenden werden die mit dem 3. MILG verbundenen gesetzlichen Änderungen systematisch und detailliert dargestellt:

¹ 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).

² Gesamtändernder Abänderungsantrag der Abgeordneten *Johann Singer, Mag. Nina*

Tomaselli, Kolleginnen und Kollegen zum 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).

▪ **MIETRECHTLICHE KATEGORIEBETRÄGE (ART 1 3. MILG):**

a) Allgemeines zur neuen Systematik

Nach der bisherigen Valorisierungssystematik wurden die mietrechtlichen Kategoriebeträge nach Maßgabe der Veränderung des Verbraucherindex 2000 (VPI 2000)³ unter Anwendung eines Schwellwerts von fünf Prozent laufend angepasst, zuletzt mit mietrechtlicher Wirksamkeit ab 1. Juli 2023⁴ (§ 16 Abs 6 MRG idGF).

Die zuletzt hohe Inflation brachte es mit sich, dass die Kategoriebeträge innerhalb eines kurzen Zeitraums mehrfach erhöht wurden (1. April 2022⁵, 1. Juni 2022⁶, 1. November 2022⁷, 1. Juli 2023⁸).

Ab 1. April 2025 wird die **Anpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge** – dies auch in Harmonisierung mit der Anpassung der mietrechtlichen Richtwerte – in regelmäßigen Abständen, nämlich **jährlich mit** mietrechtlicher Wirksamkeit jeweils ab **1. April** erfolgen.

Durch eine jährliche Anpassung soll vermieden werden, dass es – wie im Jahr 2022 – innerhalb eines Jahres mehrfach zu Veränderungen der Kategoriebeträge kommt.⁹

Die im ursprünglichen Initiativantrag auch für 1. April 2024 vorgesehene Anpassung der Kategoriebeträge ist entfallen.

b) Nächste Veränderung am 1. April 2025 (§ 16 Abs 6 Satz 1 MRG idF 3. MILG)

- Veränderung im Ausmaß der Differenz der Jahresinflation 2024 gegenüber dem bisherigen Ausgangswert
- Anhebungsgrenze 5%

Ausgangswert für die Veränderung der Kategoriebeträge mit mietrechtlicher Wirksamkeit ab 1. April 2025 ist – wie auch bei den zuvor erfolgten Veränderungen der Kategoriebeträge – die **Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Februar 2001 (101,8)** unter Bezugnahme auf die auf dieser Grundlage am 1. Juni 2001 wirksam gewordenen Kategoriebeträge.¹⁰

Nachdem bei der Anpassung am 1. April 2025 auf den bisherigen Ausgangswert zurückgegriffen wird, bleibt hierbei die Kontinuität der Valorisierung der Kategoriebeträge lückenlos gewahrt.

Für das Ausmaß der ab 1. April 2025 mietrechtlich wirksamen Veränderung der mietrechtlichen Kategoriebeträge wird auf die **Veränderung der Jahresdurchschnittswerts des VPI 2000 für das Jahr 2024 gegenüber dem Ausgangswert (101,8)** abgestellt. Hierbei dürfen sich aber die Kategoriebeträge gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt **um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen**.

³ Soweit hier und im Folgenden der VPI 2000 Erwähnung findet, ist damit auch ein allfällig an seine Stelle tretender Index gemeint.

⁴ BGBl II 2023/170.

⁵ BGBl II 2022/138. Die Anpassung am 1. April 2022 war der einjährigen Verzögerung durch das MPFLG geschuldet, bildet also jene Änderung ab, die an sich (dh ohne Eingriff des Gesetzgebers in Gestalt des MPFLG) schon am 1. April 2021 mietrechtlich wirksam geworden

wäre. Aus diesem Grund haben sich also die Anpassungen im Jahre 2022 in besonderem Ausmaß „zusammengeschoben“.

⁶ BGBl II 2022/209.

⁷ BGBl II 2022/363.

⁸ BGBl II 2023/170.

⁹ Vgl AB 2398 BlgNR 27. GP 6.

¹⁰ Kategorie A: EUR 2,64; Kategorie B: EUR 1,98; Kategorie C und D brauchbar: EUR 1,32; Kategorie D: EUR 0,66 (BGBl II 2001/183).



Den aktuellen, seit 1. Juli 2023 mietrechtlich wirksamen Kategoriebeträgen¹¹ liegt die Indexzahl der VPI 2000 für den Monat März 2023 (172,3) zugrunde. Nachdem die Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des VPI 2000 für das Jahr 2024 mit einiger Wahrscheinlichkeit gegenüber dieser Indexzahl jenseits der Grenze von fünf Prozent liegen wird, **muss erwartet werden, dass die mietrechtlichen Kategoriebeträge am 1. April 2025 nicht voll an die Inflation angepasst werden können und damit eine reale Verminderung erfahren werden.**

Der Entfall der ursprünglich auch für 1. April 2024 vorgesehenen Veränderung der mietrechtlichen Kategoriebeträge wird sich daher aufgrund der Erhöhungsgrenze von fünf Prozent für die Vermieter nachteilig auswirken.

- c) **Weitere Veränderung am 1. April 2026 (§ 16 Abs 6 Satz 2 und 3 MRG idF 3. MILG)**
- **Veränderung im Ausmaß der Jahresinflation 2025**
 - **Anhebungsgrenze 5%**

Für das Ausmaß der ab 1. April 2026 mietrechtlich wirksamen Veränderung der mietrechtlichen Kategoriebeträge wird auf die durchschnittliche **Veränderung des VPI 2000 für das Jahr 2025** abgestellt. Hierbei dürfen sich aber die Kategoriebeträge gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt **um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen.**

Durch die Bezugnahme auf die Inflation des Vorjahres erfolgt für die Veränderung der Kategoriebeträge am 1. April 2026 eine Ablösung („Entkoppelung“) von der bisherigen Valorisierungssystematik. Sollte

¹¹ Kategorie A: EUR 4,47; Kategorie B: EUR 3,35; Kategorie C und D brauchbar: EUR 2,23; Kategorie D: EUR 1,12 (BGBl II 2023/170).

¹² Bei der Erhöhung im Jahr 2027 sind das die Jahre 2024 bis 2026; bei der Erhöhung im Jahr 2028 die Jahre 2025 bis 2027 usw.

die Jahresinflation 2025 höher als fünf Prozent sein, käme es im Ausmaß der Überschreitung der fünfprozentigen Grenze zu einer weiteren realen Verminderung der Kategoriebeträge.

- d) **Jährliche Veränderungen ab 1. April 2027 (§ 16 Abs 6 Satz 4, 5 und 7 MRG idF 3. MILG):**
- **Veränderung im Ausmaß der durchschnittlichen Inflation der letzten drei Jahre**
 - **Anhebungsgrenze 5% + Hälfte der darüber hinausgehenden Inflation**

Ab dem Jahr 2027 soll dann für die Veränderung der mietrechtlichen Kategoriebeträge **das neue Dauerrecht** zur Anwendung kommen:

Am 1. April 2027 und sodann jährlich jeweils am 1. April verändern sich die Kategoriebeträge in dem Maß, das der **durchschnittlichen jährlichen Veränderung des VPI 2000 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren¹² (somit also der durchschnittlichen Inflation der letzten drei Jahre)** entspricht.

Beispiel aus den Materialien¹³: Wenn die Inflation in den drei vorangegangenen Jahren 4,6%, 5,0% und 5,1% beträgt, erhöhen sich die Kategoriebeträge um den Durchschnittswert, also 4,9%.¹⁴

Mit dem Abstellen auf die durchschnittliche Inflation der letzten drei Jahre soll in Jahren hoher Inflation ein „inflationdämpfender Glättungseffekt“ erzielt¹⁵ und damit eine Vorsorge gegen ein [allzu] sprunghaftes Ansteigen der Anpassung getroffen¹⁶ werden.

¹³ AB 2398 BlgNR 27. GP 7.

¹⁴ $(4,6 + 5,0 + 5,1) / 3 = 4,9$.

¹⁵ Vgl AB 2398 BlgNR 27. GP 7.

¹⁶ Vgl AB 2398 BlgNR 27. GP 6.

Sofern die durchschnittliche Inflation der drei dem Valorisierungzeitpunkt vorangegangenen Jahre fünf Prozent übersteigt, **ist der fünf Prozent übersteigende Teil bei der Anhebung nur zur Hälfte zu berücksichtigen.**

Beispiel aus den Materialien¹⁷: Wenn die Inflation in den drei vorangegangenen Jahren 4,9%, 5,8% und 6,1% beträgt, ergibt sich daraus ein Durchschnittswert von 5,6%.¹⁸ Der fünf Prozent übersteigende Teil dieses Durchschnittswerts (0,6%) ist für die Anhebung nur zur Hälfte zu berücksichtigen, sodass sich in diesem Beispielfall die Kategoriebeträge um 5,3% erhöhen.

Sobald ab 2027 die durchschnittliche Inflation der drei vorangegangenen Jahre höher als fünf Prozent ist, kommt es somit im Ausmaß der Hälfte der Überschreitung der fünfprozentigen Grenze zu einer weiteren realen Verminderung der mietrechtlichen Kategoriebeträge.

e) **Kundmachung** (§ 16 Abs 6 Satz 8 MRG):

Die **Kundmachung** der geänderten Kategoriebeträge und des Zeitpunkts des Beginns ihrer mietrechtlichen Wirksamkeit erfolgt von nun an – in Abkehr von der aktuellen Regelung, die eine Kundmachung durch die Bundesministerin für Justiz im Bundesgesetzblatt vorsieht – **durch die Bundesanstalt Statistik Österreich auf ihrer Website.**

f) **Entfall des § 16 Abs 6a MRG:**

Die im Rahmen des MPFLG geschaffene Bestimmung des § 16 Abs 6a MRG (Verschiebung jener Änderung der mietrechtlichen Kategoriebeträge, die bereits am 1. April 2021 angestanden wäre, um ein Jahr), die als „erledigt“ bezeichnet werden kann und mit Ablauf des 31. März 2025

ohnehin außer Kraft getreten wäre (Art 3 § 2 MPFLG), wird beseitigt.

g) **Inkrafttreten** (§ 49i MRG):

Die Änderungen des § 16 MRG durch das 3. MILG werden **mit dem der Kundmachung folgenden Tag** in Kraft treten.

h) **Tragweite der Regelung:**

Die „Bremse“ für die Valorisierung des Kategoriebeträge greift nicht nur in **Neuabschlüsse von Kategorie-D-Verträgen** ein, sondern aufgrund der Bestimmung des § 16 Abs 9 Satz 1 MRG, wonach mithilfe einer Wertsicherungsvereinbarung kein höherer Mietzins erzielt werden darf, als er im Neuvermietungsfall zulässig wäre, auch in **Wertsicherungen bestehender Kategorieverträge.**

Beachte zudem die Relevanz der Kategoriebeträge vor allem auch für das **Verwaltungskostenpauschale** (§ 21 Abs 1 Z 7 MRG iVm § 22 MRG), aber auch für die Nichtüberwälzbarkeit der Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 18 Abs 5 Z 1 MRG), die fiktive Einnahmenverrechnung in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 Abs 1 Z 1 lit b sublit dd MRG sowie § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG), den „Mindestmietzins“ für vor dem 1. März 1994 abgeschlossene Mietverträge (§ 45 MRG) sowie die Anhebungsgrenze im Falle des Eintritts in Wohnungsmietverträge (§ 46 Abs 2 MRG).

¹⁷ AB 2398 BlgNR 27. GP 7.

¹⁸ $(4,9 + 5,8 + 6,1) / 3 = 5,6$.

▪ **MIETRECHTLICHE RICHTWERTE (ART 2 3. MILG):**

a) Allgemeines zur neuen Systematik

Nach der bisherigen Valorisierungssystematik wurden die mietrechtlichen Richtwerte nach Maßgabe der Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010) grundsätzlich¹⁹ jedes zweite Jahr am 1. April angepasst, zuletzt am 1. April 2023²⁰ (§ 5 Abs 2 RichtWG idGF).

Ab 1. April 2025 wird die **Anpassung der mietrechtlichen Richtwerte** – in Abkehr vom bisherigen Zweijahresintervall – **jährlich jeweils mit** mietrechtlicher Wirksamkeit ab **1. April** erfolgen.

In den Materialien²¹ wird erklärt, der bisherige Zweijahresabstand habe sich nicht bewährt, weil auf einen Schlag die Gesamtinflation eines doch nicht unbeträchtlich langen Zeitraums schlagend geworden sei, was zu [allzu] sprunghaften Anpassungen geführt habe.

b) Nächste Veränderung am 1. April 2025 (§ 5 Abs 2 Satz 2 und 3 RichtWG idF 3. MILG)

- **Veränderung im Ausmaß der Jahresinflation 2024**
- **Anhebungsgrenze 5%**

Am 1. April 2025 verändern sich die mietrechtlichen Richtwerte in dem Maß, das der **durchschnittlichen Veränderung des VPI 2010²² im Jahr 2024 (der Jahresinflation aus 2024)** entspricht. Hierbei dürfen sich aber die Richtwerte gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt **um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen**.

¹⁹ Abgesehen von einem Aussetzen der Anpassung im Jahr 2021 und stattdessen einer Anpassung am 1. April 2022 bedingt durch das MPFLG (BGBl II 2021/59).

²⁰ BGBl II 2023/81.

Durch die Bezugnahme auf die Inflation des Vorjahres erfolgt für die Veränderung der Richtwerte am 1. April 2025 eine Ablösung („Entkoppelung“) von der bisherigen Valorisierungssystematik.

Zu beachten ist, dass – wiewohl der letzte Änderungszeitpunkt (1. April 2023²³) am 1. April 2025 bereits zwei Jahre zurückliegen wird – bei der dann stattfindenden Veränderung der Richtwerte nur die Inflation des Jahres 2024 eingerechnet wird. Die Inflation des Jahres 2023 (dh die durchschnittliche Veränderung des VPI 2010 im Jahr) bleibt unberücksichtigt, weshalb mit der Veränderung am 1. April 2025 **ein Realverlust der Richtwerte (im Ausmaß der Jahresinflation aus dem Jahr 2023) eintreten wird**.

c) Weitere Veränderung am 1. April 2026 (§ 5 Abs 2 Satz 2 und 3 RichtWG idF 3. MILG)

- **Veränderung im Ausmaß der Jahresinflation 2025**
- **Anhebungsgrenze 5%**

Analog zur Veränderung der Richtwerte am 1. April 2025 verändern sich die mietrechtlichen Richtwerte ein weiteres Mal am 1. April 2026 in dem Maß, das der **durchschnittlichen Veränderung des VPI 2010 im Jahr 2025 (der Jahresinflation aus 2025)** entspricht. Hierbei dürfen sich aber wiederum die Richtwerte gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt **um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen**.

Sollte die Jahresinflation 2025 höher als fünf Prozent sein, käme es im Ausmaß der Überschreitung der fünfprozentigen Grenze zu einer weiteren realen Verminderung der Richtwerte.

²¹ AB 2398 BlgNR 27. GP 7.

²² Soweit hier und im Folgenden der VPI 2010 Erwähnung findet, ist damit auch ein allfällig an seine Stelle tretender Index gemeint.

²³ BGBl II 2023/81.

d) **Jährliche Veränderungen ab 1. April 2027 (§ 5 Abs 2 Satz 4, 5 und 7 RichtWG idF 3. MILG):**

- **Veränderung im Ausmaß der durchschnittlichen Inflation der letzten drei Jahre**
- **Anhebungsgrenze 5% + Hälfte der darüber hinausgehenden Inflation**

Ab dem Jahr 2027 soll dann für die Veränderung der mietrechtlichen Richtwerte **das neue Dauerrecht** zur Anwendung kommen:

Am 1. April 2027 und sodann jährlich jeweils am 1. April verändern sich die Richtwerte in dem Maß, das der **durchschnittlichen jährlichen Veränderung des VPI 2010 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren²⁴ (somit also der durchschnittlichen Inflation der letzten drei Jahre)** entspricht.

Sofern die durchschnittliche Inflation der drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahre fünf Prozent übersteigt, **ist der fünf Prozent übersteigende Teil bei der Anhebung nur zur Hälfte zu berücksichtigen.**

Näheres zu dieser Systematik im Dauerrecht samt Berechnungsbeispielen siehe unter „Mietrechtliche Kategoriebeträge“, lit d).

Sobald ab 2027 die durchschnittliche Inflation der drei vorangegangenen Jahre höher als fünf Prozent ist, kommt es somit im Ausmaß der Hälfte der Überschreitung der fünfprozentigen Grenze zu einer weiteren realen Verminderung der Richtwerte.

e) **Kundmachung** (§ 5 Abs 2 Satz 8 RichtWG):

Die **Kundmachung** der geänderten Richtwerte und des Zeitpunkts des Beginns ihrer

mietrechtlichen Wirksamkeit erfolgt von nun an – in Abkehr von der aktuellen Regelung, die eine Kundmachung durch die Bundesministerin für Justiz im Bundesgesetzblatt vorsieht – **durch die Bundesanstalt Statistik Österreich auf ihrer Website.**

f) **Inkrafttreten** (II. Abschnitt Abs 1b RichtWG):

§ 5 Abs 2 RichtWG idF 3. MILG wird **mit dem der Kundmachung folgenden Tag** in Kraft treten.

g) **Tragweite der Regelung:**

Die „Bremse“ für die Valorisierung der Kategoriebeträge greift nicht nur in **Neuabschlüsse von Richtwertverträgen** ein, sondern aufgrund der Bestimmung des § 16 Abs 9 Satz 1 MRG, wonach mithilfe einer Wertsicherungsvereinbarung kein höherer Mietzins erzielt werden darf, als er im Neuvermietungsfall zulässig wäre, auch in **Wertsicherungen bestehender Richtwertverträge.**

Beachte zudem die Relevanz der Richtwerte für die fiktive Einnahmenverrechnung in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 Abs 1 Z 1 lit b sublit aa bis sublit cc MRG).

▪ **WGG-ENTGELTBESTANDTEILE (ART 3 3. MILG):**

Analog zu den neuen Valorisierungsbestimmungen für die mietrechtlichen Kategoriebeträge und Richtwerte umfasst das 3. MILG auch bestimmte **Entgeltbestandteile nach dem WGG (Grundmiete/Entgelt bei Wiedervermietung** nach § 13 Abs 6 WGG, § 14 Abs 7a WGG und § 39 Abs 18 WGG; **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag** nach § 14d Abs 2

²⁴ Bei der Erhöhung im Jahr 2027 sind das die Jahre 2024 bis 2026; bei der Erhöhung im Jahr 2028 die Jahre 2025 bis 2027 usw.



WGG). Hier erfolgt ein **Umstieg** von einer alle zwei Jahre erfolgenden Anpassung – zuletzt am 1. April 2022 – **auf eine jährliche Veränderung jeweils zum 1. April**. Anders als bei den mietrechtlichen Kategoriebeträgen und Richtwerten wird hier aber die **erste Anpassung** – unter Berücksichtigung einer **Anhebungsgrenze von fünf Prozent** und auf Basis der Veränderung des VPI 2010 – bereits **am 1. April 2024** stattfinden. Nachdem hier aber mit Blick auf die letzte Anhebung am 1. April 2022 eine Anhebung für einen Zeitraum von zwei Jahren vorgenommen wird, wird sich diesfalls die Anhebungsgrenze von fünf Prozent als sehr markante Bremse erweisen und zu einem beträchtlichen realen Wertverlust der genannten WGG-Entgeltbestandteile führen.

In der Begründung des Antrags²⁵ wird erklärt, dass mit 1. April 2024 [ohne Eingriff des Gesetzgebers] eine hohe VPI-induzierte Steigerung erwartet werden müsste, weshalb aus diesem Grund diese Steigerung mit fünf Prozent begrenzt werde.

Auch für die Veränderungen der genannten WGG-Entgeltbestandteile am 1. April 2025 und am 1. April 2026 auf der Basis der anhand der Veränderung des VPI 2010 zu ermittelnden Inflation des jeweiligen Vorjahres wird eine Anhebungsgrenze von fünf Prozent gelten, ehe ab 1. April 2027 im Dauerrecht die Veränderung der genannten WGG-Entgeltbestandteile analog der Regelung für die Kategoriebeträge und Richtwerte auf der Grundlage der durchschnittlichen Inflation der jeweils drei vorangegangenen Jahre erfolgen wird, wobei auch hier jene Inflation, die fünf Prozent übersteigt, nur zur Hälfte in die Erhöhung eingerechnet wird.

ANMERKUNGEN:

Ursprünglich bestand das Vorhaben, das 3. MILG im Verfassungsrang zu beschließen.²⁶ Nachdem es der Bundesregierung offenbar nicht gelungen ist, in Gestalt der Zustimmung zumindest einer der beiden größeren Oppositionsparteien die dafür erforderliche Zweidrittelmehrheit im Nationalrat zu erzielen, ist von diesem Plan Abstand genommen worden, und ist das **3. MILG im Rang eines Bundesgesetzes** mit einfacher Mehrheit beschlossen worden.

In der Begründung zum Abänderungsantrag wird dazu ausgeführt, dass auch die früheren Eingriffe in die Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge (durch das MILG²⁷, das 2. MILG²⁸ und durch das MPFLG²⁹) mit einfachen Gesetzen vorgenommen worden seien. Das ist zwar richtig, vermag aber nicht darüber hinwegzutäuschen, dass es durch die angesprochenen legislativen Maßnahmen stets nur zu Verzögerungen der Veränderungen der Richtwerte und (im Falle des MPFLG auch) der Kategoriebeträge gekommen ist, niemals aber zur realen Verminderung dieser Beträge, wie sie nun auf der Grundlage des 3. MILG sehr wohl eintreten wird. Insofern hat der Eingriff durch das 3. MILG schon eine ganz andere Intensität.

In der Folge **bemühen sich die Antragsteller** des Abänderungsantrags, in ihrer Begründung³⁰ wortreich **die Verfassungskonformität des 3. MILG zu argumentieren**.

Im Hinblick auf die Bedeutung der mit den Bestimmungen des 3. MILG verfolgten öffentlichen Interessen könne davon ausgegangen werden, dass die vorgeschlagenen Änderungen verfassungskonform ausgestaltet sind und eine

²⁵ AB 2398 BlgNR 27. GP 8.

²⁶ Siehe noch den ursprünglichen Initiativantrag.

²⁷ BGBl I 2008/50.

²⁸ BGBl I 2016/12.

²⁹ BGBl I 2021/59.

³⁰ AB 2398 BlgNR 27. GP 3 ff mit zahlreichen Nachweisen.

verfassungsrechtliche Absicherung damit schon dem Grund nach nicht angezeigt ist.

Im Sinne der **Sozialpflichtigkeit des Eigentums** dürften Eigentumsbeschränkungen im Interesse der Allgemeinheit vorgenommen werden. Die Rechtsprechung sowohl des VfGH als auch der EGMR gestehe im Sinne der Sozialpflichtigkeit gerade des Immobilieneigentums dem Gesetzgeber grundsätzlich eine breite Prärogative zu, sein politisches Gestaltungsanliegen umzusetzen. Insofern bestehe mit dem VfGH ein **weiter politischer Gestaltungsspielraum** bei der Entscheidung darüber, ob, inwieweit und auf welche Art und Weise das Grundrecht von Vermieter:innen auf Unversehrtheit des Eigentums aufgrund wohnungs- bzw sozialpolitischer Interessen eingeschränkt wird.

Mit Blick auf diesen weiten Gestaltungs- bzw Ermessensspielraum und auf seiner Basis anerkenne die Rechtsprechung 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**. Über die unmittelbare Zielsetzung, leistbaren Wohnraum sicherzustellen (und auf sie aufbauend) verfolge der vorliegende Vorschlag in gesamtwirtschaftlicher Perspektive das Ziel, insgesamt einen **Beitrag zur Inflationsdämpfung** zu leisten.

Indes müsse mit der Rechtsprechung im vorgenannten Sinn auch eine im öffentlichen Interesse gelegene Eigentumsbeschränkung in einem angemessenen Verhältnis zu dem durch sie bewirkten Eingriff in das Eigentum stehen. Es müsse 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 dürfe ferner der zur Verwirklichung einer im überwiegenden öffentlichen Interesse getroffenen Regelung vorgenommene Eigentumseingriff nicht weiter gehen, als

dies zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist.

Der antragsgegenständliche Regelungskomplex stelle den in der Rechtsprechung geforderten Interessenausgleich her und vermeide unverhältnismäßige Lasten auf Seiten der Vermieter:innen. Dabei sei vorzuschicken, dass mit der Verabschiedung des Antrags keinerlei Änderungen der Mietzinsfestsetzung als solcher vorgenommen würden, sondern allein eine Deckelung der Anpassung des festgesetzten (bzw festzusetzenden) Mietzinses.

Der VfGH betone in ständiger Rechtsprechung, dass das bloße Vertrauen auf den unveränderten Fortbestand der gegebenen Rechtslage als solches keinen besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genieße. Vielmehr bleibe es dem Gesetzgeber auf Grund des ihm zukommenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes im Allgemeinen unbenommen, die Rechtslage auch zu Lasten des Betroffenen zu verändern.

Eine Deckelung der Mietanpassungen bei fünf Prozent schaffe einen **sozialen Ausgleich**, da es sich am Inflationsziel der EZB (zwei Prozent) einerseits und den langfristigen Wachstumsraten der Einkommen und Pensionen andererseits orientierte.

Eine unkontrollierte weitere Anpassung der Mieten könne zu vermehrten Wohnungswechsell führen, wobei die jeweils neu verhandelten Mieten wiederum dazu führen könnten, dass Mietpreise nicht nur mit der Inflation, sondern teils stärker als die Inflation steigen. Dass in Anbetracht dieser Problematik, die mit dem antragsgegenständlichen Regelungskomplex erzielten Wirkungen nicht nur einkommensschwachen (oder gar armutsbetroffenen bzw armutsgefährdeten) Haushalten zugutekommen sollen, bedinge bereits die **volkswirtschaftliche Zielsetzung der Durchbrechung der Mietpreisspirale**.

Ob die durchaus ausladenden – sich gleich über mehrere Seiten erstreckenden – **Ausführungen der Antragsteller zur behaupteten Verfassungskonformität der beschlossenen Regelungen überzeugen oder aber** – ob des verfassungsrechtlichen Erklärungsbedarfs, den die Antragsteller offenkundig verspüren – **erst recht Zweifel an der Verfassungskonformität des 3. MILG schüren, liegt wohl im Auge des Betrachters und wird gewiss im rechtsdogmatischen Diskurs durchaus unterschiedlich beantwortet werden.**

▪ **VERANSTALTUNGSHINWEIS:**

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder informiert unter der Moderation von *Heimo Rollett* mit *Christoph Kothbauer* in einem **ImmoWebinar am 20. Dezember 2023, 10:00 Uhr (immowebinar.at)** über das 3. MILG. Die Teilnahme ist kostenlos, eine Anmeldung ist nicht erforderlich.