



ImmoWebinar

3. MILG („Mietpreisbremse“)

mit: Christoph **Kothbauer**
Moderation: Heimo **Rollett**



20. Dezember 2023 – Beginn: 10:00 Uhr

Zum Thema

- Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2023 in Gestalt des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (**3. MILG**) eine „**Mietpreisbremse**“ für **Kategoriemietzinse** (§ 16 Abs 6 MRG neu), **Richtwertmietzinse** (§ 5 Abs 2 RichtWG neu) und **bestimmte WGG-Entgelte** beschlossen.

Kategoriebeträge

Allgemeines zur neuen Systematik

- **Ab 1. April 2025** wird die **Anpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge** – dies in Harmonisierung mit der gesetzlichen Anpassung der mietrechtlichen Richtwerte und in Abkehr von der bisherigen Systematik eines Schwellwerts von fünf Prozent – in regelmäßigen Abständen, nämlich **jährlich** mit mietrechtlicher Wirksamkeit jeweils ab **1. April** erfolgen.

Kategoriebeträge

Anpassung am 1. April 2025

- Für das Ausmaß der ab 1. April 2025 mietrechtlich wirksamen Veränderung der mietrechtlichen Kategoriebeträge wird auf die Veränderung des **Jahresdurchschnittswerts des VPI 2000 für das Jahr 2024 gegenüber dem bisherigen Ausgangswert**, nämlich der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Februar 2001 (101,8)* abgestellt. Hierbei dürfen sich aber die Kategoriebeträge gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt** **um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen.**

* Dieser steht in Verknüpfung mit den am 1. Juni 2001 wirksam gewordenen Kategoriebeträgen.

** Die aktuell wirksamen Kategoriebeträge fußen auf der **Indexzahl des VPI 2000 für den Monat März 2023 (172,3).**

Kategoriebeträge

Anpassung am 1. April 2026

- 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**.

Kategoriebeträge

Anpassungen ab 1. April 2027 (Dauerrecht)

- 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 Jahren** (somit also der durchschnittlichen Inflation der letzten drei Jahre) entspricht.
- **Beispiel** aus den Materialien: 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%.

Kategoriebeträge

Anpassungen ab 1. April 2027 (Dauerrecht)

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

Richtwerte

Allgemeines zur neuen Systematik

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

Richtwerte

Anpassung am 1. April 2025

- Am 1. April 2025 verändern sich die mietrechtlichen Richtwerte in dem Maß, das der **durchschnittlichen Veränderung des VPI 2010 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**.
- Wiewohl der letzte Zeitpunkt der Änderung der Richtwerte (1. April 2023) zu diesem Zeitpunkt bereits zwei Jahre zurückliegen wird, wird bei der am 1. April 2025 stattfindenden Veränderung der Richtwerte nur die Inflation des Jahres 2024 eingerechnet werden. Die **Inflation des Jahres 2023** (dh die durchschnittliche Veränderung des VPI 2010 im Jahr 2023) **bleibt unberücksichtigt**.

Richtwerte

Anpassung am 1. April 2026

- Am 1. April 2026 verändern sich die Richtwerte 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**.

Richtwerte

Anpassungen ab 1. April 2027 (Dauerrecht)

- 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 Jahren** (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**.
- Siehe die Berechnungsbeispiele auf den Folien 6 und 7.

WGG-Entgeltbestandteile

- 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 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.

WGG-Entgeltbestandteile

- 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.**



Danke für das Interesse am ImmoWebinar – für **Fragen** stehen wir sehr gerne zur Verfügung!