

Wertanpassung NEU - Initiativantrag vom 30.08.2023

3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 3. MILG

Dr. Roland Weinrauch LL.M.(NYU)

Grundsätzliches

- Mieten sollen in den kommenden 3 Jahren nur **einmal im Jahr** und **maximal um 5 %** erhöht werden dürfen (sog. „Mietpreisdeckel“)
- Betroffen sind
 - Mietverhältnisse mit Kategoriemietzins,
 - Mietverhältnisse mit Richtwertmietzins und
 - Wertanpassungsregeln im WGG
- **nicht** umfasst sind daher frei finanzierte (nicht geförderte) Neubauwohnungen und Geschäftsräume

Der Gesetzesentwurf im Detail

- Indexierung wird in den nächsten **3 Jahren** auf **maximal 5 %** gedeckelt
- Ab 2027: Indexveränderungen von über 5 % werden **zur Hälfte** berücksichtigt
 - Beispiel: Inflation von 8,4 % im Jahre 2027 = nur mehr mit 6,7 % zu berücksichtigen
- Für Indexveränderungen ab 01.04.2027 ist die **Durchschnittsinflation der vergangenen drei Jahre** maßgeblich und nicht (wie bisher) ein bestimmter historischer Basiswert
- Zwischenlösungen für die Jahre 2024 bis 2026

Änderung des MRG

§ 16 Abs 6 MRG	Geltende Rechtslage	01.04.2024	01.04.2025/2026	Ab 01.04.2027
Maßgebliche Veränderungen	Veränderung des VPI 2000 gegenüber Februar 2001 (Basiswert)	Veränderung des Jahresdurchschnittswerts 2023 des VPI 2000 gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl	Veränderung zwischen den Jahresdurchschnittswerten des VPI 2000 des Vorjahres und des Vor-Vorjahres ; max. 5% Erhöhung gegenüber letztem Änderungszeitpunkt	Veränderung der durchschnittlichen jährlichen Veränderung des VPI 2000 in den letzten drei Jahren
Häufigkeit der Anpassung	Ab einer Indexveränderung von mehr als 5 %	Jährlich		
Wirksamkeit der Anpassung	Ab Verlautbarung durch den BMJ folgenden übernächsten Monatsersten	Am 01.04. des jeweiligen Jahres		

Änderung des MRG

§ 16 Abs 6 MRG	Geltende Rechtslage	01.04.2024	01.04.2025/2026	Ab 01.04.2027
Höhe der Anpassung	Unbegrenzt	maximal 5 % Erhöhung gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt		5% übersteigende Teil ist nur zur Hälfte zu berücksichtigen
Art der Verlautbarung	durch BMJ im Bundesgesetzblatt	Statistik Austria hat auf deren Website zu veröffentlichen		

Änderung des RichtWG

§ 5 Abs 2 RichtWG	Geltende Rechtslage bis 31.03.2025	01.04.2025 / 2026	Ab 01.04.2027
Maßgebliche Veränderung	Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des VPI 2010 des Vorjahres gegenüber Indexwert 116,3 (Durchschnittswert 2018)	Veränderung zwischen den Jahresdurchschnittswerten des VPI 2010 des Vorjahres und des Vorjahres	Veränderung der durchschnittlichen jährlichen Veränderung des VPI 2010 in den letzten drei Jahren
Häufigkeit der Anpassung	Alle zwei Jahre	jährlich	
Wirksamkeit der Anpassung	01.04. des jeweiligen Jahres		
Höhe der Anpassung	Unbegrenzt	maximal 5 % Erhöhung gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt	5% übersteigende Teil ist nur zur Hälfte zu berücksichtigen
Art der Verlautbarung	durch BMJ im Bundesgesetzblatt	Statistik Austria hat auf deren Website zu veröffentlichen	

Änderung des WGG

§§ 13 Abs 6, 14 Abs 7a, 14d Abs 2, 39 Abs 18 Z 2 WGG	Geltende Rechtslage	01.04.2024	01.04.2025 / 2026	Ab 01.04.2027
Maßgebliche Veränderung	Veränderung des Jahresdurchschnittswertes des VPI 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert für 2015		Veränderung zwischen den Jahresdurchschnittswerten des VPI 2010 des Vorjahres und des Vor-Vorjahres	Veränderung der durchschnittlichen jährlichen Veränderung des VPI 2010 in den letzten drei Jahren
Häufigkeit der Anpassung	Alle 2 Jahre, erstmals 01.04.2018		Jährlich	
Wirksamkeit der Anpassung	ab dem 01.04. des jeweiligen Jahres			
Höhe der Anpassung	Unbegrenzt	maximal 5 % Erhöhung gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt		5% übersteigende Teil ist nur zur Hälfte zu berücksichtigen

Geplantes Inkrafttreten

- voraussichtlich mit 01. Oktober 2023 in Kraft (MRG, RichtWG) bzw. am Folgetag der Kundmachung (WGG)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Sie erreichen uns gerne für Rückfragen unter

sekretariat@anwaltei.at oder

Tel.: 01 533 64 990

WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE GMBH

Kanzlei Wien

Stubenring 16/2

1010 Wien

+43 1 533 64 990

sekretariat@anwaltei.at

Kanzlei Graz

Pestalozzistraße 3/19

8010 Graz

+43 316 93 12 07

graz@anwaltei.at

Kanzlei Fehring

Hauptplatz 9

8350 Fehring

+43 3155 20 994

kanzlei@anwaltei.at

Kanzlei Jennersdorf

Raxer Straße 60

8380 Jennersdorf

T +43 3329 46 903

kanzlei@anwaltei.at

www.weinrauch-rechtsanwaelte.at