

„Mietpreisbremse“ für Kategorie- und Richtwertmietzins

Am 15.12.2023 wurde vom Nationalrat durch das **3. Mietrechtlichen Inflationslini-
derungsgesetz (3. MILG) eine sogenannte „Mietpreisbremse“** beschlossen.

Diese Regelung gilt für Mietverhältnisse, für die der Kategoriemietzins, der Richt-
wertmietzins oder der WGG-Mietzins anwendbar ist.

Kategoriebeträge:

Kategoriemieten werden für Mietverträge eingehoben, die zwischen 1982 und März
1994 abgeschlossen wurden. Für neu abzuschließende Verträge im Vollenwen-
dungsbereich des Mietrechtsgesetzes kommen die Kategoriemieten nur noch für
Sub-Standardwohnungen der Kategorie D (WC am Gang/kein fließendes Wasser in
der Wohnung) zur Anwendung. Bis dato erfolgte eine Anpassung der Kategorie-
mieten jeweils nur nach Maßgabe der Veränderung des Verbraucherindex 2000 (VPI
2000) unter Anwendung eines Schwellwerts von fünf Prozent, zuletzt mit mietrecht-
licher Wirksamkeit ab 1. Juli 2023 (Kategorie A € 4,47).

Beginnend am 1. April 2025 wird eine jährliche Anpassung der 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 jeweils zum 1. April 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.

Richtwerte:

Der Richtwertmietzins ist im Vollenwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetz)
für Wohnungen anwendbar, welche in Gebäuden gelegen sind, die vor dem
09.05.1945 errichtet wurden. Bis dato erfolgte die Anpassung der Richtwerte – mit
einigen Ausnahmen – jeweils alle zwei Jahre zum 1. April, zuletzt am 01.04.2023 (dzt.
Richtwert in Oberösterreich € 7,23).

Beginnend am 1. April 2025 wird auch eine jährliche Anpassung der Richtwerte er-
folgen. 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.

WGG-Mieten:

Vergleichbare Regelungen sind auch für WGG-Entgeltbestandteile vorgesehen, wobei hier aber bereits am 1. April 2024 die erste Veränderung erfolgen wird. Dies betrifft Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV).

Angemessene und freie Mietzinse werden von den Beschränkungen des 3. MILG **nicht** erfasst.

Für Rückfragen steht Ihnen das Team des ÖHGB Linz gerne zur Verfügung.

Mag. Lisa Beinhundner