

**Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz geändert werden (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 3. MILG)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**Artikel 1**  
**Änderung des Mietrechtsgesetzes**

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 59/2021, wird wie folgt geändert:

*1. § 16 Abs. 6 lautet:*

„(6) Am 1. April 2025 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index des Vorjahrs gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei sich die Beträge aber jeweils um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Am 1. April 2026 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht, wobei sich die Beträge aber jeweils um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. Am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen jährlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren entspricht. Sofern diese durchschnittliche jährliche Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesanstalt Statistik Österreich hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen.“

*2. § 16 Abs. 6a entfällt.*

*3. In § 16 Abs. 9 zweiter Satz entfällt der Klammerausdruck „(Abs. 6 dritter Satz)“.*

*4. Nach § 49h wird folgender § 49i samt Überschrift eingefügt:*

**„Übergangsregelung zum 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz**

**§ 49i.** (1) Die Änderungen des § 16 durch das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(2) § 16 Abs. 6 in der Fassung des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. 2023/xxx, gilt für Valorisierungen nach der am 1. Juli 2023 mietrechtlich wirksam gewordenen Erhöhung (BGBl. II Nr. 170/2023); für die am 1. Juli 2023 wirksam gewordene Erhöhung und für Valorisierungen vor diesem Zeitpunkt bleibt die bisherige Rechtslage weiter anwendbar. § 16 Abs. 6a MRG bleibt für die nach dieser Bestimmung vorgewonnenen Valorisierungen weiter anwendbar.“

## **Artikel 2** **Änderung des Richtwertgesetzes**

Das Richtwertgesetz, BGBl. I Nr. 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 59/2021, wird wie folgt geändert:

### *1. § 5 Abs. 2 lautet:*

„(2) Am 1. April 2022 und am 1. April 2023 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 116,3 (Durchschnittswert des Jahres 2018) ergibt. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindern oder erhöhen sich die Richtwerte gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht, wobei sich die Richtwerte aber jeweils um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. Am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die Richtwerte gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen jährlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren entspricht. Sofern diese durchschnittliche jährliche Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesanstalt Statistik Österreich hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen.“

### *2. Im II. Abschnitt wird nach Abs. 1a folgender Abs. 1b eingefügt:*

„(1b) § 5 Abs. 2 in der Fassung des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2023, tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft und gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2025; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.“

## **Artikel 3**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 88/2022, wird wie folgt geändert:

### *1. § 13 Abs. 6 lautet:*

„(6) Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 kann abweichend von Abs. 1 und 2 für die Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat jedoch nicht höher sein darf als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Am 1. April 2024 kann sich der Betrag gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt jeweils in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des diesem jeweils vorangegangenen Jahres

ergibt; gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt kann sich der Betrag jedoch um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Erstmals am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das sich aus der durchschnittlichen Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren ergibt. Sofern die sich nach dem vorangegangenen Satz ermittelte Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

*2. § 14 Abs. 7a lautet:*

„(7a) Nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel gem. Abs. 7 Z 1 bis 2a darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 3 ergebenden Entgeltsbestandteile je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht höher sein als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Am 1. April 2024 kann sich der Betrag gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt jeweils in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des diesem jeweils vorangegangenen Jahres ergibt; gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt kann sich der Betrag jedoch um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Erstmals am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das sich aus der durchschnittlichen Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren ergibt. Sofern die sich nach dem vorangegangenen Satz ermittelte Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

*3. § 14d Abs. 2 lautet:*

„(2) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt, den Ausgangsbetrag von 0,50 Euro nicht übersteigen. Ab dem sechsten Jahr und für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums erhöht sich dieser Betrag um 12 vH pro Jahr, jeweils gerechnet vom Ausgangsbetrag. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf jedoch je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat zwei Euro nicht übersteigen. Die angeführten Beträge vermindern oder erhöhen sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Am 1. April 2024 können sich die Beträge gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindern oder erhöhen sich die Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt jeweils in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des diesem jeweils vorangegangenen Jahres ergibt; gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt können sich die Beträge jedoch um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Erstmals am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das sich aus der durchschnittlichen Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren ergibt. Sofern die sich nach dem vorangegangenen Satz ermittelte Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.“

Bei der Berechnung der neuen Beiträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres.“

*4. § 39 Abs. 18 Z 2 lautet:*

„2. Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 kann abweichend von Abs. 1 und 2 für die Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat jedoch nicht höher sein darf als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Am 1. April 2024 kann sich der Betrag gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt jeweils in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des diesem jeweils vorangegangenen Jahres ergibt; gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt kann sich der Betrag jedoch um nicht mehr als fünf Prozent erhöhen. Erstmals am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindert oder erhöht sich der Betrag gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das sich aus der durchschnittlichen Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren ergibt. Sofern die sich nach dem vorangegangenen Satz ermittelte Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

*5. In § 39 wird nach dem Abs. 38 folgender Abs. 39 angefügt:*

„(39) Die §§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, 14d Abs. 2 und 39 Abs. 18 Z 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. x/2023 sind für alle Valorisierungen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes anzuwenden und gelten ungeachtet bisheriger vertraglicher Vereinbarungen.“

*6. In Artikel IV wird nach Abs. 1v folgender Abs. 1w eingefügt:*

„(1w) Die §§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, 14d Abs. 2, 39 Abs. 18 Z 2 und Abs. 39 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. x/2023 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

