

Anhebung der Richtwerte und Kategoriemieten bis 1.4.2022 aufgeschoben:

(Von Dr. Ernst Mayrhofer)

Am 1.4.2021 wäre die alle zwei Jahre stattfindende Anhebung der Richtwerte fällig gewesen. Auch bei den Kategoriiewerten ist die 5 %-Schwelle überschritten worden, die wieder zu einer Anpassung der Kategoriemietzinse und der Verwaltungsgebühr berechtigt hätte.

Beide Anpassungen werden mit dem Mietrechtlichen Pandemiefolgenlinderungsgesetz (MPFLG) - um ein Jahr aufgeschoben!

Das Gesetz – dessen Namen samt Abkürzung eine Prämierung als Unwort des Jahres verdienen würde, es klingt irgendwie nach mampf-mampf – ist im Bautenausschuss von ÖVP, SPÖ, FPÖ und Grüne abgesegnet worden. Nur die NEOS stimmten dagegen, weil ein Aussetzen der Erhöhung der Richtwertmieten nur Symbolpolitik sei.

Der Richtwert für Oberösterreich bleibt daher bei € 6,29 pro m².

Am 1. April 2022 und ein weiteres Mal am 1. April 2023 und danach sodann jedes zweite Jahr vermindern oder erhöhen sich die aktuellen 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.

Kategoriemietzins:

Der neue Abs 6a des § 16 MRG lautet: Auch wenn die Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 schon mit der im Februar 2021 für Dezember 2020 verlautbarten Indexzahl die in Abs. 6 festgelegte Schwelle übersteigt, erfolgt eine Valorisierung nach Abs. 6 auf Grund der Indexzahl für Dezember 2020 erst ein Jahr später, daher mit 1. April 2022. Der neue Abs 6a des § MRG tritt mit Ablauf des 31. März 2025 außer Kraft, bleibt aber für die nach dieser Bestimmung vorgenommenen Valorisierungen weiter anwendbar.

Die Anhebung der Kategoriemietzinses ist nur mehr maßgeblich für

- ✓ Kategoriemietzinsvereinbarungen aus der Zeit vor 1.3.1994,
- ✓ Neuvermietung von Kategorie D-Wohnungen,
- ✓ Wertanpassung des Mietzinses gemäß § 45 MRG, ehemals Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge genannt,
- ✓ Mietzinsanhebung bei Eintritt in den Mietvertrag (§ 46 MRG) und
- ✓ das Verwaltungspauschale (§ 22 MRG).

Derzeitige Werte (seit 1.4.2018):

Kategorie A und Geschäftslokale	3,60
Kategorie B	2,70
Kategorie C und Kat. D-brauchbar	1,80
Kategorie D	0,90

