

Neue Richtwerte ab 1.4.2022:

von Dr. Ernst Mayrhofer, Konsulent des ÖHGB Linz

Aufgrund der Kundmachung des BMJ vom 31.3.2022, BGBl II Nr. 137 werden die Richtwerte ab 1.4.2022 wieder angehoben (Euro pro m² Wohnfläche für eine Kat. A-Wohnung in durchschnittlicher Lage):

Burgenland	5,61
Kärnten	7,20
NÖ	6,31
OÖ	6,66
Salzburg	8,50
Steiermark	8,49
Tirol	7,50
Vorarlberg	9,44
Wien	6,15

Diese Richtwertanhebung löst **nicht** automatisch das Recht zur Hauptmietzinsanhebung für den Folgemonat aus. Bei den Kategoriemieten war das noch anders: Auch wenn der Mietvertrag erst wenige Tage vor dem Inkrafttreten der neuen Kategoriemieten begonnen hat, konnte man die ganze prozentuelle Steigerung geltend machen.

Jeder Vermieter darf den vereinbarten Hauptmietzins (Richtwert plus Zuschläge/minus Abschläge ergibt den Richtwertmietzins) aufgrund der **vertraglichen** Wertsicherungsklausel erhöhen.

Die Erhöhung der Richtwerte bedeutet nur, dass sich die Messlatte erhöht hat, an der ein vereinbarter bzw. aufgrund der Wertsicherung angehobener Hauptmietzins gemessen wird, wenn die Wohnung dem Richtwertgesetz unterliegt (Baubewilligung vor 9.5.1945).

Die volle Mieterhöhung aufgrund der vertraglichen Wertsicherung ist nur dann und insoweit gestoppt, als dadurch der Richtwert plus Zuschläge/minus Abschläge überschritten würde. Ob das der Fall ist, weiß man erst im Anfechtungsfall aufgrund des Gutachtens eines Sachverständigen der Mietzinsschlichtungsstelle bzw. des Bezirksgerichts.

Die nächste Erhöhung ist laut MPFLG BGBl I 2021/59 für den 1.4.2023 vorgesehen und dann gibt es wieder alle zwei Jahre eine Erhöhung.

Das Richtwertgesetz gilt seit 1.3.1994. Es war ein Versuch, die starre Kategoriemietzinsregelung aufzulockern und hat damit auch einen Renovierungs- und Modernisierungsschub ausgelöst. Die Richtwerte gelten für Vermietungen von Wohnungen der Kategorie A, B und C, für die nicht ein angemessener Mietzins nach § 16 Abs 1 MRG vereinbart werden darf.

Im Ergebnis fallen nur 5,3 % aller Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich und nur 13,2 % aller Mietwohnungen in Österreich unter das Richtwertsystem mit einem privaten oder gewerblichen Vermieter, wobei dieses System in Wien seinen Schwerpunkt hat. Sieben von zehn privat oder gewerblich vermieteten Hauptmietwohnungen, die dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegen, befinden sich in Wien (Statistik Austria, Mikrozensus 2012, Sonderauswertung ÖVI). „Gründerzeitviertel“, in denen kein Lagezuschlag verlangt werden darf, gibt es nur in Wien.

Neue Kategoriemieten ab 1.4.2022

Obwohl die Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 schon mit der im Februar 2021 für Dezember 2020 verlautbarten Indexzahl die Schwelle von 5 % überstiegen hatte, wurde die Valorisierung der Kategoriemieten mit dem mietzinsrechtlichen Pandemiefolgenlinderungsgesetz – MPFLG auf den 1. April 2022 verschoben und nunmehr am 31.3.2022 im BGBl II Nr. 138 verlautbart.

Da die Kategoriemieten A, B und C ab 1.3.1994 von der Richtwertmieten abgelöst wurden, ist diese Anhebung der Kategoriemieten 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)

Die Kategoriemietzinse betragen ab 1.4.2022 pro m² und Monat (ohne USt.):

Kategorie A	3,80
Kategorie B	2,85
Kategorie C und Kat.D-brauchbar	1,90
Kategorie D	0,95

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (seit der Mietrechtsnovelle 2001 „Wertanpassung des Mietzinses“ (§ 45 MRG) genannt) betragen ab 1.4.2022 (ohne USt.):

Kategorie A und Geschäftslokale	2,52
Kategorie B	1,90
Kategorie C und Kat. D-brauchbar	1,27
Kategorie D	0,95

Die Erhöhung der Kategoriemieten bzw. der schon laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge kann frühestens **ab 5. Mai 2022** begehrt werden, wenn der Vermieter dem Hauptmieter die Erhöhung spätestens 14 Tage vorher schriftlich bekannt gibt.

Kommt der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag **erstmalig** zu Vorschreibung, kann er **frühestens ab 1.4.2022** begehrt werden, weil der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekannt zu geben hat.

Das **Verwaltungspauschale** (das sich am Kategorie A-Mietzins orientiert) ist ein jährlicher Betrag pro Quadratmeter Nutzfläche, sodass sich nach derzeitigem Stand für 2022 ein **Durchschnittswert** von **€ 3,75/m²/Jahr netto** ergibt.

Gesetzesfallen bei der Wertsicherungsvorschreibung!

Im **Vollanwendungsbereich des MRG** gilt für Wohnung und Geschäftslokale gemäß § 16 Abs 6 und 9 MRG Folgendes:

Die Absendung des Schreibens darf **frühestens nach** dem Wirksamwerden der Indexveränderung erfolgen, das in **§ 16 Abs 6 MRG** geregelt ist. Das Schreiben muss mindestens **14 Tage vor dem Zinstermin**, ab dem der erhöhte Mietzins bezahlt werden soll, dem Mieter zugegangen sein.

Ein verfrühtes Schreiben löst keine wirksame Erhöhung aus. Wird ein **unrichtiger Index verwendet** oder ein **unrichtiger Termin** angeführt, ist die Vorschreibung **unwirksam** (MietSlg. 38.360). Die **Nichteinhaltung der 14-tägigen Frist** hat dagegen nur die Wirkung, dass die Mietzinserhöhung erst einen

Monat später fällig wird. Die **rückwirkende** Geltendmachung der Wertsicherung ist **ausgeschlossen**, auch wenn sie im Vertrag ausdrücklich vereinbart worden wäre.

Tabellarisch dargestellt:

zutreffende Indexziffer	Absendung des Briefes frühestens am	Fälligkeit
Jänner	2.5.	5.6.
Februar	2.6.	5.7.
März	2.7.	5.8.
April	2.8.	5.9.
Mai	2.9.	5.10.
Juni	2.10.	5.11.
Juli	2.11.	1.12.
August	2.12.	5.1.
September	2.1.	5.2.
Oktober	2.2.	5.3.
November	2.3.	5.4.
Dezember	2.4.	5.5.

Schwellenklauseln führen im MRG-Bereich zu noch größeren Verzögerungen der Mietzinserhöhung als ohne Schwelle.

Beispiel: Wenn die Schwelle mit der Indexziffer für Mai 2022 überschritten würde, dann kann der Vermieter den Brief erst am 2.9.2022 absenden und der Mieter muss die höhere Miete am 5.10.2022 – Tag der Wertstellung am Konto des Vermieters; wenn KSchG anwendbar ist, dann muss der Mieter spätestens an diesem Tag den Überweisungsauftrag erteilen – zahlen, wenn er den Brief spätestens am 21.9.2022 erhält. Wenn dies ein Samstag oder Sonntag wäre, muss der Brief schon am Freitag zuvor beim Mieter eintreffen. Sonst muss er die höhere Miete erst ab 5.11.2022 zahlen. Wenn der Vermieter den Brief **verfrüht** absendet, z.B. Ende Juli 2022, weil da schon die Indexziffer für Mai 2022 verlautbar ist, dann muss der Mieter gar nicht zahlen, und wenn er erst drei Jahre später draufkommt, dass die Vorschreibung verfrüht war, kann er die Erhöhungsbeträge (gerichtlich) auf drei Jahre zurückfordern.

Wenn der Vermieter keine Schwelle vereinbart hat, kann er den Zeitpunkt der Erhöhung besser steuern: Wenn er z.B. ab Juni 2022 die Miete erhöhen will, muss er welche Indexziffer hernehmen? Ja richtig, die Ziffer für Jänner 2022. Und wann darf er den Brief frühestens absenden? Ja, richtig, am 2.5.2022.

Wenn Ihnen das alles zu kompliziert vorkommt, stehen Ihnen die Juristinnen des ÖHGB LINZ gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.