

## Neue Richtwerte ab 1.4.2023:

Aufgrund der Kundmachung des BMJ vom 30.3.2023, BGBl II Nr. 81 werden die Richtwerte ab 1.4.2023 wieder angehoben (Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne USt. für eine Kat. A-Wohnung in durchschnittlicher Lage):

Burgenland	6,09
Kärnten	7,81
NÖ	6,85
<b>oö</b>	<b>7,23</b>
Salzburg	9,22
Steiermark	9,21
Tirol	8,14
Vorarlberg	10,25
Wien	6,67

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.

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 der Richtwerte findet laut dem mietrechtlichen Pandemiefolgenlinderungsgesetz (MPFLG) BGBl I 2021/59 in zwei Jahren statt.

Die Mitarbeiter des ÖHGB Linz stehen Ihnen bei darüberhinausgehenden Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Dr. Ernst Mayrhofer