

Anhebung der Kategoriewerte ab 1.7.2023

Von Dr. Ernst Mayrhofer

Auf Grund der Kundmachung BGBl II Nr. 170/2023 gelten ab **1.7.2023** folgende Kategoriebeträge pro m² und Monat (ohne USt.):

| | |
|---------------------------------|------|
| Kategorie A | 4,47 |
| Kategorie B | 3,35 |
| Kategorie C und Kat.D-brauchbar | 2,23 |
| Kategorie D | 1,12 |

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (seit der Mietrechtsnovelle 2001 „Wertanpassung des Mietzinses“ (§ 45 MRG) genannt) betragen **ab 1.7.2023** (pro m² ohne USt.):

| | |
|----------------------------------|------|
| Kategorie A und Geschäftslokale | 2,96 |
| Kategorie B | 2,23 |
| Kategorie C und Kat. D-brauchbar | 1,49 |
| Kategorie D | 1,12 |

Die Erhöhung der Kategoriemieten bzw. der schon laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge kann (mit Schreiben ab 2.7.2023) frühestens **ab 5.8.2023** begehrt werden, wenn der Vermieter dem Hauptmieter die Erhöhung spätestens **14 Tage vorher** schriftlich bekannt gibt.

Kommt der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag **erstmalig** zu Vorschreibung, hat der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin (5. des Monats), zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekannt zu geben.

Das **Verwaltungspauschale** (das sich am Kategorie-A-Betrag orientiert) ist ein **jährlicher** Betrag, sodass sich für 2023 ein **Durchschnittswert** von **€ 4,35** pro m² und Jahr ohne USt. 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.