

Neuerliche Anhebung der Kategoriewerte ab 1.6.2022

von Dr. Ernst Mayrhofer, Konsulent des ÖHGB Linz

Wegen der Verschiebung der letztjährigen Erhöhung durch das Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenlinderungs-gesetz – MPFLG auf den 1. April 2022 gibt es im heurigen Jahr noch eine zweite Erhöhung der Kategoriewerte ab 1.6.2022 (Kundmachung BGBl II 2022 Nr. 209) und - wenn es mit der Inflation so rasant weitergeht - vielleicht noch eine dritte.

Die Kategoriemietzinse betragen **ab 1.6.2022** pro m² und Monat (ohne USt.):

Kategorie A	4,01
Kategorie B	3,01
Kategorie C und Kat.D-brauchbar	2,00
Kategorie D	1,00

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (seit der Mietrechtsnovelle 2001 „Wertanpassung des Mietzinses“ (§ 45 MRG) genannt) betragen ab 1.6.2022 (ohne USt.):

Kategorie A und Geschäftslokale	2,66
Kategorie B	2,00
Kategorie C und Kat. D-brauchbar	1,34
Kategorie D	1,00

Die Erhöhung der Kategoriemieten bzw. der schon laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge kann (mit Schreiben ab 2.6.2022) frühestens **ab 5. Juli 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, 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-Mietzins orientiert) ist ein jährlicher Betrag pro Quadratmeter Nutzfläche, sodass sich für 2022 ein **Durchschnittswert** von **€ 3,87/m²/Jahr netto** ergibt.