



Newsletter 2021/12

AVISO: Anpassung der mietrechtlichen Richtwerte und der mietrechtlichen Kategoriebeträge erst am 1. April 2022 (Mietzinsrechtliches Pandemiefolgenlinderungsgesetz - MPFLG)

(§ 5 RichtWG; § 16 Abs 6 und 6a MRG)

Was vor dem Hintergrund der Coronakrise bereits zu erwarten war, nimmt nun konkrete Formen an: Die Regierungsparteien ÖVP und Die Grünen haben gemeinsam mit der SPÖ im Nationalrat einen Antrag eingebracht, nach welchem die am 1. April 2021 heranstehende Änderung der mietrechtlichen Richtwerte und die sich (zufälligerweise) am selben Tag ergebende Wertanpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge zeitlich um ein Jahr verschoben und damit erst mit 1. April 2022 wirksam werden.

▪ ZUM HINTERGRUND DES MPFLG

Das Maßnahmenpaket¹ soll unter dem – ob seiner Sperrigkeit beinahe schon beängstigenden – Titel „Mietzinsrechtliches Pandemiefolgenlinderungsgesetz“ und der – nicht minder erschreckenden – Abkürzung „MPFLG“ beschlossen werden. Der Dreiparteien-Antrag nimmt in seiner Begründung explizit auf die wirtschaftlichen und sozialen Belastungen Bezug, die die COVID-19-Pandemie für große Teile der österreichischen Bevölkerung mit sich bringt. Aus diesem Grund soll bei den Mietzinsen (für Wohnungen im Althausbereich) eine Erleichterung für die Mieter in der Weise herbeigeführt werden, dass **die an sich am 1. April 2021 heranstehende Erhöhung der Richtwerte und Kategoriebeträge** (die in Wahrheit keine Erhöhung, sondern nur eine Wertanpassung ist) **durch die gegenständliche gesetzliche Maßnahme um ein Jahr verschoben wird.**

Der vorliegende Newsletter dient einem zeigerechten **Aviso**. Zumal der Antrag noch nicht beschlossen wurde, müssen **Änderungen vorbehalten** werden. Im Interesse einer raschen Information bleiben die folgenden Ausführungen auf die Darstellung der geplanten Gesetzesänderungen beschränkt – auf rechtspolitische Kritik wird verzichtet.

▪ NÄCHSTE ÄNDERUNG DER MIETRECHTLICHEN RICHTWERTE ERST AM 1. APRIL 2022; AB 2023 WIEDERAUFNAHME DES ÜBLICHEN ZWEIJAHRESRHYTHMUS

In § 5 Abs 1 RichtWG werden die – auf der Grundlage des Jahresdurchschnittswerts des VPI 2010 des Jahres 2018 (116,3) – **seit 1. April 2019 geltenden Richtwerte** als neue gesetzliche Richtwerte festgelegt.

Es handelt sich hierbei um folgende Werte:

Burgenland	EUR 5,30
Kärnten	EUR 6,80
Niederösterreich	EUR 5,96
Oberösterreich	EUR 6,29
Salzburg	EUR 8,03

¹ 1368/A BlgNR 27. GP.

Steiermark	EUR 8,02
Tirol	EUR 7,09
Vorarlberg	EUR 8,92
Wien	EUR 5,81

Gleichzeitig wird die **Geltung dieser Richtwerte bis zum 31. März 2022 verlängert** (was einen Entfall der an sich am 1. April 2021 anstehenden Änderung der Richtwerte zur Folge hat).

In **§ 5 Abs 2 RichtWG** wird dementsprechend die **nächste Änderung der Richtwerte** für den **1. April 2022** festgelegt und eine **weitere Änderung** für den **1. April 2023**. **Ab da** soll der gewohnte **Zweijahresrhythmus** wieder aufgenommen werden, was weitere Änderungen am 1. April 2025, am 1. April 2027 usw zur Folge haben wird.

Die Änderung der Richtwerte hat hierbei gemäß der Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des VPI 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem – den aktuellen Richtwerten zugrunde liegenden - Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 des Jahres 2018 (116,3) zu erfolgen. Das heißt, ungeachtet der „Aussetzung“ der Richtwertänderung im Jahr 2021 können künftig die in der Zwischenzeit eingetretenen Änderungen des VPI 2010 in vollem Ausmaß („werterhaltend“) in die Änderung der Richtwerte „hineingerechnet“ werden.

Aus der Antragsbegründung: „Die letzte Erhöhung der Richtwerte fand im Jahr 2019 statt (...). Die nächste Erhöhung stünde für den 1. April 2021 heran. Die nächste Richtwertanpassung soll (hingegen) erst am 1. April 2022 eintreten. Danach soll aber wieder zu jenem Rhythmus zurückgekehrt werden, der sich schon aus der bisherigen Rechtslage ergibt; das bedeutet, dass die übernächste Richtwertanpassung nach nur einem weiteren Jahr, nämlich am 1. April 2023, stattfinden soll; und daran schließen wieder die Richtwertveränderungen in einer zweijährigen Frequenz an, also am 1. April

2025, am 1. April 2027 usw. Das soll freilich werterhaltend geschehen: Ungeachtet der nunmehrigen Verschiebung um ein Jahr läuft gleichsam im Hintergrund die Wertsicherungsberechnung weiter und kann dann von den Vermietern bei den nächsten Richtwertanpassungen in ungeminderter Höhe lukriert werden.“

- **NÄCHSTE ÄNDERUNG DER MIETRECHTLICHEN KATEGOREIBETRÄGE ERST AM 1. APRIL 2022 AUF DER BASIS 2021, ANSONSTEN ABER BEIBEHALTUNG DER GESETZLICHEN VALORISIERUNG**

In der neuen Bestimmung des **§ 16 Abs 6a MRG** soll festgelegt werden, dass – auch wenn die Veränderung des VPI 2000 schon mit der im Februar 2021 für Dezember 2020 verlautbarten Indexzahl (146,6) die gesetzliche Schwelle (von fünf Prozent) für die Wertanpassung übersteigt – eine **Valorisierung aufgrund der Indexzahl für Dezember 2020 erst ein Jahr später, daher mit 1. April 2022** erfolgt.

Das heißt, dass die Anpassung der Kategoriebeträge nicht nur zeitlich um ein Jahr verzögert wird, sondern **am 1. April 2022 auch nur jene Erhöhung geltend gemacht werden kann, die sich bereits am 1. April 2021** aufgrund der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Dezember 2020 **ergäbe**. Dieser kurzfristige Wertverlust wird aber dadurch ausglich, dass ab Dezember 2020 gleichsam im Hintergrund die Valorisierung nach § 16 Abs 6 MRG (Anpassung immer dann, wenn sich der VPI 2000 um mehr als fünf Prozent verändert) weiterläuft. Daher wird die auf den 1. April 2022 folgende Anpassung zu jenem Zeitpunkt erfolgen, zu welchem sich der VPI 2000 gegenüber der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Dezember 2020 um mehr als fünf Prozent verändert haben wird. Diese Anpassung würde sehr wohl wieder „werterhaltend“ erfolgen können und ab diesem Zeitpunkt die Valorisierung nach § 16

Abs 6 MRG wieder unvermindert fortgesetzt werden.

Wenn sich also – von der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Dezember 2020 aus berechnet – bis zum 1. April 2022 bereits eine Veränderung des VPI 2000 um zwei Prozent ergeben würde, müsste nur noch eine Änderung um weitere drei Prozent abgewartet werden, bis neuerlich eine Anpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge erfolgen würde.

Aus der Antragsbegründung: „Das MRG kennt (...) noch eine zweite gesetzliche Wertsicherung von Beträgen, nämlich jene nach § 16 Abs 6 MRG. Es handelt sich dabei um die Valorisierung der Kategoriebeträge und weiterer mietrechtlicher Beträge. Diese Wertsicherung tritt jeweils nach Überschreiten einer fünfprozentigen Indexschwelle ein. Zufällig ergäbe es sich diesmal zeitlich so, dass auch diese Wertanpassung zum 1. April 2021 einträte. (...) Aus den gleichen Überlegungen wie bei den Richtwerten soll auch diese Valorisierung durch ein Einschreiten des Gesetzgebers um ein Jahr hinausgeschoben werden.“