



Newsletter 2022/27

Neue mietrechtliche Kategoriebeträge ab 1. Juni 2022

(§ 16 Abs 6 und 6a MRG; § 45 Abs 1 MRG; MPFLG)

Nachdem aufgrund des MPFLG die an sich bereits im letzten Jahr fällige Erhöhung der mietrechtlichen Kategoriebeträge ausgesetzt worden war und erst mit Wirksamkeit ab 1. April 2022 nachgeholt wurde, steht nun aufgrund der allgemeinen Valorisierungssystematik des § 16 Abs 6 MRG mit Wirksamkeit ab 1. Juni 2022 bereits die nächste Erhöhung der Kategoriebeträge an. Der vorliegende Newsletter informiert Sie über die Änderungen und die damit verbundenen Konsequenzen – vor allem im Hinblick auf die Vorschreibung der angehobenen Hauptmietzinse – im Detail.

- **NEUE KATEGORIEBETRÄGE UND „MINDESTMIEZINSE“ NACH § 45 MRG AB 1. JUNI 2022:**

a) Vorgeschichte und Hintergrund

Gemäß der mit dem MPFLG¹ geschaffenen Spezialbestimmung des **§ 16 Abs 6a MRG** hat auf der Grundlage der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Dezember 2020 (= 146,6) **am 1. April 2022 jene Erhöhung der Kategoriebeträge und der „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG** stattgefunden, **die bereits am 1. April 2021 wirksam geworden wäre** (aber durch das MPFLG ausgesetzt wurde).

Dieser Kategoriesprung reichte also gleichsam ins Vorjahr zurück und war darauf zurückzuführen, dass – ausgehend von der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Oktober 2017 (139,0) als Vergleichswert – mit der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Dezember 2020 (146,6) der für die Valorisierung der Kategoriebeträge maßgebliche gesetzliche Schwellwert von 5 Prozent überschritten wurde. Neue Kategoriebeträge gelten gemäß § 16 Abs 6 MRG grundsätzlich ab dem der

Verlautbarung der Indexveränderung durch die Statistik Austria folgenden übernächsten Monatsersten. Nachdem die Verlautbarung der hier maßgeblichen Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Dezember 2020 im Februar 2021 erfolgt ist, wäre somit die mietrechtliche Wirksamkeit der neuen Kategoriebeträge am 1. April 2021 eingetreten. § 16 Abs 6a MRG bestimmte aber, dass – auch wenn die Veränderung des VPI 2000 schon mit der im Februar 2021 für Dezember 2020 verlautbarten Indexzahl die in § 16 Abs 6 MRG festgelegte Schwelle überstiegen hat – eine Valorisierung nach § 16 Abs 6 MRG aufgrund der Indexzahl für Dezember 2020 erst ein Jahr später, daher mit 1. April 2022, erfolgen sollte.

Dieser kurzfristige Wertverlust wird aber dadurch ausgeglichen, dass ab Dezember 2020 (also mit der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Dezember 2020 = 146,6 als Vergleichswert) gleichsam im Hintergrund die Valorisierung nach § 16 Abs 6 MRG (Anpassung immer dann, wenn sich der VPI 2000 um mehr als 5 Prozent verändert) weiterlief. **Die allgemeine Valorisierungsregel des § 16 Abs 6 MRG blieb also durch das MPFLG unangetastet.** Daher hat nach der gesetzlichen Systematik die nächste **Anpassung der**

¹ BGBl I 2021/59.



mietrechtlichen Kategoriebeträge zu jenem Zeitpunkt zu erfolgen, zu welchem sich der VPI 2000 gegenüber der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Dezember 2020 (146,6,) um mehr als 5 Prozent verändert hat. Und genau diese Schwellwertüberschreitung hat bereits mit der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Februar 2022 (154,6) stattgefunden, was – unter Berücksichtigung der Verlautbarung dieser Indexzahl im Monat April 2022 – eine neuerliche Anpassung der Kategoriebeträge mit Wirksamkeit ab 1. Juni 2022 bedingt.

Vor einem Jahr war freilich für den Gesetzgeber des MPFLG nicht absehbar, dass wir nun, in der ersten Jahreshälfte 2022, mit einer außergewöhnlich hohen Inflationsrate von bereits an die 8 Prozent konfrontiert sind, und die dargestellte Schwellwertüberschreitung, die nach § 16 Abs 6 MRG den nächsten „Kategoriesprung“ auslöst, viel früher geschah als dies bei gewöhnlichem Verlauf der Dinge (also bei einer stabil unter 2 Prozent liegenden Inflationsrate) der Fall gewesen wäre. Die Kuriosität, dass bereits zwei Monate nach der letzten Anpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge bereits die nächste Erhöhung ansteht, ist also den Besonderheiten des MPFLG und der damals nicht absehbaren Entwicklung der Teuerungsrate zuzuschreiben.

Die aktuelle Situation ließ es denn auch bis zuletzt als zweifelhaft erscheinen, ob die nun gegenständliche Erhöhung der Kategoriebeträge tatsächlich erfolgen wird, oder ob der Gesetzgeber nicht doch noch in allerletzter Minute einen (neuerlichen) „Mietzinsanhebungsstopp“ ersinnt. Aus diesem Grund konnte die vorliegende Information nicht früher zusammengestellt werden, und ist etwa zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der neuen Kategoriebeträge am 1. Juni 2022, 0:00 Uhr auch deren gesetzlich

vorgesehene **Kundmachung im BGBl noch gar nicht erfolgt.**² Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber nicht noch auf die – nicht zuletzt auch verfassungsrechtlich – durchaus verwegene Idee kommt, die Erhöhung der Kategoriebeträge rückwirkend aufzuheben.

b) Übersicht über die neuen Kategoriebeträge ab 1. Juni 2022

Kategorie	Kategoriebeträge alt (in EUR) (1.4.2022 bis 31.5.2022)	Kategoriebeträge neu (in EUR) (ab 1.6.2022)
A	3,80	4,01
B	2,85	3,01
C	1,90	2,00
D brauchbar	1,90	2,00
D unbrauchbar	0,95	1,00

c) Übersicht über die neuen Beträge nach § 45 MRG ab 1. Juni 2022

Kategorie	Beträge nach § 45 MRG alt (in EUR) (1.4.2022 bis 31.5.2022)	Beträge nach § 45 MRG neu (in EUR) (ab 1.6.2022)
A/Geschäftsraum	2,52	2,66
B	1,90	2,00
C	1,27	1,34
D brauchbar	1,27	1,34
D unbrauchbar	0,95	1,00

d) Mietrechtliche Wirksamkeit ab 1. Juni 2022

Die **mietrechtliche Wirksamkeit** der neuen Kategoriebeträge und „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG ist **am 1. Juni 2022** eingetreten. **Ab diesem Stichtag** sind die **Beträge für die Ausstattungskategorie D brauchbar und D unbrauchbar** für **neue**

² Die Kundmachung wurde inoffiziellen Informationen zufolge für den Lauf des 1. Juni 2022 avisiert.

Mietzinsvereinbarungen (betreffend Wohnungen der Ausstattungskategorie D) anwendbar.

Wird für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D ein Hauptmietzins vereinbart, der den jeweiligen Betrag für die Kategorie „D unbrauchbar“ (ab 1. Juni 2022: EUR 1,00 je m² Nutzfläche und Monat) überschreitet, so kann der Vermieter in einem allfälligen Verfahren nach § 18 MRG für diese Wohnung keine Erhöhung des Hauptmietzinses geltend machen (§ 18 Abs 5 Z 1 MRG).

e) Kundmachung durch die Bundesministerin für Justiz

Die Bundesministerin für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Kategoriebeträge und „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, **im BGBl kundzumachen** (§ 16 Abs 6 MRG). Diese Kundmachung stand – wie bereits ausgeführt wurde – zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Newsletters noch aus.

f) Erhöhung aufgrund vertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen bei Kategorieverträgen und bei § 45-Verträgen ab der Mietzinsperiode Juli 2022

Mietzinserhöhungen bei bestehenden Kategorieverträgen mit entsprechenden Wertsicherungsvereinbarungen bzw bei Verträgen mit „Mindestmietzinsen“ nach §

45 MRG können ab der Mietzinsperiode Juli 2022 begehrt werden.

Bezüglich der Geltendmachung ist auf die Formerfordernisse des § 16 Abs 9 Satz 2 MRG hinzuweisen: Das **Erhöhungsbegehren** hat **schriftlich** zu erfolgen und ist nach dem Eintritt der mietrechtlichen Wirksamkeit der Veränderung (also erst **ab dem 1. Juni 2022**) **abzusenden**. Das Schreiben muss wenigstens 14 Tage vor dem Zinstermin, zu welchem die Erhöhung begehrt wird, in der Regel also – unter Berücksichtigung des nach § 15 Abs 3 MRG idF ZVG³ frühestmöglichen Fälligkeitstermins am Monatsfünften⁴ – **spätestens am 21. Juni 2022 beim Mieter einlangen**.

Achtung! Langt das Schriftstück später als 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin beim Mieter ein, so wird die Erhöhung des Hauptmietzinses erst zum übernächsten Zinstermin (August 2022) wirksam. Wird das **Schreiben** jedoch **zu früh datiert bzw abgeschickt**, so entfaltet es überhaupt **keine Rechtswirkungen**: Der Mieter ist weder zum in Aussicht genommenen noch zu einem späteren Termin zur Zahlung der wertsicherungsbedingten Erhöhung verpflichtet. Um in einem solchen Fall zu einer wirksamen Anhebung des Mietzinses zu gelangen, muss der Vermieter dem Mieter ein neuerliches schriftliches Erhöhungsbegehren übermitteln.⁵

³ BGBl I 2013/50.

⁴ Die Kundmachungen des Bundesministers bzw der Bundesministerin für Justiz zu den Kategoriebeträgen gemäß § 16 Abs 6 MRG setzen den „Zinstermin“ im Sinne des § 16 Abs 9 MRG stets mit „Mietzinsfälligkeit“ gleich, die nunmehr aufgrund des § 15 Abs 3 MRG idF ZVG frühestens am Monatsfünften eintritt. Die Frist

von 14 Tagen ist also vom Fälligkeitstermin (in der Regel Monatsfünftter) und nicht vom Beginn der Mietzinsperiode (Monatserster) zurückzurechnen.

⁵ Nachdem die Anpassung politisch bis zuletzt noch nicht feststand, ist dieses Mal die Gefahr, dass ein Vermieter das Anhebungsbegehren zu früh abgeschickt hat, wohl nicht gegeben.

g) Verwaltungskostenpauschale

Aufgrund des Indexsprungs für die Kategoriebeträge erhöht sich am 1. Juni 2022 auch das mietrechtliche Verwaltungskostenpauschale auf **EUR 4,01 je m² Nutzfläche und Jahr** (§ 22 MRG).

h) Fiktive Mietzinsverrechnung in der HMZ-Abrechnung

Ab 1. Juni 2022 sind die neuen Kategoriebeträge auch für jene Fälle der fiktiven Mietzinsverrechnung in der Hauptmietzinsabrechnung heranzuziehen, bei denen die Kategoriebeträge maßgebend sind (§ 20 Abs 1 Z 1 lit b sublit dd sowie § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG).

i) Anhebungsgrenze nach § 46 Abs 2 MRG

Gleichermaßen erhöht sich am 1. Juni 2022 die Anhebungsgrenze im Fall des Eintritts nicht privilegierter Eintrittsberechtigter in Wohnungsmietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, auf **EUR 4,01 je m² Nutzfläche und Monat** (§ 46 Abs 2 MRG).