



Newsletter 2022/45

Neue mietrechtliche Kategoriebeträge ab 1. November 2022

(§ 16 Abs 6 MRG; § 45 Abs 1 MRG)

Nachdem aufgrund des MPFLG die an sich bereits im letzten Jahr fällige Erhöhung der mietrechtlichen Kategoriebeträge ausgesetzt worden war und erst mit 1. April 2022 nachgeholt wurde, und es mit Wirksamkeit ab 1. Juni 2022 zu einer erneuten Anhebung der mietrechtlichen Kategoriebeträge gekommen ist, steht nun aufgrund der allgemeinen Valorisierungssystematik des § 16 Abs 6 MRG und der zurzeit hohen Teuerungsrate mit Wirksamkeit ab 1. November 2022 bereits die nächste Erhöhung der Kategoriebeträge und „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG 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. NOVEMBER 2022:**

a) Hintergrund

Nach der gesetzlichen Systematik des § 16 Abs 6 MRG hat die nächste **Anpassung der zuletzt mit Wirksamkeit ab 1. Juni 2022 angehobenen mietrechtlichen Kategoriebeträge zu jenem Zeitpunkt zu erfolgen, zu welchem sich der VPI 2000 gegenüber der** (für die Anhebung der Kategoriebeträge per 1. Juni 2022 maßgeblichen) **Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Februar 2022 (154,6,) um mehr als 5 Prozent verändert hat.** Diese Schwellwertüberschreitung hat mit der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Juli 2022 (163,3) stattgefunden, was – unter Berücksichtigung der Verlautbarung dieser Indexzahl im Monat September 2022 – eine neuerliche Anpassung der Kategoriebeträge mit Wirksamkeit ab 1. November 2022 bedingt.

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

Kategorie	Kategoriebeträge alt (in EUR) (1.6.2022 bis 31.10.2022)	Kategoriebeträge neu (in EUR) (ab 1.11.2022)
A	4,01	4,23
B	3,01	3,18
C	2,00	2,12
D brauchbar	2,00	2,12
D unbrauchbar	1,00	1,06

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

Kategorie	Beträge nach § 45 MRG alt (in EUR) (1.6.2022 bis 31.10.2022)	Beträge nach § 45 MRG neu (in EUR) (ab 1.11.2022)
A/Geschäftsraum	2,66	2,81
B	2,00	2,12
C	1,34	1,41
D brauchbar	1,34	1,41
D unbrauchbar	1,00	1,06

d) Mietrechtliche Wirksamkeit ab 1. November 2022

Die **mietrechtliche Wirksamkeit** der neuen Kategoriebeträge und „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG wird **am 1. November 2022** eintreten. **Ab diesem Stichtag** sind die **Beträge für die Ausstattungskategorie D brauchbar und D unbrauchbar für neue 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. November 2022: EUR 1,06 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 1. November 2022 als jenen Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, am 28. September 2022 **im BGBl** gemäß § 16 Abs 6 MRG **kundgemacht** (BGBl II 2022/363).

¹ BGBl I 2013/50.

² 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

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

Mietzinserhöhungen bei bestehenden Kategorieverträgen mit entsprechenden Wertsicherungsvereinbarungen **bzw bei Verträgen mit „Mindestmietzinsen“ nach § 45 MRG** können **ab der Mietzinsperiode Dezember 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. November 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 ZVG¹ frühestmöglichen Fälligkeitstermins am Monatsfünften² – **spätestens am 21. November 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 (Jänner 2023) 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

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 Monatsfünften) und nicht vom Beginn der Mietzinsperiode (Monatserster) zurückzurechnen.

neuerliches schriftliches Erhöhungsbegehren übermitteln.

g) **Verwaltungskostenpauschale**

Aufgrund des Indexsprungs für die Kategoriebeträge erhöht sich am 1. November 2022 auch das mietrechtliche Verwaltungskostenpauschale auf **EUR 4,23 je m² Nutzfläche und Jahr** (§ 22 MRG).

Für das **Jahr 2022** ergibt sich damit für das Verwaltungskostenpauschale aus den Monaten Jänner bis März (EUR 3,60), April und Mai (EUR 3,80), Juni bis Oktober (EUR 4,01) sowie November und Dezember (EUR 4,23) ein **Mischsatz** in der Höhe von (gerundet) **EUR 3,91**.

h) **Fiktive Mietzinsverrechnung in der HMZ-Abrechnung**

Ab 1. November 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. November 2022 die Anhebungsgrenze im Fall des Eintritts nicht privilegierter Eintrittsberechtigter in Wohnungsmietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, auf **EUR 4,23 je m² Nutzfläche und Monat** (§ 46 Abs 2 MRG).