

Neue mietrechtliche Kategoriebeträge ab 1. Februar 2018

(§ 15a und § 45 MRG iVm § 16 Abs 6 MRG; § 45 MRG)

Nach der nunmehr erfolgten Verlautbarung der endgültigen Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Oktober 2017 (= 139,0) steht fest, dass am 1. Februar 2018 eine Erhöhung der mietrechtlichen Kategoriebeträge gemäß § 15a MRG (und damit auch der Beträge für die „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG) stattfinden wird.

a) Allgemeines

Gemäß § 16 Abs 6 MRG werden auf der Grundlage des Wertes des VPI 2000 für den Monat Oktober 2017 (= 139,0) am 1. Februar 2018 neue mietrechtlichen Kategoriebeträge nach § 15a MRG (und damit auch neue Beträge für die „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG) mietrechtlich wirksam werden.

Dieser Categoriesprung ist darauf zurückzuführen, dass – ausgehend von der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Dezember 2013 (132,2) als Vergleichswert – mit der Indexzahl des VPI 2000 für Oktober 2017 (139,0) der für die Valorisierung der Kategoriebeträge maßgebliche gesetzliche Schwellwert von 5 Prozent überschritten wurde. Die neuen Kategoriebeträge gelten gemäß der Valorisierungsregel des § 16 Abs 6 MRG 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 Oktober 2017 im Dezember 2017 erfolgt ist, wird somit die mietrechtliche Wirksamkeit der neuen Kategoriebeträge am 1. Februar 2018 eintreten.

b) Die neuen Kategoriebeträge und Beträge nach § 45 MRG (je m² Nutzfläche und Monat):

Kategorie	Kategoriebetrag alt (in EUR) (1.4.2014 bis 31.1.2018)	Kategoriebetrag neu (in EUR) (ab 1.2.2018)	§ 45 MRG alt (in EUR) (1.4.2014 bis 31.1.2018)	§ 45 MRG neu (in EUR) (ab 1.2.2018)
A ¹	3,43	3,60	2,27	2,39
B	2,57	2,70	1,71	1,80
C und D brauchbar	1,71	1,80	1,14	1,20
D unbrauchbar	0,86	0,90	0,86	0,90

c) Kundmachung durch das BMJ:

Die Kundmachung der neuen Kategoriebeträge wird durch das BMJ im BGBl erfolgen (§ 16 Abs 6 MRG).

¹ Hinsichtlich des „Mindestmietzinses“ nach § 45 MRG werden Geschäftsräumlichkeiten den Wohnungen der Ausstattungskategorie A gleichgestellt (§ 45 Abs 1 MRG). Nur wenn der angemessene Mietzins für die Geschäftsräumlichkeit unter dem Betrag für die Ausstattungskategorie A (somit ab 1. Februar 2018 unter EUR 3,60 je m² Nutzfläche und Monat) liegen sollte, beträgt der Mindestmietzins nach § 45 MRG für eine solche Geschäftsräumlichkeit zwei Drittel des angemessenen Mietzinses (§ 45 Abs 2 MRG).

d) Mietrechtliche Wirksamkeit ab 1. Februar 2018:

Die **mietrechtliche Wirksamkeit** der neuen Kategoriebeträge (und der Beträge nach § 45 MRG) wird **am 1. Februar 2018** eintreten (§ 16 Abs 6 MRG). Ab diesem Stichtag sind sie für neue Mietzinsvereinbarungen anwendbar.

Wird für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D ein Mietzins vereinbart, der den jeweiligen Betrag für die Kategorie „D“ (ab 1. Februar 2018: EUR 0,90 je m² Nutzfläche und Monat) überschreitet, so kann der Vermieter in einem allfälligen Verfahren nach § 18 MRG für diese Wohnung keine Erhöhung des Mietzinses geltend machen (§ 18 Abs 5 Z 1 MRG).

e) Erhöhung aufgrund von Wertsicherungsvereinbarungen ab 1. März 2018

Mietzinserhöhungen aufgrund vertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen **bei bestehenden Kategorieverträgen** können **ab der Mietzinsperiode März 2018** begehrt werden.

Bezüglich der Geltendmachung ist auf die Formerfordernisse des § 16 Abs 9 MRG hinzuweisen: Das **Erhöhungsbegehren** hat **schriftlich** zu erfolgen und ist erst nach dem Eintritt der mietrechtlichen Wirksamkeit der Veränderung (also **nicht vor dem 1. Februar 2018!**) **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 ZVG² frühestmöglichen Fälligkeitstermins am Monatsfünften³ – **spätestens am 19. Februar 2018 beim Mieter einlangen**.

f) Erhöhung der „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG

Die **Erhöhung der angehobenen Hauptmietzinse („Mindestmietzinse“)** nach § 45 MRG (bis 1. Jänner 2002: Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag = EVB) kann

² BGBl I 2013/50.

³ Die bisherigen Kundmachungen des BMJ gemäß § 16 Abs 6 MRG, zuletzt BGBl II 2014/62, haben den „Zinstermin“ im Sinne des § 16 Abs 9 MRG stets mit „Mietzinsfälligkeit“, die nunmehr aufgrund des § 15 Abs 3 MRG idF ZVG frühestens am Monatsfünften eintritt, gleichgesetzt. Die Frist von 14 Tagen ist also vom Fälligkeitstermin (in der Regel Monatsfünften) und nicht vom Beginn der Mietzinsperiode (Monatserster) zurückzurechnen.

ebenfalls **ab der Mietzinsperiode März 2018** geltend gemacht werden, wenn die schriftliche Verständigung des Mieters innerhalb des dafür vorgesehenen Zeitraumes – wie bei den wertgesicherten Kategoriemietzinsen, siehe oben Punkt e – erfolgt (§ 45 Abs 1 in Verbindung mit § 16 Abs 6 MRG).

Eine allfällige **Erstvorschreibung eines angehobenen Hauptmietzinses („Mindestmietzinses“)** nach § 45 MRG hat **schriftlich** zu erfolgen und muss dem Mieter **spätestens einen Monat vor dem Zinstermin**, zu dem der angehobene Hauptmietzins begehrt wird, zugehen (§ 45 Abs 3 MRG). Im Gegensatz zur Valorisierung der angehobenen Hauptmietzinse („Mindestmietzinse“) ist bei einer Erstvorschreibung eine Absendung vor der mietrechtlichen Wirksamkeit der neuen angehobenen Mietzinse unschädlich. (Spezielle Formerfordernisse wie die früher obligatorische Verpflichtungserklärung bezüglich der Verwendung der erhöhten Beträge sind mit 1. Jänner 2002 entfallen.)

Wird für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D ein angehobener Hauptmietzins („Mindestmietzins“) für die Kategorie „D brauchbar“ eingehoben (ab 1. Februar 2018: EUR 1,20 je m² Nutzfläche und Monat), so wird dadurch eine allfällige Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß §§ 18ff MRG nicht ausgeschlossen (vgl Punkt d).

g) Verwaltungskostenpauschale

Aufgrund des Indexsprungs für die Kategoriebeträge erhöht sich **am 1. Februar 2018** auch das mietrechtliche **Verwaltungskostenpauschale** auf **EUR 3,60 je m² Nutzfläche und Jahr** (§ 22 MRG). **Für das Jahr 2018** ergibt sich daher ein **Mischsatz** in der Höhe von **EUR 3,59 je m² Nutzfläche und Jahr**.

h) Fiktive Mietzinsverrechnung

Ab 1. Februar 2018 sind die neuen Kategoriebeträge auch für jene Fälle der fiktiven Mietzinsverrechnung in der Hauptmietzinsreserve 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).

Bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D ist hierbei jeweils der Satz für „D unbrauchbar“ (somit also ab 1. Februar 2018 EUR 0,90 je m² und Monat) heranzuziehen.

i) Anhebungsgrenze nach § 46 Abs 2 MRG

Gleichermaßen erhöht sich am 1. Februar 2018 die Anhebungsgrenze im Eintrittsfall nicht privilegierter Eintrittsberechtigter auf **EUR 3,60 je m² Nutzfläche und Monat** (§ 46 Abs 2 MRG).