



FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
13. März 2019

Newsletter 2019/12

Neue mietrechtliche Richtwerte gemäß RichtWG ab 1. April 2019

(§ 5 Abs 2 RichtWG)

Am 1. April 2019 werden neue Richtwerte der Bundesländer nach dem RichtWG mietrechtlich wirksam werden. Die Veröffentlichung der neuen Richtwerte erfolgte am 12. März 2019 in Gestalt einer Kundmachung des Bundesministers für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz (BGBl II 2019/70).

▪ NEUE RICHTWERTE AB 1. APRIL 2019:

mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

a) Allgemeines

Gemäß § 5 Abs 2 RichtWG idF 2.MILG¹ werden auf der Grundlage des Jahresdurchschnittswertes des VPI 2010 für das Jahr 2018 (= 116,3) am 1. April 2019 neue Richtwerte mietrechtlich wirksam werden.

Seit dem 2. MILG vermindern oder erhöhen sich die in § 5 Abs 1 RichtWG angeführten Richtwerte ab dem 1. April 2017 jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria) verlautbarten Jahresdurchschnittswertes des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2013) ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Der Bundesminister für Justiz (nunmehr: Bundesminister für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz) hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung

b) Übersicht über die neuen Richtwerte

Bundesland	Richtwerte alt (in EUR) (1.4.2017 bis 31.3.2019)	Richtwerte neu (in EUR) (ab 1.4.2019)
Burgenland	5,09	5,30
Kärnten	6,53	6,80
Niederösterreich	5,72	5,96
Oberösterreich	6,05	6,29
Salzburg	7,71	8,03
Steiermark	7,70	8,02
Tirol	6,81	7,09
Vorarlberg	8,57	8,92
Wien	5,58	5,81

c) Mietrechtliche Wirksamkeit ab 1. April 2019

Die mietrechtliche Wirksamkeit der neuen Richtwerte wird am 1. April 2019 eintreten. Dies bedeutet, dass die Richtwertmietzinsberechnung für neue Mietverträge ab 1. April 2019 auf der Basis der neuen Richtwerte erfolgen kann.

¹ BGBl I 2016/12.





d) Erhöhung aufgrund vertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen ab der Mietzinsperiode Mai 2019

Mietzinserhöhungen bei bestehenden Richtwertmietverträgen mit entsprechenden Wertsicherungsvereinbarungen können **ab der Mietzinsperiode Mai 2019** 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 **nicht vor dem 1. April 2019!**) **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 21. April 2019 beim Mieter einlangen**. Nachdem es sich hierbei um einen Sonntag handelt, **gilt bei postalischen Übermittlungen als letztmöglicher Zustelltag grundsätzlich** (ausgenommen EMS-Sendungen, die auf Wunsch des Absenders in bestimmten PLZ-Gebieten auch samstags zugestellt werden) **der 19. April 2019**.

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 (Juni 2019) wirksam. Wird das **Schreiben jedoch zu früh datiert bzw abgeschickt**, so entfaltet es überhaupt **keine Rechtswirkungen**: Der Mieter

² BGBl I 2013/50.

³ Die Kundmachungen des Bundesministers für Justiz (nunmehr: Bundesministers für Verfassung, Reformen, Deregulierung und 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

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.

e) Neue Grundkostenanteile ab 1. April 2019 (relevant für die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlags gemäß § 16 Abs 3 MRG)

Durch die Anhebung der Richtwerte verändern sich am 1. April 2019 die der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteile (GKA) gemäß § 3 Abs 2 und 5 RichtWG wie folgt⁴:

Bundesland	GKA alt (in EUR) (1.4.2017 bis 31.3.2019)	GKA neu (in EUR) (ab 1.4.2019)
Burgenland	48,71	50,72
Kärnten	118,72	123,62
Niederösterreich	137,97	143,76
Oberösterreich	136,12	141,52
Salzburg	265,53	276,55
Steiermark	184,57	192,24
Tirol	185,50	193,13
Vorarlberg	291,81	303,73
Wien	288,10	299,97

Gemäß § 16 Abs 3 MRG beträgt der **Lagezuschlag bis zu 0,33 % der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil des**

Fälligkeitstermin (in der Regel Monatsfünftler) und nicht vom Beginn der Mietzinsperiode (Monatserster) zurückzurechnen.

⁴ Formel: $\text{Richtwert} \cdot (\text{Zahl des in der Kundmachung für das jeweilige Bundesland verlautbarten Prozentsatzes für den Grundkostenanteil} / 100) \cdot 12 \cdot (100 / 4)$; gekürzt also: **Richtwert * Zahl des verlautbarten Prozentsatzes für den Grundkostenanteil * 3**.



betreffenden Bundeslandes und dem der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteil je m² Nutzfläche (auf Basis der auf der Liegenschaft im Neubaufall erzielbaren Nutzfläche).

Achtung! Der OGH hat in seiner Entscheidung **5 Ob 74/17v** festgestellt, dass der Grundkostenvergleich gemäß § 16 Abs 3 MRG nur für die Ermittlung des Lagezuschlags der Höhe nach Relevanz entfalte. Für die Berechtigung eines Lagezuschlags dem Grunde sei die Feststellung der Überdurchschnittlichkeit der konkret zu beurteilenden Lage (Wohnumgebung) vonnöten. Diese könne nicht schon allein aus einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil abgeleitet werden. Es bedürfe vielmehr einer Prüfung, ob im konkreten Einzelfall die Lage (Wohnumgebung) der Liegenschaft, auf der sich eine Wohnung befindet, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens besser als die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist.

f) Zuschlagsbegrenzungen gemäß § 16 Abs 2 Z 2 MRG

Gemäß § 16 Abs 2 Z 2 MRG sind die für die Ausstattung der Wohnung mit nicht dem typischen Althausbestand entsprechenden Einrichtungen zu bemessenden Zuschläge betragsmäßig mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt (siehe zu diesen Werten ebenso BGBl II 2019/70).

