



Newsletter 2023/27

Neue mietrechtliche Kategoriebeträge nach § 15a Abs 3 MRG und „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG ab 1. Juli 2023

(§ 15a Abs 3 MRG; 16 Abs 6 MRG; § 45 Abs 1 MRG)

Mit Wirksamkeit ab 1. Juli 2023 steht die nächste Erhöhung der mietrechtlichen Kategoriebeträge nach § 15a Abs 3 MRG und der „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.

a) Zur gesetzlichen Valorisierungssystematik

Nach der gesetzlichen Systematik des § 16 Abs 6 MRG hat die nächste **Anpassung der** zuletzt mit Wirksamkeit ab 1. November 2022 angehobenen **mietrechtlichen Kategoriebeträge zu jenem Zeitpunkt zu erfolgen, zu welchem sich der VPI 2000 gegenüber der** (für die Anhebung der Kategoriebeträge per 1. November 2022 maßgeblichen) **Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Juli 2022 (163,3) um mehr als 5 Prozent verändert hat. Diese Schwellwertüberschreitung hat mit der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat März 2023 (172,3) stattgefunden**, was – unter Berücksichtigung der Verlautbarung dieser Indexzahl im Monat Mai 2023 – eine neuerliche Anpassung der Kategoriebeträge mit Wirksamkeit ab 1. Juli 2023 bedingt.

b) Übersicht über die neuen Kategoriebeträge ab 1. Juli 2023

Kategorie	Kategoriebeträge alt (in EUR) (1.11.2022 bis 30.6.2023)	Kategoriebeträge neu (in EUR) (ab 1.7.2023)
A	4,23	4,47
B	3,18	3,35
C	2,12	2,23
D brauchbar	2,12	2,23
D unbrauchbar	1,06	1,12

c) Übersicht über die neuen Beträge nach § 45 MRG ab 1. Juli 2023

Kategorie	Beträge nach § 45 MRG alt (in EUR) (1.11.2022 bis 30.6.2023)	Beträge nach § 45 MRG neu (in EUR) (ab 1.7.2023)
A/Geschäftsraum	2,81	2,96
B	2,12	2,23
C	1,41	1,49
D brauchbar	1,41	1,49
D unbrauchbar	1,06	1,12

d) Mietrechtliche Wirksamkeit ab 1. Juli 2023

Die **mietrechtliche Wirksamkeit** der neuen Kategoriebeträge und „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG wird **am 1. Juli 2023** 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. Juli 2023: EUR 1,12 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. Juli 2023 als jenen Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, am 7. Juni 2023 **im BGBl** gemäß § 16 Abs 6 MRG **kundgemacht** (BGBl II 2023/170).

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 August 2023

Mietzinserhöhungen bei bestehenden Kategorieverträgen mit entsprechenden Wertsicherungsvereinbarungen **bzw bei Verträgen mit „Mindestmietzinsen“ nach § 45 MRG können ab der Mietzinsperiode August 2023** 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. Juli 2023**) **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 22. Juli 2023 beim Mieter einlangen**. Nachdem es sich hierbei um einen Samstag handelt, gilt bei postalischen Übermittlungen als letztmöglicher Zustelltag grundsätzlich (ausgenommen Post Express-Sendungen, die auf Wunsch des Absenders bei Sendungsaufgabe am Freitag in allen Landeshauptstädten und in weiteren bestimmten PLZ-Gebieten auch samstags bis spätestens 13:00 Uhr zugestellt werden) der 21. Juli 2023.

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 (September

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



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 neuerliches schriftliches Erhöhungsbegehren übermitteln.

g) **Verwaltungskostenpauschale**

Aufgrund des Indexsprungs für die Kategoriebeträge erhöht sich am 1. Juli 2023 auch das mietrechtliche Verwaltungskostenpauschale auf **EUR 4,47 je m² Nutzfläche und Jahr** (§ 22 MRG).

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

Ab 1. Juli 2023 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 MRG sowie § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG).

i) **Anhebungsgrenze nach § 46 Abs 2 MRG**

Gleichermaßen erhöht sich am 1. Juli 2023 die Anhebungsgrenze im Fall des Eintritts nicht privilegierter Eintrittsberechtigter in Wohnungsmietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, auf **EUR 4,47 je m² Nutzfläche und Monat** (§ 46 Abs 2 MRG).