

Neue mietrechtliche Richtwerte ab 1. April 2017

(§ 5 Abs 2 RichtWG)

FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Am 1. April 2017 werden neue Richtwerte der Bundesländer mietrechtlich wirksam werden. Mit der Verlautbarung des endgültigen Jahresdurchschnittswertes des VPI 2010 für das Jahr 2016 (111,7) durch die Statistik Austria am 22. Februar 2017 steht auch das Ausmaß der Veränderung fest:

§ Neue Richtwerte ab 1. April 2017:

a) Allgemeines

Gemäß § 5 Abs 2 RichtWG idF 2.MILG¹ werden auf der Grundlage des Jahresdurchschnittswertes des VPI 2010 für das Jahr 2016 (= 111,7) am 1. April 2017 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 hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

b) Die neuen Richtwerte

Bundesland	Richtwerte alt (in EUR) (1.4.2014 bis 31.3.2017)	Richtwerte neu (in EUR) (1.4.2017 bis 31.3.2019)
Burgenland	4,92	5,09
Kärnten	6,31	6,53
Niederösterreich	5,53	5,72
Oberösterreich	5,84	6,05
Salzburg	7,45	7,71
Steiermark	7,44	7,70
Tirol	6,58	6,81
Vorarlberg	8,28	8,57
Wien	5,39	5,58

¹ BGBl I 2016/12.

c) Mietrechtliche Wirksamkeit am 1. April 2017:

Die mietrechtliche Wirksamkeit der neuen Richtwerte wird am 1. April 2017 eintreten. Dies bedeutet, dass die Richtwertmietzinsberechnung für neue Mietverträge ab 1. April 2017 auf der Basis der neuen Richtwerte erfolgen kann.

d) Erhöhung aufgrund vertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen ab der Mietzinsperiode Mai 2017:

Mietzinserhöhungen bei bestehenden Richtwertmietverträgen mit entsprechenden Wertsicherungsvereinbarungen können ab der Mietzinsperiode Mai 2017 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 2017!) 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 2017 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 (Juni 2017) 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.

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

- e) Neue Grundkostenanteile ab 1. April 2017 (relevant für den Lagezuschlag nach § 16 Abs 3 und 4 MRG):

Durch die Anhebung der Richtwerte verändern sich am 1. April 2017 die der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteile (GKA) gemäß § 3 Abs 2 und 5 RichtWG wie folgt⁴:

Bundesland (GKA in % des Richtwerts)	GKA alt (in EUR) (1.4.2014 bis 31.3.2017)	GKA neu (in EUR) (1.4.2017 bis 31.3.2019)
Burgenland (3,19)	47,08	48,74
Kärnten (6,06)	114,72	118,76
Niederösterreich (8,04)	133,38	138,08
Oberösterreich (7,50)	131,40	136,03
Salzburg (11,48)	256,58	265,61
Steiermark (7,99)	178,34	184,62
Tirol (9,08)	179,24	185,55
Vorarlberg (11,35)	281,93	291,86
Wien (17,21)	278,29	288,09

Gemäß § 16 Abs 3 MRG beträgt der Lagezuschlag höchstens 0,33 % der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil des betreffenden Bundeslandes und dem der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteil je m² Nutzfläche (auf Basis der auf der Liegenschaft im Neubaufall erzielbaren Nutzfläche).

Die vom Magistrat der Stadt Wien ab 1. April 2017 empfohlenen Lagezuschläge für die in der Planunterlage des Magistrats ausgewiesenen Grundpreiszonen werden von der MA 25 verlautbart werden (aktuelles Dokument über die Werte aus 2014: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2014.pdf>).

- 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 die noch zu erwartende Kundmachung des BMJ).

Die ab 1. April 2017 für das Bundesland Wien geltenden Zuschlagsgrenzen (für Ein-/Abstellplätze, Aufzugsanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Fahrrad-/Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Waschküchen und Gemeinschaftsantennen) werden

⁴ Formel: Richtwert*(Zahl des verlautbarten Prozentsatzes für den Grundkostenanteil/100)*12*(100/4); gekürzt also: Richtwert*Zahl des verlautbarte Prozentsatzes für den Grundkostenanteil*3.

von der MA 25 verlautbart werden (aktuelles Dokument über die Werte aus 2014:
<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2014.pdf>).