

Wie teuer ist Wohnen im Altbau?

Erhöhung des Richtwert- und Kategoriemietzinssätze



Zusammenfassung

Die Ermittlung des „richtigen“ Mietzinses ist speziell für Wohnimmobilien die dem Vollenwendungsbereich des österreichischen Mietrechtsgesetz unterliegen („im Wesentlichen: Altbau-Immobilien die **vor dem 09.05.1945** errichtet wurden“) komplex. Grundsätzlich ist bei diesen Immobilien zwischen dem **angemessenen Mietzins**, dem **Richtwert- und dem Kategoriemietzins** zu unterscheiden. Die Richtwert- und Kategoriemietzinssätze wurden per 01.04.2022 bzw. 01.06.2022 angepasst, Letzterer wird per 01.11.2022 erneut adaptiert.

Einleitung

Das österreichische Mietrecht unterscheidet grundsätzlich zwischen einer „Nichtanwendung“, „Teilanwendung“ und Vollenwendung“ des Mietrechtsgesetztes (MRG). Während der Teilanwendungsbereich des MRG den primären Fokus auf den Kündigungsschutz von Mieterinnen und Mietern setzt, umfasst der Vollenwendungsbereich des MRG sowohl einen **Kündigungs- als auch einen Preisschutz**. Der Preisschutz bezieht sich auf die Festlegung des maximal zulässigen Mietzinses und normiert damit die geltenden Mietzinsbeschränkungen. Dieser Preisschutz ist in der Praxis – sachlich betrachtet – häufig nicht nachvollziehbar.

Der Kategoriemietzins

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gelten für Hauptmietverträge von Wohnungen, die im **Zeitraum zwischen dem 1.1.1982 und dem 28.2.1994** abgeschlossen wurden nach wie vor folgende valorisierten Kategoriemietzinssätze:

Kategorie	Kategoriebeträge 1.2.2018-31.3.2022	Kategoriebeträge ab 1.4.2022	Kategoriebeträge ab 1.6.2022	Kategoriebeträge ab 1.11.2022	Differenz 03-11/22
A	3,60 €	3,80 €	4,01 €	4,23 €	14,89%
B	2,70 €	2,85 €	3,01 €	3,18 €	15,09%
C	1,80 €	1,90 €	2,00 €	2,12 €	15,09%
D brauchbar	1,80 €	1,90 €	2,00 €	2,12 €	15,09%
D unbrauchbar	0,90 €	0,95 €	1,00 €	1,06 €	15,09%

Die Kategoriemietzinssätze gelten **pro qm Nutzfläche und Monat**. Für eine unbefristet vermietete 100 qm Kategorie A Wohnung könnte man ab 01.11.2022 einen Kategoriemietzins in Höhe von EUR 423 p.m. verrechnen.¹ Der Anstieg ist auch der Covid-19 bedingten Aussetzung der Mietzinsanpassung im Zusammenhang mit dem **Mietzinsrechtlichen Pandemiefolgenlinderungsgesetz (MPFLG)** geschuldet. Die **Ausstattungskategorien** werden im Mietrecht § 15a wie folgt definiert:

<p>Kategorie A</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnung in brauchbarem Zustand Nutzfläche mindestens 30 qm Wohnung besteht zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Bad in zeitgemäßen Standard Gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung und Warmwasseraufbereitung 	<p>Kategorie B</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnung in brauchbarem Zustand Wohnung besteht zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Bad in zeitgemäßen Standard
<p>Kategorie C</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnung in brauchbarem Zustand Wasserentnahmestelle und Klosett im Inneren der Wohnung 	<p>Kategorie D</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnung verfügt über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren der Wohnung wenn eine dieser Einrichtungen nicht brauchbar sind

¹ BGBl II 363/2022

Für wen ist der Kategoriemietzins von besonderer Bedeutung?

- a) Für Mieterinnen und Mieter, die einen **Mietvertrag zwischen 1982 und Februar 1994** abgeschlossen haben. Die Anpassung der Kategoriebeiträge erfolgt immer dann, wenn die Teuerung eine 5% Schwelle überschreitet.²
- b) Für die Verrechnung des mietrechtlichen **Verwaltungskostenpauschales** (Immobilienverwaltung). Maßgeblich ist der Kategoriebeitrag A. Dieser kann je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat an den Mieter bzw. die Mieterin verrechnet werden.³ Ab 01.11.2022 darf ein Immobilienverwalter bzw. eine Immobilienverwalterin max. EUR 4,23 pro Quadratmeter Nutzfläche an einen Mieter bzw. eine Mieterin verrechnen. Für das **Verwaltungsjahr 2022** darf für die Verrechnung von Auslagen ein (arithmetisch ermittelter) Durchschnittssatz in Höhe von EUR 3,91 verrechnet werden. Bei einer 100 qm Wohnung könnten demnach EUR 391 p.a. verrechnet werden.

² §16 Abs. 6 MRG

³ §22 MRG

Richtwertmietzins

Für **Mietverhältnisse die nach dem 01.03.1994** begründet wurden, ist im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes der Richtwert zu ermitteln. Dabei handelt es sich um jenen Betrag, der für eine „mietrechtliche Normwohnung“ festgelegt wird. Dabei handelt es sich um eine Wohnung mit einer **Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter** in brauchbaren Zustand.

Diese besteht aus

- Zimmer,
- Küche (Kochnische),
- Vorraum,
- Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden
- Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische), über eine
- Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich das Gebäude

- in einem **ordnungsgemäßen Erhaltungszustand** befindet und dass diese
- auf einer Liegenschaft mit **durchschnittlicher Lage** (Wohnumgebung)

domiziliert ist.

Bei der Festlegung des jeweils maßgeblichen Richtwertmietzinses ist als Ausgangsbasis auf die im geförderten Neubau anfallenden Grund- und Baukosten zurückzugreifen.⁴

⁴ Die Ermittlung des Richtwertmietzins-Ausgangswertes ist gesetzlich geregelt.

Die neuen Richtwerte (als Ausgangsbasis etwaiger Zu- und Abschläge) im Überblick:

Die neuen Werte im Überblick			
Bundesland	Richtwerte alt 1.4.2019-31.3.2022	Richtwerte neu ab 1.4.2022	RichtWG Differenz
Burgenland	5,30 €	5,61 €	5,5%
Kärnten	6,80 €	7,20 €	5,6%
Niederösterreich	5,96 €	6,31 €	5,5%
Oberösterreich	6,29 €	6,66 €	5,6%
Salzburg	8,03 €	8,50 €	5,5%
Steiermark	8,02 €	8,49 €	5,5%
Tirol	7,09 €	7,50 €	5,5%
Vorarlberg	8,92 €	9,44 €	5,5%
Wien	5,81 €	6,15 €	5,5%

Angemessener Mietzins

Die Festlegung des angemessenen Hauptmietzinssatzes hängt gem. § 16 Abs. 1 MRG zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages von folgenden Kriterien ab:

- Größe
- Art
- Beschaffenheit
- Lage
- Ausstattungs- und Erhaltungszustand

In welchen Fällen kann ein „angemessener Mietzins“ im Vollenanwendungsbe- reich des § 16 Mietrechtsgesetzes vereinbart werden?

- Vermietung von **Geschäftsräumlichkeiten** (Anmerkung: Unternehmer und Unternehmerinnen können einen „überhöhten angemessenen Mietzins“ nur unverzüglich und spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes rügen!)
- Mietgegenstände die aufgrund einer **nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung** neu errichtet wurden.
- Mietgegenständen die auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung durch **Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu** geschaffen wurden.
- Mietgegenstände in einem **denkmalgeschützten Gebäude**, sofern der Vermieter zu dessen Erhaltung nach dem 8.5.1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat.
- Mietgegenstände mit der **Ausstattungskategorie A oder B** und einer **Nutzfläche von mehr als 130 qm**, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet. Für den Fall, dass Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden, beläuft sich diese Frist auf 18 Monate.
- Mietgegenstände, für die ein **unbefristetes Mietverhältnis** vereinbart wurde und seit Übergabe des Mietgegenstandes **ein Jahr verstrichen ist** und die Vereinbarung über die **Höhe des Hauptmietzinses schriftlich** getroffen wird.

Für die Ermittlung des angemessenen Mietzinses wird auf ortsübliche Mietzinse vergleichbarer Wohnungen zurückgegriffen.

Conclusio

Die jüngsten Anpassungen des Kategorie- und Richtwertmietzins weichen nach wie vor massiv von freien („ortsüblichen“) Mietzinsvereinbarungen ab. Speziell der zusätzliche Abschlag von 25% („Befristungsabschlag“) bei befristeten Mietverhältnissen in Altbauwohnungen wirkt sich massiv auf die tatsächliche Mietzinsgestaltung aus. Investorinnen und Investoren sowie auch Mieterinnen und Mieter sollten dem zu Grunde gelegten Mietvertragsverhältnis eine besondere Bedeutung beimessen.

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann

Privatuniversität Schloss Seeburg

Seeburgstraße 8
5201 Seekirchen am Wallersee
Telefon: +43 6212 2626 0
E-Mail: markus.gramann@uni-seeburg.at

FIIMAK - Akademie für Finanzen, Immobilien und Management

Eduard-Bodem-Gasse 5-7/G6
6020 Innsbruck
Telefon: + 43 512 214 555 30
E-Mail: office@fiimak-akademie.at

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann ist Professor für Immobilienmanagement an der Privatuniversität Schloss Seeburg und Geschäftsführer der FIIMAK - Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH.

Disclaimer: Alle Ausführungen sind trotz sorgfältiger Aufbereitung ohne Gewähr.