



Mieten ab 1.4.2024[©]

Wie bereits am 27.02.2024 berichtet wurde von den Regierungsparteien im Nationalrat ein „**Mietpreisdeckel**“ mit einfacher Mehrheit beschlossen:

- Damit werden die Erhöhungen von Kategoriemieten, Richtwertmieten und Mieten von gemeinnützigen Wohnungen begrenzt.
- Freie Mietverträge sind nicht betroffen
- Im Jahre 2024 ist keine Wertanpassung der Richtwerte möglich (bisherige Regelung).
- Künftig sind Änderungen der Richtwerte immer am 1. April vorgesehen
- In den Jahren 2025 und 2026 ist die Inflationsspitze bei 5% gedeckelt
- Valorisierung zum 1. April 2025: Veränderung des VPI-Durchschnittswertes aus 2024 gegenüber 2023 mit Deckelung

➔ Übersicht nachstehend

MRG-MIETGRENZEN AB 1.4.2024

Richtwerte ¹⁾⁷⁾ pro m ² bis 31.3.2025	
Burgenland	€ 6,09
Kärnten	€ 7,81
Niederösterreich	€ 6,85
Oberösterreich	€ 7,23
Salzburg	€ 9,22
Steiermark	€ 9,21
Tirol	€ 8,14
Vorarlberg	€ 10,25
Wien	€ 6,67

Kategoriemietzinse ⁴⁾¹⁰⁾ pro m ²	
	ab 1.6.2023 bis 31.3.2025
Kategorie A ²⁾⁸⁾	€ 4,47
Kategorie B ²⁾	€ 3,35
Kategorie C ²⁾	€ 2,23
Kategorie D nicht brauchbarer Zustand ²⁾³⁾	€ 1,12
brauchbarer Zustand ³⁾⁹⁾	€ 2,23

Wertbeständigkeit des Mietzinses pro m ²	
	ab 1.6.2023
Kategorie A ⁵⁾	€ 2,96
Kategorie B ⁵⁾	€ 2,23
Kategorie C ⁵⁾	€ 1,49
Kategorie D ⁵⁾	€ 1,12
Geschäftsräumlichkeiten ⁶⁾	€ 2,96

1) Richtwerte:

Kundmachung des BM für Justiz, Werte ab 1.4.2022 bis 31.3.2023, danach alle 2 Jahre auf Basis des Jahresdurchschnittswertes der Vorperiode, demnach zum 1.4.2025 VPI-Durchschnittswert – Veränderung 2024 zu 2023, gedeckelt mit 5 % für 2025 und 2026

2) § 15a Abs 3 MRG:

- Kat A: Brauchbarkeit/mind 30m²/Vorraum/Küche/Zimmer/WC/Bad/Heizung/Warmwasser
- Kat B: Brauchbarkeit/auch unter 30m²/Vorraum/Küche/Zimmer/WC/Bad/ohne Zentralheizung
- Kat C: Brauchbarkeit/auch unter 30m²/WC/Wasserentnahmestelle
- Kat D: entweder kein WC oder keine Wasserentnahmestelle im Inneren

Begriffe:

- Brauchbarkeit = zum sofortigen Bewohnen geeignet, keine gefährlichen Mängel
- Küche oder Kochnische = mit brauchbarer Koch- und Spülgelegenheit
- Heizung = Etagenheizung, gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, gleichwertige stationäre Heizung muss in allen Haupträumen vorhanden sein
- Bad oder Badnische im zeitgemäßen Standard
- Warmwasseraufbereitung außerhalb des Bades

3) § 16a Abs 5 MRG

4) Kategoriemieten bis 2023:

- Anhebungen in Altverträgen ab 1.6.2023 zulässig, wenn das Erhöhungsbegehren des Vermieters dem Hauptmieter nach dem 1.5.2023, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin (§ 15 Abs 3 MRG: Fällig am Monatsfünften) beim Mieter eingelangt ist, somit spätestens 22. Mai 2023.
- Wenn später eingelangt, Erhöhung des Hauptmietzinses erst am übernächsten Zinstermin wirksam, demnach mit Juli 2023!
- Wenn zu früh datiert bzw abgeschickt, keine Wirksamkeit bis zur Übermittlung eines neuen, schriftlichen Erhöhungsbegehrens

ab 2024:

- Der 1. April pro Jahr ist fix für Änderungen
- 2024 keine Wertanpassung
- 1.4.2025 und 1.4.2026: Deckel mit 5 %

5) § 45 Abs 1 MRG

6) § 45 Abs 1a MRG oder wenn angemessener HMZins unter € 3,80, 2/3 des angemessenen Betrages

7) § 20 Abs 1d MRG: Bei Leerstehung trotz Vermietbarkeit mehr als 6 Monate bzw 12 Monate: 1 1/2-facher Betrag

§ 20 Abs 1 b MRG: Bei Nutzung durch Vermieter ohne Wohnungseigentum im HMZ Abrechnung

- 100% bei Kat A oder Geschäftsräumen
- 75% bei Kat B
- 50% bei Kat C

8) § 22 MRG = auch für Verwaltung des Hauses als Betriebskosten

9) § 18 Abs 5 MRG: keine Erhöhung des Hauptmietzinses möglich, wenn über Kategorie D unbrauchbar vereinbart!

10) § 20 Abs 1c MRG: Bei Nutzung durch Vermieter mit Wohnungseigentum in HMZ-Abrechnung, auch bei Vermietung nach Wohnungseigentumsbegründung