

Erhöhung der Richtwertmieten – Was ist zu beachten?

Mit Wirkung ab 1. April 2010 gelten in allen österreichischen Bundesländern neue Richtwerte. Nachlesen kann man dies in der Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz (BGBl. II Nr. 93/2010).

Für Wien sehen die reinen Zahlen so aus: Betrag der Richtwert vom 1.3.2008 bis zum 31.3.2010 € 4,73, so umfasst er nunmehr € 4,91 pro Quadratmeter. Zum Vergleich: den höchsten aktuellen Richtwert weist Vorarlberg mit € 7,53 auf.

Die Anhebung der Richtwerte bedeutet aber keineswegs, dass deshalb alle Mieten erhöht werden können. Der „Richtwertmietzins“ findet nur auf einen Teil der Mietverhältnisse Anwendung. Bei diesem Teil der Mietverhältnisse darf der für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Um welche Mietverhältnisse handelt es sich nun?

In erster Linie muss das Mietrechtsgesetz (MRG) überhaupt anwendbar sein. Ob dies der Fall ist, wird in dessen § 1 im Detail geregelt. Beispielsweise findet das MRG keine Anwendung auf Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden, oder auf Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen. Weiters muss ein Fall des Vollenwendungsbereiches des MRG vorliegen, denn nur in diesem finden sich die Regeln über die Höhe des Hauptmietzinses (§ 16 MRG). Ein Fall des Teilanwendungsbereiches liegt etwa vor bei Mietgegenständen, die in Gebäuden gelegen sind, welche ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, oder bei Mietgegenständen, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.

Wohnt mal also in einem Mietgegenstand, der aufgrund seines Alters im Vollenwendungsbereich des MRG liegt, hat man „gute Chancen“, dass nur der Richtwertmietzins verlangt werden darf. Eine Ausnahme hat das Gesetz noch parat: Liegen gewisse Voraussetzungen vor, darf auch im MRG-Vollenwendungsbereich mehr als der Richtwertmietzins verlangt werden, nämlich ein angemessener Betrag. Dieser errechnet sich nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Objektes, dies bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Diese Ausnahme gilt beispielsweise für Mietgegenstände in einem Gebäude, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder für Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, deren Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach deren Räumung an eine nicht eintrittsberechtigte Person vermietet. Details hierzu hat § 16 Absatz 1 MRG.

Man sieht also, dass der Anwendungsbereich für den Richtwertzins durchaus eng umgrenzt ist, mögen auch zahlreiche Objekte vor allem in Wien betroffen sein.