



### Neue mietrechtliche Richtwerte ab 1. April 2010

Gemäß des **§ 5 RichtWG** idF WRN 2009 (BGBl I 2009/25<sup>1</sup>) werden auf der Grundlage des soeben verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des VPI 2000 für das Jahr 2009 (= 118,9) am **1. April 2010 neue Richtwerte** mietrechtlich wirksam werden:

Bundesland	Richtwert alt (1.4.2008 bis 31.3.2010)	Richtwert neu (1.4.2010 bis 31.3.2012)
Burgenland	4,31	<b>4,47</b>
Kärnten	5,53	<b>5,74</b>
Niederösterreich	4,85	<b>5,03</b>
Oberösterreich	5,12	<b>5,31</b>
Salzburg	6,53	<b>6,78</b>
Steiermark	6,52	<b>6,76</b>
Tirol	5,77	<b>5,99</b>
Vorarlberg	7,26	<b>7,53</b>
Wien	4,73	<b>4,91</b>

### Kundmachung durch das BMJ:

Das BMJ hat am 23. März 2010 die neuen Richtwerte kundgemacht (BGBl II 2010/93).

### Mietrechtliche Wirksamkeit am 1. April 2010:

Die neuen Richtwerte werden am 1. April 2010 mietrechtlich wirksam werden. Dies bedeutet, dass die Richtwertmietzinsberechnung für neue Mietverträge ab 1. April 2010 auf der Basis der neuen Richtwerte erfolgen kann.

<sup>1</sup> Ab nun Valorisierung der Richtwerte in Zweijahresschritten, und zwar am 1. April eines jeden geraden Jahres auf der Grundlage eines Vergleichs des Jahresdurchschnittswerts des VPI 2000 für das Jahr 2007 (= 114,6) gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des VPI 2000 des jeweils dem Valorisierungsschritt vorangegangenen Jahres, nun also des Jahres 2009 (= 118,9).

## Erhöhung aufgrund Wertsicherungsvereinbarungen ab 1. Mai 2010:

Mietzinserhöhungen bei bestehenden Richtwertmietverträgen mit entsprechenden Wertsicherungsvereinbarungen können ab 1. Mai 2010 begehrt werden.

Bezüglich der Geltendmachung ist auf die Formerfordernisse des § 16 Abs 9 MRG hinzuweisen: Das Erhöhungsbegehren hat schriftlich zu erfolgen und ist nach dem mietrechtlichen Wirksamwerden der Veränderung, also frühestens am 2. April 2010 abzusenden. Das Schreiben muss wenigstens 14 Tage vor dem Zinstermin, also spätestens am 16. April 2010 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 Termin 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 des erhöhten Mietzinses verpflichtet. Zur Sanierung müsste ein neuerliches schriftliches Erhöhungsbegehren erfolgen.

## Neue Grundkostenanteile ab 1. April 2010:

Durch die Anhebung der Richtwerte verändern sich ab 1. April 2010 die der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteile gemäß § 3 Abs 2 und 5 RichtWG wie folgt<sup>2</sup>:

<b>Bundesland</b> (Grundkostenanteil in % des Richtwerts)	Grundkostenanteil alt (1.4.2008 bis 31.3.2010)	<b>Grundkostenanteil neu</b> (1.4.2010 bis 31.3.2012)
<b>Burgenland</b> (3,19)	41,25	<b>42,78</b>
<b>Kärnten</b> (6,06)	100,54	<b>104,35</b>
<b>Niederösterreich</b> (8,04)	116,98	<b>121,32</b>
<b>Oberösterreich</b> (7,50)	115,20	<b>119,48</b>
<b>Salzburg</b> (11,48)	224,89	<b>233,50</b>
<b>Steiermark</b> (7,99)	156,28	<b>162,04</b>
<b>Tirol</b> (9,08)	157,17	<b>163,17</b>
<b>Vorarlberg</b> (11,35)	247,20	<b>256,40</b>
<b>Wien</b> (17,21)	244,21	<b>253,50</b>

Gem § 16 Abs 3 MRG beträgt der Lagezuschlag höchstens 0,33 % der Differenz zwischen diesem Grundkostenanteil und dem der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteil je m<sup>2</sup> Nutzfläche (auf Basis der auf der Liegenschaft im Neubaufall erzielbaren Nutzfläche).

*Die vom Magistrat der Stadt Wien ab 1. April 2010 empfohlenen Lagezuschläge für die in der Planunterlage des Magistrats ausgewiesenen Grundpreiszonen werden von der MA 25 verlautbart werden*

<sup>2</sup> Formel: Richtwert\*(Zahl des verlautbarten Prozentsatzes für den Grundkostenanteil/100)\*12\*(100/4); gekürzt also: **Richtwert\*Zahl des verlautbarte Prozentsatzes für den Grundkostenanteil\*3**

*(<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pruefen/mietzinsberechnung.html> > Richtlinien).*

**Zuschlagsbegrenzungen gem § 16 Abs 2 Zif 2 MRG:**

Gem § 16 Abs 2 Zif 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 in % des jeweiligen Richtwerts die Kundmachung BGBl II 2010/93).

*Die ab 1. April 2010 für das Bundesland Wien geltenden Zuschlagsgrenzen (für Ein-/ Abstellplätze, Aufzugsanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Fahrrad-/ Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Waschküchen und Gemeinschaftsantennen) werden von der MA 25 verlautbart werden (<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pruefen/mietzinsberechnung.html> > Richtlinien).*

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

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
[www.onlinehausverwaltung.at](http://www.onlinehausverwaltung.at)  
[service@onlinehausverwaltung.at](mailto:service@onlinehausverwaltung.at)