

Kurztitel

Mietrechtsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBl. Nr. 520/1981 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

§ 45

Inkrafttretensdatum

01.10.2006

Abkürzung

MRG

Index

20/05 Wohn- und Mietrecht

Beachte

Zum Bezugszeitraum vgl. BGBl. II Nr. 296/2006.

Text**Wertbeständigkeit des Mietzinses**

§ 45. (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro ^(Anm. 1), für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro ^(Anm. 2), für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro ^(Anm. 3) und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro ^(Anm. 4), jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(2) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 2,64 Euro ^(Anm. 5) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so kann der Vermieter abweichend von Abs. 1 den Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässigen Betrags anheben. Der Betrag von 2,64 Euro ^(Anm. 5) valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Der letzte Satz des Abs. 1 gilt entsprechend.

(3) Der Vermieter hat sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekannt zu geben. Begehrt der Vermieter die

Anhebung für einen in § 1 Abs. 4 Z 1 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des I. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.

(_____)

*Anm. 1: gemäß BGBl. II Nr. 296/2006 ab 1.9.2006: 1,93 Euro
 gemäß BGBl. II Nr. 295/2008 ab 1.9.2008: 2,04 Euro
 gemäß BGBl. II Nr. 218/2011 ab 1.8.2011: 2,15 Euro
 gemäß BGBl. II Nr. 62/2014 ab 1.4.2014: 2,27 Euro
 gemäß BGBl. II Nr. 10/2018 ab 1.2.2018: 2,39 Euro
 gemäß BGBl. II Nr. 138/2022 ab 1.4.2022: 2,52 Euro
 gemäß BGBl. II Nr. 209/2022 ab 1.6.2022: 2,66 Euro
 gemäß BGBl. II Nr. 363/2022 ab 1.11.2022: 2,81 Euro
 gemäß BGBl. II Nr. 170/2023 ab 1.7.2023: 2,96 Euro*

*Anm. 2: ab 1.9.2006: 1,46 Euro
 ab 1.9.2008: 1,54 Euro
 ab 1.8.2011: 1,62 Euro
 ab 1.4.2014: 1,71 Euro
 ab 1.2.2018: 1,80 Euro
 ab 1.4.2022: 1,90 Euro
 ab 1.6.2022: 2,00 Euro
 ab 1.11.2022: 2,12 Euro
 ab 1.7.2023: 2,23 Euro*

*Anm. 3: ab 1.9.2006: 0,97 Euro
 ab 1.9.2008: 1,03 Euro
 ab 1.8.2011: 1,08 Euro
 ab 1.4.2014: 1,14 Euro
 ab 1.2.2018: 1,20 Euro
 ab 1.4.2022: 1,27 Euro
 ab 1.6.2022: 1,34 Euro
 ab 1.11.2022: 1,41 Euro
 ab 1.7.2023: 1,49 Euro*

*Anm. 4: ab 1.9.2006: 0,73 Euro
 ab 1.9.2008: 0,77 Euro
 ab 1.8.2011: 0,81 Euro
 ab 1.4.2014: 0,86 Euro
 ab 1.2.2018: 0,90 Euro
 ab 1.4.2022: 0,95 Euro
 ab 1.6.2022: 1,00 Euro
 ab 1.11.2022: 1,06 Euro
 ab 1.7.2023: 1,12 Euro*

*Anm. 5: ab 1.9.2006: 2,91 Euro
 ab 1.9.2008: 3,08 Euro
 ab 1.8.2011: 3,25 Euro
 ab 1.4.2014: 3,43 Euro
 ab 1.2.2018: 3,60 Euro
 ab 1.4.2022: 3,80 Euro
 ab 1.6.2022: 4,01 Euro
 ab 1.11.2022: 4,23 Euro*

ab 1.7.2023: 4,47 Euro)

Anmerkung

ÜR: Art. II II. Abschnitt, BGBl. Nr. 800/1993

Schlagworte

Erhaltungsbeitrag, Erhaltungsarbeit

Zuletzt aktualisiert am

06.05.2024

Gesetzesnummer

10002531

Dokumentnummer

NOR40080543