

BMKÖS - III/A/2 (Kompetenzcenter A)

**Dagmar SEIDENBERGER**  
Sachbearbeiterin

[dagmar.seidenberger@bmkoes.gv.at](mailto:dagmar.seidenberger@bmkoes.gv.at)  
+43 1 716 06-667408  
Hohenstaufengasse 3, 1010 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der  
Geschäftszahl an oben angeführte Adresse zu  
richten.

Geschäftszahl: 2021-0.437.384

## **Dienst- und Naturalwohnungen; Wertanpassung gemäß § 24a GehG zum Stichtag 1. September 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gemäß § 24a Abs. 6 GehG vermindern oder erhöhen sich die Grundvergütungen für die im Abs. 2 Z 2 genannten Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten, die vor dem 1. April 1997 festgesetzt worden sind, in dem Maße, das sich aus der Veränderung des von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) verlautbarten Verbraucherpreisindex gegenüber der für Juni 2018 verlautbarten Indexgröße ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH der für Juni 2018 verlautbarten Indexzahl, die jedoch jeweils ohne Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermitteln ist, nicht übersteigen. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) folgenden übernächsten Monatsersten.

Als Ausgangsbasis für die seit Inkrafttreten der §§ 24a bis 24c GehG erfolgten Wertanpassungen gemäß § 24a GehG galt der am 1. Jänner 1987 gültige Verbraucherpreisindex 1986 in Höhe von 100,3. Die durchzuführenden Wertanpassungen hatten bzw. haben auf die Vergütungen für Dienst- und Naturalwohnungen folgende Auswirkungen:

	VPI 1986	VPI 1996	VPI 2000	VPI 2005	VPI 2010	VPI 2015	VPI 2020	ERHÖH UNG	WIRKSAMKEIT	RUNDSCHREIBEN
März 2015	184,4	141,0	134,1	121,2	110,7			5,03%	<u>1.7.2015</u>	BKA-GZ 924.570/0001- III/2/2015
Juni 2018	193,8	148,2	140,8	127,4	116,3	105,1		5,06%	<u>1.10.2018</u>	BMöDS-GZ 924.570/0002- III/2/2018
Mai 2021	203,7	155,8	148,0	134,0	122,3	110,5	102,1	5,14%	<u>1.9.2021</u>	BMKÖS GZ 2021-0.437/384

Die von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) für den Kalendermonat Mai 2021 am 16. Juli 2021 verlautbarte Indexgröße von 110,5 verursachte eine 5 % übersteigende Änderung der Ausgangsgröße Juni 2018 (105,1). Diese Änderung beträgt 5,14 % und wird mit 1. September 2021 wirksam. An Stelle der für den Kalendermonat Mai 2021 verlautbarten Indexzahl 110,5 gilt in der Folge die Ausgangsgröße 102,1, die mit dem Verbraucherpreisindex 2020 verlautbart wurde.

A.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Wertanpassung auf Wohnungen, Garageneinstellplätze, PKW-Abstellplätze und Einbettzimmer und weiters auf Nebenkosten bekannt gegeben:

### 1. WOHNUNGEN

#### Dienst- und Naturalwohnungen,

- a) für die die Grundvergütung bereits vor dem 1. Jänner 1987 mit rechtskräftigem Bescheid festgesetzt worden ist, oder
- b) die zwar vor dem 1. Jänner 1987 überlassen oder zugewiesen, die Grundvergütung jedoch erst nach dem 1. Jänner 1987 mit rechtskräftigem Bescheid gemäß der vor dem 1. Jänner 1987 geltenden Bemessungsrichtlinien festgelegt worden ist (§ 112c GehG): Für diese Wohnungen gilt die im § 24a Abs. 6 GehG normierte Wertsicherung. Die Bemessungsgrundlagen erhöhen sich zum Stichtag 1. September 2021 um 5,14%.

**Im Eigentum des Bundes stehende Wohnungen, die als  
Dienst- oder Naturalwohnungen in der Zeit  
vom 1. Jänner 1987 bis 31. Dezember 1990 zugewiesen worden sind:**

Diese Wohnungen unterliegen der im § 24a Abs. 6 GehG normierten Wertsicherung. Mit Wirksamkeit vom 1. September 2021 gelten als Bemessungsgrundlagen folgende Mietwerte je Quadratmeter:

<b>Kategorie A</b>	<b>€ 2,40</b>
<b>Kategorie B</b>	<b>€ 1,81</b>
<b>Kategorie C</b>	<b>€ 1,22</b>
<b>Kategorie D</b>	<b>€ 0,61</b>

**Im Eigentum des Bundes stehende Wohnungen, die als  
Dienst- oder Naturalwohnungen in der Zeit  
vom 1. Jänner 1991 bis 30. November 1991 zugewiesen worden sind:**

Diese Wohnungen unterliegen der im § 24a Abs. 6 GehG normierten Wertsicherung. Mit Wirksamkeit vom 1. September 2021 gelten als Bemessungsgrundlagen folgende Mietwerte je Quadratmeter:

<b>Kategorie A</b>	<b>€ 3,60</b>
<b>Kategorie B</b>	<b>€ 2,68</b>
<b>Kategorie C</b>	<b>€ 1,79</b>
<b>Kategorie D</b>	<b>€ 0,89</b>

**Im Eigentum des Bundes stehende Wohnungen, die als  
Dienst- oder Naturalwohnungen in der Zeit  
vom 1. Dezember 1991 bis 31. März 1997 zugewiesen worden sind:**

Diese Wohnungen unterliegen der im § 24a Abs. 6 GehG normierten Wertsicherung. Die Valorisierung der Bemessungsgrundlagen hätte ein Überschreiten der derzeit gültigen Kategoriebeträge zur Folge. Es wird daher eine vorläufige Anpassung - allerdings begrenzt mit den Höchstbeträgen (dzt. gültige Kategoriebeträge) - durchgeführt. Erst mit der

nächsten indexsteigernden Anhebung nach § 16 Abs. 6 MRG wird die Durchführung der Wertanpassung gemäß § 24a Abs. 6 GehG möglich sein.

Mit Wirksamkeit vom 1. September 2021 gelten als Bemessungsgrundlagen folgende Mietwerte je Quadratmeter:

<b>Kategorie A</b>	<b>€ 3,60</b>
<b>Kategorie B</b>	<b>€ 2,70</b>
<b>Kategorie C</b>	<b>€ 1,80</b>
<b>Kategorie D</b>	<b>€ 0,90</b>

## 2. GARAGEN

### Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze, die bis 31. Dezember 1990 zugewiesen worden sind:

Das Benützungsentgelt ist ab 1. September 2021 in folgender Höhe vorzuschreiben:

Geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	<b>€ 48,10</b>
Nicht geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	<b>€ 38,38</b>
Überdachter PKW-Abstellplatz	<b>€ 24,06</b>
Nicht überdachter PKW-Abstellplatz	<b>€ 19,19</b>

### Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze, die in der Zeit vom 1. Jänner 1991 bis 30. November 1991 zugewiesen worden sind:

Das Benützungsentgelt ist ab 1. September 2021 in folgender Höhe vorzuschreiben:

Geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	<b>€ 71,83</b>
Nicht geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	<b>€ 57,47</b>
Überdachter PKW-Abstellplatz	<b>€ 35,93</b>
Nicht überdachter PKW-Abstellplatz	<b>€ 28,75</b>

**Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze, die in der Zeit vom 1. Dezember 1991 bis 31. Mai 2001 zugewiesen worden sind, sowie**

**Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze, die in der Zeit vom 1. Juni 2001 bis 31. Juli 2011 zugewiesen worden sind**

Diese Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze unterliegen der im § 24a Abs. 6 GehG normierten Wertsicherung. Die durchzuführende Wertanpassung im Ausmaß von 5,14% hätte ein Überschreiten der seit **1. Februar 2018** geltenden Benützungsentgelte zur Folge. Es findet daher eine vorläufige Anpassung - allerdings begrenzt mit den im Rundschreiben des BMöDS, GZ BMöDS-924.570/0001-III/2/2018, vom 30.1.2018, genannten Höchstbeträgen - statt. Erst mit der nächsten indexsteigerungsmäßigen Anhebung nach § 16 Abs. 6 MRG wird die Durchführung der gegenständlichen Wertanpassungen möglich sein.

Das Benützungsentgelt für die genannten Zeiträume ist ab 1. September 2021 in folgender Höhe vorzuschreiben:

Geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	<b>€ 72,00</b>
Nicht geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	<b>€ 57,60</b>
Überdachter PKW-Abstellplatz	<b>€ 36,00</b>

Nicht überdachter PKW-Abstellplatz	€ 28,80
---------------------------------------	---------

**Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze,  
die in der Zeit vom 1. August 2011 bis 31. März 2014 zugewiesen worden sind:**

Diese Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze unterliegen der im § 24a Abs. 6 GehG normierten Wertsicherung. Bereits mit Wirksamkeit vom 1. Oktober 2018 (GZ BMöDS-924.570/0002-III/2/2018) hätte die durchzuführende Wertanpassung im Ausmaß von 5,06 % ein Überschreiten der **seit 1. Februar 2018** geltenden Benützungsentgelte zur Folge. Aus verwaltungsökonomischen Gründen fand eine Wertanpassung mit Wirksamkeit vom 1. Oktober 2018 **nicht** statt.

Folglich ist die Durchführung einer weiteren Wertanpassung im Ausmaß von 5,14% ebenfalls **nicht** durchführbar.

Auch für diesen Zeitraum findet daher eine vorläufige Anpassung - begrenzt mit den im Rundschreiben des BMöDS, GZ BMöDS-924.570/0001-III/2/2018, vom 30.1.2018, genannten Höchstbeträgen - statt.

Erst mit der nächsten indexsteigerungsmäßigen Anhebung nach § 16 Abs. 6 MRG wird die Durchführung der offenen Wertanpassung vom 1.10.2018 im Ausmaß von 5,06 % möglich sein.

Die Wertanpassung mit 5,14 % wird voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen müssen.

Geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	€ 72,00
Nicht geheizte Garage (Garageneinstellplatz)	€ 57,60
Überdachter PKW-Abstellplatz	€ 36,00
Nicht überdachter PKW-Abstellplatz	€ 28,80

### 3. EINBETTZIMMER

**Im Eigentum des Bundes stehende Einbettzimmer,  
die als Dienst- oder Naturalwohnraum  
bis 31. Dezember 1990 zugewiesen worden sind:**

Die Bemessungsgrundlagen für die Grundvergütungen für diese Einbettzimmer unterliegen der Wertsicherung gemäß § 24a Abs. 6 GehG. Folgende Mietwerte je Quadratmeter gelten ab 1. September 2021 als Bemessungsgrundlage:

	über 20 m <sup>2</sup>	bis 20 m <sup>2</sup>
Kategorie I	€ 2,30	€ 2,11
Kategorie II	€ 1,98	€ 1,81
Kategorie III	€ 1,71	€ 1,55
Kategorie IV	€ 1,14	€ 0,96
Kategorie V	€ 0,89	€ 0,73
Kategorie VI	€ 0,59	€ 0,48

**Im Eigentum des Bundes stehende Einbettzimmer,  
die als Dienst- oder Naturalwohnraum  
vom 1. Jänner 1991 bis 30. November 1991 zugewiesen worden sind:**

Die Bemessungsgrundlagen für die Grundvergütungen für diese Einbettzimmer unterliegen der Wertsicherung gemäß § 24a Abs. 6 GehG. Folgende Mietwerte je Quadratmeter gelten ab 1. September 2021 als Bemessungsgrundlage:

	über 20 m <sup>2</sup>	bis 20 m <sup>2</sup>
Kategorie I	€ 3,36	€ 3,14
Kategorie II	€ 2,89	€ 2,64
Kategorie III	€ 2,54	€ 2,29
Kategorie IV	€ 1,71	€ 1,46
Kategorie V	€ 1,32	€ 1,07
Kategorie VI	€ 0,84	€ 0,69

**Im Eigentum des Bundes stehende Einbettzimmer,**  
**die als Dienst- oder Naturalwohnraum**  
**vom 1. Dezember 1991 bis 31. März 2014 bzw.**  
**vom 1. April 2014 bis 31. Jänner 2018 zugewiesen worden sind:**

Die Bemessungsgrundlagen für die Grundvergütungen für diese Einbettzimmer unterliegen der Wertsicherung gemäß § 24a Abs. 6 GehG. Die durchzuführende Wertanpassung im Ausmaß von 5,14% hätte ein Überschreiten der seit **1. Februar 2018** geltenden Beträge zur Folge. Es findet daher eine vorläufige Anpassung - allerdings begrenzt mit den im Rundschreiben des BMöDS, GZ BMöDS-924.570/0001-III/2/2018, vom 30.1.2018, genannten Höchstbeträgen - statt. Erst mit der nächsten indexsteigerungsmäßigen Anhebung nach § 16 Abs. 6 MRG wird die Durchführung der gegenständlichen Wertanpassungen möglich sein.

Folgende Mietwerte je Quadratmeter gelten ab 1. September 2021 als Bemessungsgrundlage:

	über 20 m <sup>2</sup>	bis 20 m <sup>2</sup>
Kategorie I	€ 3,38	€ 3,17
Kategorie II	€ 2,89	€ 2,65
Kategorie III	€ 2,55	€ 2,29
Kategorie IV	€ 1,72	€ 1,46
Kategorie V	€ 1,32	€ 1,07
Kategorie VI	€ 0,84	€ 0,69

#### **4. NEBENKOSTEN**

Das **Heizkostenpauschale für Einbettzimmer** beträgt ab 1. September 2021 **€ 1,01** je Quadratmeter während der Heizperiode (Berechnung: € 0,96 + 5,14 % = 1,0093).

Das **Stromkostenpauschale für Einbettzimmer** erhöht sich mit Wirksamkeit vom 1. September 2021 auf **€ 1,82**.



## B.

Die Geltendmachung einer dem § 24a GehG unterliegenden Wertsicherung setzt die Einhaltung der Vorschriften des § 16 Abs. 9 MRG voraus. Das schriftliche Erhöhungsbegehren muss bei der Wohnungsbenützerin bzw. beim Wohnungsbenützer 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin einlangen. Langt das Schriftstück später als 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin bei der Wohnungsbenützerin bzw. beim Wohnungsbenützer ein, so ist sie bzw. er erst ab dem übernächsten Zinstermin zur Entrichtung des erhöhten Mietzinses verpflichtet (Rundschreiben des Bundeskanzleramtes vom 17. November 1994, GZ 923.101/7-II/4/94).

## C.

**Wohnungen, die als Dienst- oder Naturalwohnungen, sowie Garagen, Garageneinstellplätze und PKW-Abstellplätze sowie Einbettzimmer, die als Dienst- oder Naturalwohnraum zugewiesen und auf Grund des Bundesimmobiliengesetzes 2000, BGBl. I Nr. 141/2000, mit 1. Jänner 2001 an die Bundesimmobiliengesellschaft mbH (BIG) übertragen worden sind:**

In den Mietverträgen zwischen der Bundesimmobiliengesellschaft mbH als Vermieter und den haushaltsleitenden Organen als Mieter (§ 19 Abs. 1 Bundesimmobiliengesetz) wurde hinsichtlich der oben angeführten Objekte die Anwendung des § 24a GehG vereinbart. Die mit gegenständlichem Rundschreiben dargelegten Auswirkungen der Wertanpassung nach § 24a Abs. 6 GehG sind daher auch auf die von der BIG gemieteten Objekte anzuwenden.

## D.

Das vorliegende Rundschreiben ist auch im Bundesintranet unter der Adresse [http://oeffentlicherdienst.intra.gv.at/moderner\\_arbeitgeber/dienstrecht/rundschreiben/rundschreiben.html](http://oeffentlicherdienst.intra.gv.at/moderner_arbeitgeber/dienstrecht/rundschreiben/rundschreiben.html) verfügbar.

Es wird ersucht das gegenständliche Rundschreiben den zuständigen Stellen zur Kenntnis zu bringen.

Wien, 23. August 2021

Für den Bundesminister:

Mag. Christian Kemperle

