



# Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl: 8530-0/RL1/2025-Ze/Pro

## MIETZINS-RICHTLINIE für Gemeindewohnungen 2025

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal i. K. hat unter Berücksichtigung des Mietrechtsgesetzes (MRG) in seiner Sitzung vom 02. Juli 2025 die im Folgenden ersichtliche Mietzins-Richtlinie für Gemeindewohnungen beschlossen:

### I.

#### Ziel

- (1) Ziel dieser Mietzins-Richtlinie ist es, eine laufende und regelmäßige Mietzinsanpassung für Gemeindewohnungen zu statuieren, für Transparenz bei der Anpassung der Mietzinse zu sorgen, die Verwaltungseffizienz zu steigern sowie den Betrieb der Mietwohnungen nach Grundsätzen der Zweckmäßigkeit, Einfachheit und Sparsamkeit zu organisieren.
- (2) Diese Mietzins-Richtlinie stellt eine Selbstbindungsregel des Gemeinderates ohne normative Wirkung auf die jeweiligen Inhalte bestehender Mietverträge dar.

### II.

#### Geltungsbereich

- (3) Diese Mietzins-Richtlinie gilt für Gemeindewohnungen samt dazugehörenden Anlagen. Das sind solche Wohnungen und Anlagen, die im Eigentum der Marktgemeinde Ebenthal i. K. stehen und im Rahmen eines Betriebes mit marktbestimmter Tätigkeit oder im Wege eines von der Marktgemeinde beauftragten Dritten verwaltet werden.
- (4) Diese Mietzins-Richtlinie gilt auch für Dienstwohnungen samt dazugehörige Anlagen, sofern nicht dienstrechtliche oder mietrechtliche Regelungen Gegenteiliges vorsehen.

### III.

#### Monatlicher Mietzins

Als monatlicher Mietzins im Sinne dieser Mietzins-Richtlinie gilt:

BESTANDTEIL des mtl. Mietzinses	Höhe zum Stichtag 01. Jänner 2025 (netto)	Zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in der Höhe von
Hauptmietzins	€ 1,50 pro m <sup>2</sup>	10 %
Erhaltungskostenbeitrag	€ 0,81 pro m <sup>2</sup>	10 %

Verwaltungskostenbeitrag	€ 0,03 pro m <sup>2</sup>	10 %
Miete für Balkon	€ 28,50 pro Balkon	10 %
Miete für Carport	€ 16,20 pro Carport	20 %

#### IV.

#### **Berechnungsgrundlage für Mietzins-Anpassungen**

- (1) Als Berechnungsgrundlage für Mietzins-Anpassungen wird für alle Gemeindewohnungen samt dazugehörigen Anlagen die in § 15a MRG verankerte **Ausstattungskategorie B** und der sich daraus ergebende Kategoriebetrag zugrunde gelegt.
- (2) Für die Erhöhung des monatlichen Mietzinses ist der sich aus dem MRG zum Zeitpunkt der Mietzinsanpassung ergebende prozentuale Differenzwert zwischen dem letztmalig festgesetzten Kategoriebetrag und dem zum Zeitpunkt der Mietzinsanpassung letztgültigen Kategoriebetrag zugrundezulegen. Dasselbe gilt auch für eine im Rahmen des Mietrechts verankerte Deckelung des Kategoriebetrages.
- (3) Für die erstmalige Erhöhung des monatlichen Mietzinses nach dieser Mietzins-Richtlinie ab 01. September 2025 werden die Beträge gem. Pkt. III (Stichtag 01. Jänner 2025) herangezogen und der Differenzwert aus dem Kategoriebetrag ab 01. November 2022 (€ 3,18) und dem seit 01. Juli 2023 geltenden Kategoriebetrag (€ 3,35) zugrunde gelegt – dies wäre rechnerisch bei 5,34 v.H., gedeckelt mit 5,00 v.H. gemäß „Mietpreisbremse“.
- (4) Die im MRG zum Zeitpunkt der Mietzinsanpassung ausgewiesenen Kategoriebeträge dürfen jedenfalls nicht überschritten werden.

#### V.

#### **Zeitpunkte der Mietzinsanpassung**

- (1) Die Mietzinsanpassung erfolgt ab dem Jahr 2026 jeweils ab dem **01. Jänner** eines jeden Jahres für das gesamte folgende Kalenderjahr, sofern seit der letzten Festsetzung des bei der monatlichen Mietzinsberechnung berücksichtigten Kategoriebetrages ein neuer Kategoriebetrag festgesetzt wurde und der Differenzwert aus diesen Kategoriebeträgen eine prozentuale Erhöhung ergibt.
- (2) Für den Zeitraum ab **01. September 2025 bis 31. Dezember 2025** gilt, dass der monatliche Mietzins gemäß Pkt. IV Abs. 3 dieser Mietzins-Richtlinie erhöht wird und diese Erhöhung in weiterer Folge so lange aufrecht bleibt, bis eine Mietzinsanpassung gem. Abs 1 erfolgt.

#### VI.

#### **Fälligkeit des Mietzinses**

Der valorisierte monatliche Mietzins ist am 5. jedes Kalendermonats im Vorhinein auf das Konto der Marktgemeinde Ebenthal i. K. zu entrichten, sofern kein späterer Zahlungstermin vertraglich vereinbart ist.

#### VII.

#### **Mieterinformation**

- (1) Diese Mietzins-Richtlinie ist den Mietern nachweislich und schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Dies hat bei Neuabschlüssen von Mietverträgen im Rahmen der Ausfolgung des Mietvertrages zu erfolgen bzw. bei bestehenden Mietverträgen im Nachhinein mit Zustellnachweis.

(2) Für die Mitteilung über die Anpassung des Mietzinses sind die Mieter mindestens zwei Wochen im Vorhinein schriftlich zu informieren. Das hierzu ergehende Informationsschreiben hat insbesondere Folgendes zu beinhalten:

- a) Aktueller monatlicher Hauptmietzins samt Information über die Geltungsperiode,
- b) prozentuale Erhöhung ab 01. Jänner (ab 01. September 2025),
- c) neuer monatlicher Hauptmietzins ab 01. Jänner (ab 01. September 2025).

#### VIII.

#### **Schlussbestimmungen, Kundmachung**

- (1) Diese Mietzins-Richtlinie tritt mit Wirkung ab **15. Juli 2025** in Kraft.
- (2) Diese Richtlinie ersetzt alle davor gefassten Beschlüsse des Gemeinderates in Bezug auf die Anpassungen von Mieten.
- (3) Diese Richtlinie ist auf der digitalen Amtstafel der Marktgemeinde auf ihrer Webseite zu veröffentlichen.

Der Bürgermeister:

Ing. Christian Orasch e.h.