



Newsletter 2026/10

Neue mietrechtliche Richtwerte und neue mietrechtliche Kategoriebeträge (sowie Beträge nach § 45 MRG) ab 1. April 2026

(§ 5 Abs 2 RichtWG idF 5. MILG; § 16 Abs 6 MRG idF 5. MILG; § 45 MRG)

Nachdem durch die Eingriffe des Gesetzgebers in Gestalt des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (3. MILG¹) sowie des 4. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (4. MILG²) weder im Jahr 2024 noch im Jahr 2025 eine gesetzliche Valorisierung der mietrechtlichen Richtwerte und der mietrechtlichen Kategoriebeträge (sowie der Beträge nach § 45 MRG) stattgefunden hat, ist es heuer endlich wieder so weit:

- Am 1. April 2026 werden neue Richtwerte und neue Kategoriebeträge (sowie neue Beträge nach § 45 MRG) mietrechtlich wirksam werden.
- Die damit verbundene Anhebung der Richtwerte und Kategoriebeträge (sowie der Beträge nach § 45 MRG) und damit auch der auf ihrer Grundlage vereinbarten Mietzinse wurde aber vom Gesetzgeber des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (5. MILG) mit einer gehörigen „Bremse“ versehen: Wiewohl sich ab nun die Valorisierung der Richtwerte und Kategoriebeträge (sowie der Beträge nach § 45 MRG) grundsätzlich an der – nach der Entwicklung des VPI 2010 (Richtwerte) bzw VPI 2000 (Kategoriebeträge und Beträge nach § 45 MRG) bemessenen – Inflation im jeweiligen Vorjahr ausrichtet, ist heuer die Anhebung mit einem Prozent gegenüber den bisherigen Beträgen begrenzt. Im nächsten Jahr wird die Anhebung mit zwei Prozent gedeckelt sein. Ab dem Jahr 2028 darf, sofern die Inflation im jeweiligen Vorjahr drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte berücksichtigt werden.
- Der vorliegende Newsletter informiert Sie über die ab 1. April 2026 mietrechtlich wirksamen Beträge sowie alle Details zur heurigen Valorisierung – vor allem im Hinblick auf die Beschreibung der angehobenen Hauptmietzinse bei bestehenden Vertragsverhältnissen.

▪ NEUE MIETRECHTLICHE RICHTWERTE AB 1. APRIL 2026:

Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht.

a) Zur (nunmehr neuen) gesetzlichen Valorisierungssystematik (5. MILG)

Die durchschnittliche Veränderung des VPI ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte.

Gemäß § 5 Abs 2 RichtWG idF 5. MILG vermindern oder erhöhen sich am 1. April 2026 und sodann jährlich die Richtwerte gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2010 oder des an seine Stelle tretenden

Die neuen Beträge gelten **jeweils ab dem 1. April** des betreffenden Jahres. **Am 1. April 2026** können sich die Richtwerte aber um **nicht mehr als ein Prozent** gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt erhöhen.

¹ BGBl I 2023/176. Siehe hierzu unseren [Newsletter 2023/55](#).

² BGBl I 2025/12. Siehe hierzu unseren [Newsletter 2025/11](#).



In weiterer Folge werden sich am 1. April 2027 die Richtwerte um nicht mehr als zwei Prozent gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Ab dem 1. April 2028 ist jeweils dann, wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des VPI 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden.

b) Übersicht über die neuen Richtwerte ab 1. April 2026

Bundesland	Richtwerte alt (in EUR) (1.4.2023 bis 31.3.2026)	Richtwerte neu (in EUR) (ab 1.4.2026)
Burgenland	6,09	6,15
Kärnten	7,81	7,89
Niederösterreich	6,85	6,92
Oberösterreich	7,23	7,30
Salzburg	9,22	9,31
Steiermark	9,21	9,30
Tirol	8,14	8,22
Vorarlberg	10,25	10,35
Wien	6,67	6,74

c) Mietrechtliche Wirksamkeit ab 1. April 2026

Bereits unmittelbar aus dem Gesetzestext leitet sich ab, dass die **mietrechtliche Wirksamkeit** der neuen Richtwerte **am 1. April 2026**

eintreten wird. Dies bedeutet, dass die Ermittlung des Richtwertmietzinses für **neue Mietverträge ab 1. April 2026 auf der Basis der neuen Richtwerte** erfolgen kann.

d) Kundmachung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich

Die **Bundesanstalt Statistik Österreich** hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen (§ 5 Abs 2 Satz 8 RichtWG).

e) Anhebung bei bestehenden Verträgen aufgrund vertraglicher Wertsicherung im Mai 2026

Mietzinsanhebungen bei bestehenden „Richtwertverträgen“ (also Mietverträgen mit Richtwertmietzins) aufgrund einer entsprechenden Wertsicherungsvereinbarung dürfen (frühestens) **für die Mietzinsperiode Mai 2026** vorgenommen werden (Erhöhung am 1. Mai 2026, Fälligkeit gemäß § 15 Abs 3 MRG idF ZVG³ frühestens am 5. Mai 2026).

Bezüglich der Geltendmachung ist nämlich auf die Formerfordernisse des § 16 Abs 9 Satz 2 MRG hinzuweisen: Das **Erhöhungsbegehren** hat **schriftlich** zu erfolgen und ist nach dem Eintritt der mietrechtlichen Wirksamkeit der Veränderung (also **nicht vor dem 1. April 2026**) **abzusenden**. Das Schreiben muss wenigstens 14 Tage vor dem Zinstermin, zu welchem die Erhöhung begehrt wird, in der Regel also – unter Berücksichtigung des nach § 15 Abs 3 MRG idF ZVG frühestmöglichen Fälligkeitstermins am Monatsfünften⁴ – **spätestens am 21. April 2026 beim Mieter einlangen**.

die aufgrund des § 15 Abs 3 MRG idF ZVG frühestens am Monatsfünften eintritt. Die Frist von 14 Tagen ist also vom Fälligkeitstermin (in der Regel Monatsfünftes) und nicht vom Beginn der Mietzinsperiode (Monatserster) zurückzurechnen. Dies gilt auch für die Vorschreibung von angehobenen Hauptmietzinsen aufgrund einer Erhöhung der Richtwerte.

³ BGBl I 2013/50. Siehe hierzu unseren [Newsletter vom 13. März 2013](#).

⁴ Die vor dem Inkrafttreten des 3. MILG noch vom Bundesminister bzw der Bundesministerin für Justiz vorgenommenen Kundmachungen zu den Kategoriebeträgen gemäß § 16 Abs 6 Satz 4 MRG aF setzten den „Zinstermin“ im Sinne des § 16 Abs 9 MRG stets mit „Mietzinsfälligkeit“ gleich,



Achtung! Langt das Schriftstück später als 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin beim Mieter ein, so wird die Erhöhung des Hauptmietzinses erst zum übernächsten Zinstermin (Juni 2026) 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 der wertsicherungsbedingten Erhöhung verpflichtet. Um in einem solchen Fall zu einer wirksamen Anhebung des Mietzinses zu gelangen, muss der Vermieter dem Mieter ein neuerliches schriftliches Erhöhungsbegehren übermitteln.

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass bei Valorisationen von „Richtwertmietzinsen“ fortan auch die **begrenzenden Bestimmungen des am 1. Jänner 2026 in Kraft getretenen Mieten-Wertsicherungsgesetzes (MieWeG⁵)** zu berücksichtigen sind, diese aber **an der Valorisierung des Mietzinses (frühestens) im Monat Mai eines jeden Jahres nicht geändert haben**. Das MieWeG sieht zwar – mit betragslichen Beschränkungen, die weitgehend mit jenen des § 5 Abs 2 RichtWG abgestimmt sind⁶ – gemäß § 1 Abs 2 Z 1 MieWeG eine jährliche Anpassung des Mietzinses jeweils am 1. April vor. Aufgrund des Eintritts der mietrechtlichen Wirksamkeit der neuen Richtwerte (erst) am 1. April und der Anwendung der Bestimmung des § 16 Abs 9 Satz 2 MRG (wonach ein Erhöhungsbegehren erst nach dem Eintritt der

mietrechtlichen Wirksamkeit pro futuro erfolgen darf) verschiebt sich aber die Anhebung des Mietzinses auf den Monat Mai.⁷ Dieser Effekt durch § 16 Abs 9 Satz 2 MRG geht aus den Gesetzesmaterialien zum 5. MILG⁸ eindeutig hervor („*sodass der erhöhte Mietzins im Anwendungsbereich des § 16 Abs. 9 frühestens ab dem darauffolgenden Zinstermin verlangt werden kann*“). Auch die Lehre⁹ geht hier – soweit überblickbar einhellig – von einer zeitlichen Verschiebung der Anpassung von 1. April auf 1. Mai (mit frühester Fälligkeit am 5. Mai) aus.

Eine Deutung des MieWeG, dass sich aufgrund dessen § 1 Abs 2 Z 1 (nach welchem ja eine Erhöhung oder Verminderung des Entgelts immer nur für den 1. April vorgesehen ist) eine Verschiebung der Erhöhung auf den nächsten 1. April (und somit um ein volles Jahr) ergebe, wird damit abgelehnt und würde auch den Intentionen des Gesetzgebers klar widersprechen.

f) Neue Grundkostenanteile ab 1. April 2026 (relevant für die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlags gemäß § 16 Abs 3 MRG)

Durch die Anhebung der Richtwerte verändern sich am 1. April 2026 auch die der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkosten-

Monate nach dem Vertragsabschluss bzw der der letzten Valorisierung zugrunde liegenden Indexzahl berücksichtigt werden dürfen. Siehe hierzu im Detail unseren [Newsletter 2025/51 S 5 f und 12 f](#).

⁷ Vgl hierzu unseren [Newsletter 2025/51 S 9 f](#).

⁸ ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 5.

⁹ *Stabentheiner*, immolex 2025, 357 und ÖJZ 2026, 139; *Longin*, wobl 2026, 59; *Sammer*, ÖVI News 01/2026, 7; *Kothbauer*, Immowebinar vom 14. Jänner 2026, https://immowebinar.at/rechtsupdate_wohnrecht; *Schmölz-Neuwirther*, Immowebinar vom 24. Februar 2026, https://immowebinar.at/5_milg_und_miweg_in_der_praxis.

⁵ Art 15. MILG, BGBl I 2025/114.

⁶ Allerdings erfolgt die Valorisierung der Richtwerte anhand der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2010 des jeweiligen Vorjahres, während das beschränkende Berechnungsmodell des MieWeG auf die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 des jeweiligen Vorjahres Bezug nimmt. Besonderheiten ergeben sich auch beim „Einfädeln“ in die MieWeG-Systematik, also der erstmaligen Valorisierung des Mietzinses unter Berücksichtigung der Bestimmungen des MieWeG. Hierbei ist die – durch das MieWeG allenfalls gedeckelte – Inflation des Jahres des Vertragsabschlusses bzw der Indexbasis für die letzte Anpassung des Mietzinses dergestalt zu kürzen, dass anteilig nur die vollen



anteile (GKA) gemäß § 3 Abs 2 und 5 RichtWG wie folgt¹⁰:

Bundesland	GKA alt (in EUR) (1.4.2023 bis 31.3.2026)	GKA neu (in EUR) (1.4.2026 bis 31.3.2027)
Burgenland	58,28	58,86
Kärnten	141,99	143,44
Niederösterreich	165,22	166,91
Oberösterreich	162,68	164,25
Salzburg	317,54	320,64
Steiermark	220,76	222,92
Tirol	221,73	223,91
Vorarlberg	349,01	352,42
Wien	344,37	347,99

Gemäß § 16 Abs 3 MRG beträgt der **zulässige Lagezuschlag 0,33 Prozent der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil des betreffenden Bundeslandes und dem der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteil je m²** (im Neubaufall erzielbarer) **Nutzfläche und Monat**.

Achtung! Nach mittlerweile ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung¹¹ entfaltet der Grundkostenvergleich gemäß § 16 Abs 3 MRG nur für die Ermittlung des Lagezuschlags der Höhe nach Relevanz. Für die Berechtigung eines Lagezuschlags dem Grunde nach sei die Feststellung der Überdurchschnittlichkeit der konkret zu beurteilenden Lage (Wohnumgebung) vonnöten. Diese könne nicht schon allein aus einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil abgeleitet werden. Es bedürfe vielmehr einer Prüfung, ob im konkreten Einzelfall die Lage (Wohnumgebung) der Liegenschaft, auf der sich eine Wohnung befindet, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen

Lebens besser als die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist. Bezüglich der durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung) sei in Wien der Vergleich nicht mit dem gesamten Stadtgebiet (bzw in den übrigen Bundesländern: mit dem gesamten Gebiet des jeweiligen Bundeslandes) anzustellen, sondern nur mit jenen Wohngegenden, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen („Referenzgebietsjudikatur“).¹²

g) **Nächste Anpassung der Richtwerte am 1. April 2027**

Wie bereits eingangs erwähnt erfolgt ab nun eine jährliche Valorisierung der Richtwerte anhand der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr, sodass die **nächste gesetzliche Valorisierung** der mietrechtlichen Richtwerte **am 1. April 2027** erfolgen wird. Am 1. April 2027 werden sich die Richtwerte aber **um nicht mehr zwei Prozent** gegenüber dem nunmehrigen Änderungszeitpunkt erhöhen können.

Ab dem 1. April 2028 ist jeweils dann, wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des VPI 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

¹⁰ Formel: Richtwert*(Zahl des in der Kundmachung für das jeweilige Bundesland verlautbarten Prozentsatzes für den Grundkostenanteil/100)*12*(100/4); gekürzt also: **Richtwert*Zahl des verlautbarten Prozentsatzes für den Grundkostenanteil*3**. Die maßgeblichen Prozentsätze für die Bundesländer lauten wie folgt: Burgenland 3,19%; Kärnten 6,06%;

Niederösterreich 8,04%; Oberösterreich 7,50%; Salzburg 11,48%; Steiermark 7,99%; Tirol 9,08%; Vorarlberg 11,35%; Wien 17,21%.

¹¹ Vgl 5 Ob 74/17v = [Newsletter vom 10. Jänner 2018](#) ua.

¹² RS0131812; vgl hierzu zuletzt unseren [Newsletter 2025/27](#) zu 5 Ob 110/24y.



▪ **NEUE MIETRECHTLICHE KATEGORIEBETRÄGE
AB 1. APRIL 2026:**

a) Zur (nunmehr neuen) gesetzlichen Valorisierungssystematik (5. MILG)

Gemäß **§ 16 Abs 6 MRG idF 5. MILG** vermindern oder erhöhen sich **am 1. April 2026** die mietrechtlichen Kategoriebeträge in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des VPI 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index des Vorjahrs gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl (101,8) ergibt, wobei sich die Beträge aber um **nicht mehr als ein Prozent** gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt und nur in dem Maß erhöhen können, das der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht.

Die durchschnittliche Veränderung des VPI ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte.

In weiterer Folge werden sich am 1. April 2027 und sodann jährlich die mietrechtlichen Kategoriebeträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß vermindern oder erhöhen, das der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht. Am 1. April 2027 können sich die Beträge aber um nicht mehr als zwei Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen. Ab dem 1. April 2028 ist jeweils dann, wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des VPI 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres.

Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden.

Die Systematik des § 16 Abs 6 MRG gilt auch für die Valorisierung der „Mindestmietzinse“ nach **§ 45 MRG** für vor dem 1. März 1994 abgeschlossene Mietverträge (§ 45 Abs 1 Satz 2 MRG).

b) Übersicht über die neuen Kategoriebeträge ab 1. April 2026

Kategorie	Kategoriebeträge alt (in EUR) (1.7.2023 bis 31.3.2026)	Kategoriebeträge neu (in EUR) (1.4.2026 bis 31.3.2027)
A	4,47	4,51
B	3,35	3,38
C	2,23	2,25
D brauchbar	2,23	2,25
D unbrauchbar	1,12	1,13

c) Übersicht über die neuen Beträge nach § 45 MRG ab 1. April 2026

Kategorie	Beträge nach § 45 MRG alt (in EUR) (1.7.2023 bis 31.3.2026)	Beträge nach § 45 MRG neu (in EUR) (1.4.2026 bis 31.3.2027)
A/Geschäft	2,96	2,99
B	2,23	2,25
C	1,49	1,50
D brauchbar	1,49	1,50
D unbrauchbar	1,12	1,13

d) Mietrechtliche Wirksamkeit ab 1. April 2026

Bereits unmittelbar aus dem Gesetzestext leitet sich ab, dass die **mietrechtliche Wirksamkeit** der neuen Kategoriebeträge **am 1. April 2026** eintreten wird. **Ab diesem Stichtag** sind die **Beträge für die Ausstattungskategorie D**



brauchbar und D unbrauchbar für neue Mietzinsvereinbarungen (betreffend Wohnungen der Ausstattungskategorie D) **anwendbar**.

Wird für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D ein Hauptmietzins vereinbart, der den jeweiligen Betrag für die Kategorie „D unbrauchbar“ (ab 1. April 2026: EUR 1,13 je m² Nutzfläche und Monat) überschreitet, so kann der Vermieter in einem allfälligen Verfahren nach § 18 MRG für diese Wohnung keine Erhöhung des Hauptmietzinses geltend machen (§ 18 Abs 5 Z 1 MRG).

e) Kundmachung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich

Die Bundesanstalt Statistik Österreich hat die durch die Valorisierung geänderten Kategoriebeträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen (§ 16 Abs 6 Satz 8 MRG).

f) Anhebung bei bestehenden Verträgen aufgrund vertraglicher Wertsicherung im Mai 2026

Mietzinsanhebungen bei bestehenden „Kategorieverträgen“ oder „§ 45-Verträgen“ (also Mietverträgen mit Kategoriemietzins oder „Mindestmietzins“ nach § 45 MRG) aufgrund einer entsprechenden Wertsicherungsvereinbarung dürfen (frühestens) für die Mietzinsperiode Mai 2026 vorgenommen werden (Erhöhung am 1. Mai 2026, Fälligkeit gemäß § 15 Abs 3 MRG idF ZVG¹³ frühestens am 5. Mai 2026).

Bezüglich der **für diese Verschiebung auf den Monat Mai maßgeblichen Wirkung des § 16 Abs 9 Satz 2 MRG** und der **Implikationen des seit 1. Jänner 2026 geltenden MieWeG**, die aber an der Erhöhung der Kategoriemietzinse und § 45-Mietzinse (frühestens) im Mai 2026 nichts geändert haben, siehe bereits oben Pkt e) zu den neuen mietrechtlichen Richtwerten.

¹³ BGBl I 2013/50. Siehe hierzu unseren Newsletter vom 13. März 2013.

Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für Kategoriemietzinse und „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG.

g) Verwaltungskostenpauschale

Aufgrund des Indexsprungs für die Kategoriebeträge erhöht sich am 1. April 2026 auch das mietrechtliche Verwaltungskostenpauschale auf **EUR 4,51 je m² Nutzfläche und Jahr** (§ 22 MRG).

Damit ergibt sich für das Kalenderjahr 2026 ein „Mischsatz“ in der Höhe von EUR 4,50 je m² Nutzfläche und Jahr.

h) Fiktive Mietzinsverrechnung in der HMZ-Abrechnung

Ab 1. April 2026 sind die neuen Kategoriebeträge auch für jene Fälle der fiktiven Mietzinsverrechnung in der Hauptmietzinsabrechnung heranzuziehen, bei denen die Kategoriebeträge maßgebend sind (§ 20 Abs 1 Z 1 lit b sublit dd MRG sowie § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG).

i) Anhebungsgrenze nach § 46 Abs 2 MRG

Gleichermaßen erhöht sich am 1. April 2026 die Anhebungsgrenze im Fall des Eintritts nicht privilegierter Eintrittsberechtigter in Wohnungsmietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, auf **EUR 4,51 je m² Nutzfläche und Monat** (§ 46 Abs 2 MRG).

j) Nächste Anpassung der Kategoriebeträge am 1. April 2027

Nach den Bestimmungen des 5. MILG erfolgt ab nun eine jährliche Valorisierung der Kategoriebeträge (und damit auch der Beträge nach § 45 MRG) anhand der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr, sodass die **nächste gesetzliche Valorisierung** der



mietrechtlichen Kategoriebeträge **am 1. April 2027** erfolgen wird. Am 1. April 2027 werden sich die Kategoriebeträge aber **um nicht mehr zwei Prozent** gegenüber dem nunmehrigen Änderungszeitpunkt erhöhen können.

Ab dem 1. April 2028 ist jeweils dann, wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des VPI 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

▪ **ANMERKUNGEN:**

Das 5. MILG beschert für **Richtwertmietzinse, Kategoriemietzinse und „Mindestmietzinse“ nach § 45 MRG** über das 3. MILG und das 4. MILG hinaus **weitere dauerhafte Wertverluste**.

Die Richtwerte und damit auch die Richtwertmietzinse haben schon vor dem 5. MILG einen dauerhaften Wertverlust im Ausmaß der Jahresinflation 2023 in der Höhe von ca 7,8 Prozent und zusätzlich im Ausmaß der Jahresinflation 2024 in der Höhe von ca 2,9 Prozent erlitten. Der bei den Kategoriebeträgen, Beträgen nach § 45 MRG und damit auch den Kategoriemietzinsen und § 45-Mietzinsen schon vor dem 5. MILG eingetretene dauerhafte Wertverlust beträgt 4,2 Prozent.

Nunmehr ergibt sich ein weiterer Wertverlust, weil die **Inflation des Jahres 2025 in der Höhe von knapp 3,6 Prozent (genau: 3,55412 Prozent)** nur zu einem sehr geringen Teil, nämlich **nur im Ausmaß von einem Prozent in die Erhöhung der Richtwerte, Kategoriebeträge und Beträge nach § 45 MRG hineingerechnet wird, womit im Regelfall** (nämlich bei einer vollen Ausschöpfung der Mietzinsobergrenzen) **auch die Valorisierung bei bestehenden Verträgen mit Richtwert-, Kategorie- oder § 45-Mietzins mit diesem einen Prozent beschränkt ist.**

Und auch bei den Änderungen am 1. April 2027 wird die Begrenzung im Ausmaß von zwei Prozent sehr wahrscheinlich Wirkung in Gestalt eines weiteren Wertverlusts entfalten: Aktuelle Inflationsprognosen für das Jahr 2026 liegen – zumindest unter Annahme einer längeren Dauer des Iran-Krieges – bei 2,5 Prozent¹⁴ und überschreiten damit den für die Inflation des Jahres 2026 normierten und für die Valorisierung im Jahr 2027 maßgeblichen „Deckel“ des 5. MILG in der Höhe von zwei Prozent.

Die besonderen Deckelungen des MieWeG für die Anhebungen in den Jahren 2026 und 2027 (die für die Anhebung im Jahr 2026 maßgebliche Inflation des Jahres 2025 darf nur im Ausmaß von einem Prozent und die für die Anhebung im Jahr 2027 maßgebliche Inflation des Jahres 2026 nur im Ausmaß von zwei Prozent berücksichtigt werden) gelten gemäß § 1 Abs 3 MieWeG übrigens auch für angemessene Mietzinse, während für freie Mietzinse ab sofort die jährliche „Drei Prozent plus Hälfte“-Regelung gilt (wenn die Vorjahresinflation drei Prozent übersteigt, darf der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte berücksichtigt werden).

¹⁴ Siehe <https://www.bankaustria.at/ueber-uns-presse-presseinformationen/86518.jsp>;
<https://www.boerse-live.at/resources/boerse->

[live/boerse-live/kurse-maerkte/marktkommentare/downloads-raiffeisen-research/Blickpunkt%20%C3%96sterreich_%20Irankrieg.pdf](https://www.boerse-live.at/resources/boerse-live/boerse-live/kurse-maerkte/marktkommentare/downloads-raiffeisen-research/Blickpunkt%20%C3%96sterreich_%20Irankrieg.pdf).