

## **Richtwert- und Kategorieanpassungen ab April 2025**

*Nach zwei Jahren steht Anfang April 2025 eine Anpassung der Richtwertmieten und Kategoriebeträge bevor. Die Richtwerte erhöhen sich lediglich um die Jahresinflation des Jahres 2024, voraussichtlich um 2,9 %, während die Inflation insgesamt seit der letzten Anhebung im April 2023 um 11% gestiegen ist. Bei den bisherigen legislativen Eingriffen in die Wertsicherung (MILG I, II, MPFLG) kam es immer nur zu Verzögerungen bei der Anpassung, nicht aber zur realen Verminderung dieser Beträge, wie dies nun aber durch die Neuregelung in Gestalt des MILG 3 erfolgte. Die Änderung der Wertsicherungssystematik durch das 3. MILG beschert den Vermietern beim Richtwert dauerhaft einen realen Wertverlust in Höhe von 7,8%.*

Nachstehend werden die Änderungen durch das 3. MILG kurz zusammengefasst:

Mit dem 3. MILG, kundgemacht am 30.12.2023, wurde die Valorisierungssystematik der Wertsicherungen der Richtwertmietzinse und Kategoriemieten abgeändert. Bis dahin wurden die Kategoriebeträge nach Maßgabe des VPI 2000 bei Überschreiten eines 5%igen Schwellwerts angepasst, für die Richtwerte galt grundsätzlich zuletzt ein Zweijahresrhythmus. Mit April 2025 setzt eine neue Wertsicherungssystematik ein: sowohl die Kategoriebeträge als auch der Richtwertmieten sollen fortan jährlich valorisiert werden.

### **Anpassung der Kategoriebeträge**

Ausgehend von den noch „vorläufigen“ Zahlen der Statistik Austria werden sich die Kategoriebeträge demnächst um 4,2 % erhöhen <sup>1</sup>. Die letzte Anpassung der Kategoriemieten erfolgte mit mietrechtlicher Wirksamkeit ab 1.7.2023 (eine für 1.4.2024 vorgesehene Anpassung ist entfallen).

Als Ausgangswert für die ab April 2025 bevorstehende Veränderung der Kategoriebeträge sieht das 3. MILG den ursprünglichen Ausgangswert (VPI 2000 mit der Indexzahl 101,8 für Feb 2001) vor, weshalb aufs erste die Kontinuität für die Ermittlung der Wertsicherung gewahrt bleibt. Als Vergleichswert ist die Veränderung des Jahresdurchschnitts für das Jahr 2024 (vorl. 179,5) gegenüberzustellen. Für die Anhebung der Kategoriebeträge ist überdies eine Deckelung mit 5% vorgesehen, die zumindest auf Basis der vorläufigen Werte nicht überschritten wird.

Für die Anpassung im April 2026 ist dem Ausmaß der Veränderung der mietrechtlichen Kategoriebeträge die durchschnittliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr (2025) zugrunde zu legen, wobei eine Erhöhung auch wieder mit 5% gedeckelt ist. Ab 2027 soll

---

<sup>1</sup> Der VPI 2000 ist zwischen März 2023 (172,3) und Dezember 2024 (181,4) um 5,3% gestiegen, die Umstellung auf den im Vergleich zum Dezemberwert geringeren Jahresdurchschnittswert 2024 (179,5) hat einen geringeren Anstieg von 4,2% zur Folge. Der letzten Änderung lag die Indexzahl des VPI 2000 für März 2023 (172,3) zugrunde, der (vorläufige) Jahresdurchschnittswert für 2024 beträgt 179,5.

dann auf das neue Dauerrecht umgestellt werden, das auf die durchschnittliche Inflation der **letzten drei Jahre** abstellt. Auch hier ist wieder eine Deckelung vorgesehen: Übersteigt der Durchschnittswert 5%, ist der übersteigende Teil bei der Anhebung nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

### **Richtwertänderung**

Auch bei der Richtwertanpassung wird durch das 3. MILG ab 1.4.2025 auf eine jährliche Anpassung umgestellt. Während die Inflation seit der letzten Erhöhung etwa bei 11% liegt, wird bei der Anpassung der Richtwerte im April 2025 (nur) die **durchschnittliche Erhöhung der Jahresinflation für das Jahr 2024 eingerechnet** (gedeckelt mit 5%). Diese liegt ausgehend von den vorläufigen Zahlen der Statistik Austria bei 2,9%. Die Jahresinflation für das Jahr 2023, das ist mit 7,8% immerhin der Löwenanteil, bekommen die Vermieter nicht abgegolten. Das hat, wie Christoph Kothbauer<sup>2</sup> treffend ausführt, für Vermieter bei den Richtwerten einen dauerhaften Realverlust zur Folge. 2026 werden die Richtwerte im Ausmaß der durchschnittlichen Jahresinflation aus 2025 angepasst (wieder gedeckelt mit 5 %) und ab dem Jahr 2027 werden die Richtwerte im Ausmaß der durchschnittlichen Jahresinflation der letzten drei Jahre angepasst. Sollte dieser Durchschnittswert höher als 5 % sein, ist der 5% übersteigende Teil bei der Anhebung nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

### **Anhebungsprozedere § 16 Abs 9 MRG**

Im Zuge des 3. MILG wurde auch der Klammerausdruck in § 16 Abs 9 MRG gestrichen. Dieser hatte bisher geregelt, ab wann die zu valorisierenden Beträge Geltung bzw. mietrechtliche Wirksamkeit erlangen (nämlich erst mit dem übernächsten Monatsersten nach endgültiger Verlautbarung durch die Statistik Austria). Die Streichung wurde im Bautenausschuss damit begründet, dass diese Regelung nicht mehr erforderlich sei, da das Wirksamwerden der Indexveränderung für Kategoriemieten nunmehr datumsmäßig mit 1. April vorgegeben und damit eindeutig bestimmt sei. Scheinbar übersehen wurde, dass der Verweis des Klammerausdrucks in § 16 Abs 9 auf § 16 Abs 6 Satz 3 MRG nicht nur auf die Categoriesätze sondern auch Auswirkungen auf den Anhebungszeitpunkt für Indexanpassungen bei angemessenen Mieten entfaltet. Mit der Streichung des Klammerverweises in § 16 Abs 9 MRG ist gewissermaßen das vorhin beschriebene Prozedere der mietrechtlichen Wirksamkeit abhanden gekommen. Das hat für die Geltendmachung von Wertsicherungen angemessener Mieten zur Folge, dass gem. § 16 Abs 9 MRG „nur“ mehr auf das Wirksamwerden der Indexveränderung abzustellen ist (m.E die endgültige Verlautbarung der Statistik Austria) und sohin die Anhebung zwei Monate früher als bisher erfolgen darf.

### **Kundmachung nicht mehr über Bundesgesetzblatt**

---

<sup>2</sup> 3. MILG: „Mietpreisbremse“ für Kategorie- und Richtwertmietzinse sowie WGG-Entgeltbestandteile, immolex 2024/2

Die Kundmachung der geänderten Richtwerte und Kategoriebeträge erfolgt übrigens nicht mehr im Bundesgesetzblatt über das Justizministerium sondern durch die Bundesanstalt Statistik Austria auf ihrer Website (§ 5 Abs 2 Satz 8 RichtWG). Man darf gespannt sein, ob sich das schon bis zur Statistik Austria durchgesprochen hat.

Details:

[BGBLA\\_2023\\_I\\_176.pdf](#)sig