

Neue Richtwerte und Kategoriebeträge ab 01.04.2026

Nachdem durch das 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (3. MILG) sowie das 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (4. MILG) weder im Jahr 2024 noch im Jahr 2025 eine Erhöhung der mietrechtlichen Richtwerte und Kategoriebeträge stattgefunden hat, werden **am 1. April 2026 neue Richtwerte und Kategoriebeträge** (und somit auch die Beträge gem. § 45 MRG) mietrechtlich wirksam.

Durch das **5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG)** wird sich zwar die Erhöhung der Richtwerte und Kategoriebeträge grundsätzlich an der Entwicklung des VPI 2010 (Richtwerte) bzw. VPI 2000 (Kategoriebeträge) orientieren und wird diese jährlich zum 01.04. stattfinden, jedoch wurde die Anhebung dieser Werte deutlich gebremst, wie nachstehend näher erläutert wird.

Die neuen Richtwerte betragen ab 01.04.2026 wie folgt:

Bundesland	EUR netto/m ²
Burgenland	6,15
Kärnten	7,89
Niederösterreich	6,92
Oberösterreich	7,30
Salzburg	9,31
Steiermark	9,30
Tirol	8,22
Vorarlberg	10,35
Wien	6,74

Gemäß **§ 5 Abs 2 RichtWG** vermindern oder erhöhen sich am **01.04.2026** 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 Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht.

Am **01.04.2026** können sich die Richtwerte aber um nicht mehr als **ein Prozent** und am **01.04.2027** um nicht mehr als **zwei Prozent** gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt erhöhen. Ab dem **01.04.2028** ist jeweils dann, wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 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.

Die **mietrechtliche Wirksamkeit** der neuen Beträge tritt mit **01.04.2026** ein.

Dies bedeutet, dass die Berechnung des Richtwertmietzinses für **neue Mietverträge ab 01.04.2026** auf der Basis der neuen Beträge erfolgen kann.

Diese Richtwertanhebung löst aber **nicht automatisch** das Recht zur Hauptmietzinsanhebung für den Folgemonat aus. Jeder Vermieter darf den vereinbarten Hauptmietzins nur aufgrund der **vertraglichen Wertsicherungsklausel (und seit 01.01.2026 unter Berücksichtigung der Begrenzungen gemäß MieWeG)** erhöhen.

Die neuen Kategoriebeträge betragen ab 01.04.2026 wie folgt:

Kategorie	EUR netto/m ²
Kategorie A	4,51
Kategorie B	3,38
Kategorie C	2,25
Kategorie D brauchbar	2,25
Kategorie D unbrauchbar	1,13

Die neuen Beträge nach § 45 MRG betragen demnach ab 01.04.2026 wie folgt:

Kategorie	EUR netto/m ²
Kategorie A/Geschäft	2,99
Kategorie B	2,25
Kategorie C	1,50
Kategorie D brauchbar	1,50
Kategorie D unbrauchbar	1,13

Gemäß **§ 16 Abs 6 MRG** vermindern oder erhöhen sich am **01.04.2026** 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 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.

Am **01.04.2027** und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht. Am **01.04.2027** können sich die Beträge um maximal **zwei Prozent** gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen.

Ab dem **01.04.2028** ist jeweils dann, wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 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 Systematik des § 16 Abs 6 MRG gilt auch für die Valorisierung der „**Mindestmietzinse**“ nach **§ 45 MRG** für Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden.

Erhöhung Verwaltungskostenpauschale

Aufgrund der Anpassung der Kategoriebeträge erhöht sich am 01.04.2026 auch das mietrechtliche **Verwaltungskostenpauschale** auf **EUR 4,51/m² Nutzfläche/Jahr** (§ 22 MRG).

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

Die Mitarbeiterinnen des ÖHGB Linz stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mag. Lisa Beinhundner