Richtwertmieten werden um ca. 6 % erhöht

Die Richtwertmiete bestimmt jenen Betrag, der bei einem bestimmten Wohnungssegment maximal pro Quadratmeter verlangt werden darf. Betroffen sind Mietverträge für Altbauwohnungen unter 130 m², welche ab 1. März 1994 abgeschlossen wurden und die dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen. Die Richtwertmieten müssen per Gesetz bei einer Inflation von über 3 % alle zwei Jahre automatisch entsprechend angepasst werden – mitunter aufgrund der mit der oftmals schwierigen Erhaltung der Altbauten zusammenhängenden steigenden Kosten. Dieser Zeitplan ist durch die Covid-19-Pandemie etwas verschoben worden, da die Erhöhung der Richtwertmieten im Jahr 2021 pandemiebedingt eingefroren wurde. Es ist damals jedoch explizit festgeschrieben worden, dass die Erhöhung im April 2022 nachgeholt werden soll. Ebenso soll es im April 2023 zu einer Anpassung gem. Richtwertgesetz kommen und danach wieder im Jahr 2025.

Bei laufenden Verträgen können die Mieten erhöht werden, wenn in den Verträgen eine Wertsicherungsklausel enthalten ist, ansonsten gilt dies nur für Neuvermietungen. Wenn alle Formerfordernisse erfüllt sind, können die Mieten bei Vorliegen einer Wertsicherungsklausel bereits ab Mai 2022 angehoben werden. Für vor 1994 abgeschlossene Verträge sind die sogenannten Kategoriemieten relevant.

Die maßgebenden Werte pro Bundesland sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt (in € pro m² Nutzfläche und Monat).

Bundesland	Ab 1.4.2022	1.4.2019 bis 31.3.2022
Burgenland	5,61	5,30
Kärnten	7,20	6,80
Niederösterreich	6,31	5,96
Oberösterreich	6,66	6,29
Salzburg	8,50	8,03
Steiermark	8,49	8,02

Tirol	7,50	7,09
Vorarlberg	9,44	8,92
Wien	6,15	5,81

Diese Richtwerte berücksichtigen keine Zu- bzw. Abschläge für Lage und Ausstattung, keine Steuern, Betriebskosten und laufende Inflationsanpassung.

Bild: © Adobe Stock - peterschreiber.media