

NEWS/KLIENTENINFORMATION

Mietrecht

Mag. Franz J. Kohlbacher

30.01.2026

Neuerungen im Mietrecht/Wertsicherung/Befristung

Seit 01. Jänner 2026 sind wichtige Änderungen im Mietrecht in Kraft getreten. Unter dem sperrigen Titel „5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz“ (5. MILG) wurden die Möglichkeiten der Wertsicherung sowie der Befristung in Wohnungsmietverträgen neu geregelt

Die Neuerungen gelten für Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im (Voll- und Teil-) Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Nicht betroffen sind daher Einfamilienhäuser und Wohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Mietobjekten sowie Genossenschaftswohnungen und Wohnungen, die dem Wohnbauförderungsrecht unterliegen. Infolge der Beschränkung auf Wohnungsmietverträge sind Geschäftsräume vom Gesetz nicht betroffen.

Achtung: Die Regelungen der Wertsicherung gelten auch für laufende Mietverträge, also auch für Verträge, die vor dem 01.01.2026 abgeschlossen wurden. Voraussetzung ist jedoch, dass überhaupt eine Wertsicherung im Mietvertrag vereinbart wurde.

Bei Wohnungsmietverträgen ist ab sofort – einheitlich - nur mehr eine jährliche Anpassung zum 1. April möglich. Die Anpassung richtet sich nach dem Verbraucherpreisindex 2020, wobei Ausgangsbasis der Jahresdurchschnitt des Vorjahres ist. Wenn die Veränderung des Index 3 % übersteigt, ist der übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Für den Mietzins im preisgeschützten Vollenwendungsbereich des MRG (angemessener Mietzins, Richtwert- oder Kategoriemietzins gemäß § 16 MRG) ist die Erhöhung im Jahr 2026 auf ein Prozent und im Jahr 2027 auf zwei Prozent begrenzt.

Für bestehende Wohnungsmietverträge bedeutet dies, dass darin enthaltene Wertsicherungsklauseln grundsätzlich weiterhin wirksam bleiben, eine Erhöhung jedoch immer nur am 1. April eintreten kann und nur in dem Umfang, wie im 5. MILG vorgesehen.

Erweist sich die in einem vor dem 01.01.2026 geschlossenen Wohnungsmietvertrag enthaltenen Wertsicherungsvereinbarung als unwirksam, sind Rückforderungsansprüche auf Zahlungen beschränkt, die in den letzten fünf Jahren vor Vertragsbeendigung, bei aufrechten Verträgen in den letzten fünf Jahren vor Kenntnis der Unwirksamkeit und des Anspruchs auf Rückforderung geleistet wurden. Die Verjährungsfrist beträgt drei Jahre ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs, längstens 30 Jahre ab Zahlung.

Im Hinblick auf die zahlreichen unterschiedlichen Regelungen der Indexanpassung in den bestehenden Verträgen ist schon jetzt abzusehen, dass die korrekte Anwendung der Beschränkungen des 5. MILG gerade in den ersten Jahren in der Praxis nicht unerhebliche Probleme bereiten wird.

Zusätzlich gilt für alle Wohnungsmietverträge im Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG, die nach dem 31.12.2025 geschlossen, erneuert oder verlängert werden, dass eine Befristung mindestens fünf Jahre (bisher drei Jahre) betragen muss. Dies gilt auch für die Dauer der stillschweigenden Verlängerung (§ 29 Abs 3 lit b MRG).

Allerdings gibt es auch hier eine wesentliche Einschränkung: Die Verlängerung von drei auf fünf Jahre gilt aber nur, wenn der Vermieter als Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) anzusehen ist, was in Regel ab einer Vermietung von mehr als fünf Wohnungen angenommen werden kann. Diese Einstufung ist aber nicht zwingend, sondern von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängig und kann daher durchaus strittig sein, womit wiederum eine neue Rechtsunsicherheit in das Mietrecht eingeführt wird.

Zusammenfassung

Mit dem 5. MILG wurden zum Schutz der Mieter zwar die Auswirkungen der laufenden Indexanpassung in Wohnungsmietverträgen sowie die Befristungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt. Gleichzeitig sind aber die Neuerungen mit vielen Unsicherheiten verbunden, die bei der praktischen Anwendung zu erheblichen Problemen führen können.