

5. MILG

ZIAG

Mietrechtliche
Neuerungen 2026

§

27. Jänner 2026



Christoph Kothbauer

Übersicht

5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (5. MILG, BGBl I 2025/114)

- Gesetzliche Begrenzung für vertragliche Wertsicherungen (Mieten-Wertsicherungsgesetz – MieWeG)
- „Gleichschaltung“ der gesetzlichen Valorisierung der Kategoriebeträge und Richtwerte mit der Systematik des MieWeG
- Ausdehnung der Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge sowie der stillschweigenden Verlängerung
- Sonstige Änderungen des MRG

Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG, BGBl I 2025/110)

- Klarstellungen für Ausgangswert bei Wertsicherungsvereinbarungen (§ 879a ABGB)
- Keine Geltung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG für längerfristige Dauerschuldverhältnisse

Thema 1

Gesetzliche Begrenzung für vertragliche Wertsicherungen
(Mieten-Wertsicherungsgesetz – MieWeG; Art 1 5. MILG)

Allgemeines zum MieWeG

Art 1 des 5. MILG betrifft die Schaffung eines neuen Mieten-Wertsicherungsgesetzes (MieWeG). Im Mittelpunkt dieses Gesetzeswerks steht die **Begrenzung der Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG.**

Allgemeines zum MieWeG

Das MieWeG sieht **keine gesetzliche Wertsicherung von Mietzinsen** vor. Vielmehr beschränkt das MieWeG lediglich die vertragliche Wertsicherung von Mietzinsen (§ 1 Abs 1 Satz 1 MieWeG).

Das bedeutet, dass das MieWeG nicht vom **Erfordernis einer wirksamen mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarung** abrückt. Das MieWeG statuiert daher auch **keine Sanierung von Wertsicherungsvereinbarungen**, die (zB aufgrund eines Verstoßes gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG oder wegen einer gröblichen Benachteiligung im Sinne der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB bei der Verwendung von Vertragsformblättern) unwirksam sind.

Allgemeines zum MieWeG

Außerdem ergibt sich aus der „Begrenzungsfunktion“ des MieWeG, dass bei einer vom MieWeG abweichenden vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung zunächst nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung zu ermitteln ist, ob und in welchem Ausmaß eine Valorisierung des Mietzinses erfolgen kann. **Eine Valorisierung des Mietzinses unter Anwendung der** (die vertragliche Wertsicherung lediglich begrenzenden) **Bestimmungen des MieWeG ist keinesfalls zu einem früheren Zeitpunkt und keinesfalls in einem höheren Ausmaß als vertraglich vorgesehen zulässig.**

Vielmehr führt – wie noch aufzuzeigen sein wird – das MieWeG lediglich zu einer zeitlichen Verschiebung der Valorisierung „nach hinten“ (nämlich zum nächsten 1. April) und zu einer betraglichen Begrenzung „nach oben“ (nämlich nach Maßgabe der Anhebungsgrenzen des [§ 1 Abs 2 und 3 MieWeG](#)), schafft aber keinen eigenständigen Wertsicherungsmechanismus, der die vertragliche Wertsicherung ersetzen würde.

Allgemeines zum MieWeG

Auch künftig ist bei vom MieWeG abweichenden Wertsicherungsvereinbarungen die **Wertsicherung nach der vertraglichen Vereinbarung völlig unabhängig vom MieWeG zu berechnen. Erst wenn sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eine Änderung des Mietzinses ergäbe, kommen die Begrenzungen des MieWeG ins Spiel.**

Zugrunde liegen der Valorisierung demnach zwei „autonome“ Berechnungsmodelle: Einerseits das „führende“ Modell nach der vertraglichen Abrede, andererseits das „begrenzende“ Modell nach dem MieWeG. Die beiden Berechnungen folgen (im Sinne einer „Parallelrechnung“) völlig unbeeinflusst voneinander, die „Vertragskurve“ und die „Begrenzungskurve“ begegnen einander nicht und werden niemals miteinander verknüpft.

Anwendungsbereich des MieWeG

Das MieWeG gilt für Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG (§ 1 Abs 1 Satz 2 MieWeG).

Nicht erfasst vom MieWeG sind somit Mietverträge im Bereich der Vollaussnahmen vom MRG (wie zB Mietverträge über Freizeit-Zweitwohnungen gemäß § 1 Abs 2 Z 4 MRG und Wohnungsmietverträge in Ein- oder Zweiobjekthäusern gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG), Geschäftsraummietverträge und Mietverträge über sogenannte neutrale Objekte. Ausdrücklich ausgenommen sind auch Mietverträge im Geltungsbereich des WGG, ausgenommen die Entgeltbildung nach § 13 Abs 4 WGG (§ 1 Abs 6 MieWeG).

Durch die Geltung des MieWeG auch für Mietverträge im Teilanwendungsbereich des MRG (sowie auch für freie Mietzinsbildungen nach dem RBG 1971) **greift der Gesetzgeber erstmals auch in die freien Mietzinse ein** – zwar nicht in die Höhe des Mietzinses, die vereinbart werden darf, aber immerhin in ihre künftige Wertsicherung.

Der – zweifache – Begrenzungsmechanismus des MieWeG

Der Mechanismus des MieWeG sieht grundsätzlich eine **jährliche Änderung des Mietzinses** vor. **Maßgeblich** ist hierbei die **Inflation des jeweiligen Vorjahres**, genauer: die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) (oder des an seine Stelle tretenden Index) in dem dem Valorisierungszeitpunkt jeweils vorangegangenen Kalenderjahr (**§ 1 Abs 2 Z 1 Satz 1 MieWeG**).

Der – zweifache – Begrenzungsmechanismus des MieWeG

Gleichzeitig beinhaltet das Berechnungsmodell des MieWeG eine **zweifache Begrenzung der Valorisierung von Mietzinsen** aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung, von welcher nicht nur „Neuverträge“, die ab 1. Jänner 2026 abgeschlossen werden, erfasst sind, sondern auch „Altverträge“, die bereits vor dem 1. Jänner 2026 abgeschlossen wurden:

Der – zweifache – Begrenzungsmechanismus des MieWeG

- In zeitlicher Hinsicht sieht das MieWeG vor, dass **Änderungen des Mietzinses** (Erhöhungen wie auch Verminderungen) zunächst am **1. April des vollen Kalenderjahres nach Vertragsabschluss und in der Folge jährlich am 1. April** erfolgen (§ 1 Abs 2 Z 1 Satz 1 MieWeG).

Ergäbe sich aufgrund der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung die Erhöhung des Mietzinses zu einem anderen Termin, so **muss mit der Erhöhung bis zum darauffolgenden 1. April zugewartet werden**, und darf am darauffolgenden 1. April die Änderung auch nur in jenem Umfang eintreten, in dem sie zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt eingetreten wäre (§ 1 Abs 4 Satz 2 MieWeG). Die in der Zwischenzeit eingetretene Inflation darf somit bei der Änderung des Mietzinses nicht berücksichtigt werden.

Der – zweifache – Begrenzungsmechanismus des MieWeG

***Beispiel:** Aufgrund der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung würde sich im August 2026 eine Erhöhung des Mietzinses ergeben. Diese Erhöhung darf erst zum 1. April 2027 geltend gemacht werden, und zwar in jenem Ausmaß, das sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung bereits im August 2026 ergeben hätte. Zudem sind die Anhebungsgrenzen des **§ 1 Abs 2 MieWeG** und allenfalls auch des **§ 1 Abs 3 MieWeG** zu berücksichtigen.*

Der – zweifache – Begrenzungsmechanismus des MieWeG

- In betraglicher Hinsicht werden Änderungen des Mietzinses insofern beschränkt, als **bei einer durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020** (oder des an seine Stelle tretenden Index) **im jeweils vorangegangenen Kalenderjahr im Ausmaß von mehr als drei Prozent jener Teil, der drei Prozentpunkte übersteigt, nur zur Hälfte zu berücksichtigen ist** (§ 1 Abs 2 Satz 3 MieWeG).

Der – zweifache – Begrenzungsmechanismus des MieWeG

***Beispiel:** Beträgt etwa die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2028 3,824 %, so ist die Änderung des Mietzinses am 1. April 2029 mit $3 + (0,824/2) \% = 3,412 \%$ beschränkt.*

Darüber hinausgehende Beschränkungen im preisgeschützten Vollarwendungsbereich des MRG

Bei Wohnungsmietverträgen, auf die die **Mietzinsbeschränkungsvorschriften des MRG** zur Anwendung kommen, ist die vertragliche Wertsicherung überdies dadurch begrenzt, dass bei der Veränderung des Entgelts die **durchschnittliche Veränderung des VPI 2020**

- für das Jahr **2025** nur mit **höchstens einem Prozent** und
- für das Jahr **2026** nur mit **höchstens zwei Prozent**

zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs 3 MieWeG).

Darüber hinausgehende Beschränkungen im preisgeschützten Vollarwendungsbereich des MRG

Diese zusätzlichen Beschränkungen für die Valorisierung von Mietzinsen kommen im gesamten preisgeschützten Bereich der MRG-Vollarwendung zum Tragen. Damit sind **auch angemessene Mietzinse** gemäß **§ 16 Abs 1 MRG von den zusätzlichen Beschränkungen betroffen**.

Für **Richtwertmietzinse und Kategoriemietzinse** werden sich damit über das 4. MILG hinaus **weitere dauerhafte Wertverluste** ergeben. Durch den Mietpreisstopp im Jahr 2025 in Gestalt des 4. MILG haben die Richtwerte und damit auch die Richtwertmietzinse bereits einen dauerhaften Wertverlust im Ausmaß der Jahresinflation 2023 in der Höhe von 7,8 Prozent und zusätzlich im Ausmaß der Jahresinflation 2024 in der Höhe von 2,9 Prozent erlitten. Der bei den Kategoriebeträgen und den Kategoriemietzinsen eingetretene dauerhafte Wertverlust durch das 4. MILG beträgt 4,2 Prozent.

Darüber hinausgehende Beschränkungen im preisgeschützten Vollanwendungsbereich des MRG

Die für preisgeschützte Mietzinse vorgesehene **Begrenzung für wertsicherungsbedingte Änderungen am 1. April 2026** im Ausmaß von lediglich einem Prozent wird **mit Sicherheit schlagend** werden.

Angesicht der Inflationsprognose des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) für das Jahr 2025 in der Höhe von 3,5 Prozent wird sie sogar zu beträchtlichen (weiteren) Wertverlusten führen.

Und auch bei den **Änderungen am 1. April 2027** wird die **Begrenzung** im Ausmaß von zwei Prozent **sehr wahrscheinlich Wirkung entfalten**.

Die Inflationsprognose des WIFO für das Jahr 2026 liegt aktuell bei 2,4 Prozent.

Übersicht über die betraglichen Beschränkungen des MieWeG

Mietzins	Anhebungsgrenze
Freier Mietzins (RBG 1971; Teilanwendung nach § 1 Abs 4 MRG)	1.4.2026: 3 % + Hälfte der darüber hinausgehenden Vorjahresinflation
Preisgeschützter Mietzins in der MRG-Vollanwendung (angemessener Mietzins; Richtwertmietzins; Kategoriemietzins; § 45-Mietzins)	1.4.2026: 1 % 1.4.2027: 2 % Ab 1.4.2028: 3 % + Hälfte der darüber hinausgehenden Vorjahresinflation

Das „Einfädeln“ in den Mechanismus des MieWeG bei „Neuverträgen“

Nachdem das MieWeG vorsieht, dass eine Änderung des Mietzinses zunächst am 1. April des *vollen* Kalenderjahres nach Vertragsabschluss erfolgt (§ 1 Abs 2 Z 1 Satz 1 MieWeG), findet die **erste Änderung des Mietzinses erst in dem dem Vertragsabschluss folgenden Kalenderjahr** statt.

Selbst wenn also der Vertrag vor dem 1. April eines Kalenderjahres abgeschlossen werden sollte, kommt es erst am 1. April des darauffolgenden Kalenderjahres zur ersten Valorisierung des Mietzinses.

Das „Einfädeln“ in den Mechanismus des MieWeG bei „Neuverträgen“

***Beispiel:** Wird im Jänner 2026 ein Mietvertrag abgeschlossen, so erfolgt die erste Änderung des Mietzinses am 1. April 2027.*

Das „Einfädeln“ in den Mechanismus des MieWeG bei „Neuverträgen“

Bei der ersten Valorisierung nach Vertragsabschluss ist die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 (oder des an seine Stelle tretenden Index) des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres nur in dem **Ausmaß** zu berücksichtigen, **das dem Verhältnis der Anzahl der vollen nach Vertragsabschluss verstrichenen Monate des vor dem Valorisierungszeitpunkt liegenden Kalenderjahres zu zwölf Monaten entspricht** (§ 1 Abs 2 Z 2 MieWeG).

Das **Jahr des Vertragsabschlusses** wird somit als „**Rumpffahr**“ betrachtet, für welches im Sinne einer „**Aliquotierung**“ bei der Berechnung der Änderung des Mietzinses nur die vollen Monate des Kalenderjahres des Vertragsabschlusses, die nach dem Vertragsabschluss liegen, berücksichtigt werden. **Maßgeblich** für die Aliquotierungsregel des § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG ist stets der **Zeitpunkt des Vertragsabschlusses** und nicht jener des Vertragsbeginns.

Das „Einfädeln“ in den Mechanismus des MieWeG bei „Neuverträgen“

***Beispiel:** Wird im Mai 2027 ein Mietvertrag abgeschlossen, so dürfen für die Berechnung der Änderung des Mietzinses am 1. April 2028 nur 7/12 der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2027 herangezogen werden. Beträgt etwa die durchschnittliche Veränderung des VPI im Jahr 2027 2,613 %, so kommt es am 1. April 2028 zu einer Änderung des Mietzinses im Ausmaß von $2,613/12 * 7 \% = 1,52425 \%$.*

Das „Einfädeln“ in den Mechanismus des MieWeG bei „Neuverträgen“

Sollte sich aufgrund **§ 1 Abs 2 Z 1 Satz 3 MieWeG** eine betragliche Begrenzung für die Valorisierung des Mietzinses ergeben, so ist diese **Begrenzung zu ermitteln, bevor nach der „Aliquotierungsregel“ des § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG eine Kürzung vorgenommen wird.**

Das „Einfädeln“ in den Mechanismus des MieWeG bei „Neuverträgen“

Beispiel: Wird im September 2028 ein Mietvertrag abgeschlossen, so dürfen für die Berechnung der Änderung des Mietzinses am 1. April 2029 nur 3/12 der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2028 herangezogen werden. Zunächst ist aber die Begrenzung für die Valorisierung nach § 1 Abs 2 Z 1 Satz 3 MieWeG zu ermitteln. Beträgt etwa die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2028 3,824 %, so ist schon nach den allgemeinen Grundsätzen des § 1 Abs 2 Z 1 Satz 3 MieWeG die Änderung des Mietzinses am 1. April 2029 mit $3 + (0,824/2) \% = 3,412 \%$ beschränkt. Der „Aliquotierungsregel“ des § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG ist sodann dieses beschränkte der Maß der Valorisierung zugrunde zu legen. Somit kommt es am 1. April 2029 zu einer Änderung des Mietzinses im Ausmaß von $3,412/12 * 3 \% = 0,853 \%$.

Das „Einfädeln“ in den Mechanismus des MieWeG bei „Neuverträgen“

Auch die über § 1 Abs 2 Z 1 Satz 3 MieWeG hinausgehenden **Begrenzungen für die preisgeschützten Mietzinse** in der Vollanwendung des MRG nach § 1 Abs 3 MieWeG sind **ebenso vor der Anwendung der Aliquotierungsregel des § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG zu ermitteln.**

Das „Einfädeln“ in den Mechanismus des MieWeG bei „Neuverträgen“

***Beispiel:** Wurde im März 2026 ein nach § 16 MRG preisgeschützter Mietvertrag abgeschlossen, so dürfen für die Berechnung der Änderung des Mietzinses am 1. April 2027 nur 9/12 der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2026 herangezogen werden. Zunächst ist aber die Begrenzung für die Valorisierung nach § 1 Abs 3 MieWeG zu ermitteln, welche für die Anhebung am 1. April 2027 bei zwei Prozent liegt. Der „Aliquotierungsregel“ des § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG ist sodann dieses beschränkte der Maß der Valorisierung zugrunde zu legen. Somit kommt es am 1. April 2027 zu einer Änderung des Mietzinses im Ausmaß von $2,0/12 * 9 \% = 1,5 \%$.*

Von der Systematik des MieWeG abweichende Wertsicherungsvereinbarungen – „Parallelrechnung“

Wird in einem Mietvertrag zum Nachteil des Mieters vom Berechnungsmodell des MieWeG abgewichen, so **kann die Erhöhung des Mietzinses nicht früher und nicht in größerem Umfang eintreten als nach dem MieWeG vorgesehen** (§ 1 Abs 4 Satz 1 MieWeG).

Wie bereits dargestellt können demnach **Erhöhungen des Mietzinses nur am 1. April** eintreten, wobei ungeachtet einer damit verbundenen Verschiebung der Valorisierung die Erhöhung zum 1. April nur in jenem Umfang eintritt, in dem sie zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt eingetreten wäre (§ 1 Abs 4 Satz 2 MieWeG).

Darüber hinaus **kann die Erhöhung jenen Betrag nicht übersteigen, der sich aus dem Begrenzungsmodell des § 1 Abs 2 und 3 MieWeG ergibt** (§ 1 Abs 4 Satz 3 MieWeG).

Von der Systematik des MieWeG abweichende Wertsicherungsvereinbarungen – „Parallelrechnung“

Diese Beschränkungen gelten auch dann, wenn die Erhöhung des Mietzinses im Vertrag betragsmäßig oder prozentuell festgelegt ist, es sei denn, die vereinbarte Erhöhung hat einen von der Wertsicherung verschiedenen Grund ([§ 1 Abs 4 Satz 4 MieWeG](#)).

Von der Systematik des MieWeG abweichende Wertsicherungsvereinbarungen – „Parallelrechnung“

Für die Anwendung des MieWeG auf vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen, die von der Systematik des MieWeG abweichen, hat eine **Parallelrechnung** zu erfolgen: **Zum einen ist die vereinbarte Wertsicherung ohne Berücksichtigung allfälliger Effekte aus der Deckelung für die restliche Vertragsdauer weiter zu rechnen, und zum anderen ist – davon unabhängig – eine laufende Kontrollrechnung nach dem Berechnungsmodell des MieWeG, somit also unter Berücksichtigung des § 1 Abs 2 MieWeG und im preisgeschützten Vollanwendungsbereich des MRG bei Vereinbarungen bis 30. November 2026 darüber hinaus auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs 3 MieWeG, vorzunehmen.** Jeweils zum 1. April kann der Mietzins auf jenen Betrag erhöht werden, der zu diesem Zeitpunkt laut Vertrag verlangt werden könnte, allerdings eingeschränkt um jenen Betragsteil, der das Entgelt übersteigt, das sich für diesen Zeitpunkt aus der Berechnung nach § 1 Abs 2 MieWeG bzw allenfalls auch § 1 Abs 3 MieWeG ergibt.

Von der Systematik des MieWeG abweichende Wertsicherungsvereinbarungen – „Parallelrechnung“

Es ist – insb bei Schwellenwertvereinbarungen – durchaus **vorstellbar, dass es nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung gar nicht jährlich zu einer Änderung des Mietzinses kommt. Dies kann zur Folge haben, dass für die Änderung des Mietzinses nach der „Kontrollrechnung“ des MieWeG die Inflation mehrerer Kalenderjahre zu berücksichtigen ist und Änderungen „periodengerecht“ zu ermitteln sind** – dies unter Berücksichtigung der jährlichen Anhebungsgrenzen des [§ 1 Abs 2 MieWeG](#) und allenfalls des [§ 1 Abs 3 MieWeG](#). Damit kann die Anhebung des Mietzinses auch in einem höheren Ausmaß erfolgen, als es der jährlichen Begrenzung des MieWeG entspricht.

Von der Systematik des MieWeG abweichende Wertsicherungsvereinbarungen – „Parallelrechnung“

***Beispiel:** Bei einem Mietvertrag erfolgt unter Berücksichtigung des MieWeG zum 1. April 2026 eine Erhöhung des Mietzinses. Aufgrund der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung ergibt sich die nächste Erhöhung erst wieder zum Oktober 2028, sodass weder am 1. April 2027 noch am 1. April 2028 eine Erhöhung des Mietzinses vorgenommen werden kann. Für die Erhöhung des Mietzinses am 1. April 2029 ist nun nicht bloß die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2028 heranzuziehen, sondern es sind auch die durchschnittlichen Veränderungen des VPI 2020 in den Jahren 2026 und 2027 maßgeblich, weil diese im Rahmen der Ermittlung der Valorisierung des Mietzinses nach dem Berechnungsmodell des MieWeG noch gar keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Berechnung hat nun Schritt für Schritt zu erfolgen: Zunächst wird die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 für das Jahr 2026 herangezogen und mit der maßgeblichen Begrenzung für das Jahr 2026 versehen (bei einem freien Mietzins 3% plus Hälfte der darüberhinausgehenden Inflation des Jahres 2026; bei einem preisgeschützten Mietzins 2 %). Zum solcherart ermittelten Zwischenergebnis wird nun die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2027 hinzugerechnet, dies mit der maßgeblichen Begrenzung für das Jahr 2027 (3 % plus Hälfte der darüber hinausgehenden Inflation des Jahres 2027). Auf dieselbe Art wird in einem dritten und letzten Schritt die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2028 hinzugerechnet, wieder unter Berücksichtigung der maßgeblichen Begrenzung für das Jahr 2028 (3 % plus Hälfte der darüber hinausgehenden Inflation des Jahres 2028).*

§ 16 Abs 9 MRG und förderungsrechtliche Mietzinsregelungen bleiben unberührt

§ 16 Abs 9 MRG bleibt ebenso wie die Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen unberührt (§ 1 Abs 5 MieWeG).

Überdies bleibt es dabei, dass im Anwendungsbereich des § 16 Abs 9 MRG – wie in § 16 Abs 9 Satz 2 MRG angeordnet – der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin an zu entrichten hat, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Das „Wirksamwerden der Indexveränderung“, auf das diese Bestimmung Bezug nimmt, liegt beim Berechnungsmodell des MieWeG jeweils am 1. April, sodass der erhöhte Mietzins im Anwendungsbereich des § 16 Abs 9 MRG frühestens ab dem darauffolgenden Zinstermin (somit am 1. Mai) verlangt werden kann.

Erleichterungen für künftige Wertsicherungsvereinbarungen

In einem **Vertrag über eine Raummiete** kann eine **Wertsicherung auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 MieWeG sowie gegebenenfalls § 1 Abs 3 MieWeG wirksam vereinbart** werden, etwa indem im Zusammenhang mit der Festlegung des Entgelts die Wendung „*wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes*“ angeführt wird oder indem bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungen des MRG zur Anwendung kommen und die vor dem 1. Dezember 2026 geschlossen werden, die Wendung „*wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes*“ angeführt wird (§ 2 MieWeG).

Erleichterungen für künftige Wertsicherungsvereinbarungen

Die **Möglichkeit**, eine – gegen Anfechtungen weitgehend immune – **mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarung unter Bezugnahme auf das MieWeG zu vereinbaren, besteht für jegliche Raummiete nach § 1100 ABGB** und damit auch für Mietverträge, die per se dem MieWeG gar nicht unterliegen (Wohnungsmietverträge im Bereich der Vollaussnahmen vom MRG, Geschäftsraummietverträge, Mietverträge über neutrale Objekte). Im Falle einer Bezugnahme auf die Wertsicherung nach MieWeG würde man sich bei solchen Mietverträgen freilich auch freiwillig dem Begrenzungsmechanismus des MieWeG unterwerfen.

Hier gilt es also, den Vorteil der Rechtssicherheit mit dem Nachteil möglicher Beschränkungen der Mietzinserhöhungen in Hochinflationsphasen abzuwägen.

Inkrafttreten und Vollzugsklausel

Das MieWeG ist am **1. Jänner 2026** in Kraft getreten (§ 4 Abs 1 MieWeG).

Mit der **Vollziehung des MieWeG** ist die **Bundesministerin für Justiz** betraut (§ 3 MieWeG).

Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

Der Begrenzungsmechanismus des **§ 1 MieWeG** ist **auch auf Verträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2026 geschlossen wurden und gilt für Erhöhungen, die ab dem 1. Jänner 2026 eintreten oder eingetreten wären (§ 4 Abs 2 Satz 1 MieWeG).**

Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

Die **erste Anpassung des Mietzinses nach den Regeln des MieWeG erfolgt bei „Altverträgen“ frühestens am 1. April 2026**, selbst wenn sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung im Jahr 2026 bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine Erhöhungsmöglichkeit ergäbe. **Gleichzeitig sind die Anhebungsgrenzen des MieWeG zu berücksichtigen**, die möglicherweise (nämlich dann, wenn das Ausmaß der Erhöhung, die sich nach der vertraglichen Wertsicherung ergäbe, die Anhebungsgrenzen des MieWeG durchbricht) das Ausmaß der vertraglichen Erhöhung „kappen“.

Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

Beispiel: Ergäbe sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eine Erhöhung des Mietzinses am 1. Jänner 2026, so verschiebt sich diese Erhöhung auf den 1. April 2026 und ist zudem auf das Ausmaß begrenzt, das sich bei einer Erhöhung zum 1. Jänner 2026 ergeben hätte. Zudem sind die Anhebungsgrenzen des **§ 1 Abs 2 MieWeG** und allenfalls auch des **§ 1 Abs 3 MieWeG** zu berücksichtigen. Ergibt sich beim „Altvertrag“ nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung bis zum 1. April 2026 keine Erhöhung des Mietzinses, tritt die erste Anpassung des Mietzinses nach den Regeln des MieWeG frühestens am 1. April 2027 ein (sofern sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung spätestens bis dahin eine Mietzinserhöhung ergeben hätte, andernfalls erfolgt die erste Erhöhung nach den Regeln des MieWeG noch später).

Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

Beim „Einstieg“ der „Altverträge“ in die Systematik des MieWeG ist mit Blick auf die „Aliquotierungsregel“ des **§ 1 Abs 2 Z 2 MieWeG** zu bedenken, dass bei „Altverträgen“ – im Gegensatz zum „Einfädeln“ von „Neuverträgen“ in die Systematik des MieWeG – **im Laufe des Mietverhältnisses bereits eine Valorisierung des Mietzinses stattgefunden haben kann. Für solche Fälle wird als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses jener Monat fingiert, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Wert bezogen hat.**

Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

***Beispiel:** Bei einem „Altvertrag“ hat die letzte Valorisierung des Mietzinses anhand der Indexzahl eines bestimmten VPI für den Monat Februar 2025 stattgefunden. Für die erste Valorisierung nach der Systematik des MieWeG am 1. April 2026 dürfen für die Berechnung der Änderung des Mietzinses nur 10/12 der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2025 herangezogen werden. Zudem ist die Anhebungsgrenze des **§ 1 Abs 2 MieWeG** und allenfalls auch des **§ 1 Abs 3 MieWeG** zu berücksichtigen. Eine Erhöhung des Mietzinses am 1. April 2026 kann überdies nur dann stattfinden, wenn sich bis dahin nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eine Valorisierung ergeben hätte. Andernfalls tritt die erste Erhöhung nach den Regeln des MieWeG frühestens am 1. April 2027 ein (sofern sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung spätestens bis dahin eine Mietzinserhöhung ergeben hätte, andernfalls erfolgt die erste Erhöhung nach den Regeln des MieWeG noch später).*

Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

Darüber hinaus ist bei „Altverträgen“ **ins Kalkül zu ziehen, dass der Vertragsabschluss oder die letzte Valorisierung des Mietzinses bereits vor dem Jahr 2025 stattgefunden haben kann. In einem solchen Fall ist für die Erhöhung des Mietzinses nicht nur das Kalenderjahr 2025 maßgeblich**, sondern sind auch alle vor dem Kalenderjahr liegenden Zeiträume seit dem Vertragsabschluss oder der letzten Valorisierung zu berücksichtigen. Für das Jahr des Vertragsabschlusses oder der letzten Valorisierung des Mietzinses gelangt die „Aliquotierungsregel“ des **§ 1 Abs 2 Z 2 MieWeG** zur Anwendung.

Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

***Beispiel:** Bei einem „Altvertrag“ hat der Vertragsabschluss im April 2023 bzw die letzte Valorisierung des Mietzinses anhand der Indexzahl eines bestimmten VPI für den Monat April 2023 stattgefunden. Für die erste Valorisierung nach der Systematik des MieWeG am 1. April 2026 maßgeblich sind sowohl die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2023 als „Rumpffjahr“ als auch die durchschnittlichen Veränderungen des VPI 2020 in den Jahren 2024 und 2025. Die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2023 ist nur im Ausmaß von 8/12 zu berücksichtigen. Zudem sind die Anhebungsgrenzen des **§ 1 Abs 2 MieWeG** und allenfalls auch des **§ 1 Abs 3 MieWeG** zu berücksichtigen. Eine Erhöhung des Mietzinses am 1. April 2026 kann überdies nur dann stattfinden, wenn sich bis dahin nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eine Valorisierung ergeben hätte. Andernfalls tritt die erste Erhöhung nach den Regeln des MieWeG frühestens am 1. April 2027 ein (sofern sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung spätestens bis dahin eine Mietzinserhöhung ergeben hätte, andernfalls erfolgt die erste Erhöhung nach den Regeln des MieWeG noch später).*

Verkürzung des Rückforderungszeitraums bei unwirksamen Wertsicherungsvereinbarungen in „Altverträgen“

Ist bei einem vor dem 1. Jänner 2026 geschlossenen Wohnungsmietvertrag eine Wertsicherungsvereinbarung unwirksam, dann sind daraus resultierende **Rückforderungsansprüche auf Zahlungen beschränkt, die in den letzten fünf Jahren vor Vertragsbeendigung geleistet wurden**. Ist das **Vertragsverhältnis** im Zeitpunkt der Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs **noch aufrecht**, dann **gilt diese Beschränkung auf Zahlungen, die in den letzten fünf Jahren vor dieser Kenntnis geleistet wurden**. In beiden Fällen verjähren diese Ansprüche in drei Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs, längstens aber in dreißig Jahren ab **Zahlung** (§ 4 Abs 3 Satz 1 bis 3 MieWeG).

Verkürzung des Rückforderungszeitraums bei unwirksamen Wertsicherungsvereinbarungen in „Altverträgen“

Für Ansprüche, die aufgrund einer **Unwirksamkeit nach § 16 Abs 9 MRG** entstanden sind, und deren Verjährung bleiben **§ 16 Abs 9 MRG** und **§ 27 Abs 3 MRG** unberührt (**§ 4 Abs 3 MieWeG**).

Verkürzung des Rückforderungszeitraums bei unwirksamen Wertsicherungsvereinbarungen in „Altverträgen“

Die **Verkürzung der Rückforderungszeitraums** gemäß **§ 4 Abs 3 Satz 1 bis 3 MieWeG** gilt **nicht für Ansprüche, die bereits vor dem 1. Jänner 2026 gerichtlich geltend gemacht wurden** (§ 4 Abs 3 Satz 5 MieWeG).

Verkürzung des Rückforderungszeitraums bei unwirksamen Wertsicherungsvereinbarungen in „Altverträgen“

Der wichtigste (weil äußerst weitreichende) **Ausschluss von der Verkürzung der Rückforderungsfrist** findet sich am Ende des **§ 4 Abs 3 MieWeG**: Eine Anwendung des **§ 4 Abs 3 Satz 1 bis 3 MieWeG** ist auch dann ausgeschlossen, **wenn die unwirksame Wertsicherungsvereinbarung missbräuchlich im Sinne der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (Klausel-RL) war (§ 4 Abs 3 Satz 6 MieWeG).**

Die Statuierung der Ausnahme von der Verkürzung des Rückforderungsfrist für die Geltendmachung von Rückforderungsansprüchen aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung, die missbräuchlich im Sinne der Klausel-RL ist, ist vor unionsrechtlichem Hintergrund nicht nur verständlich, sondern unumgänglich. Gleichzeitig **wird damit aber der Bestimmung des § 4 Abs 3 MieWeG im Anwendungsbereich des KSchG (also bei B2C-Verträgen) praktisch jede Wirkung genommen**, weil in Bezug auf vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen die allermeisten Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben nicht nur als „innerstaatlich“ unwirksam, sondern auch als missbräuchlich im Sinne der Klausel-RL zu qualifizieren sind.

Thema 2

„Gleichschaltung“ der gesetzlichen Valorisierung der Kategoriebeträge und Richtwerte mit der Systematik des MieWeG (Art 2 Z 2 und 7 und Art 3 5. MILG)

Valorisierung der Kategoriebeträge und Richtwertwerte

Die **Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge** (und anderer Beträge im MRG) **wie auch der mietrechtlichen Richtwerte** soll (wie schon durch das 3. MILG vorgesehen) **zum 1. April eines jeden Jahres** erfolgen. Nachdem die Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und der mietrechtlichen Richtwerte am 1. April 2025 durch den „Mietpreisstopp“ des 4. MILG entfallen ist, **wird nun die gesetzliche Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und der mietrechtlichen Richtwerte an den Begrenzungsmechanismus des MieWeG angeglichen.**

Valorisierung der Kategoriebeträge und Richtwertwerte

Dies bedeutet eine **Anhebungsgrenze** für die Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und mietrechtlichen Richtwerte **am 1. April 2026 in der Höhe von einem Prozent und am 1. April 2027 in der Höhe von zwei Prozent. Ab dem 1. April 2028** ist jeweils dann, wenn bei den mietrechtlichen Kategoriebeträgen **die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 (VPI 2000)** oder des an seine Stelle tretenden Index **bzw** bei den mietrechtlichen Richtwerten **die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010)** in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr **drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen** (§ 16 Abs 6 MRG und § 5 Abs 2 RichtWG).

Thema 3

Ausdehnung der Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge sowie der stillschweigenden Verlängerung (Art 2 Z 3 bis 5 und 7 5. MILG)

Ausdehnung der Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge sowie der stillschweigenden Verlängerung

Für **Wohnungsmietverträge in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG** wird die Dauer der **Mindestbefristung grundsätzlich** (abgesehen von „kleinen“ Vermieter:innen) **von drei Jahren auf fünf Jahre ausgedehnt** (§ 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG). Beachtlich ist, dass die grundsätzliche Ausdehnung der Dauer der Mindestbefristung auf fünf Jahre **auch für die Verlängerung** befristeter Wohnungsmietverträge in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG gilt (§ 29 Abs 4 MRG).

Ausdehnung der Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge sowie der stillschweigenden Verlängerung

Gleichermaßen wird auch **grundsätzlich** (wiederum mit einer Ausnahme für „kleine“ Vermieter:innen) **auch die** Dauer der **stillschweigenden Verlängerung** für befristete Vertragsverhältnisse in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG (hiervon sind auch Geschäftsräumlichkeiten betroffen) **von drei auf fünf Jahre ausgedehnt** (§ 29 Abs 3 lit b MRG).

Ausdehnung der Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge sowie der stillschweigenden Verlängerung

Eine **Ausnahme** von der grundsätzlich fünfjährigen Mindestbefristung und der grundsätzlich fünfjährigen Dauer der stillschweigenden Verlängerung besteht hingegen **für solche Vermieter:innen, die zum Zeitpunkt der Befristung nicht Unternehmer:innen im Sinne des KSchG sind**. Für diese Vermieter:innen bleibt es bezüglich der Mindestbefristung für den Abschluss oder die Verlängerung eines befristeten Wohnungsmietvertrags sowie bezüglich der stillschweigenden Verlängerung eines befristeten Vertragsverhältnisses bei einer Dauer von jeweils drei Jahren ([§ 29 Abs 1 Z 3 lit b, Abs 3 lit b und Abs 4 MRG](#)).

Anders als noch im Ministerialentwurf zum 5. MILG ist die an die **fehlende Unternehmereigenschaft** anknüpfende kürzere Frist nun als Ausnahme festgelegt. Daher trifft die **Beweislast** den **Vermieter**, der sich auf seine fehlende Unternehmereigenschaft berufen möchte.

Thema 4

Sonstige Änderungen des MRG (Art 2 Z 1, 6 und 7 5. MILG)

Fruchtnießer eines WE-Objekts als Hauptvermieter

In den Kreis der **ein Hauptmietverhältnis begründenden Vermieter:innen** wird der **dinglich oder obligatorisch berechnigte Fruchtnießer eines WE-Objekts** aufgenommen (§ 2 Abs 1 Satz 2 MRG).

Erhöhung des Vertretungskostenersatzes im Außerstreitverfahren bei Vertretung durch einen Interessenvertreter

Der **Vertretungskostenersatz** für den Fall einer **Parteienvertretung** durch einen **Interessenvertreter** im **mietrechtlichen Außerstreitverfahren** wird für das Verfahren erster **Instanz** von **EUR 400,-- auf EUR 800,--** und für das Verfahren **zweiter und dritter Instanz** von jeweils **EUR 180,-- auf jeweils EUR 360,-- erhöht** ([§ 37 Abs 3 Z 17 MRG](#)).

Thema 5

Klarstellung für Ausgangswert bei Wertsicherungsvereinbarungen
(§ 879a ABGB; Art 1 ZIAG)

Klarstellung für Ausgangswert bei Wertsicherungsvereinbarungen

Bei Wertsicherungsvereinbarungen für Dauerschuldverhältnisse ist **bei der Beurteilung der Frage, ob durch Bezugnahme auf eine vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegende Indexzahl eine gröbliche Benachteiligung** nach [§ 879 Abs 3 ABGB](#) vorliegt, neben dem **zeitlichen Abstand** auch **zu berücksichtigen**, ob wegen einer Vielzahl gleichartiger Verträge eine parallel laufende Wertsicherung all dieser Verträge zweckmäßig ist. **Von einer gröblichen Benachteiligung** nach [§ 879 Abs 3 ABGB](#) ist **jedenfalls dann nicht auszugehen**, wenn wegen **zwingender gesetzlicher Vorgaben** die bis zum Vertragsabschlusszeitpunkt verstrichene Zeit **bei der Entgeltbemessung nicht berücksichtigt werden konnte** ([§ 879a ABGB](#)).

Klarstellung für Ausgangswert bei Wertsicherungsvereinbarungen

Damit wird im Sinne der Entscheidung **OGH 10 Ob 15/25s** klargestellt, dass der **Rückgriff auf die zuletzt verlautbarte Indexzahl** (oder sogar auf eine knapp davor liegende Indexzahl) im Lichte des **§ 879 Abs 3 ABGB zulässig** ist. Bei Richtwertmietzinsen und Kategoriemietzinsen stellt die **Zugrundelegung des aktuellen Richtwerts bzw des aktuellen Kategorie D-Betrag keinesfalls einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB** dar.

Thema 6

Keine Geltung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG für längerfristige Dauerschuldverhältnisse
(Art 2 ZIAG)

Keine Geltung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG für längerfristige Dauerschuldverhältnisse

In **§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG** wird im Sinne der Entscheidung **OGH 10 Ob 15/25s** **klargestellt, dass diese Bestimmung für Dauerschuldverhältnisse, die auf eine längere Dauer als zwei Monate angelegt sind** (in dem Sinne dass *„die Leistung des Unternehmers nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist“*), **nicht gilt. § 6 Abs 2 Z 4 KSchG**

Danke für Ihr Interesse!

Kothbauer OG
Wohn- und Immobilienrecht
www.kothbauer.co.at

Kontakt
office@kothbauer.co.at
0664 459 84 66

In Kooperation mit 







IC Unternehmer Akademie Seminar

Provisionen und Haftung

mit Mag. Christoph Kothbauer

Donnerstag, 26. Februar 2026 | 13:00 bis 17:00 Uhr

HYBRID: WIFI Linz oder Online

Jetzt anmelden! ->

