

**Neu ab 1. Jänner 2026:**

## **5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) inklusive Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)**

(5. MILG)

Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2025 das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) beschlossen, das bereits am 1. Jänner 2026 in Kraft treten und dabei im Wesentlichen auch bereits bestehende Vertragsverhältnisse erfassen wird:

- Das einen Teil des 5. MILG bildende Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) sieht eine Begrenzung der vertraglichen Wertsicherung von Wohnungsmietverträgen in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG vor. Nach dem Begrenzungsmechanismus des MieWeG erfolgen Valorisationen der Mietzinse (nur noch) zum 1. April eines jeden Jahres. Betraglich sind die jährlichen Mietzinserhöhungen insofern beschränkt, als bei einer nach der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 zu ermittelnden Vorjahresinflation, die drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte in die Mietzinserhöhung eingerechnet wird. Im preisgeschützten Vollanwendungsbereich des MRG besteht überdies für Mietzinserhöhungen am 1. April 2026 eine Anhebungsgrenze von einem Prozent und am 1. April 2027 eine Anhebungsgrenze von zwei Prozent.
- Der Rückforderungszeitraum für Ansprüche aus Zahlungen aufgrund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen wird auf fünf Jahre beschränkt, es sei denn, die Unwirksamkeit der Klausel gründet sich auf eine Missbräuchlichkeit im Sinne der Klausel-RL.
- Die gesetzliche Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und der mietrechtlichen Richtwerte wird mit der Systematik des MieWeG gleichgeschaltet: Dh, es gibt auch hier im Jahr 2026 eine Anhebungsgrenze von einem Prozent und im Jahr 2027 eine solche von zwei Prozent, ehe ab dem Jahr 2028 bei einer Vorjahresinflation von mehr als drei Prozent der Teil, der drei Prozentpunkte übersteigt, im Rahmen der Mietzinserhöhung nur zur Hälfte berücksichtigt wird.
- Bei Wohnungsmietverträgen in der Voll- und Teilanwendung des MRG verlängert sich die Mindestbefristung sowohl beim Vertragsabschluss als auch bei der Vertragsverlängerung von drei Jahren auf fünf Jahre, es sei denn, der Vermieter beruft sich erfolgreich auf seine fehlende Unternehmereigenschaft. Im selben Sinne – auch hinsichtlich der Ausnahme für Vermieter:innen, die keinen Unternehmer:innen im Sinne des KSchG sind – dehnt sich in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG auch die stillschweigende Vertragsverlängerung von drei Jahren auf fünf Jahre aus.

I. **GESETZLICHE BEGRENZUNG FÜR VERTRAGLICHE WERTSICHERUNGEN (MIETEN-WERTSICHERUNGSGESETZ - MIEWEG; ART 1 5. MILG):**

a) **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**.

Die Gesetzesmaterialien<sup>1</sup> führen aus, die letzten, von Inflationsspitzen geprägten Jahre hätten gezeigt, welche Auswirkungen mietvertragliche Wertsicherungsklauseln auf die Höhe der Hauptmietzinse entfalten können. Die dadurch bewirkten Preiserhöhungen im Bereich der Wohnungsmietverträge hätten zuletzt nicht nur zu einer spürbaren finanziellen Belastung der Mieter:innen geführt, auch die Inflationsentwicklung sei hierdurch noch einmal verstärkt worden. Mit dem neuen MieWeG werde ein wesentliches Regelungsziel verfolgt, zu dem sich die Bundesregierung bekannt habe: Es solle eine Begrenzung der Wertsicherung für den Wohnbereich geschaffen werden, die den Auswüchsen der Inflation entgegenwirke.

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 MieWeG knüpft nämlich an eine „vertraglich vereinbarte Wertsicherung“ (§ 1 Abs 1 Satz 1 MieWeG) an und beschränkt Erhöhungen der Mietzinse aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung durch eine zweifache Begrenzung.<sup>2</sup>

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.

b) **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 Wohnungs-mietverträge 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).

Wenn ein Mietgegenstand vertragsgemäß **teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet** wird, ist nach den Gesetzesmaterialien<sup>3</sup> die Abgrenzung des § 16 Abs 1 Z 1 MRG heranzuziehen. Es ist demnach von einem Wohnungsmietvertrag auszugehen, wenn nicht die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt.

Durch die Geltung des MieWeG auch für Mietverträge im Teilanwendungsbereich des MRG (sowie auch für freie Mietzinsebildungen nach dem RBG 1971) **greift der Gesetzgeber erstmals auch in die freien Mietzinse ein** –

<sup>1</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 1.

<sup>2</sup> Siehe Punkt I. b) und Punkt I. c).

<sup>3</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 3.

zwar nicht in die Höhe des Mietzinses, die vereinbart werden darf, aber immerhin in ihre künftige Wertsicherung. Dass dieser **Eingriff** im Grunde genommen, **mit dem System einer freien Mietzinsbildung gar nicht in Einklang gebracht werden kann**, nicht gerade als Anreiz für den Abschluss längerfristige Vertragsverhältnisse verstanden werden kann und aufgrund einer zu erwartenden Einpreisung eines „Hochinflationsrisikos“ in den Mietzins **wohl auch Teuerungen der Mieten zur Folge haben wird**, sei nur am Rande kritisch erwähnt.

### c) Der – zweifache – Begrenzungsmechanismus des MieWeG

Das Berechnungsmodell 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).

Die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte, somit also der Durchschnittswerte des Vorjahres und des Vorvorjahres (§ 1 Abs 2 Z 1 Satz 2 MieWeG). Die Veränderung ist ungerundet zu errechnen, dh es darf nicht die von der Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlichte Änderungswert heran-gezogen werden, der nur mit einer Dezimalstelle ausgewiesen wird.

**Beispiel:** Die von der Bundesanstalt Statistik Österreich für das Jahr 2023 veröffentlichte Veränderung des VPI 2020 für das Jahr 2023 beträgt (anhand eines Vergleichs der Jahresdurchschnittswerte für das Jahr 2022 = 111,6 und für das Jahr 2023 = 120,3) 7,8

Prozent. Ungerundet beträgt die Veränderung 7,7956989247 Prozent.

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:

- 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).<sup>4</sup> Die in der Zwischenzeit eingetretene Inflation darf somit bei der Änderung des Mietzinses nicht berücksichtigt werden.

**Beispiel:** Aufgrund der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung würde sich im August 2026 eine Erhöhung des Mietzinses ergeben. Diese Erhöhung darf gemäß § 1 Abs 2 Z 1 Satz 1 MieWeG in Verbindung mit § 1 Abs 4 Satz 2 MieWeG 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.

<sup>4</sup> Siehe hierzu auch Punkt I. h).

Die Änderung des Mietzinses wird also gleichsam der Höhe nach zu jenem Zeitpunkt, zu dem nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eine Änderung des Mietzinses erfolgt wäre, „eingefroren“ und auf den darauffolgenden 1. April verschoben. Alleine durch diese Verschiebung, die sich bei einer vom Valorisierungsrhythmus des MieWeG abweichenden vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung (mit beispielsweise einer Schwellenwertvereinbarung oder einer Änderung des Mietzinses zum 1. Jänner eines jeden Jahres) ergibt und sich stets wiederholt, können im Lauf der Zeit beträchtliche Wertverluste des Mietzinses eintreten.<sup>5</sup>

- 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).**

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

Die Gesetzesmaterialien<sup>6</sup> erklären, dass damit das MieWeG Wirkung als „Mietpreisbremse“ für Wohnungsmietverträge entfalte. Es werde sichergestellt, dass künftige Inflationsspitzen nicht ungebremst auf den Wohnungsmietmarkt treffen und zur Gänze von den Mieter:innen getragen werden müssen. Die politische Sprachregelung lautet, dass sich ab einer

Inflation von drei Prozent Vermieter:innen und Mieter:innen die durch die Teuerung bedingte Belastung „teilen“.

#### **d) Darüber hinaus gehende Beschränkungen im preisgeschützten Vollanwendungsbereich 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).**

Diese zusätzlichen Beschränkungen für die Valorisierung von Mietzinsen kommen im gesamten preisgeschützten Bereich der MRG-Vollanwendung zum Tragen.

Damit sind **auch angemessene Mietzinse** gemäß § 16 Abs 1 MRG (die von den bisherigen Mietrechtlichen Inflationsminderungsgeetzen ausgenommen waren) von den zusätzlichen Beschränkungen **betroffen**.

Die gesetzliche Valorisierung der mietrechtlichen Richtwerte und der mietrechtlichen Kategoriebeträge wird übrigens mit diesen Begrenzungen gleichgeschaltet.<sup>7</sup> Dh, auch bezüglich der Richtwerte und der Kategoriebeträge wird es im Jahr 2026 eine Anhebungsgrenze von einem Prozent und im Jahr eine Anhebungsgrenze von zwei Prozent geben, und auch bei der gesetzlichen Valorisierung der mietrechtlichen Richtwerte und der mietrechtlichen Kategoriebeträge wird das allgemeine Begrenzungsmodell mit Berücksichtigung lediglich der Hälfte der

<sup>5</sup> Vgl hierzu auch Grosse/Reithofer, immolex 2025, 390.

<sup>6</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 1.

<sup>7</sup> Siehe Punkt II.

über drei Prozentpunkt liegenden Inflation des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres erst für Änderungen ab dem Jahr 2028 gelten. Für **Richtwertmietzinse und Kategoriemietzinse** werden sich damit über das 4. MILG<sup>8</sup> 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 Kategoriemietzinse eingetretene dauerhafte Wertverlust durch das 4. MILG beträgt 4,2 Prozent.

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

Angesichts 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.

#### e) Übersicht über die betraglichen Begrenzung für wertsicherungsbedingte Änderungen der Mietzins bei Wohnungsmietverträgen in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG

Mietzins	Anhebungsgrenze
<b>Freier Mietzins</b> (RBG 1971; Teilanwendung nach § 1 Abs 4 MRG)	<b>Ab 1.4.2026:</b> 3 % + Hälfte der darüber hinausgehenden Vorjahresinflation
<b>Preisgeschützter Mietzins in der MRG- Vollanwendung</b> (angemessener Mietzins; Richtwertmietzins; Kategoriemietzins; § 45-Mietzins)	<b>1.4.2026:</b> 1 % <b>1.4.2027:</b> 2 % <b>Ab 1.4. 2028:</b> 3 % + Hälfte der darüber hinausgehenden Vorjahresinflation

#### f) Der „Einstieg“ (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.<sup>9</sup>

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.

**Beispiel:** Wird im Jänner 2026 ein Mietvertrag abgeschlossen, so erfolgt gemäß § 1 Abs 2 Z 1 Satz 1 MieWeG die erste Änderung des Mietzinses am 1. April 2027.

<sup>8</sup> BGBl I 2025/25.

<sup>9</sup> Bei einem Vertragsabschluss im Dezember ergibt sich aufgrund der „Aliquotierungsregel“ des § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG (siehe sogleich), dass

die erste Änderung des Mietzinses gar erst zu dem dem Vertragsabschluss zweitfolgenden 1. April erfolgt.



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. Zu beachten ist, dass eine **Aliquotierung** im Sinne des § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG nur ein einziges Mal vorzunehmen ist, nämlich bei der ersten Anpassung des Mietzinses in dem dem Vertragsabschluss folgenden Kalenderjahr.

**Beispiel:** Wird im Mai 2027 ein Mietvertrag abgeschlossen, so dürfen gemäß § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG 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 (weil in diesem Kalenderjahr noch sieben volle Monate nach dem Vertragsabschluss liegen), dh es ist eine Kürzung im Ausmaß von 5/12 vorzunehmen. 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  $2,613/12 \cdot 7 \% = 1,52425 \%$ .

Sachlogisch ergibt sich daraus, dass bei einem Vertragsabschluss im Dezember eines Kalenderjahres die erste Änderung des

Mietzinses überhaupt erst zum 1. April des dem Vertragsabschluss zweitfolgenden Kalenderjahres eintritt. Im Kalenderjahr des Vertragsabschlusses liegen nämlich keine vollen Monate nach dem Vertragsabschluss mehr, und somit verbleibt kein Zwölftel, das für eine Änderung am darauffolgenden 1. April herangezogen werden könnte.

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**

**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 (weil in diesem Kalenderjahr noch drei volle Monate nach dem Vertragsabschluss liegen), dh es ist eine Kürzung im Ausmaß von 9/12 vorzunehmen. 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  $3,412/12 \cdot 3 \% = 0,853 \%$ .

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

**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 (weil in diesem Kalenderjahr noch neun volle Monate nach dem Vertragsabschluss liegen), dh es ist eine Kürzung im Ausmaß von 3/12 vorzunehmen. 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  $2,0/12 \cdot 9 \% = 1,5 \%$ .

#### g) Rundungsregel

Bei der Berechnung des neuen Mietzinses sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden (§ 1 Abs 3 MieWeG).

#### h) 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 wurde, 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).<sup>10</sup>

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).<sup>11</sup>

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).

Die Gesetzesmaterialien<sup>12</sup> erklären, es sollten vom MieWeG ausdrücklich auch jene Verträge erfasst sein, in denen die Erhöhung des Mietzinses nicht an einen Index gekoppelt ist, sondern in denen die Erhöhung bereits betragsmäßig oder prozentuell festgelegt wird (sogenannter „Staffelmietzins“). Auch auf diese Verträge sei die für Erhöhungen geltende Obergrenze maßgeblich. Freilich sollten nur jene vertraglich vorgesehenen Erhöhungen beschränkt werden, die die Inflation antizipieren, und nicht auch jene, die sich auf sonstige Umstände gründen. Nicht erfasst wäre beispielsweise die Vereinbarung verschiedener Mietzinse für die Zeit bis zum Ende der U-Bahn-Errichtungsarbeiten einerseits und für die Zeit danach andererseits.

Die Bestimmung des § 1 Abs 4 MieWeG zeigt sehr deutlich, dass das MieWeG keine gesetzliche Wertsicherung von Mietzinsen bereithält, sondern lediglich eine Begrenzung für vertragliche Wertsicherungen anordnet. Das Modell des MieWeG ersetzt nicht die vertragliche Wertsicherung und vermag damit auch keine unwirksamen Wertsicherungs-

<sup>10</sup> Siehe hierzu schon Punkt I. c).

<sup>11</sup> Siehe hierzu die Punkte I. c), I. d) und I. e).

<sup>12</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 4.

vereinbarungen zu sanieren. Die vertragliche Wertsicherung wird durch das MieWeG nicht ausgeschaltet, sondern lediglich im Wege eines zeitlichen wie betraglichen Begrenzungsmechanismus reduziert.

In den Gesetzesmaterialien wird ausgeführt, dass für die Anwendung des MieWeG auf vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen, die von der Systematik des MieWeG abweichen, eine „Parallelrechnung“ zu erfolgen habe: **Zum einen sei die vereinbarte Wertsicherung ohne Berücksichtigung allfälliger Effekte aus der Deckelung für die restliche Vertragsdauer weiter zu rechnen, und zum anderen sei – davon unabhängig – eine laufende Kontrollrechnung nach dem Berechnungsmodell des MieWeG**, somit also unter Berücksichtigung des § 1 Abs 2 MieWeG<sup>13</sup> und im preisgeschützten Vollanwendungsbereich des MRG bei Vereinbarungen bis 30. November 2026 darüber hinaus auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs 3 MieWeG<sup>14</sup>, **vorzunehmen**. Jeweils zum 1. April könne 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.

**Das Erfordernis einer Parallelrechnung stellt die Vermieter:innen und Verwalter:innen auf eine harte Probe.** Administrativ ist der im Detail mitunter äußerst komplizierte Modus der Parallelrechnung kaum bewältigbar, und es bleibt fraglich, ob Softwarelösungen für alle Fälle einen Weg anbieten können. Dass hier der Gesetzgeber – trotz heftiger Kritik im Begutachtungsverfahren – gleichsam sehenden Auges an einem überhaupt nicht

praxistauglichen Modell festgehalten hat, ist offen gestanden irritierend. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass **das Erfordernis der Parallelrechnungen praktisch nur bei „Altverträgen“**, also jenen Mietverträgen, die vor dem 1. Jänner 2026 abgeschlossen wurden, **bestehen wird**. Denn für „Neuverträge“, die ab dem 1. Jänner 2026 abgeschlossen werden, besteht gemäß § 2 MieWeG die Möglichkeit, eine Wertsicherung gemäß MieWeG zu vereinbaren.<sup>15</sup> Mit einer solchen Vereinbarung wird dann die vertraglich vereinbarte Wertsicherung mit dem Begrenzungsmodell des MieWeG von vornherein „synchronisiert“ sein, sodass beide Berechnungswege – der vertragliche wie auch jener nach dem MieWeG – ident sind.

Genau betrachtet ist der in den Gesetzesmaterialien verwendete und mittlerweile in Fachkreisen etablierte Begriff der „Parallelrechnung“ nicht ganz zutreffend. Die Berechnungen des Mietzinses nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung einerseits und dem Begrenzungsmodell des MieWeG andererseits werden nämlich nicht „parallel“ im Sinne von gleichzeitig angestellt. Vielmehr ist **zunächst (und damit vorrangig) die Berechnung nach der vertraglichen Vereinbarung** vorzunehmen. Solange sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung keine Möglichkeit für eine Erhöhung des Mietzinses ergibt, erübrigt sich die Berechnung nach MieWeG. Erst wenn nach der vertraglichen Vereinbarung eine Erhöhung des Mietzinses ausgelöst würde, ist **in einem zweiten Schritt die Kontrollrechnung nach dem MieWeG vorzunehmen**. Dies mit der bereits dargestellten Konsequenz, dass die Erhöhung des Mietzinses auf den nächsten 1. April verschoben wird und die betraglichen Begrenzungen des MieWeG möglicherweise das Ausmaß der Erhöhung „kappen“.

<sup>13</sup> Anhebungsgrenze 3 % plus Hälfte der darüber liegenden Inflation des vorangegangenen Kalenderjahres.

<sup>14</sup> Anhebungsgrenze im Jahr 2026 im Ausmaß von 1 % und im Jahr 2027 im Ausmaß von 2 %.

<sup>15</sup> Siehe hierzu Punkt I. j).



Stabentheiner<sup>16</sup> spricht bildlich von zwei Steigerungskurven, die die zu errechnen sind, nämlich eine „Vertragskurve“ nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung und eine „Begrenzungskurve“ nach dem gesetzlichen Berechnungsmodell des MieWeG. Liegt die Entwicklung der Vertragskurve zum jeweiligen 1. April höher als jene der Begrenzungskurve, so stehe dem Vermieter nur eine Mietzinserhöhung nach der Begrenzungskurve zu. Im umgekehrten Fall könne der Vermieter hingegen die volle Steigerung aus der Vertragskurve – aber auch nicht mehr – verlangen.

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 MieWeG. Damit kann die Anhebung des Mietzinses auch in einem höheren Ausmaß erfolgen, als es der jährlichen Begrenzung des MieWeG entspricht.

**Beispiel:** Bei einem Mietvertrag erfolgt unter Berücksichtigung des MieWeG zum 1. April 2026 eine Erhöhung des Mietzinses. Aufgrund der dem Vertrag zugrunde liegenden 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 darüber hinausgehenden 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).

i) **§ 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).**

Nach den Gesetzesmaterialien<sup>17</sup> kann damit die Obergrenze des § 16 Abs 9 Satz 1 MRG, nämlich die nach den Mietzinsbegrenzungssystemen zulässige Höhe des Hauptmietzinses, auch durch Wertsicherungen nach dem MieWeG nicht überschritten werden.

Stabentheiner<sup>18</sup> führt aus, damit sei gemeint, dass bei den dem § 16 MRG unterliegenden Wohnungsmietverträgen zusätzlich zur

<sup>16</sup> immolex 2025, 355 f.

<sup>17</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 4.

<sup>18</sup> immolex 2025, 357.

Wertsicherungsberechnung und zusätzlich zur Begrenzungsberechnung nach dem MieWeG auch geprüft werden müsse, ob und inwieweit der sich aus dieser Parallelrechnung ergebende angehobene Mietzins allenfalls über der aktuell für das jeweilige Mietverhältnis zum Tragen kommenden Zinsgrenze liegt. Bejahendenfalls sei der übersteigende Erhöhungsbetrag unwirksam.

Überdies bleibe es nach den Gesetzesmaterialien<sup>19</sup> 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, liege beim Berechnungsmodell des MieWeG jeweils **am 1. April, sodass der erhöhte Mietzins im Anwendungsbereich des § 16 Abs 9 MRG frühestens ab dem darauffolgenden Zinstermin verlangt werden könne.**

*Stabentheiner*<sup>20</sup> untersucht das Verhältnis des § 1 Abs 5 MieWeG mit der Regelung des § 1 Abs 4 Satz 2 MieWeG (sowie auch schon des § 1 Abs 2 Z 1 Satz 1 MieWeG), wonach Erhöhungen immer nur am 1. April eintreten können. Er stellt die Frage, ob ein Vermieter, der nach den Bestimmungen des MieWeG eigentlich am 1. April 2027 einen erhöhten Mietzins fordern könnte, nun wegen des erst nachträglich möglichen Erhöhungsbegehrens bis zum 1. April 2028 mit der Mietzinsanhebung zuwarten müsse. Nach seiner Sicht wäre dies *„wohl ein*

*überschießender und in dieser Intensität vom Gesetzgeber nicht gewünschter Verschiebungseffekt aus dem Zusammenwirken dieser beiden Regelungen“*. Das werde auch in den Gesetzesmaterialien so gesehen: Demnach könne im geschilderten Fall die Einhebung des valorisierten Mietzinses sehr wohl ab dem darauffolgenden Zinstermin, im Beispielfall also ab dem 1. Mai 2027, geschehen.

Völlig unbedenklich ist es freilich nicht, wenn das Spannungsverhältnis zwischen § 1 Abs 4 Satz 2 MieWeG (sowie § 1 Abs 2 Z 1 Satz 1 MieWeG) und § 1 Abs 5 MieWeG nicht durch den Gesetzgeber selbst aufgelöst wird, sondern erst durch Auslegung in den Gesetzesmaterialien und in der Literatur.

Im Übrigen verpufft damit ein möglicherweise intendierter Harmonisierungseffekt des MieWeG: Entgegen § 1 Abs 4 Satz 2 MieWeG (und § 1 Abs 2 Z 1 Satz 1 MieWeG) ist der 1. April mitnichten jener (einzige) Termin, zu dem im Laufe eines Kalenderjahres bei Wohnungsmietverträgen in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG Valorisierungen der Mietzinse erfolgen, weil die Anpassung in preisgeschützten Vollarwendungsbereich des MRG jeweils auf den 1. Mai jeden Jahres verschoben wird.

In § 1 Abs 5 MieWeG wird überdies klargestellt, dass **Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen unberührt** bleiben.

Nach *Stabentheiner*<sup>21</sup> entspreche dies der Bestimmung in § 16 Abs 12 MRG und bedeute wohl, dass bei einem allfälligen inhaltlichen Widerspruch mit dem MieWeG förderungsrechtliche Mietzinsbestimmungen vorgehen.

<sup>19</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 4 f.

<sup>20</sup> immolex 2025, 357.

<sup>21</sup> immolex 2025, 357.

## j) 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 der MRG-Vollanwendung 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).

Die Gesetzesmaterialien<sup>22</sup> erklären, dass bei jenen Verträgen, bei denen auch die Begrenzung des § 1 Abs 3 MieWeG maßgeblich ist, aus Transparenzgründen auch auf diese Bestimmung Bezug genommen werden müsse. Das betreffe nur solche Verträge, auf die Mietzinsbeschränkungen des MRG zur Anwendung kämen und die vor dem 1. Dezember 2026 geschlossen würden. Für später geschlossene Verträge könne § 1 Abs 3 MieWeG keine Relevanz mehr haben, weil für diese Verträge die Veränderung des VPI 2020 in den Jahren 2025 und 2026 nach der Berechnungsregel in § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG nicht mehr zum Tragen komme. Bei einem Vertragsabschluss im Dezember 2026 würde die Inflation des Jahres 2026 aufgrund der „Aliquotierung“ in § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG keine Berücksichtigung mehr finden. Ab diesem Zeitpunkt hat sich also die spezielle Beschränkung des § 1 Abs 3 MieWeG, die ja nur auf die Veränderungen des VPI 2020 in den Jahren 2025 und 2026 Bezug nimmt, erübrigt.

Künftig kann also eine vertragliche Wertsicherung durch einfachen Verweis auf das MieWeG vereinbart werden, die bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 MieWeG sowie gegebenenfalls § 1 Abs 3 MieWeG soll ausreichend sein.

Nach den Gesetzesmaterialien<sup>23</sup> soll damit den Vertragserrichter:innen die wirksame Vereinbarung einer Wertsicherung erheblich erleichtert werden. Bekanntlich lauern – va auf der Grundlage des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und des § 879 Abs 3 ABGB – bei einer Wertsicherungsvereinbarung einige Gefahren, die deren Wirksamkeit bedrohen können. Wird von der vom Gesetzgeber offerierten Möglichkeit einer Bezugnahme auf das MieWeG Gebrauch gemacht, so wird damit eine vertragliche Vereinbarung geschaffen, die über jegliches Anfechtungsrisiko erhaben ist.

**Diese Vereinbarung einer Wertsicherung des Mietzinses gemäß MieWeG wird im Anwendungsbereich des MieWeG das Mittel der Wahl sein:** Der Vorteil einer solchen Vereinbarung besteht nicht nur darin, „anfechtungssicher“ zu sein, sondern auch darin, vor vornherein mit der Begrenzung des MieWeG gleichgeschaltet zu sein, sodass ein nachträgliches „Einfädeln“ in das MieWeG ebenso entbehrlich ist wie die bereits dargestellte Parallelrechnung bei vom MieWeG abweichenden Wertsicherungsvereinbarungen. Umgekehrt besteht für Vermieter:innen keinerlei Nachteil, weil der Begrenzungsmechanismus des MieWeG ohnehin auch bei vom MieWeG abweichenden Wertsicherungsvereinbarungen gilt.

Die **Möglichkeit**, eine – gegen Anfechtungen 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

<sup>22</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 5.

<sup>23</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 1.

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.

#### **k) Inkrafttreten und Vollzugsklausel**

**Das MieWeG soll mit 1. Jänner 2026 in Kraft treten (§ 4 Abs 1 MieWeG).**

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

#### **l) Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“**

Das MieWeG soll grundsätzlich nur für Verträge anwendbar sein, die ab dem 1. Jänner 2026 abgeschlossen werden (§ 4 Abs 1 MieWeG).

Der **Begrenzungsmechanismus** des § 1 MieWeG ist **aber auch auf Verträge anzuwenden sein, 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).

Bei Verträgen, die vor dem 1. Jänner 2026 geschlossen wurden, gilt – sofern bereits eine Valorisierung stattgefunden hat – als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Sinne von § 1 Abs 2 Z 1 und 2 MieWeG jener Monat, auf den sich der für die letzte Valorisierung maßgebliche Wert bezogen hat. Abweichend von § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG kann nicht nur das vor dem

Valorisierungszeitpunkt liegende Kalenderjahr berücksichtigt werden (§ 4 Abs 2 Satz 2 und 3 MieWeG).

Das bereits unter Punkt h) zur „Parallelrechnung“ Ausgeführte gilt sinngemäß und in besonderem Maße auch für bereits vor dem 1. Jänner 2026 abgeschlossene „Altverträge“.

Die Gesetzesmaterialien weisen darauf hin, dass eine solche „Parallelrechnung“ auch bei vor Inkrafttreten bereits geschlossenen „Altverträgen“ durchzuführen sei: Zum einen sie die vereinbarte Wertsicherung ohne Berücksichtigung allfälliger Effekte aus der Deckelung für die restliche Vertragsdauer weiter zu rechnen, und zum anderen sei – davon völlig unabhängig – eine laufende Kontrollrechnung nach dem Berechnungsmodell des § 1 Abs 2 MieWeG (unter allfälliger Berücksichtigung der zusätzlichen Beschränkungen des § 1 Abs 3 MieWeG) vorzunehmen.

Die erste Anpassung des Mietzinses nach den Regeln der 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“.

**Beispiel:** Ergäbe sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eine Erhöhung des Mietzinses am 1. März 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. März 2026 ergeben hätte. Zudem ist bei freien Mietzinsen die

*Begrenzung des § 1 Abs 2 MieWeG<sup>24</sup> und im preisgeschützten Vollarwendungsbereich die Anhebungsgrenze des § 1 Abs 3 MieWeG<sup>25</sup> 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).*

Beim „Einstieg“ („Einfädeln“) 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 „Einstieg“ 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.**

**Maßgeblich** ist nicht der Termin, zu dem die Valorisierung des Mietzinses vorgenommen wurde, sondern **die Indexzahl, die die Änderung des Mietzinses ausgelöst hat** und auf deren Grundlage die Änderung des Mietzinses vorgenommen wurde.

**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 (weil in diesem Kalenderjahr noch zehn volle Monate nach dem Vertragsabschluss liegen), dh es ist eine Kürzung im Ausmaß von 2/12 vorzunehmen. Zudem ist die betragliche Begrenzung nach dem 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).*

Darüber hinaus ist bei „Altverträgen“ **ins Kalkül zu ziehen, dass der Vertragsabschluss oder die letzte Valorisierung des Mietzinses bereits vor dem Jahr 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.

**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 „Rumpffahr“ als auch die

<sup>24</sup> Anhebungsgrenze 3 % plus Hälfte der darüber liegenden Inflation des vorangegangenen Kalenderjahres.

<sup>25</sup> Anhebungsgrenze 1 %.



*durchschnittlichen Veränderungen des VPI 2020 in den Jahren 2024 und 2025. Die durchschnittliche Veränderung des VPI im Jahr 2023 ist nur im Ausmaß von 8/12 zu berücksichtigen (weil in diesem Kalenderjahr noch acht volle Monate nach jenem Monat liegen, dessen Indexzahl die Änderung des Mietzinses ausgelöst hat), dh es ist eine Kürzung im Ausmaß von 4/12 vorzunehmen. Zudem sind die betraglichen Begrenzungen nach dem 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).*

Die Gesetzesmaterialien<sup>26</sup> erklären, dass sich ab der zweiten Valorisierung innerhalb des Berechnungsmodells des MieWeG (nachdem also schon ein „Einfädeln“ in die MieWeG-Systematik erfolgt ist) die Berechnung insofern vereinfache, als kein Jahr mehr bloß anteilig zu berücksichtigen sei, sondern innerhalb des Berechnungsmodells jeweils zum 1. April zu valorisieren sei und der Berechnung dabei jeweils die volle durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im vorangegangenen Kalenderjahr zugrunde zu legen sei – dies freilich unter Berücksichtigung der betraglichen Grenzen des § 1 Abs 2 MieWeG und allenfalls des § 1 Abs 3 MieWeG.

**m) Verkürzung des Rückforderungszeitraums bei unwirksamen Wertsicherungsvereinbarungen in „Altverträgen“ – ausgenommen sind aber Verstöße gegen die Klausel-RL**

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).**

Nach den Gesetzesmaterialien<sup>27</sup> sollten die Regelungen zur Verjährung maßgeschneidert auf das Problem reagieren, dass in der Vergangenheit Wertsicherungsklauseln vereinbart wurden, die aufgrund nur begrenzt vorhersehbarer Judikaturentwicklungen nun von Unwirksamkeit bedroht sind, und dabei Rückforderungsansprüche über die gesamte Vertragsdauer drohen. Die Begrenzung des Rückforderungsanspruchs auf fünf Jahre sei eine politische Festlegung, die speziell für die Problematik des überraschenden Wegfalls einer Klausel bei Dauerschuldverhältnissen getroffen worden sei. Diese Festlegung beruhe auf dem Gedanken, dass die Rechtsprechung des OGH überraschende Vorgaben gemacht habe, mit denen die Praxis daher nicht rechnen (Mieter:innen) und auf die sie sich auch nur schwer einstellen (Vermieter:innen) konnte. Die Reaktionen auf die Entscheidungen in der Literatur würden

<sup>26</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 6.

<sup>27</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 1 und 6 f.

außerdem zeigen, dass die Reichweite der Judikatur unklar ist, sodass langwierige Gerichtsverfahren drohten. Rückforderungen, die auf einer zwar – bei Kenntnis der nunmehrigen Judikatur – ungeschickt formulierten, aber nicht gröblich benachteiligenden Klausel beruhten, würden als „Zufallsgewinne“ verstanden. Unsicherheiten über drohende Rückforderungen würden hingegen zu teils massiven flächendeckenden Wertverlusten der vermieteten Immobilien mit volkswirtschaftlichen Konsequenzen führen. Überdies **bestehe derzeit Rechtsunsicherheit bei der Frage, für welche Zeiträume in der Vergangenheit Zahlungen zurückgefordert werden können, die aufgrund einer (teil-)unwirksamen Wertsicherungsklausel geleistet wurden.** Der Rückforderungsanspruch sei in der Regel bereicherungsrechtlicher Natur (könne aber – bei entsprechendem Verschulden – auch schadenersatzrechtlicher Natur sein). Als solcher sei der Rückforderungsanspruch ein Unterfall des § 1431 ABGB (condictio indebiti bei absoluter Nichtigkeit) bzw des § 1435 ABGB (condictio causa finita) oder § 877 ABGB analog (beides bei Ungültigerklärung der Klausel). Alle diese Bereicherungsansprüche verjährten grundsätzlich in 30 Jahren ab Zahlung.<sup>28</sup> Der OGH habe allerdings auch schon eine Verjährung von drei Jahren ab Zahlung analog § 1480 ABGB anerkannt.<sup>29</sup> Überzahlungen von Unternehmen sollten nach § 1486 Z 1 ABGB in drei Jahren nach Eintritt der Bereicherung verjähren.<sup>30</sup> **Die Rechtsprechung des OGH sei nicht ganz einheitlich** und stark einzelfallbezogen.

In Entsprechung des Regierungsprogramms<sup>31</sup> soll also bei „Altverträgen“ die Rückforderung

von Mietzinszahlungen insoweit, als eine unklare Rechtslage für die Vermieter bestanden hat und es unionsrechtlich zulässig ist, auf fünf Jahre begrenzt werden. Diese **Beschränkung auf höchstens fünf Jahre soll – wie bei der Schadenersatzverjährung – mit einer subjektiven Frist von drei Jahren kombiniert werden, die ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs zu laufen beginnt.**<sup>32</sup>

§ 4 Abs 3 Satz 1 bis 3 MieWeG solle nach den Gesetzesmaterialien<sup>33</sup> deshalb nicht auch für „Neuverträge“ gelten, die ab dem 1. Jänner 2026 geschlossen werden, weil erstens die Entscheidungen des OGH schon bekannt seien und es zweitens durch die Regelung des § 2 MieWeG nunmehr einfacher sei, rechtssicher eine Wertsicherung zu vereinbaren. Für die Rückforderbarkeit sei auf die „Überzahlung“ aufgrund der unwirksamen Klausel in den letzten fünf Jahren vor Vertragsende abzustellen. Ist das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs noch aufrecht, sollten sich die rückforderbaren Überzahlungen auf die fünf Jahre vor diesem Zeitpunkt beziehen. In beiden Fällen, also sowohl bei Kenntnis von der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs erst nach Vertragsende (§ 4 Abs 3 Satz 1 MieWeG) als auch bei Kenntnis während laufenden Vertrags (§ 4 Abs 3 Satz 2 MieWeG) sollen diese Ansprüche in drei Jahren ab dieser Kenntnis verjähren, wobei „Kenntnis“ im Sinne der Judikatur des OGH zu § 1489 ABGB zu verstehen sei; nach dieser Rechtsprechung treffe den Gläubiger eine gewisse – allerdings nicht zu überspannende – Erkundungspflicht.<sup>34</sup> Der Mieter müsse innerhalb dieser Zeit die

<sup>28</sup> RS0033819; RS0033819, siehe zuletzt etwa *Vollmaier*, ÖBA2024, 169.

<sup>29</sup> ZB Versicherungsprämien: 7 Ob 137/18z; Mietzinsüberzahlungen: 5 Ob 25/15k; periodisch zu Unrecht geleistete Leasingentgelte: 3 Ob 47/16g.

<sup>30</sup> 1 Ob 32/08z; RS0124811; RS0123539.

<sup>31</sup> Regierungsprogramm 2025-2029 „Jetzt das Richtige tun. Für Österreich.“ S 64.

<sup>32</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 7.

<sup>33</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 7.

<sup>34</sup> Siehe *Dehn* in KBB<sup>7</sup> § 1489 Rz 3 mit weiteren Nachweisen.

Rückforderung gerichtlich geltend machen. Meines Erachtens werden schon im Sinne des Mieterschutzkonzepts des MRG an den Mieter hinsichtlich seiner Erkundigungsobliegenheit keine nennenswerten Anforderungen gestellt werden können. Im Übrigen bleibt unklar, welche Handlungsnotwendigkeiten sich aus einer solchen Obliegenheit überhaupt ergeben sollten.

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).

Beruhet der Rückforderungsanspruch auf einem Verstoß gegen die „Mietzinsobergrenze“ nach § 16 Abs 9 MRG, dann bleiben die dort geregelten Anspruchsvoraussetzungen und für die Rückforderung die dreijährige Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 MRG (bzw bei befristeten Mietverhältnissen die zehnjährige Verjährungsfrist nach § 16 Abs 8 MRG) maßgeblich.<sup>35</sup>

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).

Um nicht über Gebühr in laufende Gerichtsverfahren einzugreifen, sollen Ansprüche, die vor dem 1. Jänner 2026 gerichtlich geltend gemacht wurden, von der Rückwirkung der Verjährungsregelung aufgenommen werden.<sup>36</sup>

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)<sup>37</sup> war** (§ 4 Abs 3 Satz 6 MieWeG)

Die Gesetzesmaterialien<sup>38</sup> erklären, dieser Ausschluss bestehe aufgrund unionsrechtlicher Vorgaben bei der Unwirksamkeit von Klauseln nach der Klausel-RL. Der EuGH halte es zwar für zulässig, die Erhebung einer Klage, mit der die Restitutionswirkungen der Nichtigerklärung einer missbräuchlichen Klausel geltend gemacht werde, einer Verjährungsfrist zu unterwerfen. Der Beginn und die Dauer dürfe die Ausübung des Rechts des Verbrauchers auf Rückerstattung aber nicht praktisch unmöglich machen oder übermäßig erschweren, was insb bei Verjährung ohne Kenntnis der Fall wäre.<sup>39</sup> Ausdrücklich für unionswidrig erklärt habe der EuGH eine nationale Regelung, die den Verjährungsbeginn mit dem Tag ansetzt, an dem die ungerechtfertigte Bereicherung eingetreten ist<sup>40</sup>; dies gelte selbst für kenntnisunabhängige Verjährungsfristen von fünf Jahren<sup>41</sup> und zehn Jahren<sup>42</sup>.

Bei Klauseln, die gegen das Unionsrecht verstoßen, würde nach den Gesetzesmaterialien<sup>43</sup> eine zeitliche Beschränkung der Rückforderbarkeit unionswidrig sein und unmittelbar Staatshaftungsansprüche nach sich ziehen. Dies zeige eine Entscheidung des VfGH<sup>44</sup> eindrucklich, in der der VfGH einen Staatshaftungsanspruch für berechtigt erkannt habe, weil der Gesetzgeber in qualifizierter

<sup>35</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 7.

<sup>36</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 7.

<sup>37</sup> ABl. Nr. L 95 vom 21.04.1993 S. 29.

<sup>38</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 7.

<sup>39</sup> EuGH verbRS C-224/19 und C-259/19.

<sup>40</sup> EuGH C-485/19; ebenso verbRS C-698/18 und C-699/18.

<sup>41</sup> EuGH verbRS C-776/19 bis C-782/19.

<sup>42</sup> EuGH verbRS C-810/21 bis C-813/21.

<sup>43</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 1.

<sup>44</sup> A 27/2021.

Weise gegen Unionsrecht und die Vorgaben des EuGH verstoßen habe.

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.<sup>45</sup>

## II. „GLEICHSCHALTUNG“ DER GESETZLICHEN VALORISIERUNG DER KATEGORIEBETRÄGE UND RICHTWERTE MIT DER SYSTEMATIK DES MIEWEG (ART 2 Z 2 UND 7 SOWIE ART 3 5. MILG):

### a) Der neue Begrenzungsmechanismus für die Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und der mietrechtlichen Richtwerte

Die **Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge** (und anderer Beträge im MRG) **wie auch der mietrechtlichen Richtwerte** soll (wie schon durch das 3. MILG<sup>46</sup> 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<sup>47</sup>

entfallen ist, **wird nun die gesetzliche Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und der mietrechtlichen Richtwerte an den Begrenzungsmechanismus des MieWeG angeglichen**. 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).

Die Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und mietrechtlichen Richtwerte soll sich ausschließlich nach der Inflation des jeweiligen Vorjahres richten, konkret in dem Maß erfolgen, das dem Vergleich des Jahresdurchschnittswerts des VPI 2000 bzw des VPI 2010 des jeweiligen Vorjahres mit dem Jahresdurchschnittswert davor entspricht. Die im 3. MILG<sup>48</sup> noch vorgesehene Durchschnittsbetrachtung über drei Jahre entfällt.<sup>49</sup>

### b) Inkrafttreten und Übergangsrecht

Die **Änderung des § 16 MRG** in der Fassung des 5. MILG tritt mit **1. Jänner 2026** in Kraft (§ 49k Abs 1 MRG). § 16 Abs 6 MRG in der Fassung des

<sup>45</sup> Vgl hierzu auch *Stabentheiner*, *immolex* 2025, 358 f.

<sup>46</sup> BGBl I 2023/176.

<sup>47</sup> BGBl I 2025/25. Zu den damit einhergehenden Wertminderungseffekten siehe bereits Punkt I d).

<sup>48</sup> BGBl I 2023/176.

<sup>49</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 2.

5. MILG gilt für Valorisierungen nach der am 1. Juli 2023 mietrechtlich wirksam gewordenen Erhöhung<sup>50</sup> (§ 49k Abs 3 MRG).

**§ 5 Abs 2 RichtWG** in der Fassung des 5. MILG tritt **mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft** und gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2026 (II. Abschnitt Abs 1d RichtWG).

### III. AUSDEHNUNG DER MINDESTBEFRISTUNG FÜR WOHNUNGSMIETVERTRÄGE SOWIE DER STILLSCHWEIGENDEN VERLÄNGERUNG (ART 2 Z 3 BIS 5 UND 7 5. MILG):

#### a) Grundsätzliche Ausdehnung der Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge sowie der stillschweigenden Verlängerung befristeter Vertragsverhältnisse

Für Wohnungsmietverträge in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG wird die Dauer der **Mindestbefristung grundsätzlich** (abgesehen von „kleinen Vermieter:innen“<sup>51</sup>) **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).

Gleichmaßen wird auch **grundsätzlich** (wiederum mit einer Ausnahme für „kleine“ Vermieter:innen<sup>52</sup>) **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).

Die Gesetzesmaterialien<sup>53</sup> führen aus, die Eindämmung befristeter Mietverhältnisse sei ein essentieller Dreh- und Angelpunkt des Mieterschutzes. Deshalb werde in § 29 Abs 1 Z 3 MRG für Mietverhältnisse über Wohnungen in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG vorgesehen, dass eine Auflösung eines Mietvertrages durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer in Hinkunft nur möglich sei, wenn eine Befristung mit mindestens fünf anstelle von bisher mindestens drei Jahren vereinbart wird. Ebenso sei eine Verlängerung der Vertragsdauer von zeitlich befristeten Mietverträgen im Sinne des § 29 Abs 4 MRG nur noch für einen fünf Jahre nicht unterschreitenden Zeitraum möglich. Dadurch solle den Mieter:innen – trotz Befristung des Wohnungsmietvertrages – eine höhere Stabilität in ihrer Lebenssituation und eine bessere finanzielle Planbarkeit gewährleistet werden. Das Risiko häufiger Umzüge und damit einhergehender finanzieller Belastungen werde verringert. Gleichzeitig bleibe es dabei, dass der Mieter einen befristeten Wohnungsmietvertrag vorzeitig beenden kann.<sup>54</sup> Für den Fall, dass ein Mietvertrag zunächst wirksam befristet wurde, jedoch nach Ablauf der Vertragsdauer weder vertraglich verlängert oder aufgelöst wird, sei eine einmalige Erneuerung des Vertrags auf fünf statt bisher drei Jahre vorgesehen (§ 29 Abs 3 lit b und § 29 Abs 1 Z 3a MRG). Werde das Mietverhältnis nach Ablauf dieser fünf Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, so gelte der Vertrag als auf unbestimmte Zeit erneuert.<sup>55</sup>

#### b) Ausnahme für „kleine“ Vermieter:innen

Eine **Ausnahme** von der grundsätzlich fünfjährigen Mindestbefristung und der grundsätzlich fünfjährigen Dauer der stillschweigenden Verlängerung besteht hingegen **für solche Vermieter:innen, die zum**

<sup>50</sup> BGBl. II 2023/170.

<sup>51</sup> Siehe Punkt III. b).

<sup>52</sup> Siehe Punkt III. b).

<sup>53</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 8.

<sup>54</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 2.

<sup>55</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 2.



### **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).

Da das Abgrenzungskriterium die Unternehmereigenschaft laut KSchG sein soll, kann nach den Gesetzesmaterialien<sup>56</sup> auf die bestehende Rechtsprechung zum Thema „Vermieter als Unternehmer“ zurückgegriffen werden. Ein Unternehmer sei nach § 1 Abs 1 Z 1 KSchG jemand, für den das Geschäft zum Betrieb seines Unternehmens gehört. Nach § 1 Abs 2 KSchG sei ein Unternehmen jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein. Juristische Personen des öffentlichen Rechts würden immer als Unternehmer gelten. Als Unternehmer im Sinne des KSchG werde der Vermieter anzusehen sein, wenn die Beschäftigung von dritten Personen (zB Hausbesorger), das Vorliegen einer Mehrzahl dauernder Vertragspartner (Mehrzahl von Mietverträgen, die eine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Buchhaltung erfordert) bestehen und sohin die Einschaltung von anderen Unternehmen oder Erfüllungsgehilfen erforderlich ist und auch längerfristige Vertragsbindungen bestehen.<sup>57</sup> Als annähernde Richtzahl für die Mehrzahl von Vertragspartnern sei angenommen worden, dass der private Hauseigentümer (noch) als Verbraucher anzusehen sei, wenn in seinem Haus nicht mehr als fünf Mietgegenstände in Bestand gegeben werden.<sup>58</sup>

Oft wird vor dem Hintergrund der aufgezeigten Rechtsprechung geradezu

reflexartig die **Aussage** getroffen, dass man bei einer Vermietung von mehr als fünf Objekten Unternehmereigenschaft habe und bei einer Vermietung bis zu fünf Objekten eben nicht. So einfach ist es aber nicht. Der OGH definiert die Grenze von fünf Mietgegenständen nur als „**annähernde Richtzahl**“. Im Übrigen eröffnen die Beurteilungskriterien des OGH naturgemäß einen weiten Auslegungsspielraum. So räumt die Rechtsprechung<sup>59</sup> auch explizit ein, dass zur Beurteilung der Frage, ob die Definition der auf Dauer angelegten wirtschaftlichen Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit (§ 1 Abs 2 KSchG) erfüllt ist, auf die **Umstände des Einzelfalls** Bedacht zu nehmen ist.

Dass die bloße Zählung der Mietgegenstände als ausschließliches Instrumentarium zur Abgrenzung nicht der Weisheit letzter Schluss sein kann, liegt auf der Hand. Es wird wohl – ein überspitztes Beispiel bemühend – kein sachgerechtes Ergebnis sein, den Vermieter von sechs Mini-Lagerräumen (schon) als Unternehmer zu qualifizieren, den Vermieter von fünf Luxurdachgeschoßwohnungen jedoch (noch) nicht. Ganz abgesehen davon stellt sich – wenn sich die Objekte des Vermieters (beispielsweise als einzelne WE-Objekte) auf mehrere Liegenschaften verteilen – die Frage, woher denn ein Mieter überhaupt wissen kann, wie viele Mietgegenstände sein Vermieter insgesamt vermietet.

Statt dieses Thema endlich einer Lösung im Sinne einer klaren Definition des "kleinen" Vermieters zuzuführen, rückt der Gesetzgeber die Abgrenzungsproblematik in Gestalt einer Differenzierung bei der Mindestbefristung sogar noch in ein besonders prominentes Licht.

<sup>56</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 8 f.

<sup>57</sup> RS0065317.

<sup>58</sup> RS0065317 [T1].

<sup>59</sup> (RS0065317 [T4])

Anders als noch im Ministerialentwurf zum 5. MILG<sup>60</sup> 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.

Die Gesetzesmaterialien<sup>61</sup> führen aus, das sei auch insofern sachgerecht, als der Vermieter sehr viel leichter als der Mieter in der Lage sein werde, die näheren Umstände seiner Vermietungstätigkeit darzutun. Darüber hinaus **habe es der Vermieter in der Hand, in Grenzfällen eine fünfjährige Befristung zu wählen.**

Damit ist im Falle von Unsicherheiten des Vermieters darüber, ob er nun Unternehmer oder Verbraucher sei, auch schon dies Lösung aufgezeigt: **Im Zweifel möge ein Vermieter davon ausgehen, dass die fünfjährigen Mindestbefristung zur Anwendung gelangt.**

Im Falle einer stillschweigenden Verlängerung – der ja gerade keine ausdrückliche Vereinbarung zugrunde liegt – vermag die Unklarheit über die rechtliche Eigenschaft des Vermieters aber sehr wohl Rechtsunsicherheiten zu schaffen. Ein Vermieter wird diesen Rechtsunsicherheiten aus dem Weg gehen können, denn er wird aufgrund seiner Beweislast für seine fehlende Unternehmereigenschaft davon ausgehen dürfen, dass die Dauer der stillschweigenden Vertragsverlängerung fünf Jahre beträgt, solange er sich nicht auf seine fehlende Unternehmereigenschaft beruft. **Für den Mieter bleibt die Dauer einer stillschweigenden Verlängerung aber ungewiss**, weil er ja nicht wissen kann, ob sich der Vermieter dereinst nicht schon nach drei Jahren unter Hinweis auf seine Verbrauchereigenschaft auf eine Räumung des Mietgegenstand drängen wird, oder ob er dies eben erst nach fünfjähriger Dauer der stillschweigenden Verlängerung tun wird.

Nach den Gesetzesmaterialien<sup>62</sup> ergebe sich aus der Konstruktion als Ausnahme überdies, dass **auf Vermieterseite kein Unternehmer – also auch nicht als einer von mehreren Vermietern – sein darf.** Dabei sei zu bedenken, dass die Unternehmereigenschaft nur dann vorliege, wenn das Geschäft zum Betrieb des Unternehmens gehört. Der bloße Umstand, dass eine Person, die auf Vermieterseite auftritt, irgendein Unternehmen betreibt, bedeute nicht, dass jedenfalls eine Mindestfrist von fünf Jahren maßgeblich sei. Vielmehr **komme es** – wie generell beim Unternehmerbegriff des KSchG – **darauf an, ob die Vermietung zum Betrieb des Unternehmens** (das auch in der Vermietung bestehen kann) **gehört.** Nur dann könnte sich der Vermieter auf die Ausnahme nicht berufen. **Maßgeblicher Zeitpunkt für das (Nicht-)Vorliegen der Unternehmereigenschaft sei der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.** Wenn der Vermieter zu diesem Zeitpunkt kein Unternehmer ist, dann sei eine Befristung auf drei Jahre zulässig – unabhängig davon, ob der Vermieter aufgrund geänderter Umstände später Unternehmer wird. Eine wirksam vereinbarte Befristung bleibe somit auch dann wirksam, wenn der Vermieter noch während der Befristungsdauer – etwa durch Vermietung weiterer Bestandgegenstände – die Unternehmereigenschaft erwirbt. Wird der Mietvertrag allerdings in der Folge erneuert, sei bei zwischenzeitlich erworbener Unternehmereigenschaft eine wirksame Verlängerung der Vertragsdauer nur auf mindestens fünf Jahre möglich. **Bei (vertraglicher oder gesetzlicher) Erneuerung des Mietvertrags sei nämlich der Zeitpunkt der Verlängerung der Vertragsdauer** (und nicht der Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses) **für das (Nicht-)Vorliegen der Unternehmereigenschaft maßgeblich.**

<sup>60</sup> ME 50 BlgNR 28. GP.

<sup>61</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 9.

<sup>62</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 9.

#### c) Inkrafttreten und Übergangsrecht

Die **Änderung des § 29 MRG** in der Fassung des 5. MILG tritt mit **1. Jänner 2026** in Kraft (§ 49k Abs 1 MRG). § 29 MRG in der Fassung des 5. MILG ist **auf Mietverträge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2025 geschlossen oder vertraglich oder gesetzlich erneuert werden**; für vor dem 1. Jänner 2026 vereinbarte Befristungen bleibt die bisherige Rechtslage weiter anwendbar (§ 49k Abs 4 MRG).

#### IV. WEITERE INHALTE DES 5. MILG (ART 2 Z 1, 6 UND 7 5. MILG):

##### a) Dinglich oder obligatorisch berechtigter 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).

Die Gesetzesmaterialien<sup>63</sup> erklären, derzeit vermittele nur der Fruchtnießer der gesamten Liegenschaft, nicht aber der Fruchtnießer einer Wohnung Hauptmietrechte. Dies gelte auch für Wohnungen, an denen WE begründet wurde.<sup>64</sup> Im Hinblick auf das erhebliche Umgehungspotential sollten nun auch Fruchtnießer von WE-Objekten in den Kreis der in § 2 Abs 1 MRG genannten Personen aufgenommen werden, die im Fall der Vermietung Hauptmietverträge (und nicht bloß Untermietverträge) schließen.

#### b) 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).

Die Gesetzesmaterialien<sup>65</sup> erläutern, wenn eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei in einem mietrechtlichen Außerstreitverfahren Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten hat, so betrage dieser nach § 37 Abs 3 Z 17 EUR 400,-- für das Verfahren erster Instanz und jeweils EUR 180,-- für das Verfahren zweiter und dritter Instanz. Die Beträge seien mit dem Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz<sup>66</sup> festgelegt worden und seien seither unverändert geblieben. Sie sollten nun entsprechend der Entwicklung des VPI angepasst werden.

#### c) Inkrafttreten und Übergangsrecht

Die **Änderungen des § 2 MRG und des § 37 MRG** in der Fassung des 5. MILG treten mit **1. Jänner 2026** in Kraft (§ 49k Abs 1 MRG). **§ 2 Abs 1 MRG** in der Fassung des 5. MILG ist **auf Mietverträge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2025 geschlossen werden** (§ 49k Abs 2 MRG). § 37 Abs 3 Z 17 MRG in der Fassung des 5. MILG ist auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2025 anhängig gemacht werden (§ 49k Abs 5 MRG).

<sup>63</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 7 f.

<sup>64</sup> 5 Ob 221/18p.

<sup>65</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 7 f.

<sup>66</sup> BGBl I 2003/113.