

Neu seit 1. Jänner 2026: 5. Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) und Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (5. MILG)

Es gibt ein neues Berechnungsmodell für die Wertsicherung, das Deckelungen der zulässigen jährlichen Veränderung des Mietzinses vorsieht. Das Berechnungsmodell gilt für Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG – ausgenommen sind also Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Genossenschaftswohnungen. Das Gesetz erfasst auch Altverträge, die vor dem 1. Jänner 2026 geschlossen wurden.

Mietzinsanpassungen sind künftig nur noch einmal jährlich, jeweils zum 1. April, zulässig. Liegt die Inflation im Vorjahr über **drei Prozent**, dürfen Mietzinse nicht mehr im vollen Ausmaß steigen: Bis zu drei Prozent wird die Inflation vollständig berücksichtigt, der darüberhinausgehende Teil fließt nur zur Hälfte in die Mietzinserhöhung ein.

Beispiel: Inflation 4 % → zulässige Mietzinserhöhung 3,5 %

Im Vollenwendungsbereich des MRG – etwa bei Altbauwohnungen und Gemeindewohnungen – gelten zusätzlich besondere Obergrenzen: Zum 1. April 2026 darf der Mietzins höchstens um **ein Prozent**, zum 1. April 2027 höchstens um **zwei Prozent** angehoben werden. Ab **2028** gilt auch hier die allgemeine Anpassungsgrenze (volle Valorisierung bis 3 % plus Hälfte der darüberliegenden Inflation).

Außerdem wird der Rückforderungszeitraum für zu Unrecht geleistete Zahlungen aufgrund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen auf **fünf Jahre** begrenzt. Eine längere Rückforderung bleibt nur dann möglich, wenn die Unwirksamkeit auf eine missbräuchliche Klausel im Sinne der EU-Klauselrichtlinie zurückzuführen ist.

Das **5. MILG** bringt Änderungen bei befristeten Mietverträgen. In der Voll- und Teilanwendung des MRG verlängert sich die **Mindestbefristung** bei Neuabschlüssen und Vertragsverlängerungen von drei **auf fünf Jahren**. Gleiches gilt für die Dauer einer stillschweigenden Vertragsverlängerung. Wichtig zu beachten ist, dass die Regelungen nicht gelten, wenn der Vermieter erfolgreich darlegt, dass er kein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist.

Quellen:

- https://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Bauen_Wohnen_und_Versorgungsleistungen/Wohnen/Rund_um_die_Miete/Neuerungen-im-Mietrecht-ab-1.1.2026.html#
- <https://www.derstandard.at/story/3000000303720/inflation-bei-mieten-was-ab-diesem-jahr-fuer-mieter-und-vermieter-gilt>
- www.wko.at/sbg/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/mieten-wertsicherungsgesetz-und-mietrechtliches-inflationslinder
- <https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/mietrecht-inflationslinderungsgesetz-wertsicherungsgesetz>
- <https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVIII/ME/50>