

sms.law.bites | Real Estate: Bald neue Spielregeln am Mietmarkt?

Das geplante 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz im Überblick

Ein Beitrag von sms.law Rechtsanwältin Anna Woschitz und Associate Lakitha Shetty

Mit dem geplanten (jedoch noch nicht beschlossenen) 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) wird einerseits ein neues Gesetz, das Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG), eingeführt und andererseits wird es zu Änderungen im Mietrechtsgesetz (MRG) und im Richtwertgesetz (RichtWG) kommen. Ab 1. Jänner 2026 sollen zahlreiche Änderungen in Kraft treten, die sowohl Vermieter als auch Mieter betreffen.

👉 Das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) – "Mietpreisbremse" für alle

Das MieWeG würde künftig einen Eingriff in vertraglich vereinbarte Wertsicherungen bei Wohnungsmietverträgen (sowohl Haupt- und Untermiete) im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG vorsehen. Es wird daher zukünftig einen Eingriff in die freien Mietzinse geben.

Die vertraglich vereinbarte Wertsicherung soll nach einem festgelegten Berechnungsmodell nach § 1 Abs 2 MieWeG begrenzt werden. Diese Begrenzung soll einerseits die Höhe und andererseits den Zeitpunkt betreffen:

Der Mietzins würde einmal jährlich zum 1. April nach der durchschnittlichen Inflationsrate des Vorjahres angepasst werden. Sofern die Veränderung jedoch 3 % übersteigt, wäre der übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Die erste Valorisierung würde im Kalenderjahr nach Vertragsabschluss stattfinden und würde die erste Anpassung zudem nur anteilig erfolgen, abhängig von den seit Vertragsabschluss verstrichenen vollen Monaten.

Für Wohnungsmietverträge im Vollenwendungsbereich des MRG wird eine zusätzliche Begrenzung festgesetzt: 1. April 2026: maximal 1 %; 1. April 2027 maximal 2 %. Ab 1. April 2028 erfolgt die Anpassung wieder regulär nach der Inflation des Vorjahres, wobei ein Inflationsanteil über 3 % nur zur Hälfte berücksichtigt wird.

Achtung: Diese Begrenzung der Wertsicherung ist nicht nur auf Mietverträge anzuwenden, die ab dem 01.01.2026 abgeschlossen werden, sondern auch auf bereits bestehende Mietverträge. Für bestehende Mietverträge bedeutet diese Begrenzung daher, dass eine zukünftige Wertsicherung erst frühestens ab 01. April 2026 geltend gemacht werden darf, auch wenn nach der vertraglichen Vereinbarung eine frühere Wertsicherung möglich wäre. Die vertraglich vereinbarte Erhöhung darf daher nur maximal bis zu dem Betrag geltend gemacht werden, der sich nach dem gesetzlichen Berechnungsmodell ergeben würde.

Weiters sieht § 2 des MieWeG vor, dass Wertsicherungsklauseln künftig durch den Verweis auf § 1 Abs 2 MieWeG vertraglich formuliert werden können und soll dieser Verweis nicht nur auf Wohnungsmietverträge, sondern auch auf Geschäftsräumlichkeiten anwendbar sein.

👉 **Rückforderungsansprüche bei unwirksamen Wertsicherungsklauseln**

Für vor dem 1.1.2026 abgeschlossene Wohnungsmietverträge sieht § 4 Abs 3 MieWeG vor, dass Rückforderungsansprüche grundsätzlich auf Zahlungen der letzten 5 Jahre vor Vertragsende beschränkt sein sollen. Bei einem noch aufrechten Vertrag wird dieser auf Zahlungen der letzten 5 Jahre vor Kenntnis der Unwirksamkeit der Klausel beschränkt.

Die Verjährung dieser Ansprüche beträgt in beiden Fällen 3 Jahre ab Kenntnis der Unwirksamkeit und des Anspruchs, höchstens jedoch 30 Jahre ab Zahlung.

Ausnahmen:

- ◆ Ansprüche nach § 16 Abs 9 MRG unterliegen weiterhin den dortigen Verjährungsregeln.
- ◆ Gerichtsverfahren, die vor dem 1.1.2026 bereits anhängig waren, bleiben unberührt.
- ◆ Wertsicherungsklauseln, die missbräuchlich im Sinn der EU-Richtlinie RL 93/13/EWG sind.

👉 **Befristungen: Fünf statt drei Jahre**

Die Mindestbefristung soll von drei auf fünf Jahre verlängert werden und ab 1. Jänner 2026 für neu abgeschlossene oder verlängerte Verträge gelten. Das Kündigungsrecht der Mieter gemäß § 29 Abs 2 MRG bliebe unverändert – eine vorzeitige Kündigung mit dreimonatiger Frist wäre weiterhin möglich sein.

Diese längere Mindestbefristung würde jedoch nur für Vermieter gelten, die Unternehmer im Sinne des KSchG sind (sohin zB wenn mehr als fünf Wohnungen vermietet werden oder wenn Hausbesorger beschäftigt werden).

👉 **Fruchtgenuss**

Bislang können gemäß § 2 Abs 1 MRG nur Fruchtgenussberechtigte einer gesamten Liegenschaft Hauptmietverträge abschließen. Künftig sollen auch Fruchtgenussberechtigte einzelner Wohnungseigentumsobjekte Hauptmietverträge und nicht nur Untermietverträge abschließen dürfen.

👉 **MieWeG noch nicht beschlossen**

Das MieWeG ist noch nicht beschlossen und ist es daher möglich, dass es zu Änderungen kommt. Wir werden Sie informieren, sofern es noch zu Änderungen kommt bzw sobald das MieWeG beschlossen ist.