

NEUE MIETRECHTSÄNDERUNGEN AB 1.1.2026

RECHTSTIPP FEBRUAR 2026



Mag. Johannes Strobl, LL.M.

Mit 1.1.2026 sind durch das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz und das Zivilrechtliche Indexierungs-Anpassungsgesetz bedeutende Änderungen im österreichischen Mietrecht in Kraft getreten.

1. Neue "Mietpreisbremse" bei Wertsicherungen - Was ist neu?

Für alle Wohnungsmietverträge (im Anwendungsbereich des MRG) gilt nun das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG), dass die Erhöhung der Mieten durch Wertsicherung (Indexanpassung) begrenzt. Grundregel für alle Wohnungsmieten:

- Mieterhöhungen erfolgen künftig nur noch einmal jährlich zum 1. April
- Berechnung: Durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 des Vorjahres
- ABER: Übersteigt die Inflation 3%, wird nur die Hälfte des darüber liegenden Teils berücksichtigt

Zusätzliche Begrenzung bei preisbeschränkten Wohnungen:

Für Wohnungen mit Richtwert- oder Kategoriemietzins gilt eine noch strengere Obergrenze: Für das Jahr 2025: Maximal 1% Erhöhung, für das Jahr 2026: Maximal 2% Erhöhung, ab 2027: Normale Berechnung nach obiger Grundregel.

Was gilt für bestehende Verträge?

Die neuen Obergrenzen gelten auch für bereits bestehende Mietverträge. Der Vermieter muss eine "Parallelrechnung" durchführen: Die vertragliche Wertsicherung bleibt zwar bestehen, wird aber durch die gesetzliche Obergrenze gedeckelt. Der Valorisierungstermin verschiebt sich automatisch auf den 1. April.

2. Längere Mindestbefristung: Aus 3 werden 5 Jahre - aber nur bei gewerblicher Vermietung

Bisher mussten befristete Wohnungsmietverträge im MRG-Anwendungsbereich mindestens 3 Jahre dauern. Ab 1.1.2026 gilt eine Mindestbefristung von 5 Jahren, wenn der Vermieter als gewerblicher Vermieter anzusehen ist. Als gewerblicher Vermieter gilt man laut der Rechtsprechung, wenn man Beschäftigung von dritten Personen und Gehilfen zur Vermietung einsetzt und man circa 5 Mietobjekte vermietet. Wenn der Vermieter nicht als gewerblich gilt, kann er weiterhin Mietverträge auf 3 Jahre befristen.

Die neue 5-Jahres-Regelung gilt für gewerbliche Vermietungen:

- Mietverträge, die nach dem 31.12.2025 abgeschlossen werden
- Bereits bestehende Verträge, die nach dem 31.12.2025 vertraglich oder gesetzlich erneuert werden

Wichtig: Befristungen, die bereits vor dem 1.1.2026 vereinbart waren, bleiben nach der alten 3-Jahres-Regel gültig. Als Mieter können Sie befristete Wohnungsmietverträge nach Ablauf eines Jahres mit 3-monatiger Kündigungsfrist vorzeitig weiterhin beenden.

3. Zeitliche Begrenzung von Rückforderungen

Haben Sie in der Vergangenheit zu viel Miete bezahlt, weil eine unwirksame Wertsicherungsklausel verwendet wurde? Die Rückforderungsfrist wird künftig auf 3 Jahre (bisher meist länger) begrenzt. Ausnahmen bestehen bei bereits eingeklagten Ansprüchen oder unionsrechtswidrige Klauseln.