

ACHTUNG: Umfangreiche gesetzliche Änderungen ab 1.1.2026

Der Nationalrat hat am 11.12.2025 das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) beschlossen.

Neben einigen anderen gesetzlichen Änderungen sind **ab 01.01.2026** vor allem folgende beiden Neuerungen für Vermieter zu beachten:

- Es gilt eine **neue gesetzliche Mindestbefristungsdauer** für **Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich** des Mietrechtsgesetzes von **fünf Jahren**, anstatt von bisher 3 Jahren, sofern der **Vermieter ein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes** (KSchG) ist.
- Weiters wurden **neue gesetzliche Regelungen zur Wertsicherung des Mietzinses** für **Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich** des Mietrechtsgesetzes eingeführt. Die Anpassungen des Mietzinses aufgrund einer vertraglich vereinbarten Wertsicherung sollen demnach **nur mehr jährlich jeweils zum 1. April** erfolgen.

Details zu den gesetzlichen Änderungen finden Sie im nachfolgenden Artikel zum **5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz - 5. MILG.**

Die neuen gesetzlichen Regelungen wurden vom Gesetzgeber trotz zahlreicher kritischer Stellungnahmen zum Entwurf erlassen und stellen die Immobilienbranche künftig vor erhebliche Herausforderungen. Besonders die praktische Anwendung der Vorschriften zur Wertsicherung erweist sich - zurückhaltend formuliert - als kaum umsetzbar. Es stellt sich die Frage, wie die seit Jahren, teils seit Jahrzehnten erhobene Forderung nach einer Vereinheitlichung und Vereinfachung des Mietrechts derart unberücksichtigt bleiben konnte.

Anstatt den ohnehin unübersichtlichen „Mietrechtsdschungel“ zu lichten, wurde ein System geschaffen, dessen Praxistauglichkeit stark zu bezweifeln ist. Der damit verbundene erhöhte Verwaltungsaufwand sowie die komplexen Regelungen bergen erhebliches Konfliktpotenzial zwischen Vermietern und Mieter und drohen bereits ohnehin oft angespannte Mietverhältnisse künftig zusätzlich zu belasten.

Die Chance, eine nachhaltige und lösungsorientierte gesetzliche Grundlage zu schaffen, wurde damit - zumindest vorerst - vertan. Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber künftig stärker auf transparente, klare und praktikable Bestimmungen setzt, anstatt auf symbolpolitische Maßnahmen.

Mag. Lisa Beinhundner