

5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz - 5. MILG

Am 11.12.2025 wurde vom Nationalrat das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) beschlossen, welches umfangreiche Änderungen im Mietrecht vorsieht.

Die gesetzlichen Neuerungen treten bereits am **01.01.2026** in Kraft.

Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)

- Gilt für **Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen** im **Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetz)**.
- Eine vertraglich vereinbarte Wertsicherung wird durch das in § 1 MieWeG festgelegte Berechnungsmodell **begrenzt** (nicht ersetzt!).
- Die neue Regelung sieht gemäß § 1 folgendes vor:
 - Die Anpassungen des Mietzinses aufgrund einer vertraglich vereinbarten Wertsicherung sollen nur mehr **jährlich jeweils zum 1. April** erfolgen. Das Entgelt erhöht oder vermindert sich am 1. April des Kalenderjahres nach Vertragsabschluss und in der Folge jährlich am 1. April nach Maßgabe des VPI 2020, Ausgangsbasis Jahresdurchschnitt vom Vorjahr. Ergäbe sich eine Veränderung von über drei Prozent, ist der **drei Prozent übersteigende Teil nur zur Hälfte** zu berücksichtigen.

Beispiel: beträgt die Veränderung 4,6 %, dürfen nur 3,8 % berücksichtigt werden (-> 3 % + die Hälfte von 1,6 % = 0,8 % = 3,8%)
 - Bei **Wohnungsmietverträgen, die den Mietzinsbeschränkungen des MRG** unterliegen (Kategoriemietzins, Richtwertmietzins, angemessener Mietzins) ist die vertragliche Wertsicherung überdies dadurch begrenzt, dass im **Jahr 2026 eine Anhebungsgrenze von einem Prozent und im Jahr 2027 eine Anhebungsgrenze von zwei Prozent** gelten soll.
 - Achtung: Durch die neue gesetzliche Regelung gibt es nach wie vor keine automatische gesetzliche Wertsicherungsmöglichkeit. Wertsicherungen sind nur dann möglich, wenn es eine gültige Wertsicherungsvereinbarung im Mietvertrag gibt.
 - Diese Bestimmungen gelten auch für **Mietverträge, die vor dem 01.01.2026 abgeschlossen wurden**.
 - Gemäß § 2 MieWeG kann bei **zukünftigen Verträgen** über eine Raummiete eine **Wertsicherung** auch **durch bloße Bezugnahme auf die neue Regelung wirksam vereinbart** werden, indem etwa im Zusammenhang mit der Festlegung des Entgelts die Wendung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 Mieten-Wertsicherungsgesetz“ oder bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungen des MRG zur

Anwendung kommen und die vor dem 1. Dezember 2026 geschlossen werden, die Wendung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 und 3 Mieten-Wertsicherungsgesetz“ angeführt wird.

- Rückforderungsansprüche aufgrund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen (§ 4 Abs 3):

Ist bei einem vor dem 01.01.2026 geschlossenen Wohnungsmietvertrag eine Wertsicherungsvereinbarung unwirksam, sind **Rückzahlungsansprüche auf Zahlungen beschränkt, die in den letzten 5 Jahren** vor Vertragsbeendigung bzw bei noch aufrechten Verträgen in den letzten fünf Jahren vor Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs geleistet wurden. Diese Ansprüche verjähren binnen drei Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs, längstens aber binnen dreißig Jahren ab Zahlung.

Ausdehnung der Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge

- Die **Mindestbefristung** für **Wohnungsmietverträge** im **Voll- und Teilanwendungsbereich** wird von **drei auf fünf Jahre ausgedehnt** (§ 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG).
- Dies gilt auch für die Dauer der stillschweigenden Verlängerung (§ 29 Abs 3 lit b MRG) dieser Verträge, welche von drei auf fünf Jahre erhöht wird.
- Nur sofern der Vermieter kein **Unternehmer iSd Konsumentenschutzgesetzes** ist, kann der Vertrag nach wie vor auf mindestens drei Jahre befristet werden bzw. erfolgt die stillschweigende Verlängerung um drei Jahre.
- Diese Änderungen gelten für Verträge, die nach dem 31.12.2025 geschlossen oder vertraglich oder gesetzlich erneuert werden. Für vor dem 1.1.2026 vereinbarte Befristungen bleibt die bisherige Rechtslage weiter anwendbar. Wird jedoch ein bereits bestehender Vertrag nach dem 31.12.2025 verlängert, gilt die neue Befristungsregelung.

Neue Valorisierungsregelungen für Richtwertmieten und Kategoriebeträge

- **Am 1. April 2026 und sodann jährlich** vermindern oder erhöhen sich die Kategoriebeträge und Richtwerte gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht.
- **Am 1. April 2026** können sich die Kategoriebeträge und Richtwerte in Anlehnung an die Regelung laut MieWeG aber **um nicht mehr als ein Prozent** und **am 1. April 2027 um nicht mehr als zwei Prozent** gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt erhöhen.

- **Ab dem 1. April 2028** ist jeweils dann, wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Bei weiteren Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des ÖHGB-Linz gerne zur Verfügung.

Mag. Lisa Beinhundner