



Wertsicherung NEU ab 2026 – Systematik, Besonderheiten und Berechnung in der Praxis

Ab 2026 gelten neue Spielregeln für die Mietzinsvalorisierung. Wie sind Wertsicherungen künftig zu berechnen, welche Deckelungen sind zu beachten und was hat es mit der Parallelrechnung auf sich?

VON KARIN SAMMER

Mit dem am 1. Jänner 2026 in Kraft getretenen 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (5. MILG) und dem darin enthaltenen Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) hat der Gesetzgeber tiefgreifend in die Mechanik der Mietzinsvalorisierung eingegriffen. Die vertraglich vereinbarte Wertsicherung von Mietzinsen unterliegt seither einer zwingenden gesetzlichen Begrenzung.

Anwendungsbereich und Grundvoraussetzungen

Das MieWeG gilt sowohl für Neuabschlüsse als auch für bestehende Wohnungsmietverträge (Haupt- und Untermietverhältnisse) sowohl im Voll- als auch im Teilanwendungsbereich des MRG und damit erstmals auch für freie Mietzinse. Nicht erfasst sind ins-

besondere Geschäftsraummietverhältnisse, MRG-Vollausnahmen (zB Ein- und Zweifamilienhäuser, Freizeitwohnungen) sowie Mietverhältnisse nach dem WGG, soweit nicht § 13 Abs 4 WGG zur Anwendung gelangt. Bei gemischt genutzten Mietgegenständen (Wohn- und Geschäftszwecke) ist das MieWeG dann anzuwenden, wenn die geschäftliche Nutzung deutlich überwiegt. →

Das MieWeG begründet keine gesetzliche Wertsicherung. Unveränderte Voraussetzung für jede Mietzinsanpassung ist daher weiterhin eine wirksame vertragliche Wertsicherungsklausel. Unwirksame Klauseln werden durch das Gesetz weder ersetzt noch saniert.

Der Grundmechanismus der Wertsicherung nach dem MieWeG

Das MieWeG normiert ein gesetzliches Begrenzungsmodell für die Wertsicherung von Wohnungsmietverträgen und deckelt damit – unabhängig von der vertraglichen Ausgestaltung – das höchstzulässige Ausmaß einer vertraglich vereinbarten Indexanpassung. In der Praxis bedeutet das: Eine Valorisierung kann weiterhin nur auf Basis der vertraglichen Wertsicherung erfolgen, ihr Ausmaß wird jedoch gegebenenfalls durch die gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Das Wertsicherungsmodell des MieWeG basiert auf folgenden Grundlagen:

- ◆ eine **einmal jährliche** Anpassungsmöglichkeit mit mietrechtlicher Wirksamkeit ausschließlich zum 1. April,
- ◆ die Anknüpfung an die **Jahresdurchschnittswerte** des Verbraucherpreisindex 2020 im Vergleich zum Vorjahr,
- ◆ die gesetzliche Begrenzung der Inflationsabgeltung (bis 3% voll, darüber hinaus nur zur Hälfte; befristete Sonderdeckelungen für preisregulierte Mietverhältnisse),
- ◆ sowie die **aliquote** Berücksichtigung im Jahr des Vertragsabschlusses (**Rumpfjahr**).

Dieses System definiert die zwingende gesetzliche Obergrenze und wirkt in jedem Fall zugunsten des Mieters.

Beispiel: Bei einer Inflation von 3,6% ergibt sich eine zulässige Anpassung von $3\% + 0,3\% = 3,3\%$.

Parallelrechnungen

Weichen vertragliche Wertsicherungen vom gesetzlichen Modell ab, wie dies bei einer Vielzahl von bestehenden Mietverträgen der Fall sein wird (zB durch abweichende Anpassungsstichtage, Schwellenwertvereinbarungen oder andere indexbezogene Aus-

lösemechanismen), macht dies sogenannte **Parallelrechnungen** erforderlich.

Zwei Kurven – zwei Rechenlogiken

In praktischer Hinsicht bedeutet das, dass bei jeder potenziellen Mietzinserhöhung zum April zu prüfen sein wird, ob und in welchem Ausmaß eine Indexierung nach der konkreten vertraglichen Wertsicherungsregelung zulässig wäre. Parallel dazu ist in einer gesonderten Rechnung die Obergrenze nach dem MieWeG zu ermitteln. Die Gesetzesmaterialien sehen in diesen Fällen vor, dass über die gesamte Vertragsdauer hinweg zwei voneinander unabhängige Rechenstränge zu führen sind. Zum einen ist die vertragliche Wertsicherung rechnerisch fortzuführen, als ob es das MieWeG nicht gäbe. Zum anderen ist parallel dazu eine laufende Kontrollrechnung nach dem gesetzlichen Begrenzungsmodell des MieWeG vorzunehmen. Stabentheiner¹ beschreibt dies anschaulich als zwei »Kurven« – die **Vertragskurve** und die **Begrenzungskurve** oder **Deckelungskurve**. Maßgeblich ist stets der niedrigere der beiden so ermittelten Beträge.

Vertragskurve

Die vertragliche Wertsicherung bildet die Mietzinsentwicklung ausschließlich nach den vertraglich vereinbarten Parametern ab. Ausgangspunkt ist entweder der Mietzins bei Vertragsabschluss oder – bei bereits valorisierten Mietverhältnissen – der Wert nach der letzten tatsächlich durchgeführten Anpassung. Maßgeblich sind die im Vertrag vorgesehenen Indexmonate, Schwellenwerte und Auslösemechanismen. Tritt zB bei einer Schwellenwertklausel die relevante Indexüberschreitung im September ein, so ist für die Vertragskurve der Indexstand dieses Monats (auch für die Weiterberechnung) maßgeblich. Indexveränderungen sind rechnerisch fortzuschreiben, unabhängig davon, ob sie im jeweiligen

Jahr tatsächlich geltend gemacht werden dürfen.

Ergeben sich aufgrund der vertraglichen Wertsicherung **unterjährig Anpassungen**, sind diese gewissermaßen bis zum nächsten 1. April rechnerisch »einzufrieren«.² Die in dieser Wartezeit eingetretene Inflation darf somit bei der Änderung des Mietzinses nicht berücksichtigt werden und geht damit dauerhaft verloren.

Deckelungskurve

Unabhängig von der vertraglichen Berechnung ist die gesetzliche Begrenzungsrechnung nach dem MieWeG vorzunehmen. Diese knüpft an die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres an. Bis zu 3% Inflation sind voll zu berücksichtigen; darüberhinausgehende Teile dürfen nur zur Hälfte eingerechnet werden. Für preisregulierte Wohnungsmietverhältnisse gelten in den Jahren 2025 (1%) und 2026 (2%) zusätzliche, strengere Sonderdeckelungen.

Rumpfjahr und Aliquotierung

Die erste Mietzinsanpassung nach Vertragsabschluss kann stets erst im darauffolgenden **Kalenderjahr** erfolgen. Das **Jahr des Vertragsabschlusses** gilt als Rumpfjahr, für das die maßgebliche Inflationsentwicklung **aliquot** zu berücksichtigen ist und nur für die **vollen Monate** nach Vertragsabschluss gerechnet werden darf. Ausschlaggebend ist hier der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, nicht der Mietbeginn.

»Einfädeln« in die Begrenzungsrechnung nach dem MieWeG

Für den Einstieg in die Ermittlung der MieWeG-Begrenzungskurve ist zunächst ein rechnerisches »**Einfädeln**« in das neue System erforderlich.

Ausgehend von der letzten Valorisierung oder des Vertragsabschlusses ist der Jahres-VPI für das erste angebrochene »Rumpfjahr« nur aliquot einzurechnen. →

Beispiel: Im Februar 2026 wird ein Wohnungsmietvertrag (angemessener Mietzins § 16 Abs 1 MRG) abgeschlossen. Im Mietvertrag wird eine Wertsicherung gem. MieWeG vereinbart. Die erste Anpassung wird mietrechtlich frühestens mit April 2027 wirksam, wobei die sich für das Jahr 2026 ergebende Indexveränderung einerseits mit 2% gedeckelt ist (Sonderdeckel für preisregulierte Mieten für das Jahr 2026³). Zudem ist der Jahres-VPI für dieses Rumpfjahr auch zu aliquotieren, sohin nur mit 10/12 (von März bis Dezember) von 2% (somit +1,6666 %) zu berücksichtigen.

entwicklungen aus mehreren Kalenderjahren einzurechnen. Eine Aliquotierung ist nur für das erste angebrochene Rumpfjahr – vorzunehmen.

Praktisch bildet dieser Wert in der Deckelungskurve die weitere Basis für die Folgejahre, der jeweils mit Wirksamkeit April um die jährliche Jahressdurchschnittsinflation + Hälfte (oder Sonderdeckel) angepasst wird.

Dieses »Einfädeln« betrifft ausschließlich die Deckelungskurve. Die vertragliche Wertsicherung ist davon unberührt und weiterhin strikt nach den vertraglichen Vorgaben fortzuschreiben.

Liegt der nach dem Vertrag errechnete Mietzins über dem nach dem MieWeG zulässigen Höchstwert, ist die Erhöhung mit dem Wert der Deckelungskurve gedeckelt; liegt er darunter, kann dennoch nur die vertragliche Erhöhung ausgeschöpft werden.

Beispiel: Erfolgte zB die letzte Valorisierung auf Basis eines Indexwerts aus Juni 2024, dann fließt in diesen Deckelungsbetrag für eine Erhöhung zum 1. April 2026 sowohl der aliquote Rest des Jahres 2024 als auch die (allenfalls gedeckelte) Indexveränderung des Jahres 2025 in die WieWeG-Deckelung ein.

Bei Altverträgen (die bereits valorisiert wurden) setzt die Berechnung an jenem Indexmonat an, der der letzten vorgenommenen Valorisierung zugrunde lag und damit gewissermaßen den Startpunkt der gesetzlichen Kontrollrechnung bildet. Sollte die letzte Anhebung längere Zeit zurückliegen, sind auch Index-

Vergleich der Rechenstränge zum Anpassungsstichtag

Sofern eine Parallelrechnung erforderlich ist, sind zum jeweiligen Anpassungsstichtag 1. April die Ergebnisse der vertraglichen Wertsicherung und der gesetzlichen Deckelungsrechnung gegenüberzustellen. Wichtig ist, dass diese Kurven völlig getrennt voneinander zu berechnen sind.

Lässt die vertragliche Wertsicherung keine Anpassung zu, kann auch nach dem MieWeG keine Erhöhung verlangt werden.

Vorschreibung und Zahlungspflicht

»Wertsicherungserhöhungen werden künftig – und unabhängig →

Berechnungsbeispiel 1

für einen Mietvertrag im Teilanwendungsbereich, jährliche Indexanpassung
Vertragsabschluss September 2024, HMZ: 1000,- Euro
Wertsicherung: jährliche Anhebung im Jänner auf Basis der Septemberwerthe (Ausgangswert September 2024 (123,6) VPI 2020)

Ø Jahres-VPI 2020	% zu Vorjahr
Ø 24	2,91 %
Ø 25 vorläufig	3,55 %
Ø 26* fiktive Annahme	3,20 %
Ø 27* fiktive Annahme	3,80 %

1) Vertragliche Erhöhung ermitteln: Wie hoch wäre die Anpassung mit April?

vertragliche Wertsicherung				
Stichtag	Datum VPI 2020	VPI 2020	Wert	%
01.09.24	01.09.24	Sep.24	123,6	
01.09.25	01.09.25	Sep.25	128,5	3,96
01.01.26			1.039,64	keine Anhebung
01.04.26			1.039,64 →	1.039,64

Vertragliche Anpassung mit 1.1.2026 verschiebt sich auf 1.4.2026

2) Kontrollrechnung: Ermittlung der MieWeG Obergrenze

Einfädeln ins MieWeG-System: aliquot im Rumpfjahr, danach immer volle Jahre
+ 0,73% (= Ø VPI 2024 (2,91%), davon aliquot 3/12 im Rumpfjahr)
+ 3,28% (= Ø VPI 2025 (3,55%) Deckelung > 3% + Hälfte)
= MieWeG-Deckelungsbetrag für 1.4.2026

Anpassung April 2027*

01.01.27	01.09.27	Sep.26	132,8	3,35
01.04.27			1.074,43	

Anpassung April 2028*

01.01.28	01.09.27	Sep.27	137,6	3,61
01.04.28			1.113,27	

Deckelungsbetrag der ersten Anpassung in den Folgejahren jeweils um Ø Jahresvpi (>3% + Hälfte) anpassen

+ 3,2% (Ø VPI 2026* (3,4%), Deckelung > 3% + Hälfte)

+ 3,4% (Ø VPI 2027* (3,8%), Deckelung > 3% + Hälfte)

von abweichenden Regelungen in den Verträgen – nur per 1. April wirksam werden können, im Vollarwendungsbereich aber wegen § 16 Abs 9 MRG erst nach entsprechender Vorschreibung den Mieter tatsächlich zur Zahlung des erhöhten Betrages verpflichten. **Das ist fruestens zum 1. Mai möglich**«, meint Univ. Prof. Dr. Andreas Vonkilch von der Universität Innsbruck auf Anfrage der ÖVI News.

§ 1 Abs 5 MieWeG ordnet nämlich an, dass § 16 Abs 9 MRG durch die neuen Begrenzungsregelungen unberührt bleibt. Damit bleiben auch die Verständigungspflichten des Vermieters aufrecht, wonach der Vermieter nach dem **Wirksamwerden der die Erhöhung auslösenden Indexveränderung** dem Hauptmieter sein Erhöhungsbegehren schriftlich bekanntzugeben hat. Die ErlBem⁴ sehen das »Wirksamwerden der Indexveränderung«, auf das diese Bestimmung Bezug nimmt, beim Berechnungsmodell nach Abs. 2 jeweils am 1. April, sodass der erhöhte Mietzins im Vollarwendungsbereich des MRG fruestens ab dem darauffolgenden Zinstermin, **also mit Mai**, verlangt

werden könnte. Ein zu früh abgesendetes Erhöhungsbegehren entfaltet – wie schon bisher auch – keine Wirkksamkeit.

Die von manchen Mietervertretern geäußerte Ansicht, der Vermieter müsse wegen der Einhaltung der Verständigungspflichten und der Formulierung im Gesetzestext⁵, wonach Erhöhungen ausschließlich am 1. April eintreten, mit der Anhebung sogar noch ein weiteres Jahr nämlich bis zum 1. April des Folgejahres zuwarten, wird ausdrücklich abgelehnt. Auch die Gesetzesmaterialien sprechen sich gegen eine solche Verschiebung aus und lassen eine Einhebung bereits ab dem nächsten Zinstermin zu. Zu diesem überzeugenden Ergebnis gelangt auch Stabentheiner⁶, dass dies wohl »ein überschießender und in dieser Intensität auch vom Gesetzgeber nicht gewünschter Verschiebungseffekt« wäre. Die Erhöhung wird daher mietrechtlich bereits mit dem gesetzlich vorgesehenen Anpassungsstichtag – regelmäßig dem 1. April – wirksam, auch wenn sie aufgrund der Verständigungsregel erst später eingehoben werden darf.

Im Teilanwendungsbereich findet der besagte § 16 Abs 9 MRG keine Anwendung, weshalb eine Anhebung jedenfalls mit April möglich ist.

Nachholmöglichkeit bei versäumter April-Anpassung?

Im Zusammenhang mit § 1 Abs 4 Satz 2 MieWeG, wonach Erhöhungen ausschließlich zum 1. April eintreten, stellt sich die Frage, ob eine im April mögliche Valorisierung – unter Beachtung des Rückwirkungsverbots im Vollarwendungsbereich – auch noch zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden kann? Auch hierzu ist die vorherrschende Ansicht eindeutig. Wie Andreas Vonkilch auf Nachfrage der ÖVI News betont, »kann eine vergessene Vorschreibung auch vor dem nächsten 1. April nachgeholt werden, sodass der Mieter zB zum 1. Juni, 1. Juli etc. zahlungspflichtig werden kann.«

Sonderdeckel für Richtwerte und Kategoriebeträge

Die letzte Anpassung der Kategoriebeträge und der Richtwerte liegt mittlerweile nun fast drei Jahre zurück (zuletzt 2023). Mit April 2026 →

Berechnungsbeispiel 2						Ø Jahres-VPI 2020	% zu Vorjahr			
Mietvertrag im Vollarwendungsbereich, jährliche Indexanpassung (wie Bsp. 1)						Ø 24	2,91 %			
Vertragsabschluss September 2024, HMZ: 1000,- Euro						Ø 25 vorläufig	3,55 %			
Wertsicherung: jährliche Anhebung im Jänner auf Basis der Septemberwerte (Ausgangswert September 2024 (123,6) VPI 2020)						Ø 26* fiktive Annahme	3,20 %			
Ø 27* fiktive Annahme						Ø 27* fiktive Annahme	3,80 %			
1) Vertragliche Wertsicherung ermitteln: Wie hoch wäre die Anpassung mit April?						2) Kontrollrechnung: Ermittlung der MieWeG Obergrenze				
vertragliche Wertsicherung						Einfädeln ins MieWeG-System: aliquot im Rumpfjahr, danach immer volle Jahre				
Stichtag	Datum VPI 2020	Wert	%	Vertragskurve	Vorschreibung	Deckelungskurve MieWeG				
01.09.24	01.09.24 Sep.24	123,6		1.000,00	1.000,00	1.007,28				
	01.09.25 Sep.25	128,5	3,96	1.039,64	keine Anhebung	1.017,35				
01.01.26				1.039,64		1.017,35				
01.04.26	Vertragliche Anpassung mit 1.1.2026 verschiebt sich auf 1.4.2026			1.017,35	←	1.017,35				
2026: vertragliche Valorisierung wird durch MieWeG gedeckelt, Vorschreibung fruestens mit Mai (§ 16 Abs 9)						+ 0,73 % (= 3/12 von Ø VPI 2024 (2,91%) Rumpfjahr				
Anpassung April 2027*						+ 1% Sonderdeckel 2025 im Vollarwendungsbereich				
01.01.27	01.09.27 Sep.26	132,8	3,35	1.074,43		1.037,69	= MieWeG-Deckelungsbetrag für 1.4.2026			
01.04.27				1.074,43	←	1.037,69				
Anpassung April 2028*						Deckelungsbetrag der ersten Anpassung für 2026 um 2%, in den Folgejahren jeweils um Ø Jahresvpi (>3% + Hälfte) anpassen				
01.01.28	01.09.27 Sep.27	137,6	3,61	1.113,27		1.072,98	+ 2% Sonderdeckel 2026 im Vollarwendungsbereich			
01.04.28				1.113,27	←	1.072,98	+ 3,4% (Ø VPI 2027* (3,8%)), Deckelung > 3% + Hälfte)			
April 2028: vertragliche Valorisierung wird durch MieWeG gekappt										

Richtwerte ab 1. April 2026

BL	RW bisher 1.4.2023– 31.3.2025	RW 1.4.2026
Burgenland	6,09 €/m ²	6,15 €/m ²
Kärnten	7,81 €/m ²	7,89 €/m ²
NÖ	6,85 €/m ²	6,92 €/m ²
OÖ	7,23 €/m ²	7,30 €/m ²
Salzburg	9,22 €/m ²	9,31 €/m ²
Steiermark	9,21 €/m ²	9,30 €/m ²
Tirol	8,14 €/m ²	8,22 €/m ²
V	10,25 €/m ²	10,35 €/m ²
Wien	6,67 €/m ²	6,74 €/m ²

Kategoriebeträge ab 1.4.2026

	bisher seit 01.07.2023	Kategorie- beträge ab 1.4.2026
Kat A	4,47 €/m ²	4,51 €/m ²
Kat B	3,35 €/m ²	3,38 €/m ²
Kat C und Db	2,23 €/m ²	2,26 €/m ²
Kat Du	1,12 €/m ²	1,13 €/m ²
EVB A	2,96 €/m ²	2,99 €/m ²
EVB B	2,23 €/m ²	2,26 €/m ²
EVB C und Db	1,49 €/m ²	1,50 €/m ²
EVB Du	1,12 €/m ²	1,13 €/m ²

Wie wird der Jahresdurchschnittswert des VPI ermittelt?

Entsprechend der Festlegung, dass sich die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte ergibt, ist anhand der von der Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlichten Jahresdurchschnittswerte des Verbraucherpreisindex 2020 die Veränderung für das jeweilige Jahr zunächst ungerundet zu errechnen. Es kann daher nicht der von der Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlichte Änderungswert verwendet werden, weil dieser nur mit einer Dezimalstelle angegeben ist. Eine Rundung ist erst nach Berechnung des neuen Entgelts nach den Vorgaben der Z 3 vorzunehmen.

Beispiel: Berechnung anhand der %-Veränderung für das Jahr 2024:
 $(123,8 \text{ (=Indexwert für Ø 24)} \div 120,3 \text{ (=Indexwert Ø 23)}) \times 100 - 100$

Nachstehend eine Übersicht über die Veränderungen der Jahresdurchschnittswerte der letzten Jahre.

% zu Vorjahr

Ø 22	8,56031%
Ø 23	7,79570%
Ø 24	2,90939%
Ø 25 noch vorläufig	3,55412%

erhöhen sich die Kategoriebeträge und Richtwerte in gleicher Weise jeweils um ein Prozent, im April 2027 wird die Erhöhung 2% sein. Erst ab 2028 soll die allgemeine 3% + Hälfte Jahresdurchschnittsregelung auch für Richtwert- und Kategoriebeträge gelten.

Vom Anhebungs- bzw. Berechnungsmodus ändert sich nicht viel zum bisherigen Ablauf. Die geänderten Richtwerte und Kategoriebeträge werden nach wie vor veröffentlicht, allerdings nicht vom Justizministerium, sondern wie schon mit dem 4. MILG festgelegt – von der Bundesanstalt Statistik Österreich auf ihrer Website⁷.

Ausblick

Die vorstehenden Ausführungen verstehen sich als Versuch, die dem MieWeG zugrunde liegende Systematik der Wertsicherung in die praktische Berechnung zu übersetzen, auch wenn viele Detailfragen derzeit noch ungeklärt sind. Ob diese Auslegung auch von der Rechtsprechung in allen Punkten geteilt wird, bleibt abzuwarten.

Hingewiesen sei darauf, dass sich zentrale Berechnungslogiken nicht aus dem Gesetz selbst, sondern erst aus den Erläuternden Bemerkungen ableiten lassen. Ohne deren Heranziehung ist ein sachgerechtes Verständnis der Systematik kaum möglich. Das betrifft insbesondere die Trennung zwischen Vertrags-

kurve und MieWeG-Deckelungskurve, die als zwei vollständig unabhängige Rechenstränge zu führen sind. Dieses Prinzip gilt auch für sämtliche Folgeanpassungen, wie die Berechnungsbeispiele verdeutlichen. Diese Systematik stellt einen deutlichen Bruch mit dem bisherigen Verständnis dar, wonach für die nächste Valorisierung regelmäßig der zuletzt vorgeschriebene Betrag heranzuziehen war. Das macht die Nachvollziehbarkeit und auch die Dokumentation schwierig, auch im Hinblick auf die Folgeanpassungen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten.

Soviel ist sicher: Das MieWeG wird viel praktische Verwirrung stiften und erhöht die Komplexität von Wertsicherungsanpassungen gewaltig, wenn Parallelrechnungen zu führen sind. Softwaredienstleister stehen vor der Herausforderung, Systeme zu entwickeln, die mehrere Rechenlogiken parallel führen, historisieren und prüfbar dokumentieren. Die Frage »Wie kommt dieser Betrag zustande?« wird sich wohl nicht mehr so leicht beantworten lassen. ♦

¹ Stabentheiner in immolex 2025/148

² § 1 Abs 4 Satz 2 MieWeG

³ § 1 Abs 3 MieWeG

⁴ ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 4

⁵ § 1 Abs 4 Satz 2 MieWeG

⁶ Stabentheiner in immolex 2025/148

⁷ § 5 Abs 2 letzter Satz RichtwertG

Rückforderungsanspruch bei unwirksamer Wertsicherung

Mit § 4 Abs 3 MieWeG wollte der Gesetzgeber das Risiko sehr weit zurückreichender Rückforderungen begrenzen. Für vor dem 1. Jänner 2026 abgeschlossene Wohnungsmietverträge gilt nunmehr: Zu viel bezahlte, wertsicherungsbedingt erhöhte Mietzinse können grundsätzlich nur für die letzten fünf Jahre zurückfordert werden. Diese Ansprüche verjährnen binnen drei Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs.

Der praktische Anwendungsbereich des § 4 Abs 3 MieWeG dürfte sehr begrenzt sein und bietet auch sonst kaum zusätzliche Rechtssicherheit. Warum? Die 5-Jahres-Beschränkung gilt u.a. dann nicht, wenn die Wertsicherungsklausel als missbräuchlich im Sinn der EU-Klauselrichtlinie einzustufen ist. Ob eine Klausel »nur« innerstaatlich unwirksam oder zugleich unionsrechtlich missbräuchlich ist, ist im Einzelfall zu beurteilen. In Verbrauchermitverhältnissen (B2C) wird eine Unwirksamkeit (etwa wegen gröblicher Benachteiligung) zudem regelmäßig auch als rechtmissbräuchlich im unionsrechtlichen Sinn qualifiziert werden.

Was ist noch neu mit 1. Jänner 2026

Das 5. MILG brachte noch weitere mietrechtliche Neuerungen in Sachen Mindestbefristung und Wertsicherungsvereinbarungen. Ein Überblick über die wichtigsten Änderungen.

Mindestbefristungsdauer von 3 auf 5 Jahre erhöht

Die Mindestbefristungsdauer für Wohnungs-mietverträge in der Voll- und Teilanwendung wurde von bisher drei auf fünf Jahre erhöht. Das gilt auch für Verlängerungen. Eine Ausnahme gilt für sogenannte »kleine« Vermieter, die nicht als Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzrechts einzustufen sind. Diese können Wohnungsmietverträge weiterhin auf drei Jahre befristen.

Gleiches gilt – ebenfalls mit einer Ausnahme für »kleine« Vermieter – für die stillschweigende Verlängerung befristeter Mietverhältnisse in der Voll- und Teilanwendung des MRG. Diese beträgt nun ebenfalls fünf Jahre und betrifft damit auch Geschäftsräumlichkeiten.

Die Beweislast für die fehlende Unternehmereigenschaft trifft den Vermieter.

Klarstellungen bei Wertsicherungsvereinbarungen

Mit dem im Rahmen des 5. MILGs ebenso am 1. Jänner 2026 in Kraft getretenen Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG) sollten einige Unsicherheiten im Zusammenhang mit Wertsicherungsvereinbarungen gesetzlich entschärft werden.

◆ 2-Monatssperrfrist

Die zweimonatige Sperrfrist ist durch eine Änderung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf langfristige Mietverträge nicht mehr anwendbar. Um in dieser Frage endgültige Rechtsicherheit zu schaffen, wurde die jüngste OGH-Rechtsprechung (10 Ob 15/25s) gesetzlich positiviert. Damit sollte die in dieser Frage durch widersprüchliche Judikatur ausgelöste Verunsicherung endgültig vom Tisch sein.

◆ Ausgangswert bei Wertsicherungsvereinbarungen

Mit dem ZIAG wurde in § 879a ABGB eine Auslegungshilfe für die Inhaltskontrolle

von Wertsicherungsklauseln geschaffen. Damit sollte klargestellt werden, dass die Verwendung eines vor Vertragsabschluss liegenden Indexwerts nicht automatisch eine grösliche Benachteiligung begründet. Ziel ist eine differenzierte Beurteilung und die Vermeidung einer pauschalen Unwirksamkeit allein wegen eines »älteren« Ausgangswerts.

Eine grösliche Benachteiligung liegt insbesondere dann nicht vor, wenn **zwingende gesetzliche Vorgaben verhindern, dass die bis zum Vertragsabschluss verstrichene Zeit bei der Entgeltbemessung gar nicht berücksichtigt werden kann**. Die erläuternden Bemerkungen erklären diese kryptische Formulierung am Beispiel des Richtwertmietzinses: Da zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses immer der geltende Richtwert maßgeblich ist und daher Zeiträume seit der letzten gesetzlichen Valorisierung auch bei der Festsetzung des Hauptmietzinses aufgrund zwingender gesetzlicher Vorgaben nicht eingerechnet werden dürfen, sei es vor diesem Hintergrund sachgerecht, bei der Wertsicherung an die nächste gesetzliche Valorisierung der Richtwerte anzuknüpfen, auch wenn dafür eine in der Vergangenheit liegende Indexzahl maßgeblich sei. Damit sollte der in einem Verbandsverfahren zu 8 Ob 37/23h vertretenen Auffassung, wonach eine vertragliche Anknüpfung an eine gesetzliche Valorisierung (wie zB des Richtwerts) einen unzulässigen Rückgriff auf eine überholte Wertsicherungsbasis darstelle, der Boden entzogen sein. Gleiches gilt für Kategoriemietzinsen bei Bezugnahme auf den jeweils mietrechtlich wirksamen Kategoriebetrag. Bemerkenswert bleibt, dass es einer gesetzlichen Klarstellung bedarf, um festzuhalten, dass die Anknüpfung eines gesetzlich preisgebundenen Mietzinses an das gesetzliche Valorisierungssystem nicht gröslich benachteiligend ist. ◆

Welche Wertsicherung bei neuen Mietzinsvereinbarungen?

Welche Wertsicherungsvereinbarung sollte nun sinnvollerweise bei neuen Mietzinsvereinbarungen gewählt werden? Diese Frage beschäftigt derzeit viele Praktiker. Die gute Nachricht: Die Mustermietverträge der Fachgruppe wurden aktualisiert.

VON KARIN SAMMER

Das MiWeG lässt zwar weiterhin vertragliche Gestaltungsfreiheit zu, setzt dieser aber klare Grenzen: Weicht die vereinbarte Wertsicherung vom gesetzlichen Berechnungsmodell ab – etwa durch andere Anpassungstichtage, Schwellenwertklauseln oder indexbezogene Auslösemechanismen, ist im Anlassfall eine Parallelrechnung zwischen vertraglicher Wertsicherung und gesetzlicher Begrenzung erforderlich, wobei stets der niedrigere Wert maßgeblich ist. Das bewirkt im Ergebnis, dass sich jede vom MiWeG abweichende Vereinbarung damit nachteilig für den Vermieter auswirkt.

Bei neuen Mietzinsvereinbarungen wird es daher zweckmäßiger sein, wenn die vertragliche Wertsicherung mit dem gesetzlichen Modell übereinstimmt. Durch § 2 MiWeG eröffnete der Gesetzgeber gleichzeitig auch eine einfache Möglichkeit, das gesetzliche Berechnungsmodell als vertragliches Wertsicherungssystem zu vereinbaren.



Mag. Nicole Fürnrathe (Obmann-Stellvertreterin), Mag. Marie-Sophie Lamezan-Salins (Geschäftsführerin der Fachgruppe der die Immobilien- und Vermögenstreuhänder) mit Rechtsanwalt Dr. Reinhard Pesek, der Mietvertragsmuster aktualisiert hat.

Dafür soll bereits eine bloße Bezugnahme auf die gesetzliche Bestimmung, etwa durch die Formulierung »wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 MiWeG – und gegebenenfalls auch auf § 1 Abs 3 MiWeG« ausreichen.

Diese erleichterte Form der Wertsicherungsvereinbarung (durch die Bezugnahme auf das MiWeG) kann, wenn gewünscht – grundsätzlich auch außerhalb des Anwendungsbereichs des MiWeG – zB für Ge-

schäftsraummieten – verwendet werden.

In den gerade aktualisierten Mustermietverträgen der Fachgruppe Wien der Wirtschaftskammer, wurden nach sorgfältiger Abwägung folgende Formulierungsvorschläge für Wertsicherungsklauseln getroffen und stehen den Mitgliedern unter folgendem Link (Muster-Mietverträge für Wohnungen und Geschäftsräume – WKO) zur Verfügung. ◀

Die Wertsicherungsvereinbarung in den Mustermietverträgen:

Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses gemäß dem Wertsicherungsmodell des § 1 Abs 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes (MiWeG) vereinbart. Das dieser Bestimmung zugrundeliegende Wertsicherungsmodell hat den folgenden Inhalt.

§ 1 Abs 2 Ziffer 1 MiWeG: Das Entgelt erhöht oder vermindert sich am 1. April des vollen Kalenderjahrs nach Vertragsabschluss und in der Folge jährlich am 1. April in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Kalenderjahr entspricht. Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt

sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. Wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index drei Prozent übersteigt, ist der drei Prozentpunkte übersteigende Teil aber nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

§ 1 Abs 2 Ziffer 2 MiWeG: Bei der ersten Valorisierung nach Vertragsabschluss ist die nach Ziffer 1 errechnete Veränderung nur in dem Ausmaß zu berücksichtigen, das dem Verhältnis der Anzahl der vollen nach Vertragsabschluss verstrichenen Monate des vor dem Valorisierungszeitpunkt liegenden Kalenderjahres zu zwölf Monaten entspricht.

§ 1 Abs 2 Ziffer 3 MiWeG: Bei der Berechnung des neuen Entgelts sind Beträge, die einen

halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden.

Zusatzhinweis für Verträge in der MRG-Vollanwendung:

Der Mieter wird darüber informiert, dass das vorstehende Wertsicherungsmodell den Begrenzungen des § 1 Abs 3 MiWeG unterliegt, demzufolge bei der Veränderung des Entgelts die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex nach § 1 Abs 2 Ziffer 1 MiWeG für das Jahr 2025 nur mit höchstens einem Prozent und für das Jahr 2026 nur mit höchstens zwei Prozent zu berücksichtigen ist.