

MIETRECHTSREFORM 2026 – WESENTLICHE NEUERUNGEN FÜR VERMIETER UND MIETER

Am 01.01.2026 ist eine umfassende Mietrechtsreform in Kraft getreten, die erhebliche Auswirkungen für Mieter und Vermieter entfalten wird.

Die gesetzlichen Änderungen wirken sich unmittelbar auf bestehende und zukünftige Mietverträge aus. Insbesondere die Neuregelungen zur Mietzinserhöhung, zu den Rückforderungsansprüchen und zur Mindestbefristung befristeter Mietverträge erfordern eine sorgfältige rechtliche Prüfung. Nachstehend geben wir einen Überblick über die zentralen Inhalte der Reform.

1. Anwendungsbereich (Voll- und Teilanwendung des MRG und ABGB)

Ob und in welchem Umfang die neuen Bestimmungen greifen, hängt davon ab, welchem Rechtsbereich der jeweilige Mietvertrag unterliegt.

Im **Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)** gelten die mietrechtlichen Schutzvorschriften des MRG umfassend. Das betrifft insbesondere viele Altbauwohnungen und bestimmte geförderte Neubauten. Hier sind die Mietzinsregelungen besonders streng.

Im **Teilanwendungsbereich des MRG** gelten nur einzelne Schutzbestimmungen, etwa zum Kündigungsschutz. Die Mietzinsbildung ist freier als im Vollanwendungsbereich des MRG. Die neue Mietzinsdeckelung für Wohnungsmieten kommt jedoch auch hier zur Anwendung.

Reine **ABGB-Mietverträge** – etwa für viele Ein- und Zweifamilienhäuser – unterliegen nicht dem MRG. Für diese Verträge gilt die neue Mietzinsdeckelung nicht. Maßgeblich bleibt daher die vertraglich vereinbarte Wertsicherung.

Besonders praxisrelevant ist, dass die neuen Vorgaben der Mietrechtsreform nicht nur für neu abgeschlossene Mietverträge gelten, sondern auch auf sogenannte Altverträge Anwendung finden. Die neuen Regelungen erfassen sämtliche Wohnungsmietverträge, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen, unabhängig davon, ob es sich um den Voll- oder Teilanwendungsbereich handelt. Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten sowie Mietverträge, welche dem ABGB unterliegen, werden von der Mietrechtsreform nicht erfasst.

reitet
s
w
e
n

2. Mietzinsbremse – Begrenzung von Mietzinserhöhungen

Kernstück der Mietrechtsreform ist die gesetzliche Begrenzung inflationsbedingter Mietzinserhöhungen bei Wohnungsmietverträgen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG. Zwar bleibt eine Anpassung des Mietzinses an die Inflation grundsätzlich zulässig, sie wird jedoch künftig klar gesetzlich begrenzt.

Künftig darf eine Mietzinsanpassung nur mehr einmal pro Jahr erfolgen, frühestens zum 01.04. eines Jahres. Maßgeblich ist die durchschnittliche Inflation des vorangegangenen Kalenderjahres (Verbraucherpreisindex).

Die Berechnung erfolgt nach einem klaren System: Bis zu einer Inflation von 3 % wird die Teuerung vollständig berücksichtigt. Liegt die Inflation darüber, darf der über 3 % hinausgehende Teil nur zur Hälfte angesetzt werden. Ein Beispiel verdeutlicht das: Beträgt die Inflation 4,2 %, werden 3 % voll berücksichtigt. Die darüberliegenden 1,2 % werden nur zur Hälfte angesetzt, also mit 0,6 %. Insgesamt ergibt sich somit eine maximal zulässige Erhöhung von 3,6 %.

Bei der ersten Mietzinsanpassung ab 01.01.2026 ist die Inflationsrate des Vorjahres nur aliquot zu berücksichtigen, sofern die letzte Anpassung nicht zu Jahresbeginn, sondern unterjährig vorgenommen wurde.

Wichtig ist außerdem, dass selbst wenn der Mietvertrag eine andere oder häufigere Anpassung vorsieht, der Mietzins nur im gesetzlich zulässigen Ausmaß und nur einmal jährlich erhöht werden darf.

In der Praxis ist die zulässige Mietzinserhöhung aufgrund der Gesetzesänderung durch eine "Parallelrechnung" zu ermitteln. Es sind sohin zwei Berechnungen durchzuführen.

Zunächst wird geprüft, wie hoch die Erhöhung nach der vertraglich vereinbarten Indexklausel wäre. Anschließend wird berechnet, wie hoch die Erhöhung nach der gesetzlichen Deckelung maximal sein darf. Zulässig ist ausschließlich der niedrigere Betrag.

Beträgt die Miete beispielsweise EUR 1.250,00 und ergibt die vertragliche Indexklausel eine Erhöhung von 4,4 %, würde die Miete aufgrund der vertraglichen Vereinbarung auf EUR 1.305,00 steigen. Da die gesetzlich gedeckelte Erhöhung jedoch bei 3,7 % (3 % zzgl. der Hälfte der 3 % übersteigt) liegt, darf die Miete nur auf EUR 1.296,25 angehoben werden.

Gerade bei bestehenden Verträgen führt dies dazu, dass formal korrekt vereinbarte Indexklauseln wirtschaftlich eingeschränkt werden können.

Viele bestehende Mietverträge sehen "Sprungindex-Klauseln" vor. Dabei erfolgt eine Anpassung des Mietzinses erst dann, wenn eine bestimmte Schwelle der Inflation – etwa 5 % – überschritten wird.

Künftig ist hier ein zweistufiges Vorgehen erforderlich. Zunächst ist zu prüfen, ob die vertragliche Index-Schwelle überhaupt erreicht wurde. Solange dies nicht der Fall ist, erfolgt keine Anpassung.

Wird die Index-Schwelle in einem späteren Jahr überschritten, ist eine Erhöhung zwar grundsätzlich möglich, jedoch nur im Rahmen der gesetzlichen Deckelung. Maßgeblich ist daher nicht die volle Erhöhung, sondern ausschließlich die gesetzlich zulässige Obergrenze. Dabei ist für jedes einzelne Jahr gesondert zu berechnen, welche Erhöhung nach dem Deckelsystem zulässig gewesen wäre. Diese Jahresbeträge werden anschließend zusammengerechnet.

Ein Beispiel dazu: Beträgt die Inflation im ersten Jahr 4,2 % und im zweiten Jahr 2,8 %, wird die 5-%-Schwelle erst nach zwei Jahren überschritten. Die vertragliche Gesamterhöhung von 7 % darf jedoch nicht automatisch verlangt werden. Stattdessen wird für das erste Jahr die gedeckelte Erhöhung von 3,6 % (3 % zzgl. der Hälfte der 3 % übersteigt) berechnet und für das zweite Jahr 2,8 % (volle Berücksichtigung, da unter 3 %). Insgesamt ergibt sich somit eine zulässige Anpassung von 6,4 %.

Sonderregelungen für Richtwert- und Kategoriemieten im Vollenwendungsbereich des MRG

Für Mietverträge im Vollenwendungsbereich des MRG gelten zusätzlich besondere Übergangsregelungen für die Jahre 2026 und 2027 und sieht der Gesetzgeber eigenständige, besonders restriktive Obergrenzen vor.

Im Jahr 2026 ist die Erhöhung von Richtwert- und Kategoriemieten mit höchstens 1 % begrenzt. Im Jahr 2027 liegt die Obergrenze bei 2 %. Diese Deckelung gilt unabhängig davon, wie stark sich der Richtwert oder die Inflation tatsächlich entwickelt. Eine darüberhinausgehende Erhöhung ist unabhängig von der allgemeinen Inflationsentwicklung ausgeschlossen.

Erst ab dem Jahr 2028 kommt wieder das vorstehende allgemeine Deckelsystem zur Anwendung.

3. Rückforderungsansprüche

Die Mietrechtsreform bringt auch klare zeitliche Begrenzungen von Rückforderungsansprüchen im Zusammenhang mit unwirksamen Wertsicherungsklauseln.

Bei bereits beendeten Mietverhältnissen, welche dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen, können Überzahlungen nur für die letzten fünf Jahre vor Vertragsende zurückgefordert werden. In aufrechten Mietverhältnissen ist eine Rückforderung auf die letzten fünf Jahre vor Kenntnis der Unwirksamkeit beschränkt. Zusätzlich muss in beiden Fällen der Anspruch innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis geltend gemacht werden.

Diese doppelte Begrenzung schafft insbesondere für Vermieter mehr Rechtssicherheit, da potentielle Rückforderungen zeitlich klar begrenzt sind. Nicht betroffen von dieser Einschränkung sind bereits vor dem 01.01.2026 gerichtlich anhängige Verfahren sowie Mietverträge, die ausschließlich dem ABGB unterliegen.

4. Mindestbefristung

Eine weitere wesentliche Änderung betrifft die Dauer befristeter Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG.

Bei unternehmerischer Vermietung wird die gesetzliche Mindestbefristung von bisher drei Jahren auf fünf Jahre verlängert. Die neue Mindestdauer gilt für neu abgeschlossene Verträge ab dem 01.01.2026 sowie für Verlängerungen sofern diese ab dem Jahr 2026 erfolgen. Wird dennoch eine kürzere Befristung vereinbart, besteht das Risiko, dass die Befristung unwirksam ist und ein unbefristetes Mietverhältnis entsteht.

Für sogenannte „kleine Vermieter“, die typischerweise nicht mehr als fünf Objekte vermieten und nicht unternehmerisch tätig sind, bleibt es bei der dreijährigen Mindestbefristung. Auch reine ABGB-Mietverträge sind von dieser Regelung nicht erfasst.

5. Fazit

Die Mietrechtsreform 2026 stellt einen der umfassendsten Eingriffe in das österreichische Mietrecht der letzten Jahre dar. Erstmals werden gesetzliche Mietzinsbegrenzungen ausgeweitet, Wertsicherungsklauseln deutlich eingeschränkt und die Mindestdauer befristeter Mietverträge verlängert. Für Vermieter bedeutet dies einen erhöhten Anpassungsbedarf bei bestehenden Vertragsmustern und Indexierungsmechanismen, während sich für Mieter neue Schutzmechanismen und Handlungsmöglichkeiten ergeben.

Gerade im Zusammenhang mit Indexklauseln, Mietzinserhöhungen und Befristungen empfiehlt es sich, bestehende Mietverträge rechtzeitig zu überprüfen und neue Vereinbarungen sorgfältig und rechtssicher zu gestalten, um spätere Streitigkeiten und wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden.

Gerne unterstützen und beraten wir Sie umfassend bei allen Fragen rund um die neue Mietrechtslage. Wir stehen Ihnen sowohl bei der Prüfung und Anpassung bestehender Mietverträge als auch bei der rechtssicheren Gestaltung neuer Mietverhältnisse zur Seite und begleiten Sie bei der Umsetzung der neuen gesetzlichen Vorgaben.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)
[RA Mag. Reinhard Kollros](#)
[RAA Mag. Carina Venzl](#)