

MIETRECHTSREFORM 2026 – WESENTLICHE NEUERUNGEN FÜR VERMIETER UND MIETER

Am 01.01.2026 ist eine 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. Mietzinsbremse – Begrenzung von Mietzinserhöhungen

Eine der zentralen Neuerungen ist die Einführung einer allgemeinen Mietzinsbremse, die auch im Bereich der Wertsicherung erhebliche Einschränkungen mit sich bringt. Zwar bleibt eine Anpassung des Mietzinses an die Inflation grundsätzlich zulässig, sie wird jedoch künftig klar gesetzlich begrenzt. Eine Wertsicherung darf nur noch einmal jährlich vorgenommen werden, wobei der frühestmögliche Anpassungszeitpunkt der 01.04. eines Jahres ist. Maßgeblich ist die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex des vorangegangenen Kalenderjahres. Überschreitet diese Veränderung 3 %, darf der übersteigende Teil wiederum nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Steigt die Inflation beispielsweise um 6 %, ist eine Mietzinserhöhung nur mehr im Ausmaß von insgesamt 4,5 % zulässig. 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.

Im geregelten Bereich, etwa bei Richtwert- und Kategoriemieten, sieht die Mietrechtsreform 2026 für die Jahre 2026 und 2027 eigenständige, besonders restriktive Obergrenzen vor. Die zulässige Valorisierung der Miete ist dabei insgesamt auf höchstens 1 % mit Wirksamkeit zum 01.04.2026 bzw. auf höchstens 2 % mit Wirksamkeit zum 01.04.2027 begrenzt. Eine darüberhinausgehende Erhöhung ist unabhängig von der allgemeinen Inflationsentwicklung ausgeschlossen. Erst ab dem Jahr 2028 gelangt auch in diesem Bereich wieder das allgemeine Valorisierungssystem zur Anwendung.

Die künftig zulässige Mietzinserhöhung ist im Wege einer Parallelrechnung zu ermitteln, wobei sowohl die vertraglich vereinbarte Indexanpassung (zB entsprechend dem Anstieg des VPI seit der letzten Anpassung) als auch die gesetzlich gedeckelte Erhöhung (bis 3 % voll, darüber hinaus nur zur Hälfte) zu berechnen sind. Maßgeblich ist jeweils der sich aus beiden Berechnungen ergebende niedrigere Betrag.

rental services

Besonders praxisrelevant ist, dass diese neuen Vorgaben nicht nur für neu abgeschlossene Mietverträge gelten, sondern auch auf sogenannte Altverträge Anwendung finden, sofern eine Mietzinserhöhung nach dem 01.01.2026 schlagend wird. Vertragliche Wertsicherungsklauseln, die zu einer höheren Anpassung führen würden als gesetzlich erlaubt, sind insoweit unbeachtlich. 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 Mietzinsbremse nicht erfasst.

2. Rückforderungsansprüche

Die Mietrechtsreform bringt auch klare zeitliche Grenzen für Rückforderungsansprüche im Zusammenhang mit unwirksamen Wertsicherungsklauseln. Bei bereits beendeten Mietverhältnissen, welche dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen, können Rückforderungen nur für Zahlungen geltend gemacht werden, die in den letzten fünf Jahren vor Vertragsende erfolgt sind. In aufrechten Mietverhältnissen sind Überzahlungen auf die letzten fünf Jahre vor Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs beschränkt. In beiden Fällen ist der Anspruch innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis geltend zu machen. Von diesen Einschränkungen nicht erfasst sind Ansprüche, die bereits vor dem 01.01.2026 gerichtlich anhängig gemacht wurden sowie Mietverträge, die dem ABGB unterliegen.

3. Mindestbefristung

Eine weitere wesentliche Änderung betrifft die Dauer befristeter Mietverträge. Ab dem 01.01.2026 wird die gesetzliche Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge, welche dem Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen, von drei auf fünf Jahre verlängert. Diese neue Mindestdauer gilt sowohl für neu abgeschlossene befristete Mietverträge als auch für Verlängerungen bestehender Verträge, sofern diese ab dem Jahr 2026 erfolgen.

Von dieser Neuregelung ausgenommen sind sogenannte kleine Vermieter im nicht unternehmerischen Bereich. Für diese bleibt es weiterhin bei einer Mindestbefristung von drei Jahren. Die verlängerte Mindestbefristung betrifft somit Unternehmer in ihrer Eigenschaft als Vermieter. Keine Anwendung findet diese Regelung ebenso auf Mietverträge, welche dem ABGB unterliegen.

4. 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, 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](#)