

ÖSTERREICH / MIETEN &amp; WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Wertsicherung: Wann und wie stark darf deine Miete in Österreich seit 2026 steigen?

Seit 2026 begrenzt das Mieten-Wertsicherungsgesetz Indexerhöhungen: einmal jährlich im April, gedeckelt über 3 %, im Altbau 2026 und 2027 noch strenger.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Steht in deinem Mietvertrag, dass die Miete „wertgesichert“ ist, darf sie mit der Inflation steigen. Seit 1. Jänner 2026 begrenzt das Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG), wann und um wie viel das bei den meisten Mietwohnungen passieren darf - auch bei älteren Verträgen. Hier erfährst du, wie die neue Rechnung funktioniert und was im Altbau zusätzlich gilt.

## Ohne Klausel keine Indexerhöhung

Eine Wertsicherung entsteht nicht von selbst. Sie muss im Vertrag vereinbart sein; fehlt sie, gibt es in der Regel auch keine inflationsbedingte Erhöhung des Hauptmietzinses [S8]. Ist eine Klausel vorhanden, muss sie bei Verträgen mit unternehmerischen Vermietern unter anderem nachvollziehbar sein und bei passenden Voraussetzungen auch eine Senkung vorsehen [S5]. Ob deine Klausel wirksam ist, lässt sich nur am konkreten Wortlaut beurteilen.

## Für welche Wohnungen die neue Grenze gilt

Das MieWeG erfasst Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Anwendungsbereich des MRG - also im Vollanwendungsbereich (typisch: Altbau) und im Teilanwendungsbereich (typisch: freifinanzierter Neubau, vermietete Eigentumswohnung in einem Nachkriegsbau) [S1][S7]. Nicht erfasst sind Wohnungen, die ganz vom MRG ausgenommen sind, etwa in Häusern mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen [S1][S7]. Auch für Genossenschaftswohnungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gilt die Begrenzung grundsätzlich nicht [S1].

## Das neue Berechnungsmodell in drei Schritten

1. **Termin:** Erhöht oder gesenkt wird einmal im Jahr, und zwar am 1. April - frühestens im ersten vollen Kalenderjahr nach Vertragsabschluss [S1]. Sieht dein Vertrag einen anderen Monat vor, verschiebt sich die Erhöhung auf den nächsten 1. April, und zwar nur in dem Ausmaß, das zum vertraglichen Termin zulässig gewesen wäre [S1].

2. **Maßstab:** Maßgeblich ist die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex im Vorjahr, berechnet aus den Jahresdurchschnittswerten [S1].
3. **Deckel:** Bis 3 % wird die Inflation voll weitergegeben. Was darüber liegt, zählt nur zur Hälfte [S1].

Fiktives Beispiel: Beträgt die Inflation in einem Jahr 6 %, darf die Miete im folgenden April höchstens um 4,5 % steigen (3 % plus die Hälfte von 3 %).

Bei der ersten Anpassung nach Vertragsabschluss zählt nur der Teil der Vorjahresinflation, der auf die vollen Monate nach Vertragsabschluss entfällt [S1].

Fiktives Beispiel: Du unterschreibst am 10. März 2026 einen Vertrag für eine Neubauwohnung um 800 Euro Hauptmietzins. Volle Monate danach sind April bis Dezember, also neun. Liegt die Inflation 2026 bei 4 %, ergibt der Deckel 3,5 %; davon zählen 9/12, also 2,625 %. Ab 1. April 2027 darf die Miete höchstens auf 821 Euro steigen. Wer im Dezember abschließt, hat im ersten Jahr keinen vollen Monat und damit frühestens im übernächsten April eine Erhöhung.

Diese Grenzen gelten auch, wenn im Vertrag eine fixe Erhöhung um einen Betrag oder Prozentsatz steht - außer die Erhöhung hat einen anderen Grund als die Wertsicherung [S1].

## Altbau und andere Wohnungen mit Mietzinsobergrenze: 1 % und 2 %

Wo das MRG die Miethöhe begrenzt, also vor allem bei Richtwert-, Kategorie- und angemessenem Mietzins im Vollenwendungsbereich, ist die Erhöhung noch strenger gedeckelt: Die Inflation des Jahres 2025 darf nur mit höchstens 1 %, jene des Jahres 2026 mit höchstens 2 % angesetzt werden [S1]. Parallel dazu dürfen auch die gesetzlichen Richtwerte am 1. April 2026 um höchstens 1 % und am 1. April 2027 um höchstens 2 % steigen; ab 2028 gilt auch hier die Halbierung des Anteils über 3 % [S3]. Für die Kategoriebeträge gilt dieselbe Abfolge [S2][S11].

Zusätzlich gilt im Vollenwendungsbereich: Die Vermieterseite muss die Erhöhung nach dem Wirksamwerden schriftlich verlangen, und zwar mindestens 14 Tage vor dem Zinstermin, ab dem die höhere Miete zu zahlen ist [S2]. Die AK Wien leitet daraus ab, dass eine Erhöhung in diesem Bereich frühestens im Mai wirksam werden kann [S9]. Außerdem darf die wertgesicherte Miete nie über der gesetzlichen Obergrenze liegen; ein übersteigender Teil ist unwirksam [S2].

Fiktives Beispiel: Die Miete einer Altbauwohnung mit 600 Euro Richtwertmietzins wurde zuletzt auf Basis des Indexwerts für Dezember 2024 angepasst. Dann durfte die Wertsicherung im Frühjahr 2026 höchstens 6 Euro mehr bringen.

## Übergangsrecht: Was für Verträge vor 2026 gilt

Das MieWeG ist auch auf Verträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2026 geschlossen wurden, und zwar für Erhöhungen, die ab diesem Tag eintreten oder eingetreten wären [S4]. Wurde die Miete schon einmal angepasst, gilt als Ausgangspunkt jener Monat, auf den sich der Indexwert der letzten Anpassung bezogen hat; dabei kann ausnahmsweise auch mehr als nur das Vorjahr einfließen [S4].

Fiktives Beispiel: Dein Vertrag aus 2023 sieht eine Anpassung jeweils im August vor. Die für August 2026 errechnete Erhöhung tritt dann erst am 1. April 2027 ein - und nur im zulässigen Umfang.

## 2025, Rückforderung und weitere Klarstellungen

Bereits 2025 hat der Gesetzgeber die für 1. April 2025 vorgesehene Erhöhung der Richtwerte und Kategoriebeträge gestrichen [S6]. Seit 1. Jänner 2026 gilt außerdem: Die Zwei-Monats-Regel des Konsumentenschutzgesetzes für Preiserhöhungen kurz nach Vertragsabschluss gilt nicht für Dauerschuldverhältnisse wie längerfristige Mietverträge [S5]. Für Klauseln, die an einen Indexwert vor Vertragsabschluss anknüpfen, nennt das ABGB nun Kriterien zur Beurteilung [S10].

Zu viel bezahlte Beträge aus unwirksamen Klauseln in Altverträgen kannst du nur eingeschränkt zurückfordern - grundsätzlich für fünf Jahre, mit Ausnahmen etwa bei missbräuchlichen Klauseln [\[S4\]](#). Lass deinen Vertrag im Zweifel von der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder - in Wien - der Schlichtungsstelle prüfen.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

### 01 / Wertsicherungsklausel

Steht eine Klausel im Vertrag? Wortlaut, vereinbarten Index und Anpassungstermin notieren

### 02 / MRG-Bereich

Vollanwendung, Teilanwendung, Vollaussnahme oder Genossenschaftswohnung? Gilt das MieWeG für dich?

### 03 / Vertrag und letzte Anpassung

Datum des Vertragsabschlusses; Indexmonat und Datum der letzten Anpassung

### 04 / Erhöhung laut Vermieter

Termin, bisheriger und neuer Hauptmietzins, verlangter Prozentsatz

### 05 / Eigene Nachrechnung

Vorjahresinflation (Jahresdurchschnitt), über 3 % nur zur Hälfte; im Altbau 1 % (2025) bzw. 2 % (2026); erstes Jahr nur volle Monate

### 06 / Schriftliches Begehren

Nur Vollanwendung: Datum des Schreibens und Zinstermin - mindestens 14 Tage dazwischen?

### 07 / Ergebnis

Zulässige neue Miete; liegt sie unter der gesetzlichen Obergrenze? Differenz zur verlangten Miete

**08 / Nächster Schritt**

Prüfung bei AK, Mieterorganisation oder in Wien bei der Schlichtungsstelle - Termin

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

**S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mieten-Wertsicherungsgesetz § 1**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anwendungsbereich, Berechnungsmodell (1. April, Vorjahres-VPI, Halbierung über 3 %, anteilige erste Anpassung), Deckel 1 %/2 %, Verschiebung abweichender Termine, fixe Erhöhungen, Ausnahme WGG.

**S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 16**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Valorisierung der Kategoriebeträge (Abs. 6), schriftliches Erhöhungsbegehren mindestens 14 Tage vor dem Zinstermin und Unwirksamkeit über der Obergrenze (Abs. 9).

**S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Richtwertgesetz § 5**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anpassung der Richtwerte am 1. April 2026 (höchstens 1 %), 2027 (höchstens 2 %) und ab 2028.

**S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mieten-Wertsicherungsgesetz § 4**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Inkrafttreten 1. Jänner 2026, Anwendung auf Altverträge, Ausgangszeitpunkt nach letzter Valorisierung, Rückforderungsgrenze.

**S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Konsumentenschutzgesetz § 6**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anforderungen an Entgeltänderungsklauseln (Abs. 1 Z 5), Ausnahme der Zwei-Monats-Regel für Dauerschuldverhältnisse (Abs. 2 Z 4).

**S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): BGBl. I Nr. 12/2025 - 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Entfall der Erhöhung von Richtwerten und Kategoriebeträgen zum 1. April 2025.

**S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Teilanwendungs- und Ausnahmehereich des MRG.

**S8 / Verbraucherinformation des Sozialministeriums (konsumentenfragen.at): Wertsicherungsklauseln in Wohnungsmietverträgen**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Wertsicherung nur bei vertraglicher Vereinbarung.

**S9 / Arbeiterkammer Wien: Mietpreisbremse**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rechtsansicht der AK Wien zur Erhöhung frühestens im Mai im Vollenwendungsbereich.

**S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 879a**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Beurteilungskriterien bei Bezug auf Indexwerte vor Vertragsabschluss.

**S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 15a**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Valorisierung der Kategoriebeträge nach § 16 Abs. 6 (Abs. 3).

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-008-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.