

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietrecht 2026: Was sich für Mieterinnen und Mieter in Österreich geändert hat

Wertsicherungsdeckel, fünf Jahre Mindestbefristung bei unternehmerischen Vermietern, begrenzte Rückforderung: die Neuerungen seit 1. Jänner 2026.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zum Jahreswechsel 2025/2026 hat der Nationalrat zwei Gesetzespakete beschlossen, die seit 1. Jänner 2026 gelten: das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz mit dem neuen Mieten-Wertsicherungsgesetz und das Zivilrechtliche Indexierungs-Anpassungsgesetz. Sie betreffen vor allem Mieterhöhungen, befristete Verträge und die Rückforderung von Geld. Hier findest du die Änderungen im Überblick - jeweils mit dem Zeitpunkt, ab dem sie greifen.

Die Gesetze im Überblick

Das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) wurde am 30. Dezember 2025 kundgemacht. Es enthält das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) und ändert das Mietrechtsgesetz (MRG) sowie das Richtwertgesetz [\[S1\]](#). Das Zivilrechtliche Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG) wurde am 29. Dezember 2025 kundgemacht und ändert ABGB und Konsumentenschutzgesetz [\[S2\]](#). Die Regeln, wie hoch die Miete beim Vertragsabschluss sein darf, blieben im Kern gleich; geändert wurden vor allem die Anpassung laufender Mieten und die Befristung [\[S1\]](#).

Neuerung	gilt ab	Beleg
Wertsicherung gedeckelt (MieWeG)	1.1.2026, auch für ältere Verträge	[S3] [S4]
Strengere Grenze 1 % / 2 % bei Mietzinsobergrenzen	Anpassungen 2026 und 2027	[S3] [S6]
Mindestbefristung 5 Jahre bei unternehmerischen Vermietern	Abschlüsse und Erneuerungen ab 1.1.2026	[S5] [S7]

Neuerung	gilt ab	Beleg
Rückforderung aus Wertsicherung in Altverträgen begrenzt	ab 1.1.2026	[S4]
Klarstellungen zu Indexklauseln (ABGB, KSchG)	1.1.2026, auch für ältere Verträge	[S2]

Mieterhöhungen: ein Termin pro Jahr, ein gesetzlicher Deckel

Für Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG ist die vertraglich vereinbarte Wertsicherung seit 2026 durch ein gesetzliches Berechnungsmodell begrenzt [S3]. Angepasst wird höchstens einmal jährlich am 1. April, maßgeblich ist die Inflation des Vorjahres, und der Teil über 3 % zählt nur zur Hälfte [S3]. Bei der ersten Anpassung zählt nur der Anteil der vollen Monate nach Vertragsabschluss [S3]. Genossenschaftswohnungen sind grundsätzlich ausgenommen [S3].

Diese Grenzen gelten nicht nur für neue Verträge: Auch bei Verträgen von vor 2026 sind sie auf Erhöhungen anzuwenden, die ab 1. Jänner 2026 eintreten oder eingetreten wären [S4].

Fiktives Beispiel: Ein Vertrag aus 2022 sieht jeweils im Juli eine Indexanpassung vor. Die für Juli 2026 errechnete Erhöhung kann seit der Reform frühestens am 1. April 2027 wirksam werden.

Neu ist außerdem, dass eine Wertsicherung bei Raummieten durch einen bloßen Verweis auf das gesetzliche Modell vereinbart werden kann [S8].

Altbau und geregelte Mieten: 1 % und 2 %

Wo die Mietzinsobergrenzen des MRG gelten, darf die Inflation 2025 nur mit höchstens 1 % und die Inflation 2026 mit höchstens 2 % in die Anpassung einfließen [S3]. Auch die gesetzlichen Richtwerte durften am 1. April 2026 um höchstens 1 % steigen; am 1. April 2027 sind es höchstens 2 %, ab 2028 gilt die Halbierung über 3 % [S6]. Für die Kategoriebeträge sieht das MRG dieselben Schritte vor [S9]. Schon 2025 war die damals geplante Erhöhung von Richtwerten und Kategoriebeträgen zum 1. April 2025 gestrichen worden [S10].

Befristung: fünf statt drei Jahre bei unternehmerischen Vermietern

Befristete Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich müssen seit 2026 auf mindestens fünf Jahre abgeschlossen werden, wenn die Vermieterseite Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes ist; sonst bleiben es mindestens drei Jahre [S5]. Dasselbe gilt für jede Verlängerung und für die automatische Erneuerung, wenn nach Ablauf niemand reagiert [S5]. Ob eine Vermieterin oder ein Vermieter als Unternehmer gilt, hängt nach der Rechtsprechung vom Umfang und der Organisation der Vermietung ab; beweisen muss das Gegenteil die Vermieterseite [S15].

Die neue Regel betrifft Verträge, die nach dem 31. Dezember 2025 geschlossen oder vertraglich oder gesetzlich erneuert werden; für vorher vereinbarte Befristungen bleibt die alte Rechtslage anwendbar [S7].

Fiktives Beispiel: Eine Immobiliengesellschaft bietet im Februar 2026 eine Verlängerung um drei Jahre an. Diese Befristung wäre nicht durchsetzbar; der Vertrag gälte als unbefristet [S5].

Rückforderung aus unwirksamen Indexklauseln

Ist in einem vor 2026 geschlossenen Wohnungsmietvertrag die Wertsicherungsklausel unwirksam, kannst du daraus nur Zahlungen der letzten fünf Jahre zurückverlangen - gerechnet vor dem Vertragsende oder, bei laufendem Vertrag, vor deiner Kenntnis der Unwirksamkeit [\[S4\]](#). Ab dieser Kenntnis verjährt der Anspruch in drei Jahren [\[S4\]](#). Nicht erfasst sind Ansprüche, die schon vor 2026 gerichtlich geltend gemacht wurden, Klauseln, die im Sinn der EU-Klauselrichtlinie missbräuchlich sind, sowie Überschreitungen gesetzlicher Mietzinsobergrenzen [\[S4\]](#).

Weitere Änderungen ab 1. Jänner 2026

- **Zwei-Monats-Regel:** Das Verbot von Preiserhöhungen innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss gilt nicht für Dauerschuldverhältnisse, die auf längere Leistung angelegt sind - also in der Regel auch nicht für Mietverträge. Das gilt auch für ältere Verträge [\[S2\]](#)[\[S11\]](#).
- **Ältere Indexwerte:** Das ABGB nennt nun Kriterien, nach denen Klauseln mit einem Ausgangswert vor Vertragsabschluss beurteilt werden [\[S12\]](#).
- **Verfahrenskosten:** Bist du in einem mietrechtlichen Verfahren durch einen Interessenvertreter im Sinn des MRG vertreten, etwa durch einen Mieterverein, steigt ein allfälliger Kostenersatz auf 800 Euro in erster und 360 Euro in zweiter und dritter Instanz; das gilt für Verfahren, die ab 2026 eingeleitet werden [\[S13\]](#)[\[S7\]](#).
- **Fruchtgenuss:** Mietest du ab 2026 eine Eigentumswohnung von einer Person mit Fruchtgenussrecht an dieser Wohnung, liegt Hauptmiete vor [\[S14\]](#)[\[S7\]](#).

Was du jetzt tun kannst

Prüfe bei einer Erhöhung, ob Termin und Prozentsatz zum gesetzlichen Modell passen, und schau bei befristeten Verträgen auf das Abschluss- oder Verlängerungsdatum. Bei Zweifeln helfen die Arbeiterkammer deines Bundeslandes, Mieterorganisationen und - in Wien - die Schlichtungsstelle.

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 / MRG-Bereich

Vollanwendung, Teilanwendung oder Ausnahme? Genossenschaftswohnung?

02 / Wertsicherung

Anpassungstermin laut Vertrag; letzte Erhöhung am 1. April, mit Vorjahresinflation und Halbierung über 3 %?

03 / Altbau-Deckel

Gilt eine Mietzinsobergrenze? Dann Inflation 2025 mit höchstens 1 %, 2026 mit höchstens 2 % angesetzt?

04 / Befristung

Datum von Abschluss und jeder Verlängerung - vor oder nach dem 1.1.2026?

05 / Vermieterseite

Unternehmer (etwa Immobiliengesellschaft) oder privat? Mindestdauer fünf oder drei Jahre

06 / Indexklausel unwirksam?

Vertrag vor 2026: Datum, an dem du von einer möglichen Unwirksamkeit erfahren hast; welche Zahlungen betroffen?

07 / Sonderfälle

Verfahren ab 2026 mit Interessenvertreter? Vertrag ab 2026 mit einem Fruchtnießer? Vermerken

08 / Nächster Schritt

Was lässt du prüfen, bei wem (AK, Mieterorganisation, in Wien Schlichtungsstelle) und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): BGBl. I Nr. 114/2025 - 5. Mietrechtliches Inflationslinderungs-gesetz](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kundmachung 30.12.2025, Inhalt (MieWeG, Änderungen MRG und Richtwertgesetz).

[S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): BGBl. I Nr. 110/2025 - Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kundmachung 29.12.2025, § 879a ABGB und § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG, Inkrafttreten 1.1.2026 auch für Altverträge.

[S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mieten-Wertsicherungsgesetz § 1](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anwendungsbereich, Berechnungsmodell, Deckel 1 %/2 %, Ausnahme WGG.

[S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mieten-Wertsicherungsgesetz § 4](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Inkrafttreten, Anwendung auf Altverträge, Rückforderungsgrenze und Ausnahmen.

[S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 29](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Mindestdauer fünf bzw. drei Jahre, Erneuerung, Folge eines Verstoßes.

[S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Richtwertgesetz § 5](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anpassung der Richtwerte 2026, 2027 und ab 2028.

[S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 49k](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Inkrafttreten und Übergangsregeln zu §§ 2, 16, 29 und 37 MRG.

[S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mieten-Wertsicherungsgesetz § 2](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Vereinbarung der Wertsicherung durch Verweis auf das Gesetz.

[S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 16](#)

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

[S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): BGBl. I Nr. 12/2025 - 4. Mietrechtliches Inflationslinderungs-gesetz](#)

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

[S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Konsumentenschutzgesetz § 6](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: geltende Fassung von Abs. 2 Z 4.

[S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): ABGB § 879a](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kriterien für Indexwerte vor Vertragsabschluss.

[S13 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 37](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kostenersatz bei Vertretung durch Interessenvertreter (Abs. 3 Z 17).

[S14 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 2](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Hauptmiete bei Vertrag mit dem Fruchtnießer eines Wohnungseigentumsobjekts (Abs. 1).

S15 / Verbraucherinformation des Sozialministeriums (konsumentenfragen.at): Neuerungen im Mietrecht ab 1.1.2026

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überblick über das Mietenpaket und das ZIAG zur Einordnung.

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-009-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.