

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mehr Miete bei künftiger Gesetzesänderung? Eine Zinsanpassungsklausel nach § 16a MRG einordnen

Eine Erhöhung wegen später veränderter gesetzlicher Mietzinsgrenzen ist eine eigene Klauselfrage. §16aMRG und eine normale Indexanpassung sauber unterscheiden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Darf mein Vertrag schon heute eine höhere Miete für eine spätere Lockerung des Gesetzes festlegen?

In einem Mietvertrag steht sinngemäß, dass bei einer künftigen gesetzlichen Lockerung der Mietzinsgrenzen sofort die dann höhere Miete gelten soll. Vielleicht wird stattdessen schon heute eine Verpflichtung unterschrieben, später eine neue Vereinbarung abzuschließen. Solche Texte sind eine andere Frage als eine gewöhnliche an einen Preisindex geknüpfte Anpassung.

Der gesetzliche Auslöser ist entscheidend

§16a Absatz 1 MRG erklärt Vereinbarungen für unwirksam, die eine Erhöhung des Hauptmietzinses für den Fall einer Änderung gesetzlicher Vorschriften über dessen Höhe vorsehen. Er schließt ausdrücklich die Verpflichtung ein, bei einer solchen Gesetzesänderung eine neue Mietzinsvereinbarung abzuschließen. [\[MRG16a\]](#)

Es kommt damit nicht allein auf die Überschrift der Klausel an. Eine heutige Bindung an eine spätere neue Erklärung verschwindet rechtlich nicht dadurch, dass die eigentliche Erhöhung angeblich erst später unterschrieben werden soll. Ob dein konkreter Text diese Regel erfüllt, wird anhand seines vollständigen Inhalts und des passenden Anwendungsbereichs geprüft. [\[MRG1\]](#)

Drei Texte nicht zusammenwerfen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Markiere in der Vertragsregel, welches Ereignis die Änderung auslösen soll. Ist es eine Indexveränderung? Eine tatsächlich freiwillig neu zu verhandelnde Vereinbarung? Oder gerade eine gesetzliche Änderung der zulässigen Hauptmietzinshöhe?

Diese Unterschiede gehören in die Beratung. Der Artikel entscheidet keine gewöhnliche Wertsicherungsklausel und erklärt nicht jede Bezugnahme auf ein Gesetz automatisch für unzulässig. Ebenso behauptet er keine bevorstehende Gesetzesänderung; der zukünftige Fall ist hier bewusst hypothetisch.

Ein fiktiver Wortlautvergleich

Text A beschreibt nur eine künftig gesetzlich zugelassene höhere Miete und bindet die Mietpartei schon heute daran. Text B fordert bei demselben Ereignis eine spätere Unterschrift, zu der sich die Mietpartei aber bereits jetzt verpflichten soll. Beide werden deshalb auf den ausdrücklichen Regelungsgegenstand des §16a geprüft.

Text C wäre hingegen ein erst später neu vorgelegter Vorschlag ohne die hier unterstellte heutige Bindung. Er braucht eine eigene Prüfung seines tatsächlichen rechtlichen Rahmens. Das Beispiel ist keine Formulierungsempfehlung für Vertragsklauseln und keine Freigabe eines der Texte.

Die bisherige Vereinbarung weiter sichern

Bewahre ursprüngliche Mietzinsvereinbarung, Nachträge und die betreffende Klausel vollständig auf. Absatz 2 regelt einen besonderen Fall, in dem eine solche Klausel Beweggrund für den Abschluss einer Mietzinsvereinbarung war; er nennt dafür die Unwirksamkeit dieser Vereinbarung und das Weitergelten einer früheren. [\[MRG16a\]](#)

Daraus sollte keine selbst berechnete Universalfolge für jeden Vertrag abgeleitet werden. Ob dieser Zusammenhang besteht und welcher frühere Stand relevant ist, benötigt die tatsächliche Vertragsgeschichte. Ein einzelner aus dem Kontext gelöster Satz kann dafür zu wenig sein.

Bei einer bereits verlangten Erhöhung

Notiere Zugang, Betrag, behaupteten Rechtsgrund und geforderten Beginn. Lass neben der Klausel auch das konkrete Vorgehen mit den geltenden Fristen prüfen. Verändere die Zahlung nicht allein aufgrund einer eigenen Deutung dieses Artikels.

Das nützliche Ergebnis ist eine präzise Rechtsfrage: Geht es um eine heutige Bindung an eine spätere Änderung gesetzlicher Mietzinsgrenzen oder um einen anderen Anpassungsweg? Mit dieser Unterscheidung wird aus dem allgemeinen Wort Mietanpassung ein überprüfbarer Vertragsgegenstand.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Betroffene Klausel

Wortlaut oder Stelle der Klausel im Vertrag, wörtlich abgeschrieben.

02 / Auslösendes Ereignis

Woran knüpft die Klausel an: Index, Gesetzesänderung oder eine spätere neue Vereinbarung?

03 / Verpflichtung schon heute

Verlangt der Text jetzt schon eine Zustimmung oder Unterschrift für später? Stelle markieren.

04 / Mietzinsvereinbarung und Nachträge

Datum und Fundstelle der ursprünglichen Vereinbarung und aller späteren Nachträge.

05 / Vertragsgeschichte

Wurde die Klausel bei Abschluss verhandelt oder als Grund für die Mietzinsvereinbarung genannt?

06 / Verlangte Erhöhung

Falls schon gefordert: Zugang, Betrag, genannter Grund und gewünschter Beginn.

07 / Nächster Schritt

Wer prüft Klausel und Vorgehen für dich, und wann ist der Termin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG16a] MRG § 16a – Fassung 17.10.2026

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[MRG1] MRG § 1 – Fassung 17.10.2026

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0023-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.