5. MILG – Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz

Inkrafttreten: 01. Jänner 2026

Mit dem 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) treten ab 01.01.2026 wesentliche Änderungen im Mietrecht in Kraft. Betroffen sind insbesondere **Wohnungsmietverträge** hinsichtlich ihrer Befristung und der **Wertsicherung** im Anwendungsbereich des MRG.

1. Anhebung der Mindestbefristung von Wohnungsmietverträgen

Die Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge, die dem Anwendungsbereich (Voll- und Teilanwendung) des MRG unterliegen, wird von drei auf fünf Jahre angehoben. Dies gilt für alle Mietverträge sowie Verlängerungen, die ab dem 01. Jänner 2026 abgeschlossen werden.

Ausnahme: kleiner Vermieter:

Eine dreijährige Mindestbefristung bleibt weiterhin zulässig, wenn der Vermieter kein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) ist**.**

Beweislast: Der Vermieter muss nachweisen, dass er zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (=Zeitpunkt der beidseitigen Unterfertigung) kein Unternehmer ist.

Da der Begriff des „Unternehmers" in Verbindung mit dem Mietrecht aber nicht definiert wird, ist auf die bestehende Rechtsprechung zum Thema „Vermieter als Unternehmer" zurückzugreifen. Demnach wird ein Vermieter dann als Unternehmer im Sinne des KSchG anzusehen sein, wenn

- dritte Personen (z.B. Hausbesorger) beschäftigt werden und/oder
- eine Mehrzahl von Mietverträgen (annähernde Richtzahl = mehr als fünf) besteht und sohin die Einschaltung weiterer Unternehmen oder Gehilfen erforderlich ist.

Wichtig: Für die Zulässigkeit einer dreijährigen Befristung darf auf Vermieterseite kein Unternehmer – also auch nicht als einer von mehreren Vermietern – sein. Die Unternehmereigenschaft bezieht sich ausschließlich auf die Vermietung. Sonstige unternehmerische Tätigkeiten (außerhalb der Vermietung) sind hier nicht beachtlich.

Ist der Vermieter zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kein Unternehmer, erwirbt er aufgrund geänderter Umstände – zum Beispiel durch die Vermietung weiterer Mietobjekte – später aber die Unternehmereigenschaft, sind Vertragsverlängerungen und neue Mietverträge nur mehr mit einer Mindestbefristung von fünf Jahren wirksam möglich.

Achtung: Eine Unterschreitung der Mindestbefristungsdauer führt zu einem unbefristeten Mietverhältnis. Bei Unklarheiten lassen Sie sich beraten oder wählen Sie sicherheitshalber eine Mindestbefristung von fünf Jahren.

2. Deckelung der Wertsicherung von Mietzinsen

Die gesetzliche Änderung führt auch zu einer Deckelung der Wertsicherung bei den Hauptmietzinsen von Wohnungsmietverträgen im Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG und betrifft damit auch frei vereinbarte Mieten, die bisher keiner gesetzlichen Mietpreisbeschränkung unterlagen.

Wichtig: Die neuen Regelungen greifen auch in bereits abgeschlossene Mietverträge mit wirksamer Wertsicherungsklausel ein.

Der neue Wertsicherungsmechanismus beinhaltet eine zweifache Begrenzung der Indexerhöhung. Zum einen dürfen Wertanpassungen der freien Mietzinse, die im Teilanwendungsbereich des MRG auf einer wirksamen Wertsicherungsklausel im Mietvertrag beruhen, jährlich frühestens **am 01. April** erfolgen. Wenn aufgrund einer vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eine Erhöhung des Mietzinses im Jänner 2026 vorgesehen wäre, darf die Erhöhung erst ab 01. April 2026 geltend gemacht werden und lediglich in dem Ausmaß, welches sich zum 01. Jänner ergeben hätte.

Zum anderen werden Indexanpassungen künftig der Höhe nach durch ein gesetzlich vorgegebenes Berechnungsmodell beschränkt, welches auf die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) im jeweiligen Vorjahr abstellt. Beträgt das Ausmaß der durchschnittlichen Veränderung mehr als 3 Prozent, wird der über 3 Prozent hinausgehende Teil nur zur Hälfte berücksichtigt.

Durch das gesetzliche Berechnungsmodell werden vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen nicht verdrängt vielmehr bildet es den Deckel für vertragliche Erhöhungen. Für Mietverträge mit einer vereinbarten Wertsicherungsklausel hat demnach eine Parallelrechnung zu erfolgen. Zuerst hat wie bisher auch vorrangig die vertragliche Indexberechnung zu erfolgen. In einem zweiten Schritt ist eine Kontrollrechnung nach dem gesetzlichen Berechnungsmodell (siehe oben) erforderlich. Das Ergebnis, welches für den Mieter besser ausfällt, kommt dann für die Mietzinserhöhung am 01. April zum Tragen.

Wichtig: Die Indexierungen für (nun) April 2026 können aufgrund der erforderlichen Parallelrechnung, die auf den Jahresdurchschnittswert des VPI des Jahres 2025 abstellt, somit erst dann erfolgen, wenn dieser verlautbart wurde (voraussichtlich Ende Februar 2026).

Im preisgeschützten Vollanwendungsbereich des MRG gelten für Richtwerte, Kategoriebeträge sowie angemessene Mietzinse nachstehend angeführte Anhebungsgrenzen. Die Richtwerte & Kategoriebeträge werden auch auf unserer Homepage (www.vev.or.at) veröffentlicht, sobald sie vorhanden sind:

- am 01. April 2026 in der Höhe von 1 Prozent
- am 01. April 2027 in der Höhe von 2 Prozent
- ab April 2028 Anlehnung an das VPI-basierte Berechnungsmodell (wie in Teilanwendung)