



KWR Webinar - Aktuelle Änderungen im Mietrecht – Wertsicherung, Befristung und Rückforderung

Dr. Vinzenz Waldhof, Partner
Florian Weisgram, LL.M., Rechtsanwalt

AKTUELLE ÄNDERUNGEN IM MIETRECHT – WERTSICHERUNG; BEFRISTUNG UND RÜCKFORDERUNG

- Dieses Webinar wird aufgezeichnet und über die KWR-Website abrufbar sein.
- Die Präsentation wird Ihnen nach dem Webinar zur Verfügung gestellt.
- Während des Webinars werden alle Teilnehmer:innen stummgeschaltet.
- Bitte nutzen Sie die Chatfunktion für Fragen und Kommentare. Wir bemühen uns, alle Fragen bestmöglich nach dem Vortrag zu beantworten.
- Die Dauer des Webinars beträgt ca. 1 Stunde.

ÄNDERUNGEN IM MIETRECHT

5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz

„markanteste Änderung des Mietrechts seit Jahrzehnten, jedenfalls seit dem 3. Wohn-rechtsänderungsgesetz des Jahres 1994“

- neues Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)
- Änderung des Mietrechtsgesetzes
- Änderung des Richtwertgesetzes

ÜBERBLICK – NEUERUNGEN DURCH DAS 5. MILG

- Gesetzliches **Berechnungs- oder Begrenzungsmodell** für Wertsicherung
 - **Anpassung 1x jährlich am 1. April anhand des Jahresdurchschnitts-VPI des Vorjahres**
- neue zeitliche Beschränkungen für die **Rückforderung von Mietzinsbestandteilen**
- **Verlängerung** der **Mindestbefristung** für Wohnungen (5 Jahre, wenn Vermieter:in Unternehmer:in ist)

WERTSICHERUNG

Anwendungsbereich (§ 1 MieWeG)

- **Wohnungsmietverträge** (Haupt- und Untermietverträge im MRG-Voll- und Teilanwendungsbereich)
 - ausgenommen Wohnungsmietverträge nach ABGB und sämtliche Geschäftsraummietverträge
- **keine gesetzliche Wertsicherung** – Wertsicherung muss weiterhin **vertraglich vereinbart** werden!

WERTSICHERUNG

Neues Berechnungsmodell (§ 1 MieWeG)

- Anpassung nur noch mit Wirksamkeit zum **1. April**
- **VPI 2020**
- Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte (= **Jahres-VPI**)

WERTSICHERUNG

Jahres-VPI

news  ORF.at

VERBRAUCHERPREISINDEX

Jahr / Monat	% zu Vorjahr	VPI 2020	VPI 2015	VPI 2010	VPI 2005	VPI 2000	VPI 96
Okt.25	4,0	129,0	139,6	154,5	169,2	187,1	196,9
Nov.25	4,0	129,4	140,0	155,0	169,8	187,6	197,5
Dez.25	3,8	129,8	140,4	155,5	170,3	188,2	198,1
Ø 25	3,6	128,2	138,7	153,5	168,2	185,8	195,6

Jahresinflation bei 3,6 Prozent

19. Jänner 2026, 9:23 Uhr

Die Jahresinflation 2025 ist bei 3,6 Prozent gelegen und damit deutlich höher gewesen als die Teuerung im Jahr 2024 mit 2,9 Prozent. Im Jahresverlauf 2025 sank die Teuerung von 3,2 Prozent im Jänner auf 2,9 Prozent im Mai, stieg im August auf 4,1 Prozent und unterschritt die 4,0-Prozent-Marke erst im Dezember wieder mit 3,8 Prozent, wie die Statistik Austria heute mitteilte.

Die Inflation in Österreich war im Vorjahr erneut deutlich höher als in fast allen Ländern der Euro-Zone, wo sie im Dezember bei durchschnittlich 1,9 Prozent lag. Angetrieben wurde sie im Vorjahr insbesondere durch höhere Strompreise aufgrund des Endes der Strompreisbremse.

WERTSICHERUNG

Erstmalige Valorisierung (§ 1 MieWeG)

- **erstmalige Valorisierung** nur anteiliger Jahres-VPI
- nur **volle Monate** ab Vertragsabschluss zu berücksichtigen

WERTSICHERUNG

Deckelungen (§ 1 MieWeG)

- **Deckelung 1:** (Wohnungsmietverträge im **MRG-Voll- und Teilanwendungsbereich**)
 - **Jahres-VPI > 3%:** der drei Prozentpunkte **übersteigende Teil** ist zur **Hälfte** zu berücksichtigen
- **Deckelung 2:** (Wohnungsmietverträge im **MRG-Vollanwendungsbereich**)
 - 2026: max. **1%**; 2027: max. **2%**
 - betrifft auch den **angemessenen Mietzins** soweit dieser bei Wohnungsmietverträgen zur Anwendung kommt (zB Wohnungen > 130 m²)!
- weitere Mietzinsobergrenzen (MRG-Vollanwendungsbereich und WGG) bleiben bestehen

WERTSICHERUNG

Neuverträge | Altverträge

- **Neuverträge**
 - ab 01. Jänner 2026 abgeschlossen
 - Wertsicherung kann nur **gemäß MieWeG** vereinbart werden
- **Altverträge**
 - vor 01. Jänner 2026 abgeschlossen
 - Valorisierung wird **gemäß vertraglicher Regelung** fortgeführt
 - **Obergrenze** ist Valorisierung gemäß **MieWeG**
 - **Parallelrechnung** erforderlich (Valorisierung laut vertraglicher Regelung vs. Valorisierung gemäß MieWeG)

WERTSICHERUNG

Vereinbarung einer wirksamen Wertsicherungsklausel (§ 2 MieWeG)

- Anwendungsbereich: **Raummiete**
 - Wohnungs- und Geschäftsraummietverträge; ABGB-, MRG-Voll- und Teilanwendungsbereich
- *„wertgesichert gemäß § 1 Abs. 2 [und 3] des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“*
- **Wertsicherung bleibt vertragliche Vereinbarung** – keine „automatische“ gesetzliche Rechtsfolge des Abschlusses eines Mietvertrags

WERTSICHERUNG

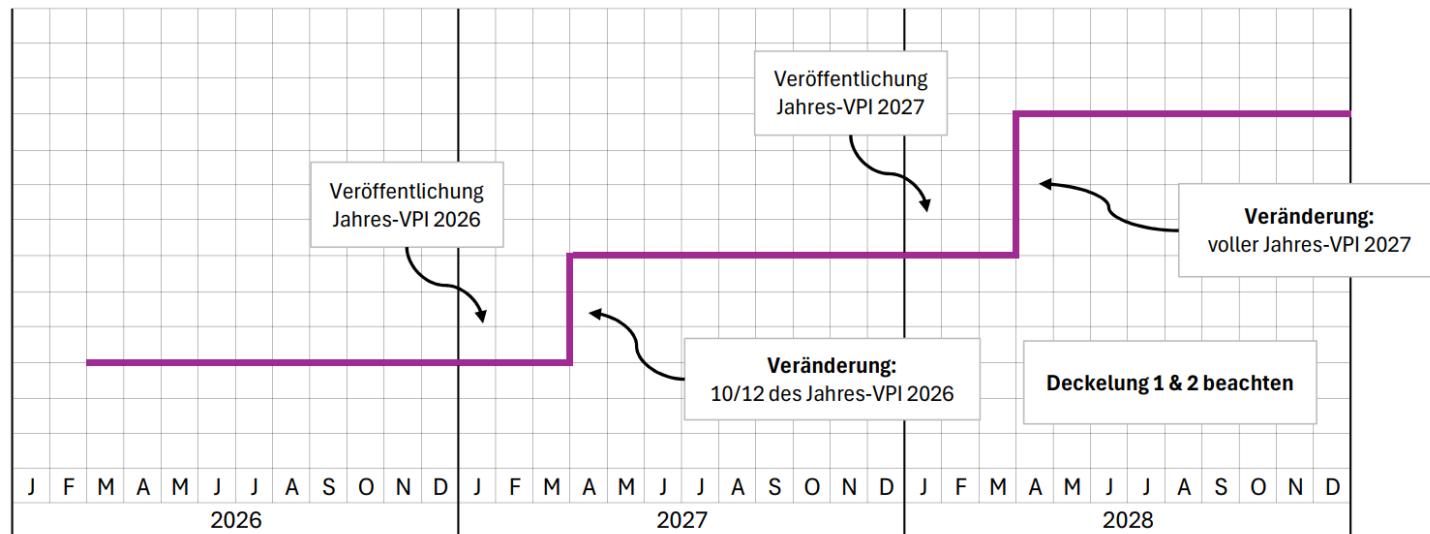
MRG und Richtwertgesetz

- Richtwert- und Kategoriemietzins: Anpassung **gemäß** Berechnungsmodell des **MieWeG**
 - auch Deckelung 2 anwendbar, weil MRG-Vollanwendungsbereich

- Vertragsabschluss: heute (= **Neuvertrag**)

WERTSICHERUNG

Beispiel 1

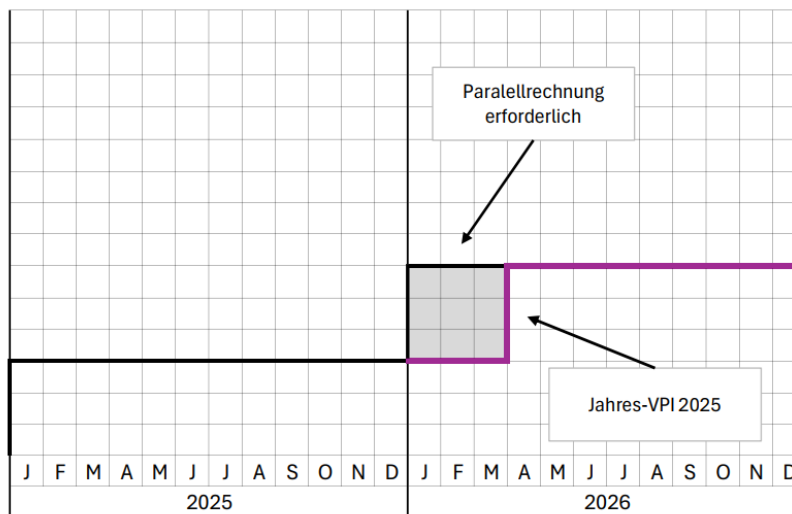


— MietWeG-Begrenzung

WERTSICHERUNG

- Vertragsabschluss: 2023 (= **Altvertrag**)
- **vertragliche Valorisierung**: jährlich zum 1. Jänner anhand der Veränderung der Septemberindexwerte

Beispiel 2



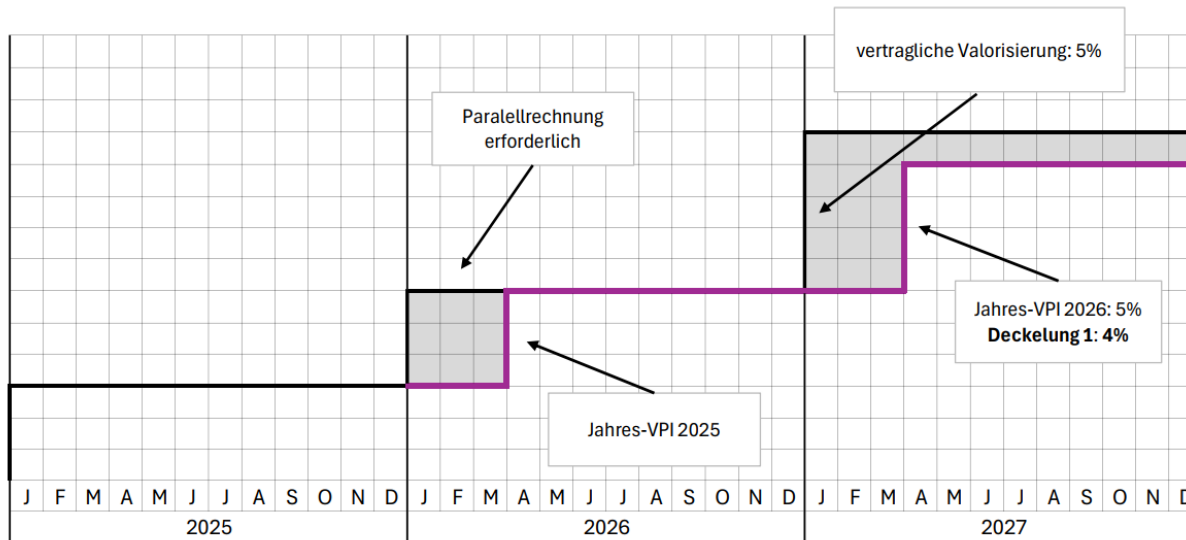
— vertragliche Valorisierung

— MietWeG-Begrenzung

WERTSICHERUNG

- Vertragsabschluss: 2023 (= **Altvertrag**)
- **vertragliche Valorisierung**: jährlich zum 1. Jänner anhand der Veränderung der Septemberindexwerte

Beispiel 2



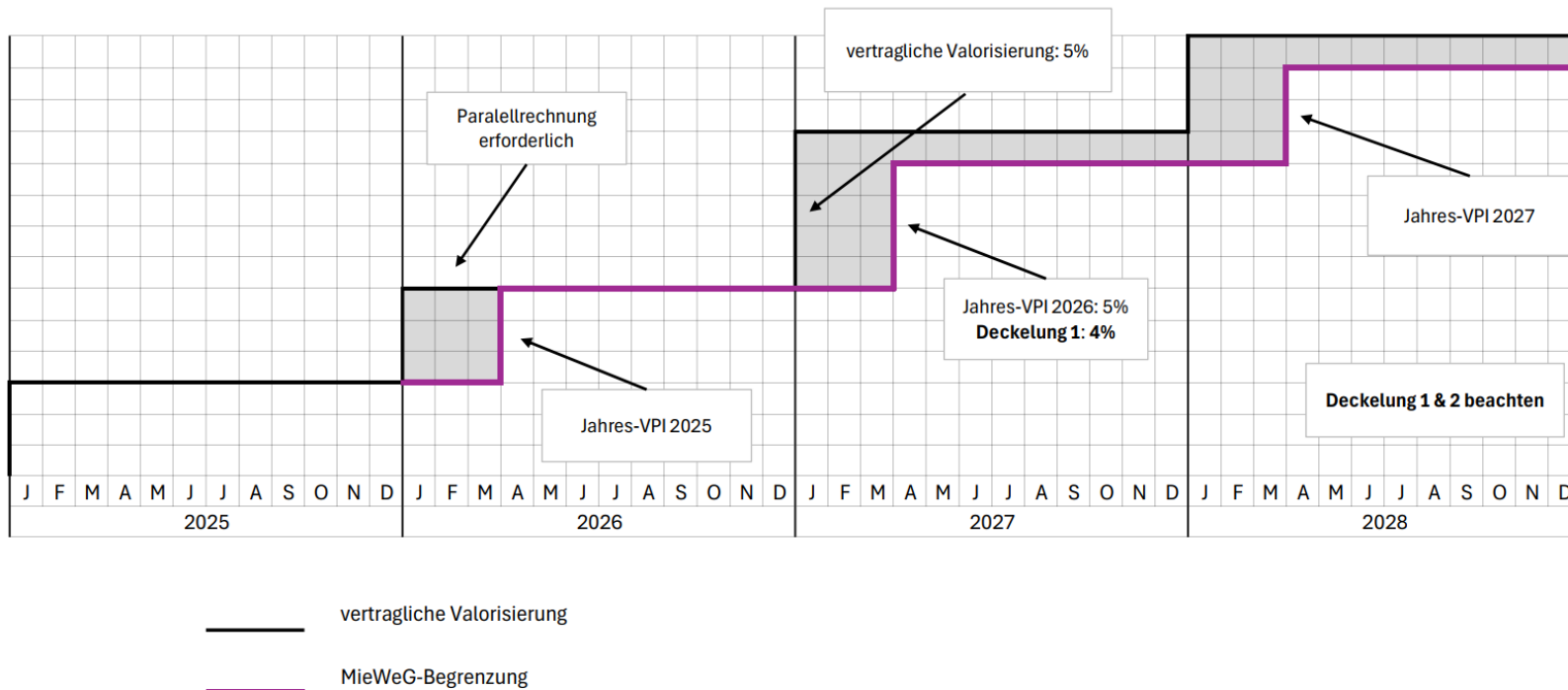
— vertragliche Valorisierung

— MiWeG-Begrenzung

WERTSICHERUNG

- Vertragsabschluss: 2023 (= **Altvertrag**)
- **vertragliche Valorisierung**: jährlich zum 1. Jänner anhand der Veränderung der Septemberindexwerte

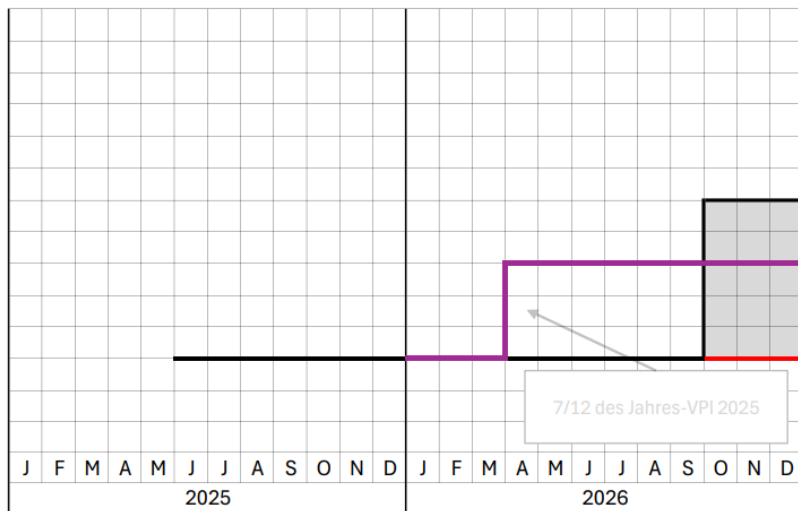
Beispiel 2



WERTSICHERUNG

- Vertragsabschluss oder letzte Valorisierung: Mai 2025
(= Altvertrag)
- vertragliche Valorisierung: 5%-Schwelle

Beispiel 3



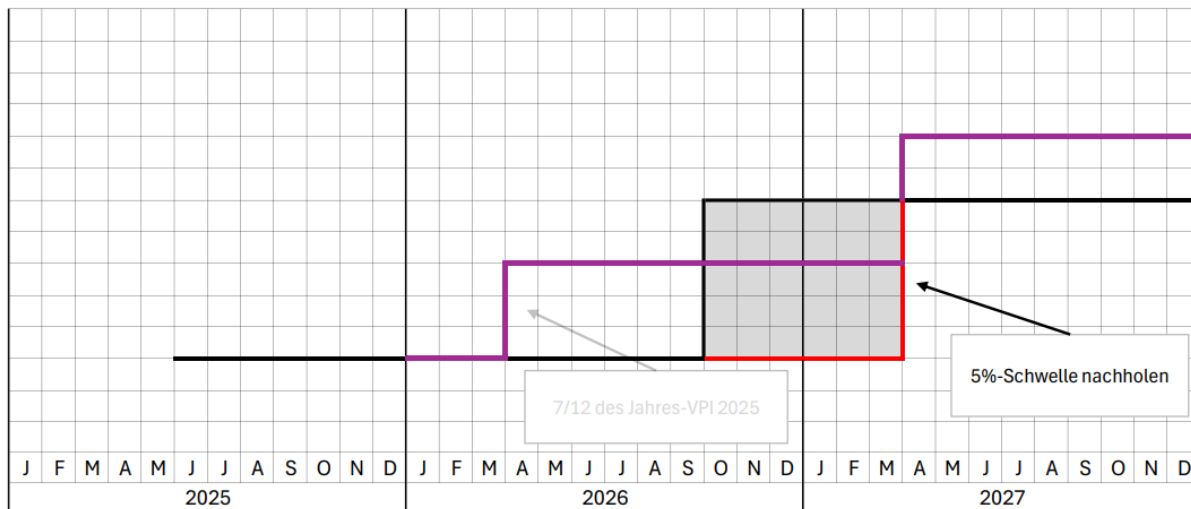
— vertragliche Valorisierung

— MietWeG-Begrenzung

WERTSICHERUNG

- Vertragsabschluss oder letzte Valorisierung: Mai 2025 (= **Altvertrag**)
- **vertragliche Valorisierung**: 5%-Schwelle

Beispiel 3



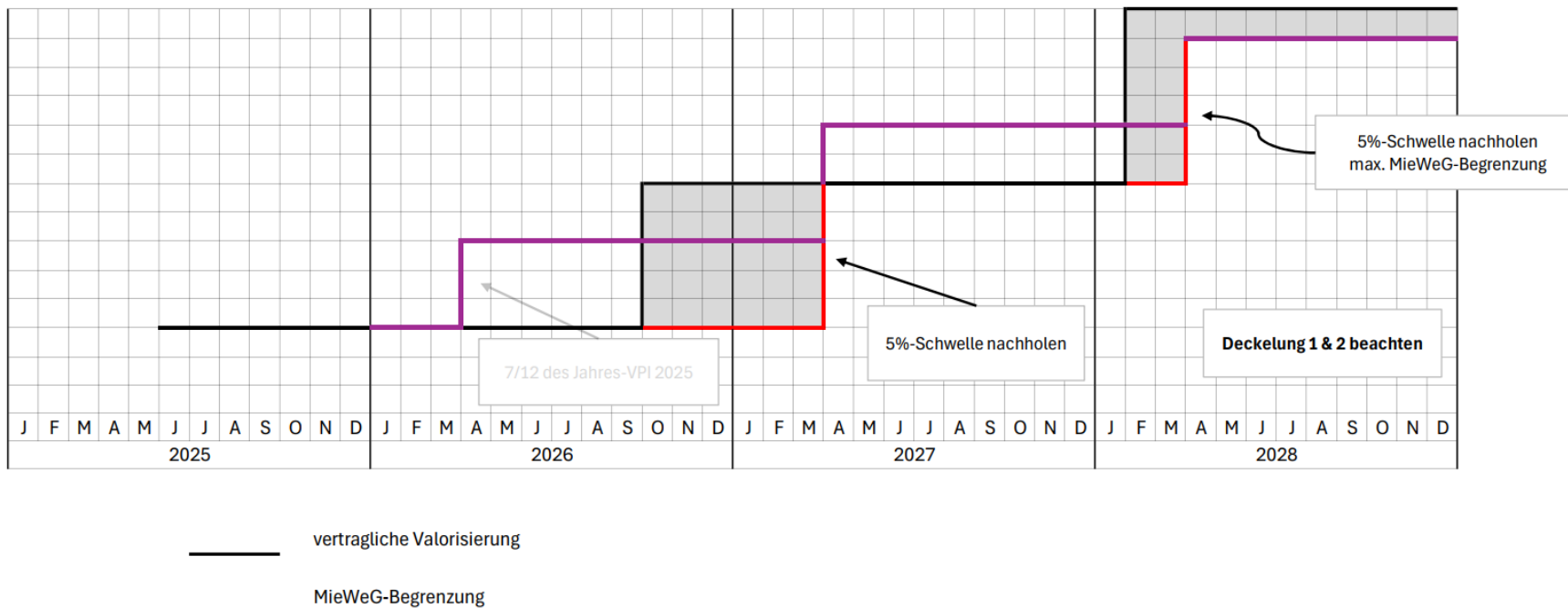
— vertragliche Valorisierung

— MiWeG-Begrenzung

WERTSICHERUNG

- Vertragsabschluss oder letzte Valorisierung: Mai 2025 (= **Altvertrag**)
- **vertragliche Valorisierung**: 5%-Schwelle

Beispiel 3



WERTSICHERUNG

Fragen aus der Praxis

- Gibt es **zusätzlichen Regelungsbedarf**?
- Soll eine Wertsicherung gemäß MieWeG auch in **Geschäftsraummietverträgen** vereinbart werden?
- Soll mit einem/r Mieter:in in einem **Altvertrag** eine **Valorisierung gemäß MieWeG vereinbart** werden?

MINDESTBEFRISTUNG BEI WOHNUNGSMIETVERTRÄGEN

Anwendungsbereich (§ 29 MRG)

- **Wohnungsmietverträge** (Haupt- und Untermietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich)
 - ausgenommen Wohnungsmietverträge nach ABGB und sämtliche Geschäftsraummietverträge
 - Achtung: stillschweigende Verlängerung (§ 29 Abs 3 lit b) MRG) führt auch bei Geschäftsraummietverträge zu Verlängerung um 5 Jahre, sofern der Vermieter Unternehmer ist
- **erstmaliger Vertragsabschluss** (Neuverträge) und **Verlängerung der Laufzeit** (Neu- und Altverträge)

ZUSAMMENFASSUNG – ZULÄSSIGE BEFRISTUNG

Zulässige Befristung (§ 29 MRG)

- Vermieter:in ist **Unternehmer:in**: mindestens **5 Jahre**
- Vermieter:in ist **Verbraucher:in**: mindestens **3 Jahre**
- **kürzere Befristung ist nicht durchsetzbar und führt zu unbefristetem Mietverhältnis!**

BEFRISTUNG

Unternehmereigenschaft (§ 29 MRG iVm § 1 KSchG)

- Vermieter:in: **Unternehmer:in** im Sinne des KSchG
 - Beschäftigung von dritten Personen (zB Hausbesorger)
 - Mehrzahl von Mietverträgen, die eine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Buchhaltung erfordern
 - Einschaltung von anderen Unternehmen oder Erfüllungsgehilfen
 - längerfristige Vertragsbindungen
- **Faustregel:** ab **fünf** vermieteten **Mietgegenständen** ist der/die Vermieter:in Unternehmer:in

BEFRISTUNG

Unternehmereigenschaft (§ 29 MRG iVm § 1 KSchG)

- Beurteilung zum **Zeitpunkt des Vertragsabschlusses** oder der **Verlängerung** der Vertragsdauer
- Eigenschaft des/der **Mieters/Mieterin** (Unternehmer:in/Verbraucher:in) **unerheblich**
- **Beweislast** für Verbrauchereigenschaft beim/bei **Vermieter:in**

RÜCKFORDERUNG VON MIETZINS

Anwendungsbereich (§ 4 Abs 3 MieWeG)

- **Wohnungsmietverträge** (Haupt- und Untermietverträge im MRG-Voll- und Teilanwendungsbereich)
 - ausgenommen Wohnungsmietverträge nach ABGB und sämtliche Geschäftsraummietverträge
- Rückforderung wegen **Unwirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung**

RÜCKFORDERUNG VON MIETZINS

Neue Fristen (§ 4 Abs 3 MieWeG)

- Verjährungsfristen:
 - **3 Jahre ab Kenntnis** der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs
 - **30 Jahre ab Zahlung**
- zusätzliche Beschränkungen des Rückforderungsanspruchs, die auf den Zeitpunkt der Zahlung abstellen:
 - Zahlungen, die in den letzten **fünf Jahren vor Vertragsbeendigung** geleistet wurden
 - Zahlungen, die in den letzten **fünf Jahren vor Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit** und des Rückforderungsanspruchs (bei aufrechten Vertragsverhältnissen)

Dr. Vinzenz Waldhof

Rechtsanwalt, Partner

RECHTSGEBIETE

Baurecht, Immobilienrecht

SPEZIALISIERUNG

Bauvertragsrecht, Miet- und Wohnrecht, Immobilienwirtschaftsrecht und Abwicklung von BTVG-Projekten, Haftung und Honorarwesen der Architekten und Konsulenten, Prozessführung, Versicherungsrecht, Vermögensnachfolge (Private Clients, Erbrecht)

AUSBILDUNG

Universität Wien (Mag. iur. 2014 und Dr. iur. 2017),
Rechtsanwaltsprüfung mit Auszeichnung (2018)

SPRACHEN

Deutsch, Englisch, Französisch



+43 1 24500-3155



Vinzenz.waldhof@kwr.at

Florian Weisgram, LL.M., BSc, CREA

Rechtsanwalt

RECHTSGEBIETE

Baurecht, Immobilienrecht

SPEZIALISIERUNG

Miet- und Wohnrecht, Immobilientransaktionen und Abwicklung von BTVG-Projekten, Immobilienwirtschaftsrecht, Prozessführung, Gesellschaftsrecht

AUSBILDUNG

Wirtschaftsuniversität Wien (LL.B. 2017, LL.M. 2019 und BSc 2020),
IREBS Immobilienakademie / Universität Regensburg (CREA 2021),
Rechtsanwaltsprüfung mit sehr gutem Erfolg (2023)

SPRACHEN

Deutsch, Englisch



+43 1 24 500-3155



Florian.weisgram@kwr.at