

MIETZINSDECKELUNG



Mit dem 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) trat mit 01.01.2026 ein neues Gesetz zur Begrenzung inflationsbedingter Mietzinserhöhungen in Kraft. Wesentliche Neuerungen betreffen die Begrenzung der vertraglichen Wertsicherung von Wohnungsmietverträgen, die Häufigkeit von Mietzinsanpassungen sowie die Verlängerung der Mindestbefristung und eines Rückforderungsanspruches. Die folgenden Informationen stellen einen Überblick über die beschlossenen Bestimmungen dar.

1. MIETZINSDECKELUNG IM TEILANWENDUNGSBEREICH DES MRG

Die im Mietvertrag vereinbarten Anpassungsklauseln bleiben grundsätzlich gültig. Neu ist jedoch, dass die daraus resultierende Erhöhung gesetzlich begrenzt ist und nur noch einmal jährlich zum 01. April angepasst werden darf.

Verlängerung der Mindestbefristung

Bei befristeten Wohnungsmietverträgen wird die **gesetzliche Mindestbefristung** von drei auf **fünf Jahre verlängert**. Dies gilt bei unternehmerischer Vermietung, die nach der von der Rechtsprechung entwickelten Faustregel ua bei Vermietung von bis zu fünf Bestandobjekten in der Regel noch nicht vorliegt. Die verlängerte Mindestbefristung gilt für neue abgeschlossene oder verlängerte Mietverträge ab 01.01.2026.

Rückforderungsanspruch

Die Novelle regelt darüber hinaus auch **Rückforderungsansprüche** aus Zahlungen aufgrund unwirksamer Wertsicherungsklauseln neu. Der Rückforderungszeitraum ist auf **fünf Jahre beschränkt**.

Wie funktioniert die Deckelung?

Maßstab ist die **Vorjahresinflation** (durchschnittliche Veränderung des VPI des vorangegangenen Kalenderjahres). Für die zulässige Erhöhung gilt:

- **Bis 3 %:** volle Berücksichtigung
- **Über 3 %:** der über 3 % hinausgehende Teil darf **nur zur Hälfte** berücksichtigt werden

Beispiel (Inflation 2025 3,6 %)

- Zulässig ist $3 \% + \text{die Hälfte von } (3,6 \% - 3 \%) = 3 \% + 0,3 \% = 3,3 \%$.

Der Teil der vertraglichen Indexierung, der **über die gesetzlich zulässige Erhöhung hinausgeht**, darf nicht verlangt werden und kann grundsätzlich nicht „nachgeholt“ werden.

Die Mietzinsdeckelung ist **auch bei bereits bestehenden Wohnungsmietverträgen anzuwenden**. Nicht anwendbar ist dieser hingegen auf Mietverträge über Freizeit-Zweitwohnungen, Wohnungsmietverträgen über Ein- oder Zweiobjekthäusern, auf Geschäftsraummietverträge und selbständige Mietverträge von Stellplätzen/Garagen.

Bei der **ersten Mietzinsanpassung ab 01.01.2026** ist die Vorjahresinflation nur anteilig zu berücksichtigen, sofern die letzte Anpassung unterjährig erfolgt ist.

Beispiel

- letzte Anpassung zum 01.03.2025
- Indexanstieg 2025 3,6 %

Die Erhöhung im Jahr 2026 gemäß der Mietzinsdeckelung darf höchstens 2,48 % betragen.

Berechnung: 3,3 % höchstzulässige Anpassung (bis 3 % volle Berücksichtigung, darüber hinaus nur zur Hälfte) → aliquot für 9 Monate (nur volle Monate sind zu berücksichtigen!) → ergibt 2,48 %

2. MIETZINSDECKELUNG IM VOLLANWENDUNGSBEREICH DES MRG

Bei Wohnungsmietverträgen, die dem **Vollanwendungsbereich des MRG** unterliegen, ist überdies die vertragliche Wertsicherung dadurch begrenzt, dass die Erhöhung **im Jahr 2026** höchstens mit **1 %** und **im Jahr 2027** höchstens mit **2 % begrenzt** ist.

3. PARALLELRECHNUNG

Die zulässige Erhöhung ist künftig mittels **Parallelrechnung** zu ermitteln. Das bedeutet: Es sind immer zwei Rechenwege anzustellen. **Maßgeblich ist der niedrigere Betrag**.

a) Vertragliche Indexrechnung

Erhöhung nach der konkret vereinbarten Indexklausel (zB VPI-Anstieg seit der letzten Anpassung).

b) Gesetzliche Deckelrechnung

Maximal zulässige Erhöhung nach dem gesetzlichen Deckel (bis 3 % voll, darüber nur die Hälfte).

Beispiel Parallelrechnung

- Ausgangsmiete: EUR 1.000,00
- Vertragliche Indexklausel ergibt: + 3,6 % → EUR 1.036,00
- Gesetzlicher Deckel bei Vorjahresinflation 2025 iHv 3,6 %: +3,3 % → EUR 1.033,00

Zulässig ist nur die Erhöhung auf EUR 1.033,00.

4. SPRUNGINDEX-KLAUSELN

Viele freie Mietverträge enthalten Sprungindex-Klauseln: Eine Anpassung erfolgt erst, wenn eine Schwelle (zB 3 % oder 5 %) überschritten wird.

Hier ist künftig ein zweistufiges Vorgehen entscheidend:

Schritt 1: Schwelle prüfen (gemäß Anpassungsklausel im Mietvertrag)

Wird die Schwelle im ersten Jahr nicht erreicht, erfolgt **keine** Anpassung.

Schritt 2: Wenn die Schwelle später erreicht wird, gilt trotzdem der gesetzliche Deckel

Wird die Schwelle erst im zweiten Jahr überschritten, ist eine Anpassung dem Grunde nach möglich – aber nur im Ausmaß der **Parallelrechnung** (vertragliche Indexrechnung vs gesetzliche Deckelrechnung **für beide Jahre kumuliert**).

Beispiel (Überschreiten der Schwelle erst im zweiten Jahr)

- Letzte Anpassung: Jänner 2025
- Sprungindex: Anpassung erst ab 5 % Erhöhung
- Bis Jänner 2026: Indexanstieg 3,6 % → keine Anpassung

- Bis Jänner 2027: kumuliert 6,1 % (3,6 % in 2025 und 2,5 % in 2026) → Schwelle erreicht → Anpassung grundsätzlich möglich
- Zulässig ist aber nur die Erhöhung, die sich aus der Parallelrechnung unter Berücksichtigung der Mietzinsdeckelung ergibt:
 - Die Berechnung hat nun Schritt für Schritt zu erfolgen: Zunächst wird der gesetzliche Deckel für 2025 ermittelt (hier in Höhe von 3,3 %; 3,0 % zuzüglich der Hälfte der 3,0 % übersteigt)
 - Zum solcherart ermittelten Zwischenergebnis wird nun der gesetzliche Deckel für 2026 hinzugerechnet (hier in Höhe von 2,5 %; volle Berücksichtigung, weil unter 3,0 %).
 - Insgesamt ist in diesem Beispiel somit eine 5,8 % Erhöhung unter Berücksichtigung der Deckelung zulässig.

5. ANPASSUNG MIETVERTRAG/TIPP

Um den mitunter sehr aufwendigen Berechnungen (insbesondere die Parallelrechnung sowie bei Sprungindex-Klauseln) für künftige Jahre vorzubeugen, kann von der im Mietvertrag vereinbarten Anpassungsklausel im Einvernehmen mit dem Mieter auf die Wertsicherungsklausel gemäß dem 5. MILG umgestellt werden (idealerweise mit jährlicher Anpassung ohne Sprungindex). Hierfür ist eine **(einmalige) Änderung des Mietvertrages erforderlich** (lediglich Abänderung bei der Mietzinsanpassungsklausel).

Zur Abgeltung der Inflationsentwicklung seit der letzten Anpassung bis Ende 2025 ist in diesem Zusammenhang einmalig die Berechnung vorzunehmen (ggf aliquotiert) und mit 01.04.2026 der Mietzins anzupassen. Die **künftigen Anpassungen** ab dem Jahr 2027 basieren dann ausschließlich auf den Bestimmungen des 5. MILG **ohne aufwendige Parallelberechnungen**.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1