

Thema: FSM Rechtsanwälte

Autor: Robert Wiedersich



Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag

Thema: FSM Rechtsanwälte

Autor: Robert Wiedersich

IMMOBILIEN

Warum Mieten für Wohnungen seit 2026 nur mehr einmal jährlich am 1. April angehoben werden dürfen, welche Ausnahmen und Sonderregelungen es gibt und wie sich das neue Gesetz auf bestehende Mietverträge auswirkt.

VON ROBERT WIEDERSICH

Am 1. April wird es ernst. Das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) ist kein Aprilscherz, sondern eine der wichtigsten Änderungen des Mietrechts seit Jahrzehnten, auch wenn die Reform auf den ersten Blick wenig revolutionär wirkt. Diese Einschätzung hört man zumindest von Juristen, die sich in den vergangenen Wochen intensiv mit der Materie beschäftigt haben. Tatsächlich soll das Gesetz die jahrelange Unsicherheit beenden, ob und wie stark die Wohnungsmieten angehoben bzw. an die Inflation angepasst werden dürfen. Dafür greift der Gesetzgeber erstmals auch in den freien Mietzins ein, also bei jenen Wohnungen, wo bisher nur der freie Markt die Miethöhe begrenzte. Bevor die ersten Mieterhöhungen an die Mieter versendet werden, beantwortet GEWINN gemeinsam mit Immobilienrechtsexperten die wichtigsten Fragen rund um die neuen gesetzlichen Regelungen.

In welchen Wohnungen steigen die Mieten ab 1. April?

Betroffen sind alle Wohnungsmietverträge (auch Untermiete), die dem Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechts unterliegen. Beim Vollanwendungsbereich handelt es sich vereinfacht um die meisten vermieteten Wohnungen, die vor 1945 errichtet wurden. Auch die meisten Gemeindeförderungswohnungen fallen unabhängig vom Baujahr in den Vollanwendungsbereich, z. B. in Wien. Der Teilanwendungsbereich umfasst wieder vereinfacht jene Mietwohnungen, die nach 1945 errichtet wurden (ausgenommen Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen). Hier war der Termin der Mietanhebung bisher abhängig vom Mietvertrag. Häufig wurde vereinbart, dass die Miete jedes Jahr am 1. Jänner

mit der Inflation des Vorjahres steigt oder dass die Miete immer dann steigt, wenn die Inflation eine gewisse Schwelle überschritten hat, z. B. fünf Prozent. Solche Regelungen kann man sich in zukünftigen Mietverträgen sparen, da immer zum 1. April um die Inflation des Vorjahres erhöht wird.

Achtung: Auch weiterhin muss im Mietvertrag eine Wertsicherungsklausel enthalten sein, sonst kann die Miete während der Vertragslaufzeit gar nicht angehoben werden. Statt komplizierter Klauseln reduziert sich die Wertsicherung im Vertrag auf einen Satz, sagt Florian Weisgram von KWR Rechtsanwälte: „Wertgesichert gemäß Paragraph 1 Absatz 2 und 3 des MieWeG.“ Das erleichtert die Erstellung von Mietverträgen wesentlich.

Ausgenommen vom MieWeG ist die Vermietung von Einfamilienhäusern, Ferienwohnsitzen und Geschäftslökalen. Hier kann man die Erhöhung weiterhin vertraglich anders regeln oder freiwillig das MieWeG anwenden. Allerdings sollte man dann mögliche Preisdeckel oder Preisbremsen ausschließen.

Warum zahlen die Mieter im Altbau erst ab Mai mehr, obwohl die Miete doch am 1. April steigt?

Wie so oft im österreichischen Mietrecht gibt es Unterschiede zwischen Alt- und Neubau, die bei Vermietern und Mietern für Verwirrung sorgen.



Immobilienrechtsexperte Christoph Kothbauer: „Das Schreiben mit der Mieterhöhung darf im Vollanwendungsbereich frühestens am 1. April versendet werden.“

Obwohl der 1. April nun zum zentralen Tag für Mieterhöhungen in Wohnungen in Österreich wird, kann sich die Miete im Vollanwendungsbereich frühestens im Mai erhöhen. Das hat mit den gesetzlichen Beschränkungen zu tun, wann der Vermieter die Mieterhöhung frühestens aussenden darf. „Im Vollanwendungsbereich ist das der 1. April. Zu früh versandte Erhöhungsbegehren sind unwirksam. Das Schreiben muss außerdem spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin beim Mieter eingehen. Das heißt, dass eine Erhöhung frühestens für den Mai-Termin möglich ist“, sagt Immobilienrechtsexperte Christoph Kothbauer. Ein Nachholen der höheren Miete ist im Vollanwendungsbereich nicht möglich. Versendet man die Erhöhung z. B. erst Anfang Mai, würde die Miete erst im Juni steigen.

Im Neubau – also im Teilanwendungsbereich – gibt es solche Fristen nicht. Hier kann der Vermieter das Erhöhungsbegehren auch vor dem 1. April abschicken und es ist trotzdem gültig. Langt das Schreiben hingegen erst später, z. B. im Juni ein, fällt man, anders als im Vollanwendungsbereich, nicht um die höhere Miete um, die seit 1. April angefallen ist. Sie kann nachgeholt werden, betont Kothbauer.

Wie stark steigen die Mieten? Wirkt die Mietpreisbremse schon?

Für die Berechnung wird die Inflation des Vorjahres herangezogen. Der finale Wert des relevanten Verbraucherpreisindex (VPI) 2020 wird von der Statistik Austria immer Ende Februar veröffentlicht.

Allerdings ist heuer erstmals die neue Mietpreisbremse zu beachten, die starke Mieterhöhungen in Zeiten von hoher Inflation abmildern soll. „Sie kommt immer zur Anwendung, wenn die Inflation über drei Prozent liegt. Dann kann der drei Prozent übersteigende Teil dem Mieter nur zur Hälfte über eine Mieterhöhung weitergegeben werden“, sagt Benedikt Stockert von FSM Rechtsanwälte. Da die Inflation im Vorjahr rund 3,6 Prozent ausmachte, wird die Bremse auch gleich zur Anwendung kommen. Die ▶

Thema: FSM Rechtsanwälte

Autor: Robert Wiedersich

IMMOBILIEN
MIETRECHT

tatsächliche Erhöhung wird also bei 3,3 Prozent liegen. Die Ersparnis für die meisten Mieter dürfte also überschaubar sein.

Allerdings gibt es erneut eine Unterscheidung zwischen Voll- und Teilanwendungsbereich. Wer im Altbau wohnt, wo die Mieten gesetzlich meist ohnehin schon niedriger sind, profitiert zusätzlich: „Im Vollanwendungsbereich gibt es eine zusätzliche Deckelung. Hier dürfen die Mieten 2026 nur um ein Prozent steigen, 2027 um zwei Prozent“, sagt Anwalt Weisgram. Erst 2028 gilt dann auch hier die Regelung wie im Neubau mit der Halbierung der über drei Prozent hinausgehenden Inflation. Für Vermieter im Altbau ist 2026 daher besonders schmerzhaft, da sie die Miete nur deutlich unterhalb der Inflation anheben dürfen.

Die Steigerung um maximal ein bzw. zwei Prozent 2026 und 2027 gilt auch für Wohnungen, die zum angemessenen Mietzins vermietet werden. Das sind jene besonderen Altbauwohnungen, wo de facto die Marktmiete verlangt werden darf. Dazu gehören z. B. Altbauwohnungen mit über 130 Quadratmetern Fläche.

Gelten die neuen Regelungen mit der Mieterhöhung am 1. April und der Preisbremse auch für bestehende Mietverträge oder nur für neu abgeschlossene?

Die neuen Regelungen sind für alle Verträge anzuwenden. Nun sehen alte Verträge wie anfangs erwähnt aber selten eine Mieterhöhung genau am 1. April in Höhe der Vorjahresinflation vor. Viel häufiger sind Erhöhungen am 1. Jänner oder ab Erreichen eines gewissen Schwellenwerts. Diese alte vertragliche Wertsicherung bleibt für die Berechnung der Mieterhöhung weiter gültig. Und das macht es kompliziert. Der Vermieter muss bei laufenden Verträgen jedes Jahr rechnen, wie stark die Miete nach der alten und nach der neuen Berechnungsmethode steigen würde. Verrechnet wird dann der für den Mieter günstigere Betrag. Das führt zu einem nur schwer nachvollziehbaren System der Parallelrechnung. „Man kann sich das so vorstellen, dass die alte Wertsicherung



2026 steigen die Mieten in Neubauten stärker als in Altbauten. Während Neubaumieten fast mit der Inflation steigen, darf man im Altbau nur um ein Prozent erhöhen.

fortgeführt wird, das MieWeG aber wie ein Deckel obendrauf wirkt“, so Weisgram.

Dazu kommt: Egal, welches Datum im alten Vertrag steht, eine Anhebung ist seit heuer nur am 1. April möglich. Hat der Vermieter heuer z. B. am 1. Jänner schon eine Erhöhung des Mietzins vorgenommen, ist diese ungültig. Für den Vermieter bedeutet dies einen Verlust, erklärt Kothbauer: „Angenommen, die Miete wurde bisher immer am 1. Jänner angepasst, dann kann die Erhöhung nun erst drei Monate später am 1. April 2026 vorgenommen werden. Die Erhöhung ist aber auf das Ausmaß begrenzt, das sich bei einer Erhöhung zum 1. Jänner ergeben hätte. Die in der Zwischenzeit eingetretene Inflation darf bei der Änderung des Mietzinses also nicht berücksichtigt werden.“ Wäre die Mieterhöhung nach der vertraglichen Wertsicherung z. B. erst im Juni 2026 möglich, ist dies für den Vermieter noch schmerzhafter. Dann kann die Mieterhöhung nicht einfach auf den 1. April 2026 vorverlegt werden,

sondern ist erst wieder am 1. April 2027 möglich. Dabei wird aber die Inflation zwischen Juni 2026 und April 2027 nicht berücksichtigt.

Natürlich kann man als Vermieter mit seinem Mieter einvernehmlich vereinbaren, dass man den Vertrag ändert und gleich auf die neue Regelung umsteigt, um sich die komplizierte Parallelrechnung zu ersparen. „Aus Vermietersicht ist das vorteilhaft. Aus Mietersicht bringt es keine Verbesserung, denn die Miete darf auch ohne Vertragsänderung nicht stärker steigen als vom MieWeG vorgegeben“, betont Weisgram.

Viele private Vermieter, die nur ein oder zwei Wohnungen befristet vermieten, werden sich die Berechnung wohl gar nicht erst antun und bei bestehenden Verträgen auf eine Mieterhöhung verzichten. Läuft der Mietvertrag nach spätestens drei Jahren aus, können sie die Miete im Neubau ohnehin wieder ohne Einschränkung anheben. Hier greift auch keine Mietpreisbremse ein.



Florian Weisgram, KWR Rechtsanwälte: „Die Wertsicherung in Mietverträgen reduziert sich in Zukunft auf einen Satz.“



Benedikt Stockert, FSM Rechtsanwälte: „Die Mietpreisbremse kommt zur Anwendung, wenn die Inflation des Vorjahres über drei Prozent beträgt.“

Thema: FSM Rechtsanwälte

Autor: Robert Wiedersich

IMMOBILIEN
MIETRECHT

Achtung: Wer als Unternehmer vermietet (Faustregel: mehr als fünf vermietete Wohnungen), muss Mietverträge seit 1. Jänner statt auf drei auf mindestens fünf Jahre befristen.

Steigt die Miete auch, wenn der Mietvertrag erst wenige Wochen oder Monate vor dem 1. April abgeschlossen wurde?

Nein. Die erste Anpassung an die Inflation darf immer erst im nächsten vollen Kalenderjahr stattfinden. Erfolgte der Abschluss z. B. im Jänner 2026, darf erst am 1. April 2027 erstmals erhöht werden. Für die Erhöhung werden im Jahr des Vertragsabschlusses nur die vollen Monate vom Vertragsabschluss bis zum Jahresende berücksichtigt.

Wurde z. B. im Mai 2025 ein Mietvertrag abgeschlossen, lagen in diesem Kalenderjahr noch sieben volle Monate. Daher dürfen aliquot auch nur sieben Zwölftel der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) 2020 im Jahr 2025 in

die Berechnung des neuen Mietzinses am 1. April 2026 einfließen.

Achtung: Entscheidend ist immer das Datum des Vertragsabschlusses und nicht, wann der Mieter in die Wohnung eingezogen ist.

Gilt die Mietpreisbremse auch für mitvermietetes Zubehör wie Garagenplätze?

In vielen Wohnungsmietverträgen werden Garagenplätze betraglich gesondert ausgewiesen, da sie auch einem anderen Umsatzsteuersatz als die Wohnungsmiete unterliegen. Kann nun die Miete des Garagenplatzes stärker steigen als jene der Wohnung? Kommt hier die Mietpreisbremse nicht zur Anwendung?

„Doch“, sagt Kothbauer. „Es handelt sich um mitvermietetes Zubehör. Erst wenn es einen eigenen Mietvertrag über den Stellplatz geben würde, der auch getrennt von der Wohnung gekündigt werden könnte, würde die Garagenmiete nicht der Mietpreisbremse unterliegen.“

Webinar: Fragen Sie die Immo-Experten

GEWINN startet wieder die Immo-Wissen-Webinare powered by Pericon. Am 19. März von 18 bis 19 Uhr erhalten Sie ein kompaktes Immobilienmarkt-Update und erfahren, wie sich die Mietpreisbremse auf Immoinvestments auswirkt. Stellen Sie live Ihre Fragen an die Experten Benedikt Stockert von FSM Rechtsanwälte, Stefan Koller von Pericon und GEWINN-Chefredakteur Robert Wiedersich. Die Teilnahme ist nach der Registrierung auf gewinn.com/webinar kostenlos.

