

Entwurf

Bundesgesetz, mit dem ein Mieten-Wertsicherungsgesetz erlassen sowie das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 5. MILG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1

Bundesgesetz zur Regelung von Wertsicherungsvereinbarungen bei Mietverträgen (Mieten-Wertsicherungsgesetz – MieWeG)

Begrenzung der Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen

§ 1. (1) Für Wohnungsmietverträge ist die vertraglich vereinbarte Wertsicherung durch das in Abs. 2 festgelegte Berechnungsmodell begrenzt. Als Wohnungsmietverträge gelten Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), BGBl. Nr. 520/1981, in der jeweils geltenden Fassung einschließlich der Verträge über die in § 1 Abs. 4 MRG genannten Mietgegenstände.

(2) Das Berechnungsmodell laut Abs. 1 hat folgenden Inhalt:

1. Das Entgelt erhöht oder vermindert sich am 1. April des vollen Kalenderjahrs nach Vertragsabschluss und in der Folge jährlich am 1. April in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Kalenderjahr entspricht. Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. Wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index drei Prozent übersteigt, ist der drei Prozentpunkte übersteigende Teil aber nur zur Hälfte zu berücksichtigen.
2. Bei der ersten Valorisierung nach Vertragsabschluss ist die nach Z 1 errechnete Veränderung nur in dem Ausmaß zu berücksichtigen, das dem Verhältnis der Anzahl der vollen nach Vertragsabschluss verstrichenen Monate des vor dem Valorisierungszeitpunkt liegenden Kalenderjahres zu zwölf Monaten entspricht.
3. Bei der Berechnung des neuen Entgelts sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden.

(3) Bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung kommen, ist die vertragliche Wertsicherung überdies dadurch begrenzt, dass bei der Veränderung des Entgelts die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex nach Abs. 2 Z 1 für das Jahr 2025 nur mit höchstens einem Prozent und für das Jahr 2026 nur mit höchstens zwei Prozent zu berücksichtigen ist.

(4) Wird in einem Wohnungsmietvertrag zum Nachteil der Mieterin bzw. des Mieters von Abs. 2 oder Abs. 3 abgewichen, so kann die Erhöhung des Entgelts nicht früher und nicht in größerem Umfang eintreten als nach Abs. 2 und 3 vorgesehen. Erhöhungen können demnach nur am 1. April eintreten, wobei ungeachtet einer damit verbundenen Verschiebung der Valorisierung die Erhöhung zum 1. April nur in jenem Umfang eintritt, in dem sie zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt eingetreten wäre. Darüber hinaus kann die Erhöhung jenen Betrag nicht übersteigen, der sich aus der in Abs. 2 und 3 festgelegten

Berechnung ergibt. Diese Beschränkungen gelten auch dann, wenn die Erhöhung des Entgelts im Vertrag betragsmäßig oder prozentuell festgelegt ist, es sei denn, die vereinbarte Erhöhung hat einen von der Wertsicherung verschiedenen Grund.

(5) § 16 Abs. 9 MRG bleibt ebenso wie die Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 gelten nicht für Verträge im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG), BGBl. Nr. 139/1979, in der jeweils geltenden Fassung, es sei denn, die zulässige Höhe des Entgelts richtet sich nach § 13 Abs. 4 WGG.

Vereinbarung einer Wertsicherung bei Raummieten

§ 2. In einem Vertrag über eine Raummiete kann eine Wertsicherung auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 sowie gegebenenfalls § 1 Abs. 3 wirksam vereinbart werden, etwa indem im Zusammenhang mit der Festlegung des Entgelts die Wendung „wertgesichert gemäß § 1 Abs. 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ angeführt wird oder indem bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung kommen und die vor dem 1. Dezember 2026 geschlossen werden, die Wendung „wertgesichert gemäß § 1 Abs. 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ angeführt wird.

Vollziehung

§ 3. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist die Bundesministerin für Justiz betraut.

Inkrafttretens- und Übergangsbestimmung

§ 4. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 2026 in Kraft und ist vorbehaltlich der Abs. 2 und 3 nur auf Verträge anzuwenden, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden.

(2) § 1 ist auch auf Verträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2026 geschlossen wurden und gilt für Erhöhungen, die ab dem 1. Jänner 2026 eintreten oder eingetreten wären. Bei Verträgen, die vor dem 1. Jänner 2026 geschlossen wurden, gilt – sofern bereits eine Valorisierung stattgefunden hat – als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Sinne von § 1 Abs. 2 Z 1 und 2 jener Monat, auf den sich der für die letzte Valorisierung maßgebliche Wert bezogen hat. Abweichend von § 1 Abs. 2 Z 2 kann nicht nur das vor dem Valorisierungszeitpunkt liegende Kalenderjahr berücksichtigt werden.

(3) Ist bei einem vor dem 1. Jänner 2026 geschlossenen Wohnungsmietvertrag eine Wertsicherungsvereinbarung unwirksam, dann sind daraus resultierende Rückforderungsansprüche auf Zahlungen beschränkt, die in den letzten fünf Jahren vor Vertragsbeendigung geleistet wurden. Ist das Vertragsverhältnis im Zeitpunkt der Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs noch aufrecht, dann gilt diese Beschränkung auf Zahlungen, die in den letzten fünf Jahren vor dieser Kenntnis geleistet wurden. In beiden Fällen verjähren diese Ansprüche in drei Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs, längstens aber in dreißig Jahren ab Zahlung. Für Ansprüche, die aufgrund einer Unwirksamkeit nach § 16 Abs. 9 MRG entstanden sind, und deren Verjährung bleiben § 16 Abs. 9 und § 27 Abs. 3 MRG unberührt. Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Ansprüche, die vor dem 1. Jänner 2026 bereits gerichtlich geltend gemacht wurden. Eine Anwendung dieser Bestimmung ist auch dann ausgeschlossen, wenn die unwirksame Wertsicherungsvereinbarung missbräuchlich im Sinne der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, ABl. Nr. L 95 vom 21.04.1993 S. 29, war.

Artikel 2

Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz, BGBl. I Nr. 12/2025, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 wird im zweiten Satz nach dem Wort „Wohnungseigentümer“ die Wortfolge „oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer des Wohnungseigentumsobjekts“ eingefügt.

2. In § 16 Abs. 6 wird im ersten Satz das Wort „fünf“ durch das Wort „ein“ ersetzt, entfällt im dritten Satz das Wort „jährlichen“, wird im dritten Satz die Wortfolge „den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren“ durch die Wortfolge „dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr“ ersetzt und wird der vierte Satz durch folgende Sätze ersetzt:

„Am 1. April 2027 können sich die Beträge aber um nicht mehr als zwei Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen. Ab dem 1. April 2028 ist jeweils dann, wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem

Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.“

3. In § 29 wird in Abs. 1 Z 3 lit. b die Wortfolge „mindestens drei Jahre“ durch die Wortfolge „mindestens fünf Jahre oder, sofern der Vermieter zum Zeitpunkt der Befristung kein Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 140/1979, in der jeweils geltenden Fassung war, mindestens drei Jahre“ und in Abs. 1 Z 3a das Wort „dreijährigen“ durch die Wortfolge „fünf- oder dreijährigen“ ersetzt.

4. In § 29 Abs. 3 lit. b wird die Wortfolge „als auf drei Jahre“ durch die Wortfolge „als auf fünf Jahre oder, sofern der Vermieter kein Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes ist, als auf drei Jahre“ und die Wortfolge „nach Ablauf dieser drei Jahre“ durch die Wortfolge „nach Ablauf dieser fünf oder drei Jahre“ ersetzt.

5. § In § 29 Abs. 4 wird die Wortfolge „jedoch drei Jahre“ durch die Wortfolge „jedoch fünf Jahre oder, sofern der Vermieter kein Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes ist, drei Jahre“ und die Wortfolge „um mindestens drei Jahre“ durch die Wortfolge „um mindestens fünf Jahre oder, sofern der Vermieter kein Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes ist, um mindestens drei Jahre“ ersetzt.

6. In § 37 Abs. 3 Z 17 wird die Zahl „400“ durch die Zahl „800“ und die Zahl „180“ durch die Zahl „360“ ersetzt.

7. Nach § 49j wird folgender § 49k samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zum 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz

§ 49k. (1) Die Änderungen der §§ 2, 16, 29 und 37 in der Fassung des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2025, treten mit 1. Jänner 2026 in Kraft.

(2) § 2 Abs. 1 in der Fassung des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2025, ist auf Mietverträge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2025 geschlossen werden.

(3) § 16 Abs. 6 in der Fassung des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2025, gilt für Valorisierungen nach der am 1. Juli 2023 mietrechtlich wirksam gewordenen Erhöhung (BGBl. II Nr. 170/2023).

(4) § 29 in der Fassung des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2025, ist auf Mietverträge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2025 geschlossen oder vertraglich oder gesetzlich erneuert werden; für vor dem 1. Jänner 2026 vereinbarte Befristungen bleibt die bisherige Rechtslage weiter anwendbar.

(5) § 37 Abs. 3 Z 17 in der Fassung des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2025, ist auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2025 anhängig gemacht werden.“

Artikel 3

Änderung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993, zuletzt geändert durch das 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz, BGBl. I Nr. 12/2025, wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Abs. 2 lautet der zweite Satz:

„Am 1. April 2026 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die Richtwerte gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht.“

2. In § 5 Abs. 2 lauten der vierte und der fünfte Satz:

„Am 1. April 2026 können sich die Richtwerte aber um nicht mehr als ein Prozent und am 1. April 2027 um nicht mehr als zwei Prozent gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt erhöhen. Ab dem 1. April 2028 ist jeweils dann, wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr drei Prozent übersteigt, der drei Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.“

3. Im II. Abschnitt wird nach Abs. 1c folgender Abs. 1d eingefügt:

„(1d) § 5 Abs. 2 in der Fassung des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2025, tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft und gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2026.“