



Newsletter 10/2025

Gratis Information für Mitglieder und Freunde der HGTV

Neues aus der Gerüchteküche

(Mietrechtsnovelle + Regierungsprogramm + was kommen soll!!)

Befristungsrecht neu ab 1.1.2026?

- Mindestbefristung für Wohnungen: 5 Jahre, wenn Vermieterin Unternehmerin ist
- Mindestbefristung für „private“ Wohnungen: 3 Jahre (Grenze: 5 Wohnungen?)
- Verlängerungsfrist stillschweigende Verlängerung?

Mieten-Wertsicherungsgesetz

Mietpreisdeckel für freie Mietzinse

- Anhebung einmal im Jahr (mit 1.4.)
- Liegt die Inflation über drei Prozent, dürfen Vermieter*innen die Mieten nur um die Hälfte des darüber liegenden Inflationswerts erhöhen.
- 2026 dürfen die Richtwert- und Kategorie mieten nur um maximal ein Prozent steigen, 2027 um maximal zwei Prozent.
- Ab 2028 gelten im geregelten Bereich dieselben Bedingungen wie im ungeregelten: Liegt die Inflation über drei Prozent, dürfen Vermieter*innen die Mieten nur um die Hälfte des darüber liegenden Inflationswerts erhöhen.

Kein Mustermietvertrag durch BMJ

Zukünftige gesetzliche Regelung (Regierungsprogramm)?

- Harmonisierung fairer mietrechtlicher Bestimmungen?
- Einfamilienhaus nach Sanierung 10 Jahre freie MZ-Bildung?
- Aliquote BK-Abrechnung beim Mieterwechsel: Änderung der Abrechnungsbestimmungen beim Mieterwechsel (analog §23 Abs 5, Abs 6 HeizKG)

- Kautionsrückzahlung? (14 Tage nach Rückstellung)
- Mietzinsbildung: Berücksichtigung der energetischen Qualität der Gebäude und Wohnungen sowie getätigte oder unterlassene Maßnahmen zu deren Verbesserung im Sinne eines Bonus-Malus-Systems?
- Förderung der Dekarbonisierung: §8 MRG und §10 MRG durch Mieter besser durchsetzbar?

Wertsicherungsvereinbarung OGH 27.5.2024, 1 Ob 64/24d

- Rückforderung Wertsicherung (AK); Teilanwendung
- Der auf zehn Jahre befristet abgeschlossene Mietvertrag sieht vor, dass der Mietzins nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI)2020 angepasst wird.
- Anpassung des Mietzinses nach dem VPI ist sachlich gerechtfertigt und verstößt deshalb nicht gegen §6 Abs1 Z5 KSchG und §879 Abs3 ABGB Wertsicherung legitim Senkung auch vorgesehen.

Auszug aus dem Vortrag Richter Dr. Riedl vom 9.10.2025
(WKO Tagung Jahresversammlung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Niederösterreich)