



## Sondernewsletter 12/2025

Gratis Information für Mitglieder und Freunde der HGTV

Am 11.12. 2025 wurden im Rahmen des 5. MILG und des ZIAG zahlreiche Gesetzesänderungen im Mietrecht beschlossen. Anbei die wichtigsten Änderungen in Kürze:

### **Indexdeckelung:**

Für alle Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich gilt beginnend mit 1.1.2026 eine Indexdeckelung auf maximal 3% + Hälfte des darüberliegenden Wertes. Die Indexerhöhung hat am 1. April aufgrund des Jahresindex des vergangenen Jahres zu erfolgen. Für Wohnungen im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (zB Altbauten) gilt zusätzlich ein Indexdeckel von maximal 1% für die Erhöhung 2026 und maximal 2% für die Erhöhung 2027. Im Unterschied zur Indexaussetzung 2025 gilt die Indexdeckelung nun auch für „Luxuswohnungen“ im Altbau über 130m<sup>2</sup> mit angemessenem Hauptmietzins. Abweichende Vereinbarungen, die den Mieter begünstigen bleiben aufrecht (zB Indexerhöhung zu einem späteren Stichtag oder 10% Indexanhebungsgrenzen). Diese Doppelgleisigkeit wird zu einer deutlichen Erschwerung der Abrechnungen führen Ausgenommen sind lediglich Wohnungen, für die das Mietrechtsgesetz keine Geltung hat (zB Ein- und Zweifamilienhäuser).

### **Anhebung der Mindestbefristung von 3 auf 5 Jahre:**

Im Rahmen des 5.MILG wurde weiters beschlossen, dass eine Befristung bei Wohnungsmietverträgen mindestens 5 Jahre betragen muss. Befristungen mit einer kürzeren Laufzeit sind unzulässig und führen zum Wegfall der Befristungsklausel und damit zu einem unbefristeten Mietvertrag, der nur bei Vorliegen wichtiger Gründe gekündigt werden kann. Für Vermieter, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes sind, gilt weiterhin die Mindestbefristung von 3 Jahren. Ausgenommen von der Mindestbefristung sind lediglich Wohnungen, für die das Mietrechtsgesetz keine Geltung hat (zB Ein- und Zweifamilienhäuser).

## **Legistische Absicherung**

### **der Indexklauselrechtsprechung des OGH:**

Grundsätzlich gilt bei Verbraucherverträgen, dass Vertragsbestimmungen unzulässig sind, nach denen dem Unternehmer für seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht. Es war fraglich ob diese Bestimmung auch für Mietverträge gelten soll. Der 10. Senat des OGH hat nunmehr klargestellt, dass diese Bestimmung nur auf jene Mietverträge Anwendung findet, die darauf angelegt sind, dass die Leistung des Vermieters innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig erbracht wird. Auf Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als 2 Monaten findet § 6 Abs 2 Z 4 KSchG daher keine Anwendung. Diese Rechtsmeinung wurde im Zivilrechtlichen IndexierungsAnpassungsgesetz – ZIAG, gesetzlich verankert.

### **Zum richtigen Vermieten brauche ich:**

- Mietvertrag neueste Fassung
- Plan 1:100 leserlich
- Energie Ausweis Maximal 10 Jahre
- Elektro Befund Maximal 10 Jahre
- Mieter und Schlüsselübergabe erst nach Bonität Prüfung

Über weiteres Informieren wir gerne im nächsten Newsletter Jänner 2026, gerne auch bei einem der nächsten Sprechtage oder einfach per Mail!

Sprechtage: Dienstag, 13. Jänner 2026

Dienstag, 10. Februar 2026

Dienstag, 10. März 2026

Dienstag, 14. April 2026

Ihre Fragen senden Sie bitte an: [wilhelmossmann382@gmail.com](mailto:wilhelmossmann382@gmail.com)

Die Vereins-Obleute verbleiben

mit den besten Wünschen für Gesundheit und ein Erfolgreiches 2026!