

VON ANDRÉ EXNER

**W**ohnen soll leistbarer werden: Mit diesem Versprechen hat die Regierung im Vorjahr ein Maßnahmenpaket zum Mietrecht beschlossen, das heuer in Kraft getreten ist. Während das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (MILG), das Zivilrechtliche Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG) und das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) bereits seit Jänner gelten, werden ihre Änderungen erst jetzt spürbar: Der 1. April ist in Zukunft der entscheidende Tag des Jahres für Vermieter wie Mieter – als neuer Stichtag für Mieterhöhungen, auch in bestehenden Verträgen.

Hier ergibt sich auch schon die erste neue Problemzone für private Vermieter, denn der neue Stichtag bedingt für Altverträge eine komplizierte „Parallelrechnung“, worauf Immobilienrechtsexperte Christoph Kothbauer hinweist: Vermieter müssen die Wertsicherung nach der ursprünglichen vertraglichen Vereinbarung ermitteln, gleichzeitig aber die neuen Beschränkungen berücksichtigen.

Sieht der Vertrag einen anderen Termin als den 1. April vor, so muss mit der Anhebung bis zum nächstfolgenden 1. April abgewartet werden, dabei darf die Erhöhung aber nicht höher ausfallen, als sie sich zum früheren Termin ergeben hätte – viele Vermieter, gerade mit mehreren Wohnungen, werden vor Excel-Tabellen schwitzen. „Für Verträge, die vor 2026 abgeschlossen wurden, hat dies nicht unwesentliche Folgen“, so Kothbauer. „Eine Indexierung etwa bei einer vertraglichen Regelung, welche auf den Zeitraum von Oktober 2025 bis Oktober 2026 abstellt, darf erst mit April 2027 an den Mieter weitergegeben werden.“

**STOLPERFALLE INDEXIERUNG.** Einfach einen Alarm im Kalender zu setzen, reicht aber nicht. Vermieter müssen vielmehr ständig ein Auge auf die Inflation haben: Die zum 1. April erlaubte Indexierung wird dadurch bestimmt, wie stark sich der Verbraucherpreisindex (VPI) verändert hat. Aber nicht einfach „Erhöhung ist gleich aktuelle Inflation“, sondern nach der Formel „Erhöhung ergibt sich aus der Veränderung der Inflation der vergangenen beiden Kalender-



# Kein Aprilscherz

**Der Mietzins darf künftig noch einmal jährlich zum 1. April angepasst werden. Auch das zeigt: Vermieten wird immer komplizierter und gleicht rechtlich einem Minenfeld – vor allem im Altbau.**

jahre“. Steigt die Inflation bis 1. April um maximal drei Prozent, darf das voll weitergegeben werden. Wird sie höher, wird der über drei Prozent liegende Teil nur zur Hälfte berücksichtigt. „Beispielsweise darf bei einer Veränderung von vier Prozent der Hauptmietzins um 3,5 Prozent erhöht werden“, nennt Andreas Lex-Bunka, Immobilienrechtsexperte der Kanzlei Brauneis, ein Beispiel.

Allerdings nur im Neubau: Bei Altbauwohnungen gibt es noch eine weitere Beschränkung. Auch hier darf die Miete nur zum 1. April erhöht werden – jedoch heuer nur um ein und zum 1. April 2027 höchstens um zwei Prozent. Denn der Gesetzgeber wollte Hunderttausende Mieter in Altbauten besonders schützen. Den Unterschied müssen ihre Vermieter „schlucken“: Erst ab 2028 gelten auch in Altbauten dieselben Regeln in Sachen Indexierung wie bei Neubauwohnungen.

**RENDITEN SINKEN.** Steigt die Inflation höher, etwa aufgrund der Energiepreise, müssen sich Vermieter auf niedrigere Renditen als erhofft gefasst machen. Um das zu umgehen, würden wohl viele gerne kürzer vermieten – denn bei einem neuen Vertrag in drei Jahren darf die

Miete wieder höher ausfallen. Auch dem schiebt der Gesetzgeber jedoch einen Riegel vor: Die Mindestbefristung für Abschluss und Verlängerung von Wohnungsmietverträgen beträgt seit heuer fünf statt wie zuvor drei Jahre. Nur für sogenannte „kleine“ Vermieter, die keine Unternehmereigenschaft haben, bleibt es bei drei Jahren. „Nachdem es gar nicht so einfach ist, eine zuverlässige Abgrenzung zwischen Unternehmer- und Verbrauchereigenschaft vorzunehmen, ist allen Vermietern dringend zu empfehlen, im Zweifel nichts zu riskieren und den Vertrag auf zumindest fünf Jahre abzuschließen beziehungsweise um zumindest fünf Jahre zu verlängern“, rät allerdings Kothbauer. Zumal eine Befristung stets nur schriftlich und mit einem klaren Endtermin wirksam ist, worauf Lex-Bunka hinweist. „Ist das nicht der Fall, gilt der Mietvertrag als unbefristet abgeschlossen. Auch bei Verlängerungen müssen Vermieter daher besonders auf die Einhaltung der neuen Befristungsdauer achten.“

Sind also auch Vermieter mit Bestandverträgen gut beraten, zum Rechtsanwalt zu gehen? Ja, meint Sascha Verovnik, FH-Professor und Rechtsanwalt bei der

FOTOS: GETTY IMAGES, MIRIAM MEHLMAN

## VERMIETETE ALTBAUWOHNUNGEN sind

zwar günstig – für Investoren aber ohne umfassende Prüfung der Bestandverträge eine potenzielle rechtliche Falle.

Kanzlei ScherbaumSeebacher in Graz. „Ein Neuabschluss respektive eine Ergänzung der bestehenden Mietverträge ist zwar nicht per se notwendig, könnte aber die Durchführung der Wertsicherung vereinfachen, da man sich dann die ‚Parallelrechnung‘ erspart.“ Denn diese führe zu einem erhöhten administrativen Aufwand, der vor allem private Vermieter mit hohen Kosten belaste.

**RISKANTE ALTBAUTEN.** Die strengeren Regeln machen den Kauf von sanierten Altbauwohnungen als Investment weniger spannend: Die Sanierungskosten lassen sich mit einer Vermietung kaum verdienen, zumal eine schöne Wohnung nicht teurer vermietet werden darf als eine abgewohnte. „Im Wesentlichen war es schon bisher weniger interessant, eine Altbauwohnung zum Zweck der Vermietung zu kaufen“, sagt Arno Brauneis, Partner bei Brauneis. „Die gesetzlichen Neuerungen machen das noch unattraktiver: Mietverträge über Altbauwohnungen werden härter angepackt als Wohnungen in Neubauten. Will man mit der Vermietung einer Altbauwohnung Renditen erzielen, ist dies erneut schwieriger geworden.“

Aber auch bei unsanierten, bereits vermieteten und deswegen günstiger angebotenen Altbauwohnungen ist aufgrund der neuen Vorgaben besondere Vorsicht geboten, weist Verovnik auf eine weitere potenzielle Falle für private Anleger hin: „Im Falle des Eintritts in bestehende Mietverhältnisse besteht das Risiko, dass früher vereinbarte Wertsicherungsklauseln unwirksam sind, sodass lediglich der ursprüngliche, nicht valorisierte Mietzins zusteht. Dies kann – insbesondere bei langfristig bestehenden Altverträgen – wirtschaftlich stark ins Gewicht fallen. Eine sorgfältige rechtliche Prüfung bestehender Mietverträge im Vorfeld eines Erwerbs solcher Wohnungen ist daher unerlässlich.“

## BELASTUNG FÜR DEN WOHNUNGSMARKT.

Die Rechtsexperten sehen letzten Endes auch das Ziel des Gesetzgebers, Wohnen für Mieter leistbarer zu machen, nicht wirklich erreicht: Weil durch ständige, schwer nachvollziehbare und in der Praxis zu komplexen Problemstellungen führende Eingriffe das Vertrauen auf Rechtssicherheit und Planbarkeit abhandenkomme, werde der Wohnungsmarkt „insgesamt belastet, was aufgrund der Verknappung des Angebots am Ende den Wohnungssuchenden schadet“, so Brauneis: Viele Eigentümer haben keine Lust auf umständlich ‚Parallelrechnungen‘, eine aufwendige Rechtsberatung und das ständigen Schielen auf Inflationsdaten und werden ihre vier Wände in Zukunft einfach unvermietet lassen. Zumal eine leere Wohnung auch nicht abgewohnt wird und damit ihren Wert behält.

„Die gesetzlichen Eingriffe sind insgesamt als völlig verunglückt zu bezeich-

nen“, findet auch Kothbauer: Mieten steigen vor allem aufgrund der Nachfrage sowie des Anziehens der Betriebs- und Energiekosten und nicht durch die Indexierung. „Der Mehraufwand für Hausverwaltungen sowie Vermieter steht in keinem Verhältnis zu den im Grunde genommen marginalen Entlastungen. Wohnen wird für Menschen, die mit der Bestreitung ihrer Lebenshaltungskosten Probleme haben, nicht leistbarer, und alle anderen Mieter werden den niederschweligen Effekt gar nicht spüren.“

Und wer frei vermieten darf, wird einfach gleich zum Vertragsbeginn mehr verlangen: „Bei freien Mietzinsen wird die neue Gesetzeslage tendenziell sogar zu einer Verteuerung der vereinbarten Mieten führen, um damit den bremsenden Effekt der neuen Gesetzeslage zu kompensieren“, erwartet er. Insofern ist die reduzierte Indexierung zum 1. April kein Aprilscherz – sondern ein ernstes Problem für den Wohnungsmarkt. **T**



„Die gesetzlichen Eingriffe sind insgesamt als völlig verunglückt zu bezeichnen.“

## Fachwissen statt Flächenbrand

### » Ausbildung zum Brandschutzbeauftragten

Start: 30.06.2026, Wien

### » Rechte & Pflichten der GmbH-Geschäftsführung

Start: 09.06.2026, Wien

### » Ausbildung zum zertifizierten KI Manager

Start: 29.06.2026, Wien

Jetzt informieren & anmelden: [ars.at](https://ars.at)

  
**ARS**  
Akademie

Wissen,  
das beflügelt

