

Kurztitel

Mieten-Wertsicherungsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBI. I Nr. 114/2025

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

§ 4

Inkrafttretensdatum

01.01.2026

Abkürzung

MieWeG

Index

20/05 Wohn- und Mietrecht

Text**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.

Schlagworte

Inkrafttretensbestimmung

Zuletzt aktualisiert am

02.01.2026

Gesetzesnummer

20013068

Dokumentnummer

NOR40274269