

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

Artikel 2

Änderung des Mietrechtsgesetzes

Haupt- und Untermiete

§ 2. (1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft oder mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses geschlossen wird. Steht der Mietgegenstand im Wohnungseigentum, so wird Hauptmiete durch den Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer begründet. Wenn am Mietgegenstand Wohnungseigentum erst begründet werden soll, kommt durch den mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossenen Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft zustande, doch geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein.

(2) und (3) ...

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) bis (5) ...

(6) Am 1. April 2026 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index des Vorjahrs

Haupt- und Untermiete

§ 2. (1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft oder mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses geschlossen wird. Steht der Mietgegenstand im Wohnungseigentum, so wird Hauptmiete durch den Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer *oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer des Wohnungseigentumsobjekts* begründet. Wenn am Mietgegenstand Wohnungseigentum erst begründet werden soll, kommt durch den mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossenen Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft zustande, doch geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein.

(2) und (3) ...

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) bis (5) ...

(6) Am 1. April 2026 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index des Vorjahrs

Geltende Fassung

gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei sich die Beträge aber um nicht mehr als *fünf* Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt und nur in dem Maß erhöhen können, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht. Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. Am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen *jährlichen* Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in *den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren* entspricht. *Sofern diese durchschnittliche jährliche Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.* Bei der Berechnung der neuen Beträge 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. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesanstalt Statistik Österreich hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen.

(7) bis (12) ...

Auflösung und Erneuerung des Mietvertrages; Zurückstellung des Mietgegenstandes**§ 29.** (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst

1. ...
2. ...
3. durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn
 - a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und
 - b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die

Vorgeschlagene Fassung

gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei sich die Beträge aber um nicht mehr als *ein* Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt und nur in dem Maß erhöhen können, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht. Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. Am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 5 genannten Beträge gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index in *dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr* entspricht. *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.* Bei der Berechnung der neuen Beträge 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. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesanstalt Statistik Österreich hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen.

(7) bis (12) ...

Auflösung und Erneuerung des Mietvertrages; Zurückstellung des Mietgegenstandes**§ 29.** (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst

1. ...
2. ...
3. durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn
 - a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und
 - b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die

Geltende Fassung

Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt,

3a. durch Ablauf des *dreijährigen* Erneuerungszeitraums im Fall des Abs. 3 lit. b erster Satz,

4. ...

5. ...

(2) ...

(3) a) ...

b) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag *nach Ablauf dieser drei Jahre* ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden. Nach Abs. 3 lit. b erster Satz befristete Mietverträge können schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – erneuert werden.

Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

§ 37. (1) bis (2a) ...

(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. bis 16. ...

17. Die Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien

Vorgeschlagene Fassung

Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre *oder, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des KSchG ist, mindestens fünf Jahre* beträgt,

3a. durch Ablauf des *drei- oder fünfjährigen* Erneuerungszeitraums im Fall des Abs. 3 lit. b erster Satz,

4. ...

5. ...

(2) ...

(3) a) ...

b) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre *oder, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des KSchG ist, als auf fünf Jahre* erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag *nach Ablauf dieser drei oder fünf Jahre* ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre *oder, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des KSchG ist, fünf Jahre* jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden. Nach Abs. 3 lit. b erster Satz befristete Mietverträge können schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre *oder, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des KSchG ist, um mindestens fünf Jahre* – erneuert werden.

Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

§ 37. (1) bis (2a) ...

(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. bis 16. ...

17. Die Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien

Geltende Fassung

nach Billigkeit zu tragen, wofür zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser 400 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 180 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz. Werden mehrere Parteien eines Verfahrens durch ein und denselben Interessenvertreter vertreten, so erhöht sich ihr gemeinschaftlicher Kostenersatzanspruch bei zwei gemeinsam vertretenen Personen um 10 vH, bei drei Personen um 15 vH, bei vier Personen um 20 vH und bei fünf oder mehr Personen um 25 vH.

18. bis 20. ...

(4) ...

Vorgeschlagene Fassung

nach Billigkeit zu tragen, wofür zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser 800 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 360 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz. Werden mehrere Parteien eines Verfahrens durch ein und denselben Interessenvertreter vertreten, so erhöht sich ihr gemeinschaftlicher Kostenersatzanspruch bei zwei gemeinsam vertretenen Personen um 10 vH, bei drei Personen um 15 vH, bei vier Personen um 20 vH und bei fünf oder mehr Personen um 25 vH.

18. bis 20. ...

(4) ...

Übergangsregelung zum 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz

§ 49k. (1) Die Änderungen der §§ 2, 16, 29 und 37 durch das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz, 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. 1 Z 17 in der Fassung des 5. Mietrechtlichen

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2025, ist auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2025 anhängig gemacht werden.“

Artikel 3

Änderung des Richtwertgesetzes

Wertsicherung der Richtwerte**§ 5. (1) ...**

(2) Am 1. April 2022 und am 1. April 2023 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlaublichen Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 116,3 (Durchschnittswert des Jahres 2018) ergibt. *Am 1. April 2026 vermindern oder erhöhen sich die Richtwerte gegenüber dem 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, wobei sich die Richtwerte aber um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können.* Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. *Am 1. April 2027 und sodann jährlich vermindern oder erhöhen sich die Richtwerte gegenüber dem jeweils letzten Änderungszeitpunkt in dem Maß, das der durchschnittlichen jährlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren entspricht. Sofern diese durchschnittliche jährliche Veränderung fünf Prozent übersteigt, ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.* Bei der Berechnung der neuen Richtwerte 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. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesanstalt Statistik Österreich hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen.

Wertsicherung der Richtwerte**§ 5. (1) ...**

(2) Am 1. April 2022 und am 1. April 2023 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlaublichen Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 116,3 (Durchschnittswert des Jahres 2018) ergibt. *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.* Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. *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.* Bei der Berechnung der neuen Richtwerte 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. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesanstalt Statistik Österreich hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen.

Geltende Fassung**II. Abschnitt
Inkrafttreten, Vollzugsklausel**

(1) bis (1c) ...

(2) ...

Vorgeschlagene Fassung**II. Abschnitt
Inkrafttreten, Vollzugsklausel**

(1) bis (1c) ...

(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.

(2) ...