

Kurztitel

Mieten-Wertsicherungsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBI. I Nr. 114/2025

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

§ 1

Inkrafttretensdatum

01.01.2026

Abkürzung

MieWeG

Index

20/05 Wohn- und Mietrecht

Text**Begrenzung der Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen**

§ 1. (1) Für Wohnungsmietverträge ist die vertraglich vereinbarte Wertsicherung durch das in Abs. 2 festgelegte Berechnungsmodell begrenzt. Als Wohnungsmietverträge gelten Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), BGBl. Nr. 520/1981, in der jeweils geltenden Fassung einschließlich der Verträge über die in § 1 Abs. 4 MRG genannten Mietgegenstände.

(2) Das Berechnungsmodell laut Abs. 1 hat folgenden Inhalt:

1. Das Entgelt erhöht oder vermindert sich am 1. April des vollen Kalenderjahrs nach Vertragsabschluss und in der Folge jährlich am 1. April in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Kalenderjahr entspricht. Die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte. Wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index drei Prozent übersteigt, ist der drei Prozentpunkte übersteigende Teil aber nur zur Hälfte zu berücksichtigen.
2. Bei der ersten Valorisierung nach Vertragsabschluss ist die nach Z 1 errechnete Veränderung nur in dem Ausmaß zu berücksichtigen, das dem Verhältnis der Anzahl der vollen nach Vertragsabschluss verstrichenen Monate des vor dem Valorisierungszeitpunkt liegenden Kalenderjahres zu zwölf Monaten entspricht.
3. Bei der Berechnung des neuen Entgelts 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.

(3) Bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung kommen, ist die vertragliche Wertsicherung überdies dadurch begrenzt, dass bei der

Veränderung des Entgelts die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex nach Abs. 2 Z 1 für das Jahr 2025 nur mit höchstens einem Prozent und für das Jahr 2026 nur mit höchstens zwei Prozent zu berücksichtigen ist.

(4) Wird in einem Wohnungsmietvertrag zum Nachteil der Mieterin bzw. des Mieters von Abs. 2 oder Abs. 3 abgewichen, so kann die Erhöhung des Entgelts nicht früher und nicht in größerem Umfang eintreten als nach Abs. 2 und 3 vorgesehen. Erhöhungen können demnach nur am 1. April eintreten, wobei ungeachtet einer damit verbundenen Verschiebung der Valorisierung die Erhöhung zum 1. April nur in jenem Umfang eintritt, in dem sie zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt eingetreten wäre. Darüber hinaus kann die Erhöhung jenen Betrag nicht übersteigen, der sich aus der in Abs. 2 und 3 festgelegten Berechnung ergibt. Diese Beschränkungen gelten auch dann, wenn die Erhöhung des Entgelts im Vertrag betragsmäßig oder prozentuell festgelegt ist, es sei denn, die vereinbarte Erhöhung hat einen von der Wertsicherung verschiedenen Grund.

(5) § 16 Abs. 9 MRG bleibt ebenso wie die Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 gelten nicht für Verträge im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), BGBl. Nr. 139/1979, in der jeweils geltenden Fassung, es sei denn, die zulässige Höhe des Entgelts richtet sich nach § 13 Abs. 4 WGG.

Schlagworte

Hauptmietvertrag

Zuletzt aktualisiert am

02.01.2026

Gesetzesnummer

20013068

Dokumentnummer

NOR40274266