



**HGV** Interessensvertretung der Haus-,  
Grundbesitzer und Vermieter  
NÖ West - ZVR: 496399349

## Newsletter 2/2026

Gratis Information für Mitglieder und Freunde der HGV

### HGV Info für Mietverträge die vor dem 31. 12. 2025 abgeschlossen wurden!

#### ● 1.) Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

Beim „Einstieg“ der „Altverträge“ in die Systematik des MieWeG ist mit Blick auf die „Aliquotierungsregel“ des § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG zu bedenken, dass bei „Altverträgen“ – im Gegensatz zum „Einfädeln“ von „Neuverträgen“ in die Systematik des MieWeG – im Laufe des Mietverhältnisses bereits eine Valorisierung des Mietzinses stattgefunden haben kann. Für solche Fälle wird als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses jener Monat fingiert, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Wert bezogen hat.

#### ● 2.) Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

Beispiel: Bei einem „Altvertrag“ hat die letzte Valorisierung des Mietzinses anhand der Indexzahl eines bestimmten VPI für den Monat Februar 2025 stattgefunden. Für die erste Valorisierung nach der Systematik des MieWeG am 1. April 2026 dürfen für die Berechnung der Änderung des Mietzinses nur 10/12 der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2025 herangezogen werden. Zudem ist die Anhebungsgrenze des § 1 Abs 2 MieWeG und allenfalls auch des § 1 Abs 3 MieWeG zu berücksichtigen. Eine Erhöhung des Mietzinses am 1. April 2026 kann überdies nur dann stattfinden, wenn sich bis dahin nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eine Valorisierung ergeben hätte. Andernfalls tritt die erste Erhöhung nach den Regeln des MieWeG frühestens am 1. April 2027 ein (sofern sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung spätestens bis dahin eine Mietzinserhöhung ergeben hätte, andernfalls erfolgt die erste Erhöhung nach den Regeln des MieWeG noch später).

#### ● 3.) Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

Darüber hinaus ist bei „Altverträgen“ ins Kalkül zu ziehen, dass der Vertragsabschluss oder die letzte Valorisierung des Mietzinses bereits vor dem Jahr 2025 stattgefunden haben kann. In einem solchen Fall ist für die Erhöhung des Mietzinses nicht nur das Kalenderjahr 2025 maßgeblich, sondern sind auch alle vor dem Kalenderjahr liegenden Zeiträume seit dem Vertragsabschluss oder der letzten Valorisierung zu berücksichtigen. Für das Jahr des Vertragsabschlusses oder der letzten Valorisierung des Mietzinses gelangt die „Aliquotierungsregel“ des § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG zur Anwendung.

#### ● 4.) Anwendung des MieWeG auf „Altverträge“

Beispiel: Bei einem „Altvertrag“ hat der Vertragsabschluss im April 2023 bzw die letzte Valorisierung des Mietzinses anhand der Indexzahl eines bestimmten VPI für den Monat April 2023 stattgefunden. Für die erste Valorisierung nach der Systematik des MieWeG am 1. April 2026 maßgeblich sind sowohl die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2023 als „Rumpfjahr“ als auch die durchschnittlichen Veränderungen des VPI 2020 in den Jahren 2024 und 2025. Die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2023 ist nur im Ausmaß von 8/12 zu berücksichtigen. Zudem sind die Anhebungsgrenzen des § 1 Abs 2 MieWeG und allenfalls auch des § 1 Abs 3 MieWeG zu berücksichtigen. Eine Erhöhung des Mietzinses am 1. April 2026 kann überdies nur dann stattfinden, wenn sich bis dahin nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eine Valorisierung ergeben hätte. Andernfalls tritt die erste Erhöhung nach den Regeln des MieWeG frühestens am 1. April 2027 ein (sofern sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung spätestens bis dahin eine Mietzins-erhöhung ergeben hätte, andernfalls erfolgt die erste Erhöhung nach den Regeln des MieWeG noch später).

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

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

## **Stammtisch HGV**

**(Sprechtag 2026)**

Gasthaus Philipp, 4300 St. Valentin, Hauptplatz 19

Kostenlose Auskunft für unsere Mitglieder in Haus-, Grund- u.  
Wohnungsangelegenheiten  
jeden 2. Dienstag im Monat von 17 bis 19 Uhr

**Dienstag, 10. Februar**

**Dienstag, 10. März**

**Dienstag, 14. April**

**Dienstag, 12. Mai**

**Dienstag, 9. Juni**

**Dienstag, 14. Juli**

**August kein Sprechtag**

**Dienstag, 8. September**

**Obmann: Wilhelm Ossmann, 4300 St. Valentin**

Tel.: 0664-211 8926, E-Mail: wilhelmossmann382@gmail.com

Falls Sie eine E-Mail Adresse besitzen bitte bekanntgeben.

[www.hgv-noe-west.at](http://www.hgv-noe-west.at)