

MIETVERTRAG

SCHNELL ERKLÄRT: GESETZLICHE GRUNDLAGEN FÜR
MIETVERTRÄGE – WAS MIETER:INNEN WISSEN MÜSSEN

10 HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

>BESSER INFORMIERT
Die Ratgeberreihe der AK Wien

Was gilt?



Dieser Ratgeber bietet einen kurzen Überblick zu grundlegenden Fragen. Ausführliche Informationen finden Sie im großen AK Ratgeber Mietwohnungen – siehe Anhang.

1

Typen von Mietwohnungen:

Sind alle Mietverhältnisse gleich?

Nein. Es gibt prinzipiell 3 Typen von Mietverhältnissen. Je nach Typ gilt entweder das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), das Mietrechtsgesetz (MRG) oder eine Kombination aus beiden. Weiters gibt es den Spezialtyp Genossenschaftswohnungen.

■ **Typ I: Das MRG gilt nicht**

Beispiele: Ein- und Zweifamilienhäuser bei Anmietung nach dem 31. Dezember 2001, Dienstwohnungen, Ferienwohnungen ...

■ **Typ II: Das MRG gilt nur teilweise**

Beispiele Mehrgeschoßbau: Wohnungen in freifinanzierten Neubauten (Gebäudeerrichtung nach dem 30. Juni 1953), vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die nach dem 8. Mai 1945 errichtet wurden, Wohnungen in einem Altbau, soweit diese durch einen Dachbodenaus- bzw. -aufbau nach dem 31. Dez. 2001 oder durch einen Zubau nach dem 30. Sep. 2006 neu geschaffen wurden...

■ Typ III: Das MRG gilt voll

Beispiele Mehrgeschoßbau: Altbauwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1. Juli 1953 errichtet wurden, vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9. Mai 1945 errichtet wurden, geförderte Neubauten ...

■ Spezialtyp Genossenschaftswohnungen

Alle wichtigen Informationen finden Sie im großen AK Ratgeber Genossenschaftswohnungen – siehe Anhang.

2

Typen von Mietwohnungen:

Was bedeutet das für den Mietvertrag?

Meist befinden Sie sich als Mieter:in in einer besseren rechtlichen Situation, wenn für Ihr Mietverhältnis das MRG gilt. Daher:

ACH TUNG

Bevor Sie sich für eine Mietwohnung entscheiden, klären Sie ab, ob das ABGB, das MRG oder beide gelten.

Wenn das MRG nur teilweise gilt (Typ II)

Bei der Vermietung von Wohnungen des Typ II gelten nur diese Bestimmungen des MRG:

- Regeln zum Eintrittsrecht naher Angehöriger nach dem Tod des:der Mieters:Mieterin (§ 14 MRG)
- Regeln über die Kautions
- Vorschriften über die Befristung
- Bestimmungen über den Kündigungsschutz

Wenn das MRG nicht gilt (Typ I)

Prüfen Sie in diesem Fall den Vertragstext genau, bevor Sie unterschreiben. Denn Sie können sich hier gar nicht auf die Schutzbestimmungen des MRG verlassen.

3

Hauptmiete versus Untermiete:

Wann handelt es sich um Hauptmiete?

Hauptmiete liegt vor, wenn Vermieter:innen die Wohnung oder das Haus gehört. Das heißt: Diese müssen entweder Eigentum an der Liegenschaft haben oder sie sind Wohnungseigentümer:innen bzw. Wohnungseigentumsbewerber:innen, Fruchtgenussberechtigte oder Mieter:innen bzw. Pächter:innen des ganzen Hauses.

Ist ein:e Vermieter:in Fruchtnießer:in eines Wohnungseigentumsobjektes gilt der Mietvertrag als Hauptmietvertrag, sofern dieser nach dem 31. Dezember 2025 abgeschlossen wurde. Ob eines davon zutrifft, können Sie im Grundbuch nachlesen.

Trifft nichts davon zu, handelt es sich um einen Untermietvertrag. Zum Beispiel: Von Hauptmieter:innen wird ein Zimmer der Wohnung untervermietet. In der Regel haben Sie als Untermieter:in viel weniger Rechte als bei einer Hauptmiete. Ein Untermietverhältnis hängt auch immer vom Bestand des Hauptmietverhältnisses ab.

4

Wenn Vermieter:innen wechseln:

Ist Ihr Mietvertrag davon betroffen?

Nein. Auch neue Eigentümer:innen sind an den Mietvertrag gebunden. Samt allen Nebenabreden, soweit diese nicht ungewöhnlich sind. Die Vereinbarung eines Weitergaberechts gilt z. B. nicht als ungewöhnlich.



Bei Mietverhältnissen Typ I – wo das MRG nicht gilt – haben Vermieter:innen meist ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn sie des bereits vermietete Mietobjekt durch Kauf erwerben.

5

Unbefristetes Mietverhältnis:

Wann ist ein Mietvertrag unbefristet?

Wenn er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird. Der Mietvertrag endet, wenn er von Ihnen als Mieter:in aufgekündigt wird. Vermieter:innen können den Mietvertrag nur kündigen, wenn bestimmte im Gesetz aufgezählte wichtige Gründe vorliegen. Außer bei Mietverhältnissen Typ I, wo das MRG ja gar nicht gilt: Dort kann das unbefristete Mietverhältnis von Vermieter:innen frei und ohne Grund gekündigt werden.

6

Befristetes Mietverhältnis:

Wann ist ein Mietvertrag befristet?

Wenn er auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen wird. Der Mietvertrag endet automatisch mit dem Ablauf der vereinbarten Vertragszeit. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist dann nicht notwendig.

Vermieter:innen sind nach Ablauf der Vertragsdauer nicht zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses verpflichtet. Sie können die Rückgabe der Wohnung verlangen.

Befristetes Mietverhältnis:

Was ist die Mindestvertragszeit?

Bei Mietverhältnissen des **Typ II oder III** ist eine Befristung nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart wurde. Außerdem muss der Mietvertrag hier auf mindestens 5 Jahre befristet werden. Ist Ihr:e Vermieter:in zum Zeitpunkt der Befristung kein:e Unternehmer:in im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG), muss die Befristung nur mindestens 3 Jahre betragen. Der Vertrag kann aber auch mit einer längeren Laufzeit – z. B. 6 oder 10 Jahre – abgeschlossen werden. Es gibt hier keine zeitliche Obergrenze.



Ihr Mietvertrag wurde vor dem 1. Jänner 2026 abgeschlossen? Oder hat sich vor diesem Datum stillschweigend verlängert? Dann ist eine vereinbarte Frist von 3 Jahren zulässig. Zukünftige erneute Befristungen müssen allerdings mindestens 5 Jahre betragen, sofern Ihr:e Vermieter:in Unternehmer:in ist.

Bei Mietverhältnissen des **Typ I** können Befristungen mündlich oder schriftlich vereinbart werden. Es gibt keine zeitliche Unter- oder Obergrenze. So ist z. B. das Vermieten eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Garage auch auf nur ein Jahr zulässig. Das gilt auch für etwaige Verlängerungen.

8

Befristetes Mietverhältnis:

Sind Kettenmietverträge zulässig?

Ja. Kettenmietverträge sind zulässig – also wenn Mieter:innen und Vermieter:innen sich mehrmals auf eine befristete Verlängerung des ursprünglich befristeten Vertrages einigen.

**KON
KRET**

Typ II oder III: Die Minstdauer von 5 Jahren ist auch bei jeder befristeten Verlängerung des Mietvertrages einzuhalten.

**KON
KRET**

Auch hier gilt: Ist Ihr:e Vermieter:in zum Zeitpunkt der Befristung kein:e Unternehmer:in im Sinne des KSchG, muss die Befristung nur mindestens 3 Jahre betragen.

9

Befristetes Mietverhältnis:

Was gilt für Kündigungen vor Ablauf der vereinbarten Zeit?

Typ II und III

Hier haben Sie als Mieter:in das gesetzliche Recht, den Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit zu kündigen – frühestens jedoch nach einem Jahr, unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten. Wollen Vermieter:innen ein befristetes Mietverhältnis vorzeitig beenden, müssen sie vor Gericht gehen (Kündigungsschutz).

Typ I

In diesem Fall haben Sie als Mieter:in kein gesetzliches Recht, den Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit ordentlich aufzukündigen. Das

müssten Sie eigens vertraglich vereinbaren. Sie haben hier auch keinen gesetzlichen Kündigungsschutz. Das bedeutet: Sie sind – je nach vertraglicher Vereinbarung – frei kündbar.

10

Befristetes Mietverhältnis:

Wie wirken sich Befristungen auf Mieter:innen aus?

In Österreich sind drei von vier neuen privaten Mietverträgen befristet. Und jeder 2. bestehende Mietvertrag ist ebenfalls zeitlich begrenzt. Obwohl gesetzlich bei Typ III ein Abschlag von 25 Prozent bei der höchstzulässigen Miete für befristete Verträge vorgesehen ist, greift dieser häufig nicht. Und das führt zu erheblichen Überzahlungen.

Aus unserer Beratung wissen wir:

Viele Mieter:innen trauen sich nicht, gegen überhöhte Mieten zu klagen – insbesondere wenn sie befristete Verträge haben. Aus Angst vor Kündigung, der Nicht-Verlängerung und den damit verbundenen Konsequenzen.

Eine Befristung bringt für Mieter:innen enorme Rechtsunsicherheit und weniger Mieterschutz. Sie verteuert die Wohnkosten und kann zu Umzügen führen, die nicht nur kostspielig sind, sondern auch das soziale Umfeld plötzlich komplett verändern. Unfreiwillige Umzüge sind insbesondere für Familien mit Kindern oftmals eine Tragik, da die Kinder aus ihrem Umfeld und den sozialen Netzen gerissen werden. Und für die Erwachsenen kann ein Umzug einen weiteren Weg zur Arbeit bedeuten.

windfall-profits

„Sehr oft werden Befristungen zum Lukrieren von „windfall-profits“ benutzt“, sagt Walter Rosifka, Leiter des Teams Wohnen der AK-Wien. Bei „windfall-profits“ handelt es sich prinzipiell um einen unvorhergesehe-

nen und nicht auf eigener Leistung basierenden eingeplanter Gewinn. Doch man kann einen solchen Gewinn bewusst herbeiführen.

zB

Bea Bitterwahl hat einen befristeten Mietvertrag. Bei Ablauf der Mietdauer wird sie vor die Wahl gestellt: Entweder sie muss mit ihrer Familie die Wohnung und damit höchstwahrscheinlich auch die gewohnte Wohnumgebung aufgeben. Oder sie stimmt einer Verlängerung des Mietvertrages zu einem 20 Prozent höheren Mietzins zu. Bea soll also dem Vermieter mehr Leistung erbringen, obwohl er keinerlei Mehrleistung erbringt.



Weg mit den Befristungen!

Um diese unhaltbare Situation zu beenden, fordern wir die Abschaffung von befristeten Mietverträgen und die Einführung von empfindlichen Strafen für Mietwucher. Dies würde den Mietmarkt gerechter und sicherer gestalten und die Rechte der Mieter:innen wirksam stärken.

Wichtig

Selbstverständlich erarbeiten wir alle Inhalte unserer Ratgeber sorgfältig. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist bzw. sich seit dem Druck keine Gesetzesänderung ergeben hat.

Unsere Ratgeber dienen Ihnen als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen. Bei individuellen Fragen steht Ihnen unsere Hotline zur Verfügung: (01) 501 65 0

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet:
www.arbeiterkammer.at

Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit: wien.arbeiterkammer.at/publikationen

Weitere Bestellmöglichkeiten:

- E-Mail: mitgliederservice@akwien.at
- Bestelltelefon: (01) 501 65 1401

Artikelnummer **367**

2. überarbeitete Druckauflage, Februar 2026

Impressum

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,

Prinz-Eugen-Straße 20-22, 1040 Wien, Telefon: (01) 501 65 0

Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum

Titelfoto: © The Attico Studio – Adobe Stock, Grafik: Christoph Luger, Druck: Gugler Medien GmbH, 3390 Melk

Stand: Februar 2026