

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at
per Webformular:
Parlamentarisches Begutachtungsverfahren

Abteilung für Rechtspolitik
Wiedner Hauptstraße 63 | 1045 Wien
T 05 90 900 DW
E rp@wko.at
W wko.at/rp

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
2025-0-748.943
25.9.2025

Unser Zeichen, Sachbearbeiter
Rp 50.3.1/2025/FR/CG
Mag. Franziska Ramharter

Durchwahl
4075

Datum
6.10.2025

Ministerialentwurf eines Bundesgesetzes, mit dem ein Bundesgesetz zur Regelung von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen (Mieten-Wertsicherungsgesetz - MiWeG) erlassen sowie das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz - 5. MILG); Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Wirtschaftskammer Österreich bedankt sich für die Einbindung in den Begutachtungsprozess und nimmt wie folgt zu dem Gesetzesentwurf Stellung:

I. Allgemeines

Der gegenständliche Gesetzesentwurf setzt die im Regierungsprogramm anvisierte gesetzliche Wertsicherung für Wohnungsmieten inklusive eines eigenen neuen Wohnraummietindex um. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass in der gesetzlichen Wertsicherungsklausel für Mietverträge die Folgen der Inflation für Mieter aus sozialen Gründen abgemildert werden sollen. Eingangs ist jedoch in Frage zu stellen, ob der Eingriff des Staates in marktwirtschaftliche Mechanismen und die gesetzliche „Deckelung“ des Mietpreises wirklich ein geeignetes Mittel darstellt. Grundsätzlich bestehen bereits jetzt ein starker Mieterschutz und niedrige Mietpreise, vor allem im Bereich des Richtwertmietzinses. Eine Anpassung des Mietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung ist dabei keine willkürliche Entscheidung des Vermieters, sondern im Sinne des Äquivalenzprinzips zwischen Leistung (Bereitstellung der Wohnung) und Gegenleistung (Mietzins) zu sehen. Die vorliegende Regelung stellt vorwiegend eine Symptombekämpfung dar, die sich überdies auch nur für Konsumenten positiv auswirkt.

Generell ist anzumerken, dass leistbares Wohnen vor allem durch Erhöhung des Angebots entsteht. Reglementierungen sollten mit Bedacht und in einem ausgewogenen Maße vorgenommen werden, um auch in Zukunft Investitionsanreize (Schaffung und Erhaltung von Wohnraum) zum Wohle aller zu setzen. Gerade in Zeiten der Forderungen nach nachhaltigem

Wohnen und vermehrten Investitionen ist ein Eingriff zudem investitionsdämpfend und daher nicht zielführend.

Wir weisen vorab darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Begutachtung, insbesondere unter ausreichender Einbindung aller betroffenen Stakeholder, innerhalb dieser kurzen Zeit von zwei Wochen nicht möglich ist.

II. Im Detail

Zum Mieten-Wertsicherungsgesetz

Zu § 1 MieWeG (Begrenzung der Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen)

Ausweislich des Abs. 1 ist der Anwendungsbereich dieser Bestimmung das MRG. Daher wäre es vermutlich sinnvoller, diese Norm in das MRG zu integrieren. Es widerspricht den Anforderungen an eine gute Legistik, Bestimmungen eines Sachgebiets in vielen verschiedenen Gesetzen zu regeln. Der Rechtsunterworfene sollte die Möglichkeit haben, in einem einzelnen Gesetzeswerk alle einschlägig relevanten Bestimmungen auffinden zu können.

Traditionell differenziert das MRG zwischen seinem Voll- und seinem Teilanwendungsbereich. Sind im Teilanwendungsbereich vor allem die mietzinsrechtlichen Bestimmungen des MRG nicht anwendbar, sollte dies auch für die Wertsicherung gelten. Jedenfalls ausgenommen werden sollten Mietverträge nach § 16 Abs. 1 Z 4 MRG. In diesem Luxussegment ist der mit dem gegenständlichen Gesetz verfolgte Schutzzweck jedenfalls nicht gegeben.

Zu § 1 Abs. 1 MieWeG

Der Gesetzeswortlaut knüpft in § 1 Abs. 1 MieWeG an die „*vertraglich vereinbarte Wertsicherung*“ und die „*vertragliche Wertsicherung*“ gem. § 1 Abs. 3 MieWeG - somit lediglich an wirksame Wertsicherungsvereinbarungen - an. Es sollte klargestellt werden, ob diese neue Wertsicherungsbestimmung auch auf Mietverträge anzuwenden ist, deren ursprünglich vereinbarte Wertsicherungsregelung (teilweise) unwirksam ist.

Da in § 1 Abs. 1 von einer Begrenzung durch das Berechnungsmodell des Abs. 2 gesprochen wird und nicht von einer Neuberechnung, ist im Falle von abweichenden Vereinbarungen eine Parallelberechnung vorzunehmen. Die Valorisierung wird auf den 1. April verschoben (also zeitlich auf einen späteren Zeitpunkt verlegt) und ihr Umfang kann nicht über den Betrag hinausgehen, der vertraglich vereinbart war. Dazu kommen noch die bereits bekannten Obergrenzen in MRG und WGG. Diese Parallelrechnungen sind wohl mit erheblicher Bürokratie für Vermieter verbunden.

Zu § 1 Abs. 2 MieWeG

§ 1 Abs. 2 Z 1 zielt offenkundig darauf ab, dass eine Valorisierung nur mehr einmal im Jahr und ausschließlich zum 1. April eines jeden Jahres stattfinden soll. Der Klammerausdruck „(erhöht oder vermindert)“ zeugt von schlechter Legistik. Wie soll sich ein Entgelt sonst noch verändern, außer sich zu erhöhen bzw. zu vermindern?

Die in § 1 Abs. 2 Z 2 MieWeG vorgesehene Aliquotierung für die erste Valorisierung nach Vertragsabschluss stellt sowohl in der vertraglichen wie gesetzlichen Praxis der Wertsicherungen eine bislang nicht etablierte Praxis dar. Sie ist unüblich und führt zu einer erhöhten Komplexität, zumal vergleichbare Bestimmungen bereits im Intertemporärrecht des § 1 Abs. 4

enthalten sind. Zudem ist ihr finanzieller Einfluss als gering einzustufen, wenn man auf Basis der durchschnittlichen Mietkosten im 2. Quartal 2025 (508,40 Euro) sowie der durchschnittlichen Inflation der Jahre 2015 - 2024 (2,1%) eine Erhöhung der Mietkosten von 10,68 Euro pro Wohnung errechnet und im Schnitt von einer Halbierung im ersten Jahr ausgeht. Als „Gewinn“ aus dieser Regelung erspart sich der einzelne Mieter im Schnitt 5,34 Euro pro Monat oder 32,03 Euro pro Jahr.

Intransparent ist zudem die Formulierung in Ziffer 2 „[...] dass der Anzahl der vollen nach Vertragsabschluss verstrichenen Monate des vor dem Valorisierungszeitpunkt liegenden Kalenderjahres im Verhältnis zu zwölf Monaten entspricht“, wohingegen der Wortlaut des § 4 Abs. 2 MieWeG als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses jenen Zeitpunkt nennt, „[...] auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat“. Aus den erläuternden Bemerkungen geht hervor: „Nach § 4 Abs. 2 gilt als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses jener Zeitpunkt, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat [...]“. Gemeint ist wohl, dass bei der nächsten Valorisierung als Referenz auf die Indexzahl der letzten (korrekterweise:) Valorisierung abgestellt werden soll. Die gesetzliche Definition des „Zeitpunkts des Vertragsabschlusses“ nach § 4 Abs. 2 MieWeG ist unklar, gänzlich verfehlt, in gegenständlicher Form für den Rechtsanwender nicht praktikabel und eröffnet unbeabsichtigten Berechnungs- und Anpassungsfehlern Tür und Tor.

Darüber hinaus lässt die Bestimmung offen, ob es nunmehr zu einer automatischen Anpassung aufgrund des Gesetzes kommt oder der Vermieter weiterhin rechtzeitig die Erhöhung geltend machen muss. Weiters bleibt offen, was passiert, wenn der Vermieter die für die Wertsicherung vorgesehenen Fristen nicht einhält: Verliert er das Anpassungsrecht oder darf er für einen späteren Monat nachziehen?

Irritierend ist zudem, dass die öffentliche Hand ihre Gebühren und Abgaben sehr wohl inflationsbedingt erhöht, sie diesbezüglich aber dem rechtsunterworfenen Vermieter derartiges per Gesetz verwehrt.

Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass es auf Mieter- und Vermieterseite zu erheblichen Anwendungsschwierigkeiten kommen wird. Das System ist daher dringend anwenderfreundlicher zu gestalten bzw. bedarf es der Beibehaltung entsprechender Möglichkeiten - wie etwa des bisherigen Wertsicherungsberechnungstools der Statistik Austria - mit dem eine rechtssichere Berechnung durchgeführt werden kann.

Zu § 1 Abs. 3 MieWeG

§ 1 Abs 3 MieWeG normiert (in Zusammenschau mit § 16 Abs. 6 MRG bzw. § 5 Abs. 2 RichtWG) eine „doppelte Deckelung“ der Kategoriebeträge und Richtwerte, welche in der beabsichtigten Form seitens der WKÖ abgelehnt wird. Während das 4. MILG noch eine Deckelung bei Überschreiten der 5%-Grenze normierte, sieht das 5. MILG nun schon eine Deckelung bei 1% vor und wird als Betrachtungszeitraum nur mehr auf das vorangegangene Jahr und nicht mehr auf die drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangen Jahre abgestellt (§ 16 Abs. 6 MRG). Die mit jedem MILG einhergehenden Änderungen zur Deckelung bzw. Aussetzung der Inflationsanpassung führen zu einer nachvollziehbaren Planungsunsicherheit für Vermieter, da sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen mit jeder Novelle erneut ändern. Es erscheint fraglich, ob ein derart häufiges und punktuelles gesetzgeberisches Eingreifen mit dem übergeordneten gesetzgeberischen Ziel der Rechtssicherheit vereinbar ist.

Laut den Erläuterungen zu § 1 Abs. 3 MieWeG soll die Begrenzung der 1 oder 2% vorgenommen werden, bevor der aliquote Anteil berechnet wird: „Sofern die jeweiligen Jahre [...] nur anteilig zu berücksichtigen sind, ist die Begrenzung auf ein oder zwei Prozent (wie schon die Begrenzung wegen allfälligen Überschreitens der 3-Prozent-Grenze) vorzunehmen, bevor der Anteil errechnet wird.“ Demnach müsste erst die Indexierung von z.B. 1% aliquot betrachtet werden, bevor der jeweilige Anteil errechnet wird, d.h. bei Vertragsbeginn im Juli 2025 würde nur die Hälfte von 1% zu berücksichtigen sein, also 0,5%. Es wird angeregt diesen Passus aus den Erläuterungen zu streichen und klarzustellen, dass, wenn schon eine 1%ige Deckelung für „angemessene“ Mieten geschaffen wird, diese nicht noch geringer als für das Gesamtsystem ausfallen sollte.

Zu § 1 Abs. 4 MieWeG

§ 1 Abs. 4 setzt eine grundsätzlich wirksam vereinbarte Wertsicherung voraus, die jedoch durch das MieWeG in der Höhe begrenzt wird. Wenn in einem Altvertrag eine Wertsicherungsklausel unwirksam ist, dann wäre der daraus resultierende Rückforderungsanspruch zwar aufgrund von § 4 des Entwurfes auf 5 Jahre beschränkt, aber das Vertragsverhältnis würde (möglicherweise sehr lange) fortbestehen, ohne dass in Zukunft Wertanpassungen möglich wären. Von einer „Reparatur“ kann man daher wohl nicht sprechen. Ein nicht unwesentlicher Teil der Problematik, die die politische Diskussion überhaupt erst ausgelöst hat, bliebe bestehen.

Aus der Praxis kann berichtet werden, dass bei Wertsicherungsberechnungen viele Unsicherheiten bestehen und Rechenfehler passieren, sodass angeregt wird, konkrete Berechnungsbeispiele in die EB aufzunehmen.

Zu § 2 (Vereinbarung einer Wertsicherung bei Raummietverträgen)

§ 2 MieWeG schafft die Möglichkeit, eine Wertsicherung in Mietverträgen durch Verweis auf § 1 Abs. 2 MieWeG zu vereinbaren. Die Notwendigkeit einer solchen gesetzlichen Klarstellung ist nicht unmittelbar ersichtlich, da eine entsprechende vertragliche Bezugnahme auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage ausreichend verständlich ist. Darüber hinaus gibt es einen Spezialfall, bei dem es in der Praxis zu Problemen kommen könnte: Bei Wohnungsmietverträgen, die den MRG-Mietzinsbeschränkungen (also der 1% oder 2% Indexierung) unterliegen und die vor dem 1. Dezember 2026 abgeschlossen werden, muss in den Verweis auch § 1 Abs. 3 aufgenommen werden.

Inhaltlich erscheint die Aufnahme einer solchen Formulierung in einen Mietvertrag nicht empfehlenswert. Der Wortlaut würde einen dynamischen Verweis darstellen, durch den sich die Vertragsparteien fortlaufenden gesetzlichen Änderungen unterwerfen, deren Umfang und Richtung im Voraus nicht absehbar sind.

Zu § 4 Abs. 2 MieWeG (Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen)

Formal stellt sich die Frage, weswegen in Abs. 2 „§ 1 Abs. 1 bis 6“ genannt ist. Da § 1 nicht mehr als die Abs. 1 bis 6 enthält, müsste es als ausreichend angesehen werden, ihn „§ 1“ zu nennen. Legistisch korrekt müsste es zudem lauten „... und gilt für Erhöhungen, die nach dem 31. Dezember 2025 eintreten oder eingetreten wären.“ Warum im zweiten Satz wieder „Verträge, die vor dem 1. Jänner 2026 geschlossen wurden“ angeführt wird, ist unklar. Es müsste ausreichen „Bei diesen Verträgen gilt [...]“.

Zu § 4 Abs. 3 MieWeG (Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen)

Die Regelung zur Begrenzung des Rückforderungsanspruchs in § 4 Abs. 3 MieWeG für vor dem 1. Jänner 2026 geschlossene Verträge ist unnötig kompliziert und in sich widersprüchlich. Damit

wird dem politischen Auftrag aus dem Regierungsprogramm (S. 35 und 68) „Schaffung von Klarheit auf gesetzlicher Ebene in Bezug auf Wertsicherungsklauseln sowie Verkürzung der Verjährungsfrist“ nicht Rechnung getragen.

Es wird eine Begrenzung der Rückforderung von Zahlungen aus bereits beendeten Verträgen vorgesehen, die in den letzten fünf Jahren vor Vertragsbeendigung geleistet wurden. Eine absolute Frist fehlt hier, wodurch die Bestimmung auch etwa auf 1950 beendete Verträge Anwendung finden könnte. Dies würde zum Beispiel bedeuten: Der Altvertrag wurde im Juni 2005 beendet und der ehemalige Mieter erhält im November 2025 Kenntnis von Rechtsunwirksamkeit und Rückforderungsanspruch bzgl der vereinbarten Wertsicherung. Er hätte somit bis November 2028 Zeit, die „Überzahlungen“ der letzten 5 Jahre des Vertragsverhältnisses, also der Jahre 2000 - 2005 einzuklagen. Bei noch aufrechten Verträgen hingegen wird sehr wohl eine absolute Begrenzung von 30 Jahren ab Zahlung vorgeschlagen - obwohl diese niemals zur Anwendung kommen würde: Schließlich sollen die Ansprüche bereits 3 Jahre ab Kenntnis verjähren und nur jene Zahlungen umfassen können, die in den 5 Jahren vor eben dieser Kenntnis geleistet worden waren. Die Regelung sollte auf die transparente und praktisch lebbare Vorgabe aus dem Regierungsprogramm (S. 64, subjektive Frist von 3 Jahren, eine absolute Frist von 5 Jahren ab Zahlung) rückgeführt werden.

§ 4 Abs. 3 Satz 5 sowie Satz 6 nehmen bereicherungsrechtliche Ansprüche, die am 1. Jänner 2026 bereits gerichtlich geltend gemacht wurden, sowie Rückforderungsansprüche aus rechtsmissbräuchlichen Wertsicherungsklauseln iSd Klausel-RL 93/13/EWG gänzlich aus. Wie zahlreiche OGH-Entscheidungen in den vergangen zwei Jahren verdeutlicht haben, gründet die Unwirksamkeit einer in der Vergangenheit getroffenen Wertsicherungsklausel aber gerade auf solch einer Rechtsmissbräuchlichkeit entgegen den Unionsbestimmungen. Darüber hinaus entscheidet auch der EuGH in seiner Auslegung der Klausel-RL sehr einzelfallbezogen und damit nicht vorhersehbar. Die Intention der Sanierung der Wertsicherungsvereinbarung wird offensichtlich bewusst und entgegen dem Regierungsprogramm konterkariert, indem die Sanierung ausgeschlossen sein soll, wenn die unwirksame Wertsicherungsvereinbarung missbräuchlich im Sinne der Klausel-RL ist. Ist damit zu rechnen, dass die Sanierung von Wertsicherungsvereinbarungen damit ins Leere läuft, ist die Bestimmung sinnlos. Eine europarechtskonforme Sanierung ist bekanntermaßen möglich, wird jedoch durch den vorliegenden Entwurf offensichtlich bewusst untergraben.

Dass die Beschränkung der Rückforderungsansprüche nicht für jene Ansprüche gelten soll, die bis zum 1. Jänner 2026 gerichtlich geltend gemacht werden, ist eine offene Einladung an alle Mieter, noch rasch ein entsprechendes Verfahren einzuleiten. Es ist zu befürchten, dass diese Bestimmung bis Jahresende eine regelrechte Klagsflut auslösen wird. Satz 4 sollte daher gänzlich entfallen oder sollte auf das Datum des Begutachtungsbeginns geändert, möglichst 25. September 2025, werden.

Zu den Verjährungsfristen ist nochmals anzumerken, dass aus Sicht der Wirtschaftskammer die dreijährige Verjährungsfrist adäquat und kein Grund für eine übermäßig lange, absolute Verjährungsdauer von 30 Jahren erkennbar ist (Stichwort: Rechtssicherheit und Schutz des Einzelnen, Beweisschwierigkeiten, zeit- und kostenintensive Prozesse, finanzielle Belastung etc.). Es darf daher erneut auf die grundsätzliche Notwendigkeit einer allgemeinen Reform der Verjährungsfristen hingewiesen werden.

Zu § 2 Abs. 1 MRG (Fruchtnießer)

Die Erweiterung der Definition des § 2 Abs. 1 auf den Fruchtnießer des Wohnungseigentumsobjekts entspricht nicht dem Regierungsprogramm und ist daher abzulehnen.

Zu § 16 Abs. 6 MRG & § 5 Abs. 2 RichtWG (Indexierung)

Es ist unerlässlich, die durch gesetzgeberisches Einschreiten in die Preisbildung allein in jüngster Vergangenheit bereits eingetretenen Wertverluste, an dieser Stelle zu veranschaulichen und klar zu beziffern. Aus gesamtwirtschaftlicher Betrachtungsweise bestehen nämlich ausreichend Gründe, die gegen eine fünfte „Mietpreisbremse“ sprechen und den politischen Entscheidungsträgern bewusst sein müssen. Trotz der Ankündigung im Regierungsprogramm kommt der Umfang der o.z. „doppelten Deckelung“ der Valorisierung der Kategoriebeträge und Richtwerte gemäß § 1 Abs. 3 MieWeG iVm § 16 Abs. 6 MRG bzw. § 5 Abs. 2 RichtWG in seiner beabsichtigten Breite überraschend.

Wertverluste der Kategoriebeträge:

Allein in letzten beiden Jahren 2024 und 2025 ist es - in Zusammenschau des 3. MILG und 4. MILG - bereits zu einem dauerhaften Wertverlust der Kat-Beträge von 4,2% gekommen.

Die Kategoriebeträge, sind seit 1. Juli 2023 unverändert. Diese zuletzt im Juli 2023 valorisierten Werte fußen auf der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat März 2023. Nach dem 3. MILG wären all diese Kategoriebeträge mit mietrechtlicher Wirksamkeit zum 1. April 2025 in dem Maß erhöht worden, welches sich aus der Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des VPI 2000 gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt März 2023 ergibt. Hier kommt man auf einen dauerhaften Wertverlust von 4,2% aufgrund des 4. MILG, da bspw. der Kat-A- Betrag idF des 3. MILG mit 1. April 2025 auf 4,66 Euro/m² Nutzfläche angestiegen wäre. Stattdessen bleibt der Kat-A-Betrag durch das 4. MILG auch für das Jahr 2025 erneut bei den 4,47 Euro/m² Nutzfläche „eingefroren“. Dieser 4,2% dauerhafter Wertverlust entspricht in Zahlen gesprochen, 19 Cent Wertverlust pro Quadratmeter Nutzfläche (!) der einzelne Kategoriemietzinswohnung.

Ergänzend: Verwaltungsauslagenersatz, § 22 MRG:

Von den unterbliebenen Valorisierungen der Kategoriebeträge ist mittelbar die Berufsgruppe der Immobilienverwalter:innen betroffen. Durch die Mietpreisdeckel ist nun wiederholt eine Valorisierung des Verwaltungsauslagenersatzes nach § 22 im MRG-Vollanwendungsbereichs ausgeblieben. In der Praxis führt dies für unsere Berufsgruppe zu geringeren Einnahmen bei gleichzeitig steigenden Kosten (vor allem Personalkosten).

Es besteht hierbei ein großes Ungleichgewicht zwischen dem Verwaltungsauslagenersatz im Anwendungsbereich MRG/WGG. Die Valorisierung der Verwaltungskostenpauschale für die GBV erfolgt nämlich nach der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO), jährlich stets mit 1. April und diese blieb/bleibt von jeglichem gesetzgeberischen Einschreiten, so auch durch den vorliegenden Ministerialentwurf eines 5. MILG, unberührt. Die Anpassung des Verwaltungsauslagenersatzes (analog der Valorisierung der Kategoriebeträge) für den 1. April 2026 mit 1% zu deckeln, kann unsererseits nichts unterstützt werden. Da offensichtlich eine jährliche Wertanpassung der Verwaltungskostenpauschale im Anwendungsbereich des WGG nach der ERVO 1994 - welches vom Kostendeckungsprinzip getragen ist - weiterhin als sozial verträglich erachtet wird, besteht seitens der WKÖ die Forderung den Verwaltungsauslagenersatz nach § 22 MRG vom Kategorie-A-Betrag zu entkoppeln, um weitere Ungleichbehandlungen ausschließen zu können.

Wertverluste der Richtwerte:

Der dauerhafte Wertverlust im Bereich der Richtwerte, der sich allein durch die letzten beiden Mietpreisbremsen realisiert hat, beträgt unserer Berechnung nach bis dato 10,8%. Ein entsprechender Hinweis findet sich nicht in der WFA.

Vor Inkrafttreten des 3. MILG wurden Richtwertmieten alle zwei Jahre am 1. April anhand der Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des VPI des Vorjahrs gegenüber dem Ausgangswert angepasst. Die letzte Änderung der Richtwerte fand am 1. April 2023 statt (und wäre sohin auch ohne 3. MILG im Jahr 2024 ausgeblieben). Die aktuell geltenden Richtwerte basieren auf dem Indexwert, der die durchschnittliche Veränderung des VPI 2010 im Jahr 2022 widerspiegelt.

Mit dem 3. MILG wäre dieser 2-Jahres-Intervall zwar auf eine jährliche Valorisierung geändert worden - das nächste Mal mit einer Anpassung am 1. April 2025; allerdings wäre bloß die durchschnittliche Veränderung des VPI 2010 im Jahr 2024 berücksichtigt worden (sh. § 5 Abs. 2 RichtWG idF 3. MILG: „Am 1. April 2025 und am 1. April 2026 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 Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahr entspricht, wobei sich die Richtwerte aber jeweils 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.“)

Somit wären die Richtwerte ohne 4. MILG mit 1. April 2024 um 2,9% erhöht worden (das entspricht der Durchschnittinflation 2024 gegenüber 2023). Durch die Intervalländerung des 3. MILG wäre die Inflation des Jahres 2023 unberücksichtigt geblieben, dh. die Inflationssteigerung im Jahr 2023 von 7,9% wäre bereits durch das 3. MILG entfallen. Bereits dieses gesetzgeberische Einschreiten gleicht in dieser Tragweite rational betrachtet einer Enteignung.

Da sich dieser Verlust, welcher durch das 4. MILG (Entfall der Valorisierung am 1. April 2025) und das 3. MILG (Intervalländerung und Wertsicherung die lediglich zwei aufeinanderfolgende VPI-Jahresdurchschnittswerte berücksichtigt) gesamtwirtschaftlich bereits in den Jahren 2024 und 2025 realisiert hat, sollte weiteres gesetzgeberisches Einschreiten möglichst restriktiv erfolgen, v.a. sollten Doppelregelungen vermieden werden.

Mietpreisdeckel bewirken in realiter, dass im ohnehin durch das MRG preisgeschützten (Alt-) Bestandgebäudesektor, Mieterträge für Eigentümer auch für die nächsten Jahre eingefroren/gedeckelt werden, nämlich nicht nur in Bezug auf neu abzuschließende Bestandverträge, sondern auch bei Altverträgen. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen stellt sich die Frage, wie insbesondere im Altbestand Erhaltungsmaßnahmen, Sanierungen sowie die unionsrechtlich vorgegebene Dekarbonisierung wirtschaftlich umsetzbar bleiben können - eine Herausforderung, die bislang politisch wenig adressiert wurde. Unter solchen Rahmenbedingungen wird nämlich auch das angekündigte „Bonus-/Malus-System“ nicht den gewünschten Aufschwung der Baukonjunktur bewirken können. Weiters liegt nahe, dass zahlreiche Eigentümer aufgrund der „gedeckelten“ Mietzinseinnahmen bei stetig steigenden Erhaltungskosten künftig gezwungen werden, ihre Objekte zu verkaufen, was bei steigendem Angebot zu Wertverfall führt. Die Mietpreisdeckel gefährden somit den Erhalt des österreichischen Mietwohnungsbestands.

Zu § 29 MRG (Verlängerung der Mindestbefristung)

Die in § 29 MRG vorgesehene Verlängerung der Mindestbefristungsdauer im MRG auf fünf Jahre, wenn der Vermieter ein Unternehmer iSd KSchG ist, könnte in der Praxis zu einer Ungleichbehandlung von Mietern innerhalb eines Hauses (Wohnungseigentumsgemeinschaft) führen. Ob solch eine Differenzierung im Einklang mit dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz zu bringen ist, scheint fragwürdig.

Weiters bringt die Bestimmung einen bürokratischen Mehraufwand, da jeder Mieter in Bezug auf die Vertragsgestaltung individuell beraten werden muss. Klärungsbedarf besteht weiters bzgl. der Unternehmereigenschaft im Umgang mit Fällen, in denen ein Vermieter bspw. vier Wohnungen in Bestand gibt und in späterer Folge (eine) weitere Wohnung(en) erwirbt (oder eine davon gar selbst bezieht) - bleibt die Rechtskonformität der vier ehemals auf drei Jahre befristeten Verträge gewahrt oder, werden solche Befristungen mit Inbestandgabe der fünften Wohnung automatisch (spätestens im Zeitpunkt der Mietvertragsverlängerung) auf fünf Jahre verlängert? Was der Gesetzeswortlaut gänzlich unbeantwortet lässt, ist Antwort auf die Frage nach dem Umgang mit rechtswidrig getroffenen Befristungen - in derartig gelagerten Fällen besteht unserer Ansicht nach Gefahr, dass solche Verträge - aufgrund der fehlenden Schutzwürdigkeit - ungewollt womöglich in unbefristete Verträge umgedeutet werden. Weiters sind Konsumenten gezwungen auf die Angaben des Vermieters zu vertrauen, da keine grundbürgerliche Gesamtabfrage nach sämtlichen Immobilien eines Eigentümers möglich ist. Offen bleibt weiters, wie Hälfteeigentum gegebenenfalls zu beurteilen ist. Es darf zudem angeregt werden, dass der Gesetzgeber den „gewerblichen Vermieter“ legal definiert. Das MRG sollte iSd Rechtssicherheit abschließend definieren, wer im Sinne dieses Gesetzes als gewerblicher Vermieter gilt. In Summe lässt der Gesetzeswortlaut des § 29 Abs. 1 Z 3 lit b MRG in der beiliegenden Fassung zu viele Rechtsfragen offen, die in Summe die Praktikabilität der Bestimmung fraglich erscheinen lassen.

Weiters regen wir an - im Sinne eines fairen Interessenausgleichs sowie zur Schaffung von Kapital für klimaneutrale Sanierungen - in Fällen der Mindestbefristungsdauer von fünf Jahren, auch den Befristungsabschlag iHv 25% gesetzlich zu streichen.

Zur Wirkungsfolgenabschätzung:

Auf S. 1 der Wirkungsfolgenabschätzung findet sich folgende Feststellung: „*Aus der gegenständlichen Maßnahme ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Bund, die Länder, die Gemeinden oder auf die Sozialversicherungsträger.*“

Dies ist hinsichtlich der Gemeinden stark zu bezweifeln, da diese laut Statistik Austria aktuell Eigentümerinnen von 284.000 Gemeindewohnungen sind. Rechnet man die ebenfalls von der Statistik Austria erhobenen durchschnittlichen Wohnkosten pro Wohnung auf alle Wohnungen hoch, so vereinnahmen die österreichischen Gemeinden pro Jahr einen Betrag von 2,35 Mrd. Euro an Mieteinnahmen aus diesen Wohnungen. Die Gemeindewohnungen unterliegen mit Masse den Regelungen des Kategorie- bzw. Richtwertmietzinses, sind somit von der Regelung in Artikel 2 des vorliegenden Gesetzes voll erfasst.

Insofern ist die oben zitierte Aussage evident korrekturbedürftig da es sehr wohl wesentliche finanzielle Auswirkungen gibt; ebensolches gilt für die Aussage auf S. 5, welche unter dem Titel „Unternehmen - Sonstige wesentliche Auswirkungen“ zwar festhält, dass „*Durch die Klarstellungen im Zusammenhang mit Wertsicherungsklauseln Rechtsunsicherheit beseitigt und damit das Prozessrisiko gesenkt*“ wird, aber keinerlei Hinweise auf den Entgeltentgang für die Unternehmen, der jene der Gemeinden bei weitem übersteigt, und sich auf die künftige

Instandhaltung und (vor allem thermisch-energetische) Sanierungen nachteilig auswirken wird, enthält.

III. Zusammenfassung

Der geplante Eingriff in die Mieten wirkt auf den ersten Blick wie eine Entlastung, de facto wird jedoch massiv in den Wohnungsmarkt eingegriffen - auf Kosten von Eigentum, Investitionen und Wohnqualität. Besonders betroffen sind Altbauwohnungen: 2025 wurde bereits die Valorisierung bei Richtwert- und Kategoriemieten ausgesetzt; Erhaltungskosten steigen weiter, Sanierungen werden verschoben, Bausubstanz leidet. Neu kommt hinzu: Befristungen werden von drei auf fünf Jahre verlängert. Das klingt nach „Sicherheit“, bindet aber Kapital länger in Verträgen, während die Kostenseite volatil bleibt.

Auch die Indexierung wird einseitig beschränkt: Künftig sind jährlich maximal 3% plus die Hälfte der darüberliegenden Inflation zulässig. Mit dem Ergebnis, dass die Miete der Teuerung strukturell „hinterherläuft“. Was bedeutet das in der Praxis? Bei 4,1% Inflation (August 2025) wäre eine Anpassung nur um 3,5% möglich - 0,6% bleiben dauerhaft unberücksichtigt und kumulieren sich über die Jahre. In Phasen höherer Teuerung wächst diese Lücke. Über eine 5-Jahres-Befristung entsteht so ein langfristiger Zinsverlust gegenüber Finanzierungskosten und dem tatsächlichen Kostenanstieg für Erhaltung und Sanierung. Zusätzlich darf nur noch einmal jährlich angepasst werden (frühestens ab 1. April), was die zeitnahe Abbildung von Kosten weiter erschwert. Besonders auffällig ist, dass gemeinnützige Wohnungen von diesen Eingriffen ausgenommen sind. Private Vermieter und kleine Anleger tragen die Last, während ein großer Teil des Marktes unberührt bleibt.

Das Ergebnis ist absehbar: Investitionen bleiben aus, Neubau wird aufgeschoben, Altbestand veraltet schneller. Wohnraum wird knapper - und je knapper er wird, desto schwieriger wird es gerade für junge Menschen und Familien, sich selbst Eigentum zu schaffen. Die Eigentumsquote in Österreich ist mittlerweile auf 48% gefallen - damit leben erstmals mehr Haushalte in Miete als im Eigentum. Das zeigt, wie schwer es für viele geworden ist, Eigentum zu schaffen oder auch nur zu halten. Auch für kleine Anleger, die mit einer Wohnung für ihr Alter vorsorgen wollen, wird dieses Anlagemodell zusehends unattraktiver. Kapital sucht sich seinen Weg - und verlässt zunehmend Österreich.

Was es stattdessen bräuchte, wäre eine echte Wohnbau-Offensive. Mehr Baugrundmobilisierung, schnellere Genehmigungen und Anreize für private wie institutionelle Investoren würden den Markt nachhaltig entspannen. Nur wenn neuer, moderner und leistbarer Wohnraum entsteht, können Mieten stabil bleiben und Eigentum wieder erreichbar werden. Wohnraum entsteht durch Investitionen, nicht durch Verbote.

Der guten Ordnung halber möchten wir noch darauf hinweisen, dass die Wertsicherungsthematik auch etliche andere Branchen bzw. Dauerschuldverhältnisse außerhalb des Bestandrechts betrifft. Aus diesem Grund muss auch für diese Dauerschuldverhältnisse eine ausreichende Regelung hinsichtlich Wertsicherungsmöglichkeiten von Entgelten, Verjährung und Rückwirkung gefunden werden.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Diese Stellungnahme wird auch per Webformular im Rahmen des parlamentarischen Begutachtungsverfahrens übermittelt.

Freundliche Grüße

Dr. Harald Mahrer
Präsident

Mag. Jochen Danninger
Generalsekretär