

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1140 Wien | Kampfstraße 20

E-Mail: beratung@gdw.at | www.gdw.at | ZVR-Zahl 640488901



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

Per E-Mail

1.

An das
Bundesministerium für Justiz
zur Geschäftszahl: 2025-0.748.943

team.z@bmj.gv.at

2.

An das
Präsidium des Nationalrats
mit dem Ersuchen die nachstehende Stellungnahme
den Klubs der im Nationalrat vertretenen Parteien zur Verfügung zu stellen

insgesamt 3 Seiten

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – GdW, Österreichs parteiungebundene Interessensvertretung für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, äußert sich wie folgt:

Die bisherige Rechtsprechung hat umfassende Unsicherheit zur Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Indexanpassungsklauseln geschaffen. Es bestehen unverändert vor langer Zeit abgeschlossene unbefristete Mietverträge. Auch solche, die mit oder ohne Eintritt seit der Nachkriegszeit bestehen. Eine Aufkündigung ist aufgrund des bestehenden Mieterschutzes durch den Vermieter so gut wie unmöglich.

Ein Eingriff in die Wertsicherung hat bei derartigen Verträgen weitreichende wirtschaftliche Folgen.

Auch wenn der vorliegende Gesetzentwurf vorsieht, dass die Rückforderung auf fünf Jahre begrenzt wird, übersieht dieser Entwurf Folgendes:

Infolge Unwirksamkeit wegfallende Indexanpassungsklauseln haben zur Folge, dass nur der ursprünglich vereinbarte Mietzins vorgeschrieben werden darf. Mit einem derartigen Mietzins ist es nicht möglich das Gebäude zu erhalten.

Daher erstattet die GdW den Vorschlag, eine Formulierung in den Gesetzentwurf aufzunehmen, dass in allen Fällen, in denen eine wirksame Indexanpassung nicht vereinbart und auf eine solche Indexanpassung auch nicht ausdrücklich verzichtet ist, eine Wertsicherung des vereinbarten Mietzinses nach dem 5. MILG zu erfolgen hat.

Begründung:

Dadurch käme es zur gesetzlichen Wertsicherung in Verträgen deren Klauseln aufgrund der Geltungskontrolle weggefallen sind.

Miete ist Zahlung für Abnutzung. Der Vermieter ist zur Erhaltung des Mietgegenstandes verpflichtet. In der Regel ist der Vermieter auch zur Erhaltung dem Stand der Technik entsprechend verpflichtet, was zu einer laufenden Verbesserung des Mietgegenstandes führt. Daher entspricht es nur der Fairness, dass auch die Mietzinshöhe der Kaufkraft angepasst wird. Mit einer derartigen Formulierung könnte man das Abstürzen der Mieten bei alten Mietverträgen mit unwirksamen Indexklauseln verhindern. Dies würde auch dem Ziel entsprechen eine gesetzliche Wertsicherung für den gesamten Wohnbereich zu schaffen.

In der Vergangenheit wurden mehrere Mietpreisbremsen in Geltung gesetzt, die zu Lasten der Vermieter gingen. Damit wurde die Schere zwischen den lukrierten Mieten und den aufzuwendenden Erhaltungskosten, für die es eine Preisbremse nicht gibt, immer größer.

Besonders im Althausbestand führt das zu oft prekären Situationen für die Vermieter, denen es dann nur mehr möglich ist, das Gebäude in die Abrissreife zu führen. Besonders in Wien gab es bereits massive Probleme den Abriss von Althäusern hintan zu halten. Es gilt auch das Stadtbild zu erhalten.

Die Ausnahme, dass die Änderung auf bereits eingeklagte Forderungen nicht anwendbar sein soll, ist nicht sachgerecht, weil dies diejenigen Mieter bevorzugen würde, die noch vor Jahresende Forderungen einklagen. Abgesehen davon, dass eine Klageflut zu erwarten ist, wäre mit der geplanten Ausnahme eine unsachliche Ungleichbehandlung verbunden.

Hinsichtlich der **Befristung** führen die unterschiedlichen Mindestbefristungen zu einer Verunsicherung in der Bevölkerung, welche Befristungen zulässig und durchsetzbar sind. Es wären andere Möglichkeiten denkbar, die in der Praxis zu längerer Befristungsdauer führen würden, wie z.B. ein geringerer Befristungsabschlag für längere Mietdauer. Für den Mieter würde das nicht wirklich zu einer Mehrbelastung führen, wenn er sich im Gegenzug eine Übersiedlung ersparen kann.

Sollte es zur geplanten Regelung mit Ungleichbehandlung von privaten und gewerblichen Vermietern kommen, wäre zu regeln, zu welchem Zeitpunkt die Unternehmereigenschaft zu beurteilen ist. Um überraschende Ergebnisse zu verhindern kann das nur der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sein, weil sonst durch das Hinzukommen weiterer Mietobjekte (durch Ankauf, Schenkung oder im Erbweg) Befristungen unwirksam werden könnten. Da der Unternehmerbegriff des KSchG zugrunde gelegt wird, kann auch die Vermietung nur einer kleinen Wohnung zum Unternehmergeschäft werden. Das Beibehalten der bisherigen Befristungsdauer wäre zu befürworten. Ein Anreiz für längere Befristungsdauer könnte auch auf anderem Weg geschaffen werden. Für Vermieter schafft die längere Befristungsdauer keinerlei Vorteile. Wenn gewünscht, kann eine längere Befristung im Einvernehmen mit dem Mieter vereinbart werden, wobei das vorzeitige Kündigungsrecht des Mieters bestehen bleibt.

Durch die **Begrenzung der Valorisierung** in der Vergangenheit sind wirtschaftliche Einbußen der Vermieter entstanden, die in bestehenden Verträgen nicht wieder aufgeholt werden können. Dadurch werden die Erwerbsmöglichkeiten vermietender Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer auf Dauer massiv eingeschränkt. Weitere Eingriffe wie die im Gesetzentwurf nun geplanten werden die Wirtschaft nicht beleben, sondern eher einfrieren, weil die Sanierung der betroffenen Objekte aus dem Mietertrag immer unmöglicher wird.

Es scheint sinnvoller an der Begrenzung der Inflation zu arbeiten, als Mieter einseitig zu bevorzugen.

Die wirtschaftliche Situation ist für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer oft schwieriger als für Mieterinnen und Mieter, weil Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer oft noch mit Ankaufskrediten belastet sind, deren Zinsen steigen.

Durch solche Eingriffe in den Rechtsbestand wie im Gesetzentwurf geplant ist zu befürchten, dass die Anzahl der Leerstände steigen wird, weil Vermietung mit weiteren Risiken belastet wird.

Zu bedenken ist auch, dass die Anpassung der Mieten ebenfalls nach unten zu erfolgen hat. Auch wenn dies in den letzten Jahren nicht der Fall war, so ist dieser Fall doch denkbar. Diese Verminderung der Mieten würden dann ungebremst erfolgen, während Erhöhungen danach nur gebremst entsprechend der Regelung des Gesetzentwurfs erfolgen könnten. Eine sachliche Rechtfertigung für dieses Ergebnis gibt es nicht.

Eine Anpassung aller Mieten jährlich mit April trägt zur Übersichtlichkeit bei und ist daher zu befürworten.

Wien, am 5. Oktober 2025
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



Dr. Werner Steiner
Obmann

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
Frau Rechtsanwältin Mag. Sigrid Räth