

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1140 Wien | Kampfstraße 20

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



Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem
das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch
und das Konsumentenschutzgesetz geändert werden
(Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz – ZIAG)

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 2 Seiten

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

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass der Bundesgesetzgeber die weitere Entwicklung hinsichtlich der Indexanpassung nicht der Judikatur überlässt, sondern legislativ tätig wird.

Zu Artikel 1 (ABGB):

Die Einführung von § 879a ABGB ist inhaltlich nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Formulierung „wenn wegen zwingender gesetzlicher Vorgaben die bis zum Vertragsabschlusszeitpunkt verstrichene Zeit bei der Entgeltbemessung nicht berücksichtigt werden konnte“ ist völlig unklar.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Indexerhöhung für Zeiträume, die vor Vertragsabschluss liegen, zugelassen wird. Die Zugrundelegung einer früheren Indexzahl führt zu einer größeren Erhöhung bei der ersten Indexanpassung. Es würde mit dieser Bestimmung für Vermieter die Möglichkeit geschaffen alle Mietverhältnisse aufgrund der gleichen Indexzahl zu erhöhen. Dies würde allerdings betragsmäßig zu

Lasten der Mieter ausschlagen. Wenn mit der Formulierung „*wenn wegen zwingender gesetzlicher Vorgaben die bis zum Vertragsabschlusszeitpunkt verstrichene Zeit bei der Entgeltbemessung nicht berücksichtigt werden konnte*“ gemeint ist, dass derartiges nicht zulässig sein soll, ist nicht nachvollziehbar, welchen Nutzen der Rest dieser Bestimmung dann haben sollte.

Zu Artikel 2 (KSchG):

Aus den Erläuterungen ergibt sich, dass die Änderungen rein durch die mietrechtliche Problematik und Judikatur motiviert sind. Die geplante Änderung im KSchG würde aber auf alle Dauerschuldverhältnisse durchschlagen. Weit einfacher und klarer wäre es im § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG festzuhalten, dass diese Bestimmung nicht auf Immobilienbestandverträge anwendbar ist. Durch die im Entwurf enthaltene Formulierung würde der Konsumentenschutz für Dauerschuldverhältnisse im großen Umfang verringert. So würde dies auf Leasingverträge, Versicherungen, etc. durchschlagen. Der große Unterschied zu Immobilienbestandverträgen ist, dass Versicherungsverträge, Telefonverträge, Leasingverträge, etc. vom Kreditgeber, Leasinggeber, etc. leichter aufgekündigt werden können, während dies bei Immobilienbestandverträgen oftmals nahezu unmöglich ist.

Abschließend:

Ganz allgemein wäre es zweckmäßig im Bereich der Immobilienbestandverträge eine gesetzliche Indexanpassung zu schaffen, die immer dann zur Anwendung kommt, wenn darauf nicht verzichtet wurde, oder nicht wirksam eine andere Vereinbarung getroffen wurde. Bemerkenswert ist, dass sowohl hinsichtlich der Änderung des ABGB als auch der Änderung des KSchG eine Rückwirkung ebenfalls auf bestehende Verträge vorgesehen ist. Dies wird zu Problemen in der Praxis führen und sich insbesondere auf anhängige Verfahren auswirken.

Wien, am 16. Oktober 2025
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



Dr. Werner Steiner
Obmann