

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

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

Zl. 13/1 25/80

2025-0.748.943

BG, 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)

Referentin: Mag. Jennifer Kaufmann, Rechtsanwältin in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

Stellungnahme:

Eingangs ist (leider) neuerlich die mit knapp mehr als zwei Wochen unzumutbar kurze Begutachtungsfrist zu kritisieren, die mit großer Sicherheit die Qualität von neuen Gesetzesvorhaben beeinträchtigt.

Gerade dieser Gesetzesentwurf mit weitreichenden – auch allenfalls verfassungsrechtlich problematischen – rechtlichen und faktischen Auswirkungen hätte dringend einer viel tiefgreifenderen Begutachtung bedurft, die in der Kürze der Zeit aber schlicht nicht möglich war.

1. Zu Art 1 (Mieten-Wertsicherungsgesetz)

1.1. § 1 Abs 1 und § 2

Der vorliegende Gesetzesentwurf soll nach den Erläuternden Bemerkungen ein abgeschlossenes Wertsicherungssystem schaffen, das für Wohnungsmieten zwingend ist. Bei sonstiger Raummiete kann auf dieses Gesetz bei der Wertsicherungsvereinbarung verwiesen werden.

Nach dem Gesetzeswortlaut wird jedoch keine gesetzliche Wertsicherung geschaffen, sondern wird eine wirksame vertragliche Wertsicherungsvereinbarung vorausgesetzt. Es schafft damit für bestehende Mietverträge keine Rechtssicherheit, da unklar bleibt, ob eine solche vertragliche Wertsicherungsvereinbarung vorliegt.

Wenn schon ein einheitliches abgeschlossenes Wertsicherungssystem geschaffen wird, sollte dieses grundsätzlich für alle Mietverträge gelten, es sei denn, eine Wertsicherung wurde von den Parteien abbedungen oder im Fall von Raummieten ein anderes Wertsicherungssystem vereinbart. Dementsprechend wäre dieses Gesetz als ein gesetzliches Wertsicherungssystem auszugestalten, das für Raummieten grundsätzlich gänzlich dispositiv ist und für Wohnungsmietverträge relativ (zu Gunsten der Mieterin bzw des Mieters) zwingend.

1.2. § 1 Abs 2

Z 1: Diese Bestimmung lässt leider unbeantwortet, ob dieses Gesetz auch ein Unterschreiten unter den ursprünglich vereinbarten Mietzins per Vertragsbeginn zur Folge haben kann.

Z 2: Klarzustellen ist, ob von dem in dieser Bestimmung verwendeten Begriff des Vertragsabschlusses auch Vertragsverlängerungen erfasst werden bzw ob die Bestimmung im Fall einer Vertragsverlängerung zur Anwendung gelangt.

1.3. § 1 Abs 4

Diese Bestimmung ist grundsätzlich im Hinblick auf die Ratio des Gesetzes (nämlich die Begrenzung der Wertsicherung für Wohnungsmietverträge) nachvollziehbar, wird aber in der Praxis zu großen Schwierigkeiten und noch mehr Rechtsunsicherheit führen.

Alle Vermieterinnen bzw Vermieter bzw deren Hausverwaltungen müssen nun für sämtliche bestehenden Verträge offenbar dauerhaft eine Parallelrechnung vornehmen. Zudem wird in bestehende bisher zulässige Wertsicherungsvereinbarungen ohne sachlichen Grund eingegriffen, wobei es durch diese Bestimmung noch zu zusätzlichen unsachlichen (nämlich auf purem Zufall beruhenden) Differenzierungen kommt:

Wie die Erläuternden Bemerkungen selbst schreiben, soll es durch das Gesetz zu keiner Neuberechnung, sondern nur zu einer Deckelung kommen, und zwar stets bezogen auf den ersten April. Zudem soll aber durch die Verschiebung auf den 1. April die Erhöhung nur später, nicht aber früher eintreten als vertraglich vereinbart.

Wenn schon ein einheitliches System geschaffen wird, dann wäre es einzig sachgerecht, auch eine Neuberechnung (mit Übergangsbestimmungen für das erste Jahr) zu schaffen. Danach wären sämtliche Wohnungsmietverträge gleichermaßen valorisiert, ohne der Notwendigkeit einer komplexen Parallelrechnung und insbesondere ohne eine völlig unsachliche Differenzierung.

Wie hoch die Valorisierung bei bestehenden Mietverträgen nach dieser Bestimmung ausfällt, hängt nämlich offenbar nur von den vereinbarten Erhöhungszeitpunkten ab. Ist vertraglich der Monat April vereinbart beziehungsweise die vereinbarte Schwelle im April erreicht (sofern letzteres so durch das Gesetz gemeint ist), dürfte die Vermieterin bzw der Vermieter die volle zulässige Valorisierung nach der vorgeschlagenen Regelung schon im April verlangen. Wenn als Erhöhungszeitpunkt jedoch Mai vereinbart wurde bzw die

vereinbarte Schwelle im Mai erreicht wird, darf die Erhöhung erst im nächsten Jahr im April stattfinden, sodass die Vermieterin bzw der Vermieter elf Monate an Wertsicherung verliert. Für diese auf einer reinen Zufälligkeit bestehende Differenzierung besteht keine sachliche Rechtfertigung. Bei früheren Vertragsgestaltungen von jetzt bestehenden Mietverträgen konnte diese nun vorgeschlagene Gesetzeslage ja noch nicht berücksichtigt werden.

Den Erläuternden Bemerkungen zufolge soll Abs 4 auch Staffelmietzinse erfassen, soweit diese die Inflation antizipieren und die Erhöhung nicht auf sonstige Umstände gestützt ist (Beispielhaft genannt die Zeiten für die U-Bahn Errichtungsarbeiten). Diese Einschränkung ist grundsätzlich sinnvoll, findet sich im Gesetzesvorschlag jedoch nicht wieder. Der letzte Satz gehört daher entsprechend zB durch den Einschub „*sofern diese Erhöhung eine Wertsicherung ersetzen soll*“ oder ähnlichem Wortlaut ergänzt.

1.4. § 4 Abs 2

Diese Übergangsbestimmung verschärft die zu § 1 Abs 4 skizzierte Ungleichbehandlung und Parallelberechnungsproblematik noch mehr.

1.5. § 4 Abs 3

Die Bestimmung ist aus den in den Erläuternden Bemerkungen genannten Gründen nachvollziehbar.

Es wird allerdings nur der mögliche Rückforderungsanspruch begrenzt, die Unwirksamkeit der Klausel jedoch nicht beseitigt. Um dies sicherzustellen, müsste entweder vorgesehen werden, dass im Falle von bisher unwirksamen Wertsicherungsklauseln die Wertsicherung nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf gilt oder gleich – wie oben dargestellt – das gesetzliche Wertsicherungssystem geschaffen werden.

Grundsätzlich nachvollziehbar ist die Einschränkung im letzten Satz, allerdings ist auch nach der EuGH-Rechtsprechung eine kenntnisabhängige Verjährungsfrist zulässig. Dementsprechend sollte die dreijährige Verjährungsfrist ab Kenntnis auch für unwirksame Vereinbarungen im Sinne der Richtlinie 93/13/EWG gelten.

Im MieWeG ist die Verfahrensart für die Klärung allfälliger Überschreitungen nicht geregelt. Dies hätte zur Folge, dass im Vollenwendungsbereich des MRG diese im außerstreitigen Verfahren geltend zu machen sind, während für die übrigen Wohnungsmieterinnen bzw -mieter nur der streitige Rechtsweg offensteht. Eine solche Differenzierung erscheint ebenfalls unsachlich.

2. Zu Art 2 (Änderung des Mietrechtsgesetzes)

2.1. Z 3 bis 5 (§ 29 MRG)

Eine Differenzierung zwischen Unternehmerinnen bzw Unternehmern und Privaten als Vermieterin bzw Vermieter einer Wohnung könnte durchaus sachlich gerechtfertigt werden. Der Vollzug dieser Bestimmung in der Praxis kann aber zu Schwierigkeiten führen.

Es gibt zwar nach der Rechtsprechung (wie in den Erläuternden Bemerkungen zitiert) eine annähernde Richtzahl von nicht mehr als fünf Mietgegenständen im Haus, um als Nichtunternehmer zu gelten, allerdings hängt die Beurteilung von zahlreichen weiteren

Faktoren ab, die eine verlässliche Beurteilung für alle Vertragsparteien sehr schwierig bis unmöglich macht.

Weiters bleibt die Frage offen, wann die Unternehmereigenschaft bestehen muss. Dafür wird wohl auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen sein. Noch unklarer wird es jedoch im Anwendungsbereich des § 29 Abs 4 bei Verlängerungen von Mietverträgen. Dazu wäre eine gesetzliche Klarstellung zu begrüßen.

Wien, am 10. Oktober 2025

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag

Dr. Armenak Utudjian
Präsident

