

Bundesministerium für Justiz

Amt der Wiener Landesregierung
MDR | Rathaus
1010 Wien
Telefon: +43 1 4000 82350
Fax: +43 1 4000 99 82310
post@md-r.wien.gv.at
wien.gv.at

MDR-1289142-2025-9

Entwurf 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);
Begutachtung;
Stellungnahme
zu GZ: 2025-0.748.943

Wien, 13. Oktober 2025

Zu dem mit Schreiben vom 25. September 2025 übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes wird wie folgt Stellung genommen:

Die aktuellen geopolitischen Entwicklungen und ihre Auswirkungen verunsichern die Menschen, erhöhen den wirtschaftlichen Druck und erfordern handfeste Maßnahmen. Die Stadt Wien hat daher im eigenen Wirkungsbereich selbst Schritte zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung gesetzt und damit einen volkswirtschaftlichen Beitrag zur Dämpfung der Inflation und Stärkung der Kaufkraft geleistet.

In diesem Sinn ist auch der gegenständliche Gesetzesentwurf insgesamt zu begrüßen. Kernstücke des Pakets sind die Wertsicherung von Mietverträgen im Vollanwendungsbereich sowie eine Mietpreisbremse beim Anstieg der freien Mieten.

Zu den einzelnen Bestimmungen ist Folgendes auszuführen:

Zu Art. 1 (Mieten-Wertsicherungsgesetz)

Allgemeines:

Die geplanten Reglementierungen bei Wohnungsmietverträgen sind grundsätzlich sehr zu begrüßen, allerdings gilt es zu beachten, dass mit der Einführung des Mieten-Wertsicherungsgesetzes

künftig mehrere Regelungen, die in unterschiedliche Verfahrensarten verwiesen sind, Anwendung finden:

1. der gesetzlich zulässige Mietzins gemäß § 16 Abs. 9 MRG (Außerstreitverfahren)
2. das Mieten-Wertsicherungsgesetz (streitiges Verfahren - siehe Ausführungen zu § 1)
3. vertragliche Vereinbarungen (streitiges Verfahren).

Dies könnte dazu führen, dass die Handhabung der Mietzinsbildung in der Praxis sowohl für Mieter*innen, Vermieter*innen als auch für Rechtsanwender*innen erschwert wird.

Um von einer rechtskonformen Wertsicherung ausgehen zu können, müsste der Mietzins bei jeder Indexanpassung von den Vertragspartner*innen unter Berücksichtigung aller drei Regelungen geprüft werden.

Vor diesem Hintergrund stellt sich allerdings die Frage der ausreichenden Transparenz für die Normunterworfenen.

Zu § 1:

Aufgrund der Tatsache, dass die Begrenzung der vertraglichen Wertsicherung in Wohnungsmietverträgen in einem neuen Mieten-Wertsicherungsgesetz geregelt werden soll und weder dieses Gesetz noch die beabsichtigte Novellierung des MRG im Art. 2 einen Verweis in das außerstreitige Verfahren enthält, ist davon auszugehen, dass Ansprüche, die sich aus dem Mieten-Wertsicherungsgesetz ergeben, im streitigen Verfahren geltend zu machen sind. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre eine legistische Klarstellung wünschenswert.

Zu § 4 Abs. 3:

Bezogen auf den Vollzugsbereich der Schlichtungsstelle ergeben sich aufgrund der bleibenden Anwendbarkeit der §§ 16 Abs. 9 und 27 Abs. 3 MRG keine Änderungen.

Allenfalls darf um Klarstellung im Rahmen der Erläuterungen ersucht werden, ob die Ausnahme von der fünfjährigen Verjährungsfrist auch Verfahren umfasst, die vor der Schlichtungsstelle MA 50 beziehungsweise dem Außerstreitgericht vor dem 1. Jänner 2026 anhängig sind (§ 16 Abs. 9 MRG).

Ebenfalls zu erwägen ist, ob die vorgesehene fünfjährige Verjährungsfrist nicht auch auf „Neuverträge“ ab dem 1. Jänner 2026 Anwendung finden sollte.

Zu Art. 2 (Änderung des Mietrechtsgesetzes)

Zu Z 1 (§ 2 Abs. 1 MRG):

Die gesetzliche Neuregelung wird begrüßt, zumal aus einer Vielzahl von Verfahren vor der Wiener Schlichtungsstelle bekannt ist, dass aufgrund der aktuellen Rechtslage die Begründung eines Fruchtenussrechtes genutzt wurde, Umgehungskonstruktionen bei vermieteten Wohnungseigentumsobjekten zu schaffen. Dies führte zu einer Schlechterstellung der Mieter*innen insbesondere in Mietzinsüberprüfungsverfahren und in Verfahren zur Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten.

Zu Z 2 (§ 16 Abs. 6 MRG):

Angemerkt werden darf, dass im gegenständlichen Ministerialentwurf eine entsprechende Regelung hinsichtlich des § 13 Abs. 6 WGG fehlt und damit das Wiedervermietungsentgelt gemäß § 13 Abs. 6 WGG stärker steigen würde als die Kategoriebeträge und andere Beträge des MRG. Die bisherigen Fassungen des 3. und 4. MILG sahen auch für § 13 Abs. 6 WGG entsprechende Regelungen vor.

Zu Z 3 bis 5 (§ 29 MRG):

Die Stadt Wien tritt seit langem für eine Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten von Vermieter*innen ein und begrüßt daher die gegenständliche Maßnahme dem Grundsatz nach. Die Einschränkung der fünfjährigen Mindestbefristung auf vermietende Unternehmer*innen im Sinn des KSchG führt allerdings zu keiner einfachen und transparenten Überprüfbarkeit der zulässigen Befristungsdauer, da mit einer derartigen Regelung für Normunterworfen sowie für Rechtsanwender*innen ohne tiefergehende Recherche und juristische Prüfung nicht abschätzbar ist, welche Befristungsregelungen zur Anwendung gelangen. Im Verfahren vor der Schlichtungsstelle hat dies für die Beurteilung des gesetzlich zulässigen Mietzinses, nämlich die Berücksichtigung des Befristungsabschlages, Relevanz.

Zu Z 7 (§ 49k Abs. 5 MRG):

Hier dürfte ein redaktionelles Versehen vorliegen, statt „§ 37 Abs. 1 Z. 17“ muss es in Abs. 5 „§ 37 Abs. 3 Z 17“ lauten (eine Z 17 gibt es nämlich im § 37 Abs. 1 MRG nicht).

Abschließend darf noch bemerkt werden, dass die „Bremsung“ der inflationsbedingten Erhöhung der Mietzinse durch das 5. MILG dazu führt, dass die Mieteinnahmen im Vollanwendungsbereich im Verhältnis zu den zwingenden Erhaltungskosten (§ 3 MRG) weiter zurückgehen werden. Aufgrund der Altersstruktur der betroffenen Wohnhausanlagen sowie steigender Inflation ist mit weiter ansteigenden Erhaltungskosten der Vermieter*innen zu rechnen.

Mag. Manuel Löw

Für den Landesamtsdirektor

(elektronisch gefertigt)

Mag. Martin Hassfurter
Senatsrat

Ergeht an:

1. Präsidium des Nationalrates
 2. alle Ämter der Landesregierungen
 3. Verbindungsstelle der Bundesländer
 4. MA 69
- mit dem Ersuchen um Weiterleitung
an die einbezogenen Dienststellen
(zu GZ: MA69-1295662-2025-11)

5. MA 53
zur Veröffentlichung auf der
Stadt Wien-Website

##Signaturzettel#