

-

Vorblatt

Ziele

Ziel 1: Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
Ziel 2: Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter von befristeten Mietverträgen
Ziel 3: Dämpfung der inflationsbedingten Erhöhung der Mietzinse

Inhalt

Das Vorhaben umfasst hauptsächlich folgende Maßnahmen:

Maßnahme 1: Erleichterte Vereinbarung einer Wertsicherung bei Raummieten
Maßnahme 2: Deckelung der zulässigen Valorisierung bei Wohnungsmietverträgen
Maßnahme 3: Deckelung der Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge
Maßnahme 4: Erhöhung der Mindestbefristung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes
Maßnahme 5: Begrenzung der Rückforderbarkeit auf Grund unwirksamer Klauseln

Wesentliche Auswirkungen

Das Vorhaben hat wesentliche Auswirkungen auf folgende Wirkungsdimension(en):

Konsumentenschutz

Finanzielle Auswirkungen auf den Bundeshaushalt und andere öffentliche Haushalte

Aus der gegenständlichen Maßnahme ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Bund, die Länder, die Gemeinden oder auf die Sozialversicherungsträger.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Die Vorgaben der Richtlinie 93/13/EWG über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, ABl. Nr. L 95 vom 21.04.1993 S. 29, sind zu berücksichtigen.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine

Wirkungsorientierte Folgenabschätzung

5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz

Einbringende Stelle: Bundesministerium für Justiz

Titel des Vorhabens: Bundesgesetz, 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))

Vorhabensart:	Gesetz	Inkrafttreten/ Wirksamwerden:	2026
Erstellungsjahr:	2025	Letzte Aktualisierung:	24.09.2025

Das Vorhaben hat keinen direkten Beitrag zu einem Wirkungsziel.

Problemanalyse

Problemdefinition

In der Praxis bestehen erhebliche Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Vereinbarung von Wertsicherungsklauseln.

Gleichzeitig führt die Valorisierung bei Mietverträgen und die häufige und kurze Befristung von Mietverträgen zu einer Belastung der Mieterinnen und Mieter.

Nullszenario und allfällige Alternativen

Alternativen zu den im Entwurf vorgeschlagenen Maßnahmen sind nicht bekannt.

Interne Evaluierung

Zeitpunkt der internen Evaluierung: 2030

Beobachtung der rechtswissenschaftlichen Literatur und der höchstgerichtlichen Rechtsprechung

Ziele

Ziel 1: Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen

Beschreibung des Ziels:

Die wirksame Vereinbarung von Wertsicherungsklauseln soll erleichtert werden. Die Konsequenzen unwirksam vereinbarter Klauseln sollen geklärt werden.

Umsetzung durch:

Maßnahme 1: Erleichterte Vereinbarung einer Wertsicherung bei Raummieten

Maßnahme 5: Begrenzung der Rückforderbarkeit auf Grund unwirksamer Klauseln

Wie sieht Erfolg aus:

Indikator 1 [Meilenstein]: Ende des Rufs nach Klarstellung aus der Praxis

Ausgangszustand: 2025-08-01 In zahlreichen Publikationen werden Unklarheiten und praktische Probleme dargestellt.	Zielzustand: 2030-09-01 Das Thema ist nicht mehr Gegenstand laufender Problematisierungen.
--	---

Ziel 2: Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter von befristeten Mietverträgen

Beschreibung des Ziels:

Weniger Sorge vor häufigem Wohnungswechsel bei gleichzeitig höherer Flexibilität

Umsetzung durch:

Maßnahme 4: Erhöhung der Mindestbefristung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Wie sieht Erfolg aus:

Indikator 1 [Kennzahl]: Erhöhung der durchschnittlichen Befristungsdauer

Ausgangszustand 2024: 4,3 Jahre

Zielzustand 2030: 5,0 Jahre

Wohnbericht der Statistik Austria

Ziel 3: Dämpfung der inflationsbedingten Erhöhung der Mietzinse

Beschreibung des Ziels:

Die Erhöhung der Mietzinse bleibt hinter der Inflation zurück.

Umsetzung durch:

Maßnahme 2: Deckelung der zulässigen Valorisierung bei Wohnungsmietverträgen

Maßnahme 3: Deckelung der Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge

Wie sieht Erfolg aus:

Indikator 1 [Meilenstein]: Erhöhung unterhalb der Entwicklung des VPI

Ausgangszustand: 2025-09-01

Zielzustand: 2030-01-01

Da Wertsicherungsklauseln zumeist an den VPI anknüpfen, schlägt die Inflation voll auf den laufenden Mietzins durch.

Durch die Maßnahmen bleibt die Steigerung hinter der Inflation zurück.

Maßnahmen

Maßnahme 1: Erleichterte Vereinbarung einer Wertsicherung bei Raummieten

Beschreibung der Maßnahme:

Das Mieten-Wertsicherungsgesetz legt fest, dass in Hinkunft eine Wertsicherung durch einfachen Verweis auf das gesetzlich vorgegebene Wertsicherungssystem vertraglich vereinbart werden kann. Damit werden Unsicherheiten über die korrekte Vereinbarung einer Wertsicherung ausgeräumt. Die Vereinbarung ist in Hinkunft durch den bloßen Hinweis „wertgesichert gemäß § 1 Abs. 2 Mieten-Wertsicherungsgesetz“ im Zusammenhang mit dem Entgelt rechtssicher möglich.

Umsetzung von:

Ziel 1: Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen

Maßnahme 2: Deckelung der zulässigen Valorisierung bei Wohnungsmietverträgen

Beschreibung der Maßnahme:

Im Mieten-Wertsicherungsgesetz wird ein Berechnungsmodell für die vertragliche Wertsicherung festgelegt, das zur „Deckelung“ der Wertsicherung für Wohnungsmietverträge dient.

Umsetzung von:

Ziel 3: Dämpfung der inflationsbedingten Erhöhung der Mietzinse

Maßnahme 3: Deckelung der Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge

Beschreibung der Maßnahme:

Die Valorisierung von Richtwerten und Kategoriebeträgen sowie sonstigen Beträgen im MRG wird mit einem (2026) bzw. zwei Prozent (2027) gedeckelt. Ab 2028 soll die Valorisierung wie bei der gesetzlichen Wertsicherung berechnet werden (Berücksichtigung einer drei Prozent übersteigenden Änderung des VPI nur zur Hälfte).

Umsetzung von:

Ziel 3: Dämpfung der inflationsbedingten Erhöhung der Mietzinse

Maßnahme 4: Erhöhung der Mindestbefristung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Beschreibung der Maßnahme:

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist bei Wohnungsmietverträgen derzeit eine Mindestbefristungsdauer von drei Jahren vorgesehen. Diese wird auf fünf Jahre verlängert, wenn der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des KSchG ist.

Umsetzung von:

Ziel 2: Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter von befristeten Mietverträgen

Maßnahme 5: Begrenzung der Rückforderbarkeit auf Grund unwirksamer Klauseln

Beschreibung der Maßnahme:

Für in der Vergangenheit abgeschlossene Verträge („Altverträge“) besteht eine Rechtsunsicherheit, ob und in welcher Höhe der Vermieter mit Rückforderungen konfrontiert sein könnte. Der Entwurf sieht daher für solche „Altverträge“ eine Begrenzung der Rückforderbarkeit auf Beträge vor, die in fünf Jahren geleistet wurden.

Umsetzung von:

Ziel 1: Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen

Abschätzung der Auswirkungen

Unternehmen

Sonstige wesentliche Auswirkungen

Durch die Klarstellungen im Zusammenhang mit Wertsicherungsklauseln wird Rechtsunsicherheit beseitigt und damit das Prozessrisiko gesenkt.

Konsumentenschutzpolitische Auswirkungen

Auswirkungen auf die Rechtsposition und die Möglichkeiten zur Rechtsdurchsetzung von Konsumentinnen/Konsumenten

Durch die Klarstellungen sind die Rechte der Konsumentinnen und Konsumenten gestärkt.

Quantitative Auswirkungen auf das Verhältnis von Konsumentinnen/Konsumenten und Unternehmen

Betroffen	Bezeichnung	Anzahl der Betroffenen	Quelle/Erläuterung
Betroffene Gruppe	Mieter und Mieterinnen in befristeten Mietverhältnissen	443.600	Wohnbericht der Statistik Austria
Betroffene Gruppe	(Haupt-)Mieter und Mieterinnen insgesamt	1.787.200	Wohnbericht der Statistik Austria

Auswirkungen auf die Rechtsposition und den Beratungsaufwand von Konsumentenschutzeinrichtungen

Die Unklarheiten im Zusammenhang mit Wertsicherungsklauseln haben zu erheblichem Beratungsaufwand geführt. Dieser wird reduziert.

Auswirkungen auf die finanzielle Position der Verbraucherinnen/Verbraucher

Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die finanzielle Position der Verbraucherinnen/Verbraucher.

Erläuterung:

Durch die Deckelung der Valorisierung haben Konsumentinnen und Konsumenten mit geringeren Steigerungen des Mietzinses zu rechnen.

Angaben zur Wesentlichkeit

Nach Einschätzung der einbringenden Stelle sind folgende Wirkungsdimensionen vom gegenständlichen Vorhaben nicht wesentlich betroffen im Sinne der Anlage 1 der WFA-Grundsatz-verordnung.

Wirkungsdimension	Subdimension der Wirkungsdimension	Wesentlichkeitskriterium
Konsumenten-schutzpolitik	Finanzielle Auswirkungen	Finanzielle Auswirkungen von mehr als 500 000 € für alle KonsumentInnen oder mehr als 400 € pro Einzelfall bei mehr als 500 Personen pro Jahr.

Dokumentinformationen

Vorlagenversion: V2.024

Schema: BMF-S-WFA-v.1.13

Deploy: 2.13.0.RELEASE

Datum und Uhrzeit: 25.09.2025 11:05:09

WFA Version: 0.0

OID: 4625

A0|B0|F0|I0