

Kurzinformation

Kurzinformation

Ziele

- Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
- Verbesserung der Situation der Mieterinnen/Mieter von befristeten Mietverträgen
- Dämpfung der inflationsbedingten Erhöhung der Mietzinse

Inhalt

- Erleichterte Vereinbarung einer Wertsicherung bei Raummielen
- Deckelung der zulässigen Valorisierung bei Wohnungsmietverträgen
- Deckelung der Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge
- Erhöhung der Mindestbefristung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes
- Begrenzung der Rückforderbarkeit auf Grund unwirksamer Klauseln

Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

Das neue Gesetzesvorhaben verfolgt drei zentrale Ziele: Es soll die Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen erhöhen, die Situation von Mieterinnen/Mietern in befristeten Verhältnissen verbessern und die inflationsbedingte Erhöhung der Mietzinse dämpfen. Umgesetzt werden sollen diese Ziele durch ein Bündel an Maßnahmen, die von der Deckelung von Mieterhöhungen über die Verlängerung von Vertragsdauern bis hin zur Begrenzung von Rückforderungsansprüchen reichen.

Ein Kernstück des Vorhabens soll das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz (MWG) sein, das eine "Mietpreisbremse" für den gesamten Wohnungsmietmarkt einführen soll, um die zulässige Valorisierung zu deckeln. Hierfür soll ein neuer Index geschaffen werden, der verhindern soll, dass Inflationsspitzen künftig ungebremst auf die Mieten durchschlagen. Diese Regelung soll für neue und auch für bereits bestehende Mietverträge gelten. Gleichzeitig soll die Vereinbarung einer Wertsicherung erleichtert werden, da in neuen Verträgen einfach auf das gesetzliche Berechnungsmodell verwiesen werden können soll. Um Rechtssicherheit bei Altverträgen zu schaffen, soll auch die Rückforderbarkeit aufgrund unwirksamer Klauseln begrenzt werden: Für Verträge, die vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen wurden, sollen zu viel bezahlte Mieten nur noch für einen Zeitraum von fünf Jahren zurückfordert werden können. Ausgenommen davon sollen bereits eingeklagte Ansprüche sowie Klauseln sein, die gegen EU-Recht verstößen.

Um Mieterinnen/Mietern mehr Stabilität zu bieten, soll die Mindestbefristung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes von drei auf fünf Jahre erhöht werden, sofern die Vermieterinnen/Vermieter auch Unternehmerinnen/Unternehmer sind. Dies soll Mieterinnen/Mietern mehr finanzielle Planbarkeit geben, während ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung unberührt bleiben soll. Zusätzlich soll die Valorisierung der Richtwerte und Kategoriebeträge klar geregelt und gedeckelt werden. Nach der bereits erfolgten Aussetzung für 2025 soll die Erhöhung zum 1. April 2026 auf maximal 1 % und zum 1. April 2027 auf maximal 2 % begrenzt werden. Ab dem 1. April 2028 soll eine dauerhafte Regelung greifen: Im Sinne einer "Hälfteregelung" soll der Inflationsanteil über 3 % dann nur noch zur Hälfte an die Mieterinnen/Mieter weitergegeben werden. Die Berechnungsgrundlage soll zudem auf eine jährliche Anpassung umgestellt werden, womit die bisherige Durchschnittsbetrachtung über drei

Jahre entfallen soll.

Redaktion: oesterreich.gv.at

Stand: 25.09.2025