

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Mit E-Mail:
team.z@bmi.gv.at

Geschäftszahl: 2025-0.773.734

BJA - V (Verfassungsdienst)
verfassungsdienst@bka.gv.at

Mag.Dr. Christine Pesendorfer
Sachbearbeiterin
christine.pesendorfer@bka.gv.at
+43 1 531 15-202353
Ballhausplatz 2, 1010 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte
unter Anführung der Geschäftszahl an
verfassungsdienst@bka.gv.at zu richten.

Ihr Zeichen: 2025-0.748.943

Entwurf eines Bundesgesetzes, 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); Begutachtung; Stellungnahme

Zu dem übermittelten Gesetzesentwurf nimmt das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst wie folgt Stellung:

I. Allgemeines

In Hinblick auf die äußerst knapp bemessene Begutachtungsfrist wird darauf hingewiesen, dass die Begutachtungsfrist bei Gesetzesvorhaben im Regelfall sechs Wochen zu betragen hat (vgl. § 9 Abs. 3 der WFA-Grundsatz-Verordnung, BGBl. II Nr. 489/2012; Rundschreiben vom 2. Juni 2008, BKA-600.614/0002-V/2/2008).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Übereinstimmung des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes mit dem Recht der Europäischen Union vornehmlich vom do. Bundesministerium zu beurteilen ist.

II. Inhaltliche Bemerkungen

Zu Artikel 1 (Mieten-Wertsicherungsgesetz – MieWeG):

Zu § 1:

1. § 1 MieWeG sieht eine Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen vor. § 1 Abs. 2 MieWeG soll den Erläuterungen zufolge ein „abgeschlossenes Wertsicherungssystem“ für die Raummiete schaffen. Die Wertsicherung soll jährlich zum 1. April erfolgen, und zwar anhand der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 im jeweiligen Vorjahr. Übersteigt die Veränderung drei Prozent, ist der drei Prozentpunkt übersteigende Teil aber nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 4 MieWeG sieht eine „Deckelung“ dahingehend vor, dass bei Wohnungsmietverträgen die in Abs. 2 und 3 vorgegebene Wertsicherung nicht überschritten werden kann. Ausdrücklich erfasst sollen auch jene Verträge sein, in denen die Erhöhung des Entgelts nicht an einen Index gekoppelt ist, sondern in denen die Erhöhung bereits betragsmäßig oder prozentuell festgelegt wird. Auch auf diese Verträge ist die für Erhöhungen geltende Obergrenze maßgeblich.

Den Erläuterungen zufolge soll die in § 1 vorgesehene Anordnung als „Mietpreisbremse“ wirken. Dadurch soll sichergestellt werden, dass künftige Inflationsspitzen nicht ungebremst auf den Wohnungsmietmarkt treffen und zur Gänze von den Mietern getragen werden müssen. Zudem hätten die inflationsbedingten Preiserhöhungen im Bereich der Wohnungsmietverträge zuletzt auch die Inflationsentwicklung verstärkt.

2. Bei der vorgeschlagenen „Deckelung“ der Valorisierung handelt es sich um einen Eingriff in die Privatautonomie und somit in das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums. Der Verfassungsgerichtshof geht im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechts über einen weiten Gestaltungsspielraum verfügt (vgl. zuletzt etwa VfGH 27.2.2025, G 168/2024 mwN; s. auch EGMR 19.12.1989, *Mellacher*, Appl. 10.522/83, 11.011/84, 11.070/84; 19.6.2006, *Hutten-Czapska*, Appl. 35.014/97; 28.1.2014 *Bittó ua.*, Appl. 30.255/09; 24.10.2006, *Edwards*, Appl. 17.647/04). Ein allfälliger Eingriff muss verhältnismäßig sein, dh. das öffentliche Interesse an der Regelung muss das Interesse des Betroffenen an der Vermeidung des Eigentumseingriffs überwiegen, und der zur Verwirklichung der im überwiegenden öffentlichen Interesse gelegenen Regelung vorgenommene Eingriff darf nicht weiter gehen, als zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist.

Angesichts des vom Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung angenommenen (weiten) Gestaltungsspielraums im Mietrecht wird nach Auffassung des Bundeskanzleramtes-Verfassungsdienst auch hier ein Gestaltungsspielraum der Gesetzgebung anzunehmen sein, weil die Dämpfung der Mietzinsentwicklung mit dem Ziel, die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu gewährleisten, insgesamt im öffentlichen Interesse liegt (vgl. VfSlg. 20.179/2017). Die Frage der sachlichen Rechtfertigung ist jedoch primär vom do. Bundesministerium zu beurteilen. Es wird insbesondere angeregt, in die Erläuterungen nähere Ausführungen zur Verhältnismäßigkeit der vorgesehenen „Deckelung“ der Valorisierung aufzunehmen.

3. Zu prüfen wäre überdies, ob die in § 1 MieWeG sowie in § 16 Abs. 6 MRG (vgl. Art. 2 Z 2 des Entwurfes) vorgesehene dauerhafte Begrenzung der Valorisierung tatsächlich sachgerecht ist. In diesem Zusammenhang wird auf den Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 29. November 2022, G 103/2022, V 136/2022 zum Mietzinsrechtlichen Pandemiefolgenlinderungsgesetz, BGBl. I Nr. 59/2021, hingewiesen. Der Verfassungsgerichtshof lehnte eine Behandlung des Antrages zwar ab, verwies aber auf den Gestaltungsspielraum der Gesetzgebung bei Eigentumsbeschränkungen im öffentlichen Interesse, insbesondere im Mietrecht zur Verfolgung sozialpolitischer Interessen; es sei dem Gesetzgeber nicht entgegenzutreten, wenn er zur Abfederung der finanziellen Auswirkungen der durch COVID-19 hervorgerufenen Pandemie die Anpassung der Richtwertmieten an den Verbraucherpreisindex um ein Jahr „hinausschiebt“. Im vorliegenden Fall wäre die vorgenommene Valorisierung jedoch nicht „hinausgeschoben“, sondern dauerhaft beizubehalten.

Im Hinblick darauf könnte eine Befristung der vorgesehenen „Deckelung“ oder zumindest eine Evaluierung der Maßnahme nach Ablauf einer bestimmten Frist erwogen werden.

Zu § 4:

Abs. 1 und 2:

Gemäß § 4 Abs. 1 MieWeG soll die „Mietpreisbremse für Wohnungsmietverträge“ mit 1. Jänner 2026 in Kraft treten und „grundsätzlich nur für Neuverträge“ anwendbar sein. Ausnahmen ergeben sich jedoch aus § 4 Abs. 2 und 3. Auch bei Inkrafttreten bereits geschlossener Mietverträge („Altverträge“) wird die Wertsicherung, nicht nur was die zulässige Höhe, sondern auch was den Valorisierungszeitpunkt betrifft, mit der neuen Rechtslage „gleichgeschaltet“. § 4 Abs. 2 des Entwurfes sieht nämlich vor, dass die „Deckelung“ für Wohnungsmietverträge auch für vor Inkrafttreten mit 1. Jänner 2026 bereits geschlossene Verträge anzuwenden ist.

Im Hinblick auf die mit den Regelungen einhergehenden Eingriffe in laufende Verträge wird angeregt, in die Erläuterungen nähere Ausführungen zur Verhältnismäßigkeit aufzunehmen.

Abs. 3:

Bei dem vorgesehenen Abs. 3 handelt es sich nicht um eine Übergangsbestimmung, sondern um eine Regelung, mit der Rechtsunsicherheiten im Gefolge der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Unwirksamkeit von Wertsicherungsklausel (auch) bei Mietverträgen hintangehalten werden sollen (vgl. dazu auch die Erläuterungen). Eine Regelung im Rahmen des § 4 („Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen“) ist daher verfehlt; zur Vermeidung von Unklarheiten sollte die vorgesehene Beschränkung der Rückforderungsansprüche vielmehr in einem eigenen Paragraphen geregelt werden.

Zudem sollte die Verhältnismäßigkeit der Regelung in den Erläuterungen näher dargelegt werden. Dabei sollten die Interessen der Mieter gegen jene der Vermieter abgewogen und insbesondere jene Erwägungen erläutert werden, die der Festlegung der Beschränkung der Rückforderungsansprüche auf Zahlungen der letzten fünf Jahre (vor Vertragsbeendigung bzw. Kenntnis der Rechtunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs) zugrunde liegen.

Der vorgesehene Abs. 3 letzter Satz wirft Bedenken im Hinblick auf Art. 18 B-VG auf, zumal die Frage, ob bzw. wann eine Wertsicherungsvereinbarung in den Anwendungsbereich der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, ABl. Nr. L 95 vom 21.04.1993 S. 29 („Klausel-Richtlinie“) fällt, mitunter nicht einfach zu beantworten sein wird. Eine Überprüfung und Klarstellung wird empfohlen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Mietrechtsgesetzes – MRG):

Zu Z 2 (§ 16 Abs. 6 MRG):

Wie bereits zu § 1 MieWeG angemerkt, handelt es sich bei der vorgeschlagenen „Deckelung“ der Valorisierung der Kategoriebeträge und anderer Beträge im Mietrechtsgesetz um einen Eingriff in die Privatautonomie des Vermieters; dieser muss daher verhältnismäßig sein. Auch wenn davon auszugehen ist, dass dem Gesetzgeber zu dem Zweck, in Zeiten hoher Inflation die Erschwinglichkeit von Wohnraum auch für Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen (weiter) zu gewährleisten, ein (weiter) Gestaltungsspielraum zukommt (vgl. VfSlg. 20.089/2016), wird empfohlen, entsprechende Erwägungen zur Frage der Verhältnismäßigkeit in die Erläuterungen aufzunehmen.

Zu Z 3 (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG):

1. Gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 MRG ist bei Wohnungsmietverträgen derzeit eine Mindestbefristungsdauer von drei Jahren vorgesehen. Mit dem vorliegenden Entwurf soll diese Mindestbefristungsdauer auf fünf Jahre verlängert werden, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes – KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, ist. Ebenso ist eine Verlängerung der Vertragsdauer von zeitlich befristeten Mietverträgen nur noch für einen fünf Jahre nicht unterschreitenden Zeitraum möglich. Für den Fall, dass ein Mietvertrag zunächst wirksam befristet wurde, jedoch nach Ablauf der Vertragsdauer weder vertraglich verlängert oder aufgelöst wird, ist eine einmalige Vertragsverlängerung auf fünf statt bisher drei Jahre vorgesehen (vgl. § 29 Abs. 3 lit. b und § 29 Abs. 1 Z 3a des Entwurfes). Wird das Mietverhältnis nach Ablauf dieser fünf Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, so gilt der Vertrag auf unbestimmte Zeit verlängert.

Den Erläuterungen zufolge sei die „Eindämmung befristeter Mietverhältnisse [...] ein essentieller Dreh- und Angelpunkt des Mieterschutzes“. Weiters wird in den Erläuterungen darauf hingewiesen, dass die Verlängerung der Mindestbefristungsdauer den Mietern – trotz Befristung des Wohnungsmietvertrages – eine höhere Stabilität in ihrer Lebenssituation und eine bessere finanzielle Planbarkeit gewährleiste. Das Risiko häufiger Umzüge und damit einhergehender finanzieller Belastungen werde verringert. Auch für Vermieter böten längere Mietverträge durch die geringere Mieterfluktuation eine bessere Planbarkeit und würden den Aufwand der Suche nach neuen Mietern verringern.

Die Übergangsbestimmung des § 49k Abs. 4 MRG (vgl. Z 7 des Entwurfes) sieht vor, dass ein Mietvertrag, der vor Inkrafttreten dieser Novelle mit einer Befristung von drei Jahren geschlossen wurde, zwar weiter wirksam befristet ist, die Verlängerung der Vertragsdauer aber ab Inkrafttreten der vorliegenden Novelle bereits mindestens fünf Jahre zu betragen hat, wenn der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes ist, und auch eine allfällige gesetzliche Erneuerung für solche Verträge erfolgt für fünf Jahre.

2. Beschränkungen der Zulässigkeit von befristeten Vertragsverhältnissen stellen einen Eingriff in die Privatautonomie und somit das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art. 1 1. ZPEMRK dar. Wenngleich der Gesetzgebung im Lichte der bereits oben zitierten Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes bei der Gestaltung des Mietrechts ein (weiter) Gestaltungsspielraum zukommt, wird empfohlen, die Verhältnismäßigkeit der Regelung in den Erläuterungen näher darzulegen. Dabei sollte das öffentliche Interesse des Mieter- bzw. Verbraucherschutzes mit dem Eingriff in die Vertragsfreiheit der Vermieter abgewogen und erläutert werden, welche Erwägungen der vorgesehenen Mindestbefristung von fünf Jahren für Unternehmer konkret zugrunde liegen.

Zu Artikel 3 (Änderung des Richtwertgesetzes – RichtWG):**Zu Z 1 und 2 (§ 5 Abs. 2 RichtWG):**

Vgl. die Ausführungen zu Art. 1 und Art. 2 Z 2 sinngemäß.

III. Legistische und sprachliche Bemerkungen**Allgemeines:**

Zu legistischen Fragen wird allgemein auf die Internet-Adresse <https://www.bka.gv.at/agenda/verfassung/legistik.html> hingewiesen, unter der insbesondere

- die Legistischen Richtlinien 1990¹ (im Folgenden mit „LRL ...“ zitiert),
- die noch maßgeblichen Teile der Legistischen Richtlinien 1979²,
- das [EU-Addendum](#)³ zu den Legistischen Richtlinien 1990 (im Folgenden mit „Rz .. des EU-Addendums“ zitiert),
- die Richtlinien für die Verarbeitung und die Gestaltung von Rechtstexten (Layout-Richtlinien)⁴ und
- verschiedene, legistische Fragen betreffende Rundschreiben des Verfassungsdienstes zugänglich sind.

Der Entwurf sollte auf die korrekte – und durchgängige – Setzung geschützter Leerzeichen (zB nach „Art.“, „§“, „Abs.“, „Z“, „lit.“, „Nr.“ und „S.“ sowie in Ausdrücken wie „BGBl. I“) hin überprüft werden (vgl. Layout-RL 2.1.3). Auf den hierfür im Legistik-Add-In zur Verfügung stehenden Befehl (unter „Legistik“ > „Extras“ > Sonstige Ersetzungen durchführen“) darf hingewiesen werden.

Zum Titel:

Der Titel sollte richtigerweise wie folgt lauten:

¹ <https://www.bka.gv.at/dam/jcr:f4301575-c575-403b-9300-a7dc01ec1a51/legri1990.pdf>

² [Legistische Richtlinien 1979, Teil IV \(Word, 19 KB\)](#)

³ <https://www.bka.gv.at/dam/jcr:05576711-8715-4c8b-a3e8-fda1f437e861/addendum.doc>

⁴ https://www.bka.gv.at/dam/jcr:ede84206-8d48-4ce3-bdc5-c9cbc0f24fb5/layout_richtlinien.doc

„Bundesgesetz, mit dem ein Mieten-Wertsicherungsgesetz erlassen wird sowie das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 5. MILG)“.

Zu Artikel 1 (Mieten-Wertsicherungsgesetz – MieWeG):

Zu § 1:

Abs. 1:

Das Mietrechtsgesetz (MRG) sollte bei der erstmaligen Zitierung auch mit der Fundstelle der Stammfassung angeführt werden (vgl. LRL 131). Da das vorgeschlagene Mieten-Wertsicherungsgesetz keine allgemeine Verweisungsbestimmung enthält, sollte darüber hinaus angegeben werden, ob auf eine bestimmte Fassung des Mietrechtsgesetzes oder auf die jeweils geltende Fassung verwiesen wird.

Zum Verweis auf § 1 Abs. 4 MRG wird empfohlen, den Wortlaut am Gesetzestext der verwiesenen Bestimmung auszurichten. Insofern sollte es lauten: „einschließlich der in § 1 Abs. 4 MRG genannten Mietgegenstände.“

Abs. 2:

Die Wendung „laut Abs. 1“ sollte entfallen (vgl. LRL 1).

Abs. 3:

In Fällen ohne Bezugnahme auf eine konkrete Gliederungseinheit wäre der Kurztitel anzuführen und nicht nur die Abkürzung; anstelle der Abkürzung „MRG“ sollte deshalb der Kurztitel „Mietrechtsgesetz“ verwendet werden. Gleiches gilt für § 2.

Abs. 4:

Die verwendete Konjunktion „oder“ bei „gendergerechten“ Paarformen sollte vorzugsweise durch „bzw.“ ersetzt werden.

Es sollte jeweils „Abs. 2 und ~~Abs. 3~~“ lauten.

Abs. 5:

Es sollte – zumindest in den Erläuterungen – konkretisiert werden, was unter „Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen“ zu verstehen ist.

Abs. 6:

Es sollte lauten: „Die Abs. 1 bis 5 gelten nicht für Verträge [...]“

Zu § 2:

Es sollte jeweils „§ 1 Abs. 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ heißen.

Zu § 4:*Abs. 1:*

Es sollte „tritt mit 1. Jänner 2026 in Kraft“ und „vorbehaltlich der Abs. 2 und ~~Abs.~~ 3“ lauten.

Abs. 3:

Im vierten Satz müsste es „~~bleibt~~ bleiben § 16 Abs. 9 und § 27 Abs. 3 MRG unberührt“ lauten. Es wird vorgeschlagen, im vorletzten Satz, folgende Formulierung zu verwenden: „Die ersten drei Sätze gelten nicht für Ansprüche, die am 1. Jänner 2026 bereits gerichtlich geltend gemacht wurden.“

Die Formulierung „Eine Anwendung dieser Bestimmung ist auch dann ausgeschlossen“ sollte umformuliert bzw. sprachlich präzisiert werden.

Zu Artikel 2 (Änderung des Mietrechtsgesetzes):**Zu Z 2 (§ 16 Abs. 6):**

Auf ein Schreibversehen in der Novellierungsanordnung wird hingewiesen; es müsste „[...] durch folgende Sätze ersetzt:“ heißen.

Zu Z 3 (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. b):

Im Zusammenhang mit der Verwendung der Abkürzung „KSchG“ wird darauf hingewiesen, dass das Konsumentenschutzgesetz – KSchG, BGBl. Nr. 140/1979 bei der erstmaligen Zitierung auch mit Kurztitel und Fundstelle zu zitieren ist (vgl. LRL 131). Im Übrigen wäre der Kurztitel zu nennen, nicht die Abkürzung (vgl. die Anmerkungen zu § 1 Abs. 3 MieWeG).

Da das Mietrechtsgesetz keine allgemeine Verweisungsbestimmung enthält, sollte darüber hinaus angegeben werden, ob auf eine bestimmte Fassung des Konsumentenschutzgesetzes oder auf die jeweils geltende Fassung verwiesen wird.

Zu Z 7 (§ 49k):*Zur Überschrift:*

Nachdem in dieser Bestimmung auch das Inkrafttreten geregelt wird, sollte die Überschrift wie folgt lauten:

„Inkrafttretens- und Übergangsregelungen zum 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz“**Abs. 1:**

Die Inkrafttretensbestimmung sollte die tatsächlich in Kraft zu setzende Novellierung widerspiegeln; es müsste richtig „§ 2 Abs. 1, § 16 Abs. 6, § 29 Abs. 1 Z 3 und 3a, Abs. 3 und 4 und sowie § 37 Abs. 3 Z 17 in der Fassung des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I Nr. xxx/2025, treten mit 1. Jänner 2026 in Kraft.“ lauten.

Abs. 2:

Es sollte richtig „§ 2 Abs. 1 in der Fassung des genannten Bundesgesetzes“ lauten.

Abs. 3:

Siehe die Anmerkung zu Abs. 2. Unklar ist auch, was mit dem Klammerausdruck „(BGBl. II Nr. 170/2023“) zum Ausdruck gebracht werden soll.

Abs. 4 und 5:

Siehe die Anmerkung zu Abs. 2.

Zu Artikel 3 (Änderung des Richtwertgesetzes):**Zum Einleitungssatz:**

Im Einleitungssatz müsste es richtig „BGBl. Nr. 800/1993“ lauten.

Zu Z 2 (§ 5 Abs. 2):

In der Novellierungsanordnung könnte das zweite „der“ entfallen.

Zu Z 3 (II. Abschnitt):

Die Anordnung in Abs. 1d, wonach § 5 Abs. 2 für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2026 gilt, erscheint überflüssig und könnte entfallen, da in § 5 Abs. 2 ohnehin genau angeordnet ist, was zu welchem Zeitpunkt gelten soll.

Diese Stellungnahme wird im Sinne der Entschließung des Nationalrates vom 6. Juli 1961 auch dem Präsidium des Nationalrates zur Kenntnis gebracht.

Wien, am 9. Oktober 2025

Für den Bundeskanzler:

Mag.Dr. Christine Pesendorfer

Elektronisch gefertigt