

Osterreichische Hochschüler_innenschaft
Taubstummengasse 7-9
1040 Wien

BUNDESMINISTERIUM JUSTIZ

z.Hd. team.z@bmj.gv.at

BETRIFFT:

10. Oktober 2025

**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
INFLATIONSILINDERUNGSGESETZ - 5. MILG);**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Österreichische Hochschüler_innenschaft dankt für die Übersendung des Entwurfes und die Möglichkeit zur Stellungnahme.

EINLEITUNG

Eingangs wird in Hinblick auf die äußerst knappe Begutachtungsfrist einer umfassenden gesetzlichen Neuerung 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).

Die Österreichische Hochschüler_innenschaft begrüßt grundsätzlich das Vorhaben der Regierung den Kostendruck für Mieter_innen mildern zu wollen. Aufgrund der Koppelung der Mietzinserhöhungen an den Verbraucherpreisindex (und damit an die Inflation) sind die Mieten in den Jahren multipler Krisen seit 2019 in einem bedenklichen Ausmaß gestiegen. Die bisherigen regierungsseitigen Versuche, die Mietpreisexplosion zu mindern waren unzureichend, da sie sich ausschließlich auf

Mietverhältnisse bezogen haben, die bereits Mietzinsbeschränkungsvorschriften unterlagen.

Mit der vorliegenden Gesetzesänderung soll mit einer allgemeinen Neuregelung der Wertsicherung eine breiter wirksame Mietzinsbremse verankert werden und durch die teilweise Anhebung der Mindestbefristung von Mietverträgen ein zusätzlicher Preistreiber und ein Faktor der strukturellen Schlechterstellung von Mieter_innen eingedämmt werden.

Allerdings greifen die im 5. Mietrechtlichen Inflationsgesetz getroffenen Maßnahmen zu kurz.

WERTSICHERUNG MUSS GERECHTFERTIGT SEIN

Es stellt sich die Frage, inwiefern eine Wertsicherung überhaupt gerechtfertigt ist. Eine solche ist aus Sicht der ÖH nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig sichergestellt wäre, dass Vermieter_innen simultan zur Wertsicherung dazu verpflichtet sind, auch den Wert der Mietobjekte im Sinne der Mieter_innen anzupassen.

In der Praxis sehen sich Mieter_innen oftmals damit konfrontiert die bereits jetzt gesetzlich vorgesehenen Erhaltungsarbeiten nach § 1096 ABGB mühsam durchsetzen zu müssen. Aus der Sicht der Österreichischen Hochschüler_innenschaft ist eine festgeschriebene Wertsicherung des weitestgehend leistungslosen Einkommens aus der Vermietung von Immobilien nur dann legitim, wenn zeitgleich Vermieter_innen nicht nur zu den nötigsten Instandhaltungsarbeiten, sondern zusätzlich zur Verbesserung bzw. zum Werterhalt des Mietobjekts verpflichtet sind - etwa durch Hitzeschutzmaßnahmen, Begrünungen oder Schönheitsreparaturen. Ein Mietobjekt muss in seiner Wertesicherung auf ein langfristig gutes und lebenswertes Wohnen ausgerichtet sein. Ohne dieses Gleichgewicht stellt eine Wertsicherung schlichtweg eine Benachteiligung der Mieter_innen dar.

DÄMPFUNG DER WERTSICHERUNG ZU GERING

Es ist fraglich inwieweit die Bremswirkung der vorgestellten Regelung eine real spürbare Wirkung zeitigt. Es handelt sich in der vorliegenden Regelung nicht um eine strikte Deckelung, da Mieter_innen ab einem Wert von über

3% des VPI die weitere Inflationsanpassung zumindest zu Hälfte auferlegt werden kann. Selbst in Jahren einer hohen Inflation sind die tatsächlichen Ersparnisse für die Mieter_innen in Hinblick auf die Bewahrung der Leistbarkeit einer Wohnsituation äußerst gering.

Aus Sicht der Österreichischen Hochschüler_innenschaft müsste – wenn überhaupt an einer Wertsicherung festgehalten wird – eine fixe Deckelung eingerichtet werden, die bei einem niedrigeren Schwellenwert von maximal 2% angesetzt ist, sofern dem Ziel einer Mietpreisbremse tatsächlich entsprochen werden will. Insbesondere ist dabei zu bedenken, dass eine Erhöhung der Mieten Inflationstreiber ist, sofern die Wertsicherung an den VPI gekoppelt ist.

Zudem hält die ÖH fest, dass das vorliegende Gesetzesvorhaben in keiner Weise die Fehlentwicklungen der Mietzinse vor allem der letzten Jahre rückgängig zu machen versucht.

BEFRISTUNGEN

Die ÖH lehnt die Befristung von Mietverträgen generell ab. Das Mietrechtsgesetz sieht bereits jetzt ausreichend Möglichkeiten vor, Mieter_innen kündigen zu können (unter anderem auch durch die Geltendmachung des Eigenbedarfs).

Befristungen sind Preistreiber: Befristete Mietverträge führen zu insgesamt höheren Mieten, da die Mietzinse bei der Vertragserneuerung oftmals angehoben werden. Mieter_innen stehen dann vor der Wahl, die neuen Mietzinse zu akzeptieren oder ihre Wohnung aufzugeben.

Befristungen sorgen in der Rechtsdurchsetzung für eine strukturelle Benachteiligung von Mieter_innen: Da Mieter_innen auf das Wohlwollen der Vermieter_innen angewiesen sind, ob ihr Vertrag verlängert wird, stellt dies in der Praxis eine Hürde bei der Durchsetzung von Mieter_innenrechten dar, denn wer einen überhöhten Mietzins oder eine Reparatur womöglich gerichtlich durchsetzt muss damit rechnen, dass der Mietvertrag nach Ablauf der Befristung nicht verlängert wird – und das obwohl man als Mieter_in einzig die Einhaltung vertraglicher oder gesetzlicher Bestimmungen eingefordert hat.

Weiters gibt es keine Frist, zu der ein Mietvertrag vor Ablauf desselben verlängert werden muss. Mieter_innen wissen oft bis kurz vor Auslaufen des

Vertrags nicht, ob sie in einem von ihnen angemieteten Objekt verbleiben können. Im Härtefall muss innerhalb von wenigen Tagen eine neue Unterkunft gefunden werden. Umgekehrt stellt die Kündigungsbeschränkung von einem Jahr für Mieter_innen ein Problem dar, wenn Vermieter_innen ihren vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen nicht gerecht werden, während die Durchsetzung der Rechtsansprüche von Mieter_innen eine nicht zumutbare Belastung darstellen. Befristete Mietverträge müssen wie unbefristete Mietverträge innerhalb der Frist eines Monats durch Mieter_innen kündbar sein.

Die Aufsplittung in eine dreijährige Befristung für nichtgewerbliche und eine fünfjährige Befristung für gewerbliche Vermieter_innen sorgt für eine generelle Unsicherheit der Mieter_innen. An dieser Stelle wird das für Laien ohnehin komplexe Mietrecht weiter verkompliziert.

Befristete Mietverträge sind nie im Sinne von Personen, die auf einen sicheren und leitbaren Wohnraum angewiesen sind – die ÖH betont daher, dass statt einer unübersichtlichen Neuregelung die Abschaffung befristeter Mietverträge die einzig sinnvolle Maßnahme zur Linderung der Probleme am Mietmarkt sein kann.

KEINE REGELUNG FÜR VOLLAUSNAHMEN

Da es sich etwa bei Studierendenwohnheimen um Vollaussnahmen aus dem Mietrechtsgesetz handelt greifen in diesem Bereich die Bestimmungen dieses Gesetzesentwurfs nicht. Auch in diesem Bereich sind in den vorangegangenen Jahren die Mieten bzw. Benützungsentgelte unverhältnismäßig gestiegen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, muss vor allem eines geschehen: Die staatliche Studierendenheimförderung ist wiedereinzuführen. Solange diese nicht besteht, zählen Studierendenwohnheime nicht zum geförderten Wohnbau – und bleiben damit von zentralen Entlastungsmaßnahmen ausgeschlossen.

Wir begrüßen die Wiedereinführung einer ausfinanzierten, wirksamen und im Alltag spürbaren Heimförderung und hoffen, dass das so bald wie möglich tatsächlich passiert.

Mit freundlichen Grüßen,

Selina Wienerroither
Vorsitzende

Viktoria Kudrna
1. Stv. Vorsitzende

Umut Ovat
2. Stv. Vorsitz

Sina Lenherr
Interimistische Referentin für Sozialpolitik