

Der Mietpreisdeckel kommt

6. September 2023

Die österreichische Regierung hat ein Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz vorgelegt. Mit 1. Oktober 2023 soll die Mietpreisbremse gesetzlich (als Verfassungsbestimmung!) festgelegt werden.

Für die nächsten drei Jahre, somit in den Jahren 2024, 2025 und 2026, soll eine Indexierung der Mieten jährlich maximal um fünf Prozent angehoben werden. Ab 1. April 2027 können Mieten dann jährlich um die durchschnittliche Inflation der drei vorangegangenen Jahre erhöht werden.

Dieser Mietendeckel betrifft nur die Mieten per se - Betriebskosten sind davon nicht betroffen, diese steigen somit weiterhin entsprechend dem tatsächlichen Aufwand, bzw., sofern indexiert, entsprechend dem vertraglich vereinbarten Index.

1 Wer ist betroffen?

Das geplante Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz gilt für sogenannte Richtwert-, Kategorie- und Genossenschafts-Wohnungen. Betroffen sind somit vorwiegend Wohnungsmieten, die in den Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Dabei handelt es sich um Mietgegenstände, die in einem Gebäude gelegen sind, das auf Grund einer bis zum 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden ist und das nicht unter Denkmalschutz steht. Ferner muss die Wohnung zu Wohnzwecken vermietet und verwendet werden und die Nutzfläche darf 130 m² nicht übersteigen (sogenannte Altbauwohnungen).

Kategoriemietzinse zahlen jene Mieter, die einen Mietvertrag über eine sogenannte Altbauwohnung zwischen 1982 und Februar 1994 abgeschlossen haben.

2 Was gilt für Geschäftsraummieter?

Das bedeutet, dass ua Mieten in Neubauwohnungen (freifinanzierte Errichtung mit Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945), aber auch Geschäftsraummieter (Büros, Gastronomie, Geschäfte etc) nicht betroffen sind.

Allerdings hat Bundeskanzler Nehammer erst am 4.9.2023 angekündigt, dass auch die Indexierung freier Mieten zukünftig geregelt werden soll. Dabei handelt es sich freilich um einen massiven Eingriff in privatrechtliche Verträge – aus diesem Grund soll der Mietpreisdeckel für Kategorie-, Richtwert- und Genossenschaftswohnungen auch im Verfassungsrang beschlossen werden.

Wolf Theiss

3 Indexklauseln

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der OGH in zwei rezenten Entscheidungen Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen gekippt hat. Das Höchstgericht kam zur Ansicht, dass das Verbot des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auch für Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen gilt, wenn bei kundenfeindlichster Auslegung schon innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss die Miete angepasst werden kann. Davon ausgenommen sind nur solche Klauseln, die der Vermieter ausdrücklich mit dem Verbraucher im Einzelnen ausverhandelt hat.

Ferner beanstandete der OGH die Bestimmung, wonach der Mietzins analog zum Verbraucherpreisindex (VPI) – oder, falls der VPI nicht verlautbart werden sollte, "auf jenen Index, der diesem am meisten entspricht", wertangepasst werde. Diese Formulierung sei unklar im Sinne des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, da unklar sei, welcher Wertmesser für die Preisanpassung bei Wegfall des VPI gelte.

Da Klauselentscheidungen im Bestandrecht in den vergangenen Jahren teils auch für Verträge zwischen Unternehmern von Bedeutung sind, sollten Wertsicherungsklauseln genau geprüft und die Vertragserrichtung durch Expert:innen erfolgen.

Über Wolf Theiss

Wolf Theiss ist eine der führenden europäischen Anwaltssozietäten in Mittel-, Ost- und Südosteuropa mit Schwerpunkt internationales Wirtschaftsrecht. Mit 340 Anwälten in 13 Ländern umfasst die Tätigkeit der Sozietät zu über 80% die grenzüberschreitende Vertretung internationaler Mandanten. Wolf Theiss verbindet juristische und wirtschaftliche Kompetenz und entwickelt innovative Lösungen, die juristisches, finanzielles und wirtschaftliches Know-how integrieren.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:



Birgit Kraml

Partner

E birgit.kraml@wolftheiss.com

T +43 1 51510 5360



Sign up

to receive our
latest updates
and insights