

IMMO^Q® DIENSTAG

Immobilien im Fadenkreuz der Politik

Zwischen Regulierung und Rendite

20.05.2025

Aktuelle Entwicklungen im Miet- und Wohnrecht

Mag. Wilhelm Huck
HSP RECHTSANWÄLTE GMBH

Inhalt

01

Neue Judikatur im Mietrecht

- Klauselentscheidungen
- Konkludentes Zustandekommen eines Mietvertrages
- Mietzinsminderung wegen Umsatzrückgang?

02

Mietpreisstopp 2025

- Wohnrechtliches im neuen Regierungsprogramm
- 4. MILG

Neue Judikatur im Mietrecht

Klauselentscheidungen

WERTSICHERUNGSKLAUSELN

- OGH „korrigiert“ Paukenschlagentscheidungen zu Wertsicherungsklauseln
- Vereinbarung eines Ersatzindex ist eigenständige Klausel
 - ➔ Allfällige Unwirksamkeit berührt Bestand der Wertsicherungsklausel nicht
 - ➔ Wertsicherung konnte nach getroffener Vereinbarung erstmals mehr als 10 Monate nach Abschluss vorgenommen werden (auch wenn Anhebung innerhalb von 2 Monaten nicht explizit ausgeschlossen wurde) = zulässig

Zuvor ergangene Rsp zur Verjährungsfrist bei Rückforderungen: LGZ Wien 40 R 106/24w

Wertsicherungsklauseln im Anwendungsbereich der Klausel-Richtlinie, daher Judikatur des EuGH anzuwenden

Rsp des EuGH steht kenntnisunabhängiger Frist entgegen, sohin § 27 Abs 3 MRG nicht anwendbar

Sohin kommt für Rückforderungen aus unzulässigen Wertsicherungsvereinbarungen lange Verjährungsfrist von 30 Jahren zur Anwendung

BETRIEBSKOSTENKLAUSELN

- Intransparente Klauseln („insbesondere“, „beispielsweise“) vollständig unwirksam (§ 6 Abs 3 KSchG)
- Intransparent, wenn überwälzte Kosten bloß beispielsweise aufgezählt werden;
- Transparenzgebot begnügt sich nicht mit formeller Textverständlichkeit; vielmehr muss Inhalt und Tragweite für Verbraucher durchschaubar sein
- Keine schlüssige Zustimmung durch bloße Zahlung

TO DO

- Präzise & abschließende Aufzählung der Betriebskosten
- Pauschalmietzins im Teilanwendungsbereich des MRG:
 - sämtliche Mietzinsbestandteile in einem Betrag zusammengefasst, ohne bestimmte Bezugsgrößen zu nennen
 - Vermieter trägt Risiko vorhersehbarer Lasten, auch wenn diese das vereinbarte Entgelt übersteigen
- Außerhalb des Vollanwendungsbereichs nach jüngerer Rsp allenfalls Möglichkeit einer „Änderungskündigung“ (jedoch strittig)
- Wertsicherung des Pauschalmietzinses zulässig

FORMULARVERTRAG & AGB

- Keine AGB-Prüfung bei echter Änderungsbereitschaft des Vermieters
- Über Änderungsvorschläge verhandeln, zumindest Kompromisslösungen finden
- To Do: Vertragsentwürfe mit Änderungsoptionen, Kompromisse ermöglichen
- Formulierungen:
 - „zur Durchsicht und Unterzeichnung“
 - „zur Durchsicht und Bekanntgabe von Ergänzungs- und Änderungsvorschlägen“

RÜCKFORDERUNGSANSPRÜCHE

- Käufer haftet bei Vertragsübernahme auch für Altansprüche
- To Do: Ausschluss vergangenheitsbezogener Forderungen im Kaufvertrag, Mieterinformation erforderlich

Konkludentes Zustandekommen eines Mietvertrages

GRUNDSATZ

- Mietvertrag = Konsensualvertrag
- Erforderlich: Einigung über Bestandgegenstand & Bestandzins
- Rest: Parteiwille oder dispositives Recht
- Ausnahme: ausdrücklicher Vorbehalt / offener Dissens

KONKLUDENTES VERHALTEN

- Langfristige Nutzung & Zahlung → Vertragswille (z.B. RS0082191)
- Schriftform kann stillschweigend verzichtet werden
- Beurteilung stets einzelfallbezogen

FALLBEISPIEL

- Nutzung durch neue Partei nach Insolvenz
- Zustimmung durch Vermieterin
- Mehrjährige Mietzahlungen
- Kein ausdrücklicher Formvorbehalt



Mietvertrag schlüssig zustande gekommen

Mietzinsminderung wegen Umsatzrückgang?

Keine Mietzinsminderung bei allgemeinem Umsatzrückgang durch Pandemie

- Unternehmerisches Risiko, wenn gesamte Branche betroffen
- Mietzins nur bei Einschränkung der konkreten Nutzung durch behördliche Maßnahmen

ZENTRALE VORAUSSETZUNG

Beweis durch Mieter: objektive Einschränkung des vereinbarten Gebrauchs

Beispiele für relevante Einschränkungen:

- Betretungsverbot = völlige Unbenutzbarkeit
- Zutrittsbeschränkungen (z.B. Kundenzahl) → Teilminderung
- Maskenpflicht, Abstand etc. meist irrelevant

Keine Zinsminderung:

- Wenn Maßnahmen keine konkrete Auswirkung auf Objekt haben
- Wenn nur subjektive Umsatzminderung ohne Nutzungsbeeinträchtigung

ZUSAMMENFASSUNG

OGH stärkt Rechtssicherheit: Abgrenzung von Nutzungsausfall & Unternehmerrisiko

„Umsatzrückgang allein“ ≠ Mietzinsminderung

Mietpreisstopp 2025

Wohnrechtliches im neuen Regierungsprogramm

ALLGEMEINE ZIELSETZUNG IM REGIERUNGSPROGRAMM

- Rahmenbedingungen für leistbare Mietverhältnisse,
- Dämpfung der Wohnkosten,
- Stärkung der Beziehung zwischen Mietern und Vermietern insbesondere durch klare Regeln,
- Harmonisierung fairer mietrechtlicher Bestimmungen,
- Verbesserung der Rechtssicherheit,
- Dekarbonisierung des Wohnungsbestands,
- Erleichterung und Vereinfachung des Rechtzugangs,
- weitgehend einheitliche Definition des Betriebskostenkatalogs

Tiefgreifende Reform des Heizkostenabrechnungsgesetzes samt ergänzender Einarbeitung in Materiengesetze

Mindestbefristung auf 5 Jahre

Evaluierung des Systems des Lagezuschlags

Klarstellung mangelhafter und bestehender Wertsicherungsvereinbarung und Implementierung einer gesetzlichen Wertsicherung für den gesamten Wohnbereich

Neuer Index für Wohnraumvermietung auf Basis des VPI

Rückforderung von Mietzinsvereinbarungen aufgrund rechtsunwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen mit 5 Jahren begrenzt

4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz

INKRAFTTRETEN

- 19.03.2025 – ersetzt „Mietpreisbremse“ des 3. MILG
- Rasche Beschlussfassung des 4. MILG, um 3. MILG vor dessen Inkrafttreten zu verdrängen

MIETPREISSTOPP

bis 31.03.2026 für

- Kategoriebeträge (4,2 % Wertverlust)
- Richtwerte (7,8 % (durchschnittliche VPI-Anpassung + 2,9 % Wertverlust)
- WGG-Entgelte (2,9 % zusätzl. Verlust)

KEINE ANHEBUNG 2025

- spürbare reale Mietwertverluste
- Aktuell geltende Kategorie- und Richtwertbeträge bleiben bis 31. März 2026 wirksam

WERTSICHERUNG BETROFFEN

- Eingriff auch in bestehende Verträge (z.B. § 16 Abs 9 MRG)
- Diverse MRG-Bereiche tangiert (Mindestmietzins, Verwaltungskostenpauschale etc.)
- Stopp der Valorisierung nicht nur für Neuabschlüsse
- Gem § 16 (9) MRG „kein höherer Mietzins als im Neuvermietungsfall zulässig“

AUSBLICK

- Ab 2026:
 - Rückkehr zu 3. MILG-Regelung:
 - Max. +5 % + ½ übersteigende Inflation, weitere Deckelungen im Gespräch (2026: 1 %, 2027: 2 %)
- Ab 2028:
 - Neuer Wohnraum-Index (max. +3 % + ½ übersteigende Inflation)
- Auch Beschränkungen bei frei finanzierten (nicht dem MRG unterliegenden) Immobilien geplant

FOLGEN

- Wohnbau geht zurück
- Unbefristete Vermietungen gehen zurück, wenn Wertsicherung auch im unregulierten Bereich eingefroren wird
- Instandhaltungsarbeiten werden insbesondere - jedoch nicht nur – im gemeinnützigen Wohnbau schwerer finanzierbar

MAG. WILHELM HUCK



+43 1 533 0 533

wilhelm.huck@hsp.law

www.hsp.law



Mag. Wilhelm Huck ist spezialisiert auf Prozessführung in streitigen und außerstreitigen Angelegenheiten, insbesondere im Miet- und Wohnrecht, Arbeits- und Sozialrecht, IP-, IT- & Telekommunikationsrecht sowie im Bau- und Immobilienrecht. Mag. Huck berät Mandant:innen in allen Rechtsfragen im Zusammenhang mit gerichtlichen Kündigungen, Miet- und Räumungsklagen, Anträgen auf Durchführung von Instandhaltungsarbeiten etc. und vertritt bei Streitigkeiten sowohl vor den Zivilgerichten als auch vor den Schiedsstellen.

TÄTIGKEITSBEREICHE

- Immobilien
- Prozessführung und Schiedsgerichtsbarkeit
- Arbeitsrecht
- IP, IT, Telekom