

NEWS/KLIENTENINFORMATION

Vertragsrecht/Liegenschaftsrecht

Mag. Franz J. Kohlbacher

18.07.2025

Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen – können Mieter Mietzinserhöhungen zurückverlangen und für wie lange? Antwort: Es ist kompliziert!

Aktuell berichten Medien massenweise über Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (OGH) sowie des Verfassungsgerichtshofs (VfGH), die es nun hunderttausenden Mietern und Mieterinnen ermöglichen, aufgrund nicht korrekter Regelungen im Mietvertrag nachträglich Mietzinserhöhungen für viele Jahre zurückzuverlangen und weiterhin nur mehr den Mietzins zu bezahlen, der bei Abschluss des Mietvertrages gültig war. Auch wird berichtet, dass die österreichische Regierung bereits am Werk sei, mittels Gesetzes die massiven Auswirkungen dieser Urteile auf die Immobilienwirtschaft einzudämmen.

Vorauszuschicken ist, dass sowohl eine allzu große Hoffnung der Mieter auf einen unerwarteten Geldsegen als auch eine Furcht der Vermieter vor existenzbedrohenden Rückforderungen von über viele Jahre eingenommenen Mietzinserhöhungen zu relativieren sind. Die rechtliche Situation erweist sich als sehr komplex, weil sowohl das österreichische Konsumentenschutzgesetz (KSchG) als auch europäisches Verbraucherrecht zu berücksichtigen sind und sich die dazu ergangene Rechtsprechung des OGH sowie des EUGH als noch sehr einzelfallbezogen erweist, sodass zahlreiche Aspekte erst von der Rechtsprechung geklärt werden müssen.

Die Urteile, die nun für mediale Aufregung sorgen, stammen im Übrigen bereits aus dem Jahr 2023 (2Ob36/23t und 8Ob37/23h). In beiden Entscheidungen erklärte der OGH die in einem Mietvertrag enthaltene Wertsicherungsklausel für unwirksam, weil sie gegen die Vorschrift des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstieß.

Gemäß dieser Bestimmung sind vertragliche Regelungen unzulässig, nach denen sich der Unternehmer die Möglichkeit offenhält, den vereinbarten Preis schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss zu erhöhen, sofern der Unternehmer nicht beweist, dass dies im Einzelnen ausgehandelt wurde.

Zusätzlich wurde in 8Ob37/23h die im Mietvertrag enthaltene Wertsicherungsklausel für unwirksam erklärt, weil sie eine unklare Regelung über den anzuwendenden Nachfolgeindex enthielt, sollte der – wirksam – vereinbarte Verbraucherpreisindex 1976 nicht mehr verlautbart werden.

In den betroffenen Fällen wurde lediglich - wie wohl in den allermeisten Mietverträgen (!) – bei der Regelung der Wertsicherungsklausel kein Verweis auf den § 6 Abs 2 Z 4 KSchG angeführt und auch sonst nicht ausdrücklich klargestellt, dass eine Wertanpassung innerhalb der ersten beiden Monate ausgeschlossen ist.

Diese Entscheidungen bedeuten aber nicht automatisch, dass alle Mieter, die derartige Klauseln in ihren Mietverträgen haben, nun sämtliche Wertanpassungen aus der Vergangenheit zurückfordern können.

1. Einschränkung: Es muss ein Verbrauchergeschäft vorliegen.

Damit das KSchG überhaupt anwendbar ist, darf der Mieter den Mietvertrag nicht zu geschäftlichen Zwecken abgeschlossen haben, weshalb Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten generell ausscheiden - sofern es sich nicht um ein Vorbereitungsgeschäft für eine zukünftige unternehmerischen Tätigkeit handelt.

Auf der Vermieterseite muss ein Unternehmer stehen, was gemäß Rechtsprechung bei privaten Haus- bzw. Wohnungseigentümern (erst) dann anzunehmen ist, wenn mehr als fünf Mietgegenstände in Bestand gegeben werden. Die Judikatur stellt dabei aber auch auf zusätzliche Kriterien ab und betont, dass letztendlich immer die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

2. Einschränkung: Die Ansprüche sind in einem Individualprozess geltend zu machen.

In der medialen Berichterstattung wurde bisher kaum behandelt, dass die gegenständlichen Entscheidungen des OGH jeweils in sogenannten Verbandsprozessen gemäß §§ 28ff KSchG ergingen, für die besondere Regeln gelten.

In solchen Verbandsverfahren treten bestimmte Verbraucherschutzverbände (zB Konsumentenschutzverein oder Arbeiterkammer) als Kläger auf und klagen Unternehmer auf Unterlassung der Verwendung von rechtswidrigen Vertragsklauseln in Verbraucherverträgen oder Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ziel dieser Verfahren ist es, dass gerichtlich festgestellt wird, dass die beanstandeten Klauseln gegen das KSchG oder gegen die guten Sitten verstoßen und für die Zukunft aus dem Verkehr gezogen werden. In diesen Verfahren – und nur in diesen Verfahren - wird bei der rechtlichen Prüfung der beanstandeten Klauseln ausnahmsweise von der „kundenfeindlichsten Auslegung“ ausgegangen.

Wenn das Gericht bei kundenfeindlichster Auslegung einer Klausel zum Ergebnis kommt, dass sie missbräuchlich oder intransparent ist, wird dem betroffenen Unternehmer untersagt, die rechtswidrigen Klauseln zukünftig zu verwenden.

Außerhalb von Verbandsklagen – also bei Individualprozessen – sind Verträge aber nicht im kundenfeindlichsten Sinn auszulegen, sondern nach den Auslegungsregeln des ABGB. Dabei ist nicht am buchstäblichen Sinn einer Regelung haften zu bleiben, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht.

Außerdem sind in zweiseitigen Verträgen unklare Regelungen zulasten desjenigen auszulegen, der sie vorgibt – in den meisten Mietverträgen also zulasten des Vermieters. Schließlich ist auch auf Art 5 2. Satz der Klausel-Richtlinie 93/13/EWR zu verweisen, wonach im Zweifel die für den Verbraucher günstigste Auslegung anzuwenden ist.

Bei den angesprochenen Urteilen aus den Verbandsprozessen wurden jeweils Wertsicherungsklauseln für unwirksam erklärt, weil im Vertrag nicht ausdrücklich klargestellt war, dass innerhalb der ersten beiden Monate ab Vertragsabschluss keine Wertanpassung stattfinden darf. Dies wäre gemäß § 6 (2) Z 4 KSchG nur wirksam, wenn es im Einzelnen vor Vertragsabschluss vereinbart worden war.

Eine solche Klarstellung wurde aber in den allermeisten Fällen nicht ausdrücklich in den Vertrag aufgenommen, weil – wahrscheinlich – gar niemand davon ausgegangen ist, dass eine Indexanpassung in so kurzer Zeit möglich bzw denkbar ist. Eine solche Anpassung innerhalb der ersten beiden Monate ist wohl auch in den allermeisten Fällen tatsächlich gar nicht erfolgt.

Somit würde eine Vertragsauslegung nach den Regeln des ABGB wahrscheinlich zu dem Ergebnis kommen, dass die Parteien gerade nicht vereinbaren wollten, dass eine Wertanpassung – entgegen den zwingenden Bestimmungen des KSchG – auch schon in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss möglich sein soll. Selbstverständlich wäre die Vertragsauslegung in jedem einzelnen Fall anhand der konkreten Umstände vorzunehmen.

3. Einschränkung: Es sind die konkreten Parameter der Wertanpassung zu prüfen.

Jede Indexklausel ist in ihrer Gesamtheit zu prüfen. In vielen Fällen ist eine jährliche Indexanpassung zu einem bestimmten Stichtag (zB „im Jänner eines jeden Kalenderjahres“ oder „anhand der für Jänner veröffentlichten Indexzahl“) vorgesehen. Sofern eine solche jährliche Anpassung nur für die Zukunft vorgesehen ist, ist wiederum in den allermeisten Fällen eine Mietzinserhöhung innerhalb der ersten beiden Monate ausgeschlossen, sodass kein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG vorliegt (vgl. OGH 8Ob81/24f).

Ebenfalls häufig ist im Mietvertrag ein Schwellenwert für die Indexanpassung vereinbart (zB „Schwankungen bis zu 5% bleiben unberücksichtigt“). Dieser Schwellenwert von 5% wurde zB beim VPI 2015 zu keiner Zeit innerhalb von 3 Monaten erreicht – üblicherweise erst nach mehr als einem Jahr. Auch in diesem Fall ist wohl nicht zu unterstellen, dass die Parteien eine Anpassung des Mietzinses innerhalb der ersten beiden Monate vereinbaren wollten bzw. ist eine derartige Anpassung defacto ausgeschlossen, sodass ebenfalls kein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG anzunehmen wäre.

4. Einschränkung: Eigenständige Teile der Wertsicherungsklausel können ein eigenständiges Schicksal haben.

In der vorzitierten Entscheidung 8Ob81/24f hat der OGH eine Wertsicherungsklausel in einem Mietvertrag in drei eigenständige (Teil-)Klauseln unterteilt und nur eine Teilklausel geprüft, die er für den geltend gemachten Rückforderungsanspruch des Mieters für relevant erachtete.

Insbesondere ging er auf den Vorwurf, dass die Wertsicherungsklausel auch eine unklare Regelung über die Bestimmung des Nachfolgeindex enthalte und deshalb gemäß § 6 Abs 2 Z 5 KSchG unwirksam sei (vgl. OGH 2Ob36/23t), nicht ein, weil der Mietzins im gegenständlichen Fall bisher nur anhand des - wirksam - vereinbarten VPI 1976 tatsächlich angepasst worden war und ein allfälliger Nachfolgeindex (noch) keine praktische Relevanz hatte.

Wenn man diese Argumentation auf solche Fälle überträgt, in denen innerhalb der ersten beiden Monate keine Wertanpassung tatsächlich erfolgt ist, sollte dies – mangels praktischer Relevanz der nicht angeführten Einschränkung der Möglichkeit der Wertanpassung gemäß § 6 Abs 2 Z 4 KSchG - ebenfalls zum Ergebnis führen, dass keine missbräuchliche Klausel vorliegt.

Der OGH hat sich in der Entscheidung 8Ob81/24f allerdings nicht mit der Rechtsprechung des EUGH (C-625/21 – Gupfinger) zur Unteilbarkeit von Vertragsklauseln und zum gebotenen Abschreckungseffekt durch die Nichtigerklärung von missbräuchlichen Klauseln in Verbraucherverträgen auseinandergesetzt, weshalb doch wieder abzuwarten bleibt, ob der OGH diese Argumentation weiter aufrechterhalten wird.

Zusammenfassung:

Es sind die Wertsicherungsklauseln in jedem Mietvertrag im Einzelnen anhand der in Individualprozessen anzuwendenden Auslegungsregeln zu prüfen, was in vielen Fällen zu Ergebnissen führen kann, die von den aktuell medial viel diskutierten Entscheidungen abweichen, die aus von Verbraucherschutzorganisationen geführten Verbandsprozessen stammen.

Aufgrund einer neueren Entscheidung des OGH in einem Individualprozess aus dem Jahr 2025 ist davon auszugehen, dass nur ein Bruchteil der theoretisch von den beanstandeten Wertsicherungsklauseln betroffenen Mieter Ansprüche wegen eines Verstoßes gegen § 6 Abs 2 Z 4 oder Z5 KSchG erfolgreich durchsetzen können.

Die Rechtsprechung des OGH und des EUGH zum KSchG bzw. zur Klausel-Richtlinie 93/13/EWR erweist sich allerdings noch recht einzelfallbezogen und lückenhaft, sodass hier noch lange nicht das letzte (juristische) Wort gesprochen ist.

Auf die – ebenfalls sehr komplexe - Frage der Verjährung, also die Frage, für wie viele Jahre in der Vergangenheit ein Mieter zu viel bezahlten Mietzins wegen unwirksamer Indexanpassungen zurückverlangen kann, wird in einer separaten Rechtsinfo einzugehen sein.