

DAUERBRENNER WERTSICHERUNGSVEREINBARUNGEN IM LICHTE AKTUELLER ENTSCHEIDUNGEN VON VfGH UND OGH – IST DIE MEDIALE GESCHÜRTE „GOLDGRÄBERSTIMMUNG“ VON MIETER/INNEN BERECHTIGT? IST UMGEKEHRT DIE SORGE DER VERMIETER/INNEN VOR RÜCKFORDERUNG VON MIETZINSEN DURCH DIE ENTSCHEIDUNG DES OGH VOM 25. JULI UNBEGRÜNDET?

Kaum jemand hat (und dies trotz der Urlaubszeit) in den letzten Tagen nicht gelesen oder gehört, dass nun hunderttausende Mieter/innen Geld von ihrem/ihren Vermieter/innen zurückfordern können, das sogar für die vergangenen 3 Jahrzehnte, und / oder dass für alle Zukunft nur der im ursprünglichen Mietvertrag vereinbarte Mietzins ohne Berücksichtigung zwischenzeitiger Anhebungen bezahlt werden muss. Dies habe der Verfassungsgerichtshof (VfGH) in einem jüngst ergangenen Erkenntnis zu rechtswidrigen Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen ausgesprochen. Wertsicherungsklauseln seien Berichten zufolge schon alleine dann unwirksam, wenn im Mietvertrag nicht ausdrücklich festgehalten ist, dass die Miete in den ersten zwei Monaten nach Vertragsabschluss nicht erhöht wird.

Die mediale Berichterstattung suggeriert, der VfGH habe eine bahnbrechende Entscheidung gefällt, womit nun endlich die Unsicherheiten in der Bevölkerung wie auch der Immobilienwirtschaft rund um die Rückforderung von Mieterhöhungen höchstgerichtlich ein für alle Mal geklärt wurden. Das sorgte für enorme Verunsicherung. Inzwischen ist auch bereits eine oberstgerichtliche Einzelentscheidung ergangen, die dem Rückforderungsbegehren einer Mieterin eine Absage erteilt hat.

Doch der Reihe nach: Was hat der VfGH kürzlich tatsächlich ausgesprochen?

Die Entscheidung des VfGH vom 24.06.2025 (G 170/2024, G 37-38/2025)

Der VfGH hatte hier ua zu beurteilen, ob § 6

Abs 2 Z 4 des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) verfassungswidrig ist. Dort ist geregelt, dass Vertragsbestimmungen, denen zufolge dem Unternehmer auf sein Verlangen für „*seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung*“ ein höheres als das vereinbarte Entgelt zusteht, nicht verbindlich sind, sofern sie nicht im Einzelnen ausgehandelt wurden.

Der VfGH hatte gerade nicht zu beurteilen, ob diverse Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen rechtswidrig sind oder nicht. Er hat keinerlei Aussage dazu getroffen, ob Klauseln in Mietverträgen zulässig oder rechtswidrig sind, geschweige denn, über die Frage der Rückforderung von Mietzinsen entschieden. Eine Entscheidung darüber läge auch gar nicht in seiner Kompetenz. Gegenstand des Verfahrens war lediglich, ob die genannte Bestimmung des KSchG (und eine Bestimmung im ABGB, konkret § 879 Abs 3) gegen Verfassungsrecht verstößt, dies im Wesentlichen, weil sie gleichheitswidrig sei oder einen unzulässigen Eingriff in das Eigentumsrecht von Vermieter/innen darstelle.

Der VfGH verneinte diese Frage und entschied, dass die geprüften Gesetzesbestimmungen verfassungskonform sind, sie daher nicht aufgehoben werden. Nicht mehr, aber auch nicht weniger.

Wurde durch die Entscheidung des VfGH die geltende Rechtslage geändert?

§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB sind nach wie vor Rechtsbestand und von den



Gerichten weiterhin anzuwenden. Im Ergebnis: Das Erkenntnis des VfGH hat an der bisherigen Rechtslage absolut nichts geändert.

Wie es vor diesem Hintergrund in den Medien zu den eingangs wiedergegebenen Aussagen kommen konnte, ist nicht nachvollziehbar. Dies insbesondere deshalb, weil der VfGH in seiner Entscheidung selbst auch ausdrücklich festgehalten hat, dass er „*ausschließlich zu beurteilen [hat], ob die angefochtene Bestimmung aus den im Antrag dargelegten Gründen verfassungswidrig ist*“.

Was bedeutet dieses VfGH-Erkenntnis für mich als Vermieter/in? Muss ich meinen Mieter/innen nun etwas zurückzahlen? Was bedeutet es für künftige Mietzinszahlungen?

Allein aufgrund der Entscheidung des VfGH vom 24.06.2025 kann kein/e Mieter/in Geld zurückfordern oder darf berechtigterweise künftig weniger Miete zahlen. Es war und bleibt Sache der ordentlichen Gerichte im Individualprozess, über die Frage der Unwirksamkeit konkreter Wertsicherungsvereinbarungen und die (teilweise) Rückforderbarkeit bezahlter Mieten zu entscheiden.

Auch die zum Thema Wertsicherung bisher vorliegenden Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (OGH) in Verbandsverfahren sprechen nicht über die Frage ab, ob konkrete Mieter/innen einen Rückforderungsanspruch haben: Auch auf Grundlage dieser Entscheidungen kann noch kein/e Vermieter/in zur (teilweisen) Rückzahlung vereinnahmter Mieten gezwungen werden.

Worin besteht der Unterschied zwischen Verbandsverfahren und Individualprozessen?

Der wesentliche Unterschied zwischen Verbandsverfahren und Individualprozessen liegt in der Auslegung der beanstandeten vertraglichen Vereinbarungen: Im Verbandsverfahren werden Klauseln objektiv geprüft, es ist von der für den Kunden nachteiligsten Auslegungsvariante („*im kundenfeindlichsten Sinn*“) auszugehen. Im Individualprozess dagegen werden Klauseln unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls beurteilt.

Die Beurteilung eines Sachverhalts kann im Individualverfahren vom Ergebnis des Verbandsverfahrens abweichen, weil eben die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls zu beurteilen sind.

Besteht aus zivilrechtlicher Sicht also ein allgemeiner Rückforderungsanspruch? Die Entscheidung des OGH vom 30.07.2025 (10 Ob 15/25s)

Der 10. Senat des OGH hat den Ball zur Frage der Anwendbarkeit von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Bestandverhältnisse nun aufgenommen: Er hält zunächst fest, dass die von den Zivilgerichten zu entscheidende einfachgesetzliche Auslegung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG durch die Judikatur des VfGH nicht präjudiziert wird. Die Entscheidung des VfGH bindet also den OGH bei der Auslegung eines Gesetzes im Bereich des Zivilrechts nicht.

Der OGH setzt sich dann insbesondere mit der bisherigen Rechtsprechung zur Anwendung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuld- und speziell Bestandverhältnisse, der Entstehungsgeschichte der Norm und den Gesetzesmaterialien auseinander und kommt unter Bezugnahme auf den Normzweck – das Überraschungsverbot – schließlich zum Ergebnis, dass der Wortlaut der Bestimmung nicht alle Dauerschuldverhältnisse erfasst.

Konkret liegt dem OGH zufolge die Trennlinie nicht zwischen Ziel- und Dauerschuldverhältnissen, sondern darin, „*ob die Leistung des Unternehmers vollständig innerhalb einer im Vertrag vorgesehenen Leistungsfrist von zwei Monaten zu erbringen ist oder nicht*“.

Demnach kann eine Wertsicherungsvereinbarung in einem Bestandvertrag nur dann gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstoßen (und unwirksam sein), wenn es sich um einen äußerst kurzfristigen handelt. Bei klassischen Bestandverträgen über Wohnungen oder Geschäftsräume (anders als etwa bei Verträgen über Mietwägen, Urlaubsunterkünfte oder Tennisplätze) ist dies in aller Regel nicht der Fall, wie der OGH auch ausführt. Sind Bestandverträge auf eine längere Dauer als zwei Monate angelegt, ist § 6 Abs 2 Z 4 KSchG daher nicht anwendbar (im Verbandsverfahren und im Individualpro-



zess gleichermaßen, so der OGH). In diesem Zusammenhang zu beachten ist, dass die Bestandsdauer im Teil- und Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes bei der Vermietung von Wohnungen jedenfalls 3 Jahre zu betragen hat, um eine wirksame Befristung zu treffen.

Ausblick – Wie geht es weiter?

Im Individualprozess wird es in vielen Fällen bei der Beurteilung, ob eine Wertsicherungsklausel zur Gänze unwirksam ist, darauf ankommen, ob die jeweils zu prüfende Indexklausel in materiell eigenständige Regelungsbereiche teilbar ist. Zudem wird auf den tatsächlichen Geschäftswillen der Parteien abzustellen sein (für den nach der Rechtsprechung des OGH die praktische Handhabung einer Regelung ein Indiz sein kann, vgl OGH 22.10.2024, 4 Ob 4/23a). „*Der übereinstimmende Parteiwille ist die oberste Norm des Vertrags.*“, wie der OGH in seiner jüngsten Entscheidung vom 30.07.2025 (10 Ob 15/25s) treffend formuliert.

In welcher Frist verjähren Rückforderungsansprüche von Mieter/innen? Welche Auswirkungen hat die angekündigte gesetzliche Regelung?

Zur Frage der Verjährungsfrist für allfällige Rückforderungsansprüche bleibt die Ansicht des OGH und die von der Regierung angekündigte Lösung durch eine klarstellende gesetzliche Regelung abzuwarten.

Konsumenten- und Mieterschutz ist unzweifelhaft ein wichtiges Thema. Was die intendierte gesetzliche Lösung betrifft, sollte aber darauf geachtet werden, dass es damit nicht „übertrieben“ wird. Andernfalls sollte man sich nicht wundern, wenn Vermieter/innen zunehmend nur mehr befristete Mietverträge abschließen, sie wenig Anreiz sehen, mehr als unbedingt erforderlich in die Substanz der vermieteten Gebäude zu investieren (Stichwort: thermische Sanierungen, Dekarbonisierung), oder Objekte überhaupt lieber leer stehen lassen, anstatt den Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gesamthaft ist somit eine faire und ausgewogene Lösung anzustreben, bei der die Interessen und Verpflichtungen beider Seiten im Schuldverhältnis berücksichtigt werden.

By the way: Wird im Zusammenhang mit der Einführung einer 5-jährigen Verjährungsfrist von einer „Verkürzung“ gesprochen, steckt auch dahinter eine einseitige Betrachtung. Bislang ist noch nicht entschieden, ob die ordentlichen Gerichte nicht eine Verjährungsfrist von bloß 3 Jahren (uU beginnend mit Kenntnis der Rückforderbarkeit) annehmen würden (wofür es durchaus überzeugende Argumente gibt) und ob dies der EuGH-Judikatur entgegenstehen würde.

Selbst wenn die gesetzliche „Reparatur“ durch Einführung einer (gesonderten) Verjährungsfrist erfolgt, heißt das aber auch noch nicht automatisch, dass alle Vermieter/innen die Erhöhungen der letzten (zB 5) Jahre zurückzahlen müssen. Eine neue gesetzliche Verjährungsregelung kann wohl nur dort zur Anwendung gelangen, wo ein Zivilgericht im Individualverfahren zum Ergebnis gelangt, dass überhaupt ein Rückforderungsanspruch besteht. Vor diesem Hintergrund: Let's cross that bridge when we come to it. Beim Neuabschluss von Mietverträgen sollten die bislang zu Wertsicherungsklauseln ergangenen Entscheidungen aber jedenfalls berücksichtigt werden.