



VORARLBERGER
EIGENTÜMER
VEREINIGUNG

Neuerungen im Mietrecht – Auswirkungen für Vermieter aus Sicht eines Richters

Mag. Andrej Grieb

Richter des Landesgerichtes für ZRS Wien

Obmann-Stv. Fachgruppe Wohn- und Mietrecht

Univ.Lektor

ABGB

§ 364 Abs 2 ABGB; § 422 ABGB:

1. OGH 27.02.2025, 8 Ob 3/25m

**Keine Pflicht auf Unterlassung von
Pflanzungen ohne wesentliche
Beeinträchtigung in Grenznähe zum
Nachbarn**

Weiters:

Zu § 364 Abs 1 ABGB; § 422 ABGB; § 523 ABGB; § 1293 ff ABGB:

OGH 08.10.2024, 5 Ob 19/24s

Strittige Grenzbäume, Grenzen des Selbsthilferechts und
Unterlassungsbegehren

OGH 19.03.2025, 7 Ob 20/25d

Unmittelbare Zuleitung von Balkongeländer und Terrasse bei
Regen

**§ 879 Abs 3 ABGB;
§ 6 Abs 3 KSchG; § 6 Abs 1 Z 5 KSchG;
§ 64 Abs 2 WWFSG**

2. OGH 13.01.2026, 10 Ob 57/25t

**Individualverfahren – Ausreichende Transparenz der
Preisanpassung bei einer Deckungsmiete**

§ 1097 ABGB; § 1435 ABGB

3. OGH 29.09.2025, 4 Ob 42/25t

**Bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Rückzahlung
der Kosten für die Herstellung einer
Lüftungsanlage an den Mietinteressenten bei
Vermietung an einen Dritten**

Weiters:

§ 1096 Abs 1 ABGB; VO Lärm und Vibrationen – VOLV,
BGBl II 2006/22

OGH 17.07.2025, 9 Ob 70/25x

Beeinträchtigung des Kanzleibetriebs des Beklagten
durch Baulärm und Mietzinsminderung von 25 %;
Vermieter nicht Normadressat der VOLV

§ 1109 ABGB

4. OGH 26.08.2025, 9 Ob 77/25a

**Schlüsselverlust und Ersatz der
gesamten Schließanlage des Hauses –
nur bei konkreter Missbrauchsgefahr**

§ 1311 ABGB; § 1319a ABGB

5. OGH 18.12.2025, 2 Ob 206/25w

**Verkehrssicherungspflichten - Generell unterbliebene
Streuung hinter einer Bushaltestellenhütte eines
Busterminals**

Weiters:

Zu § 1319 ABGB; § 1319a ABGB:

OGH 18.12.2025, 2 Ob 186/25d

Keine Überspannung von Verkehrssicherungspflichten
bei Ausrutschen auf einer Benzinlacke in einer
Selbstbedienungstankstelle

MRG

Zu § 2 MRG:

Zu § 1 Abs 4 Z 1 MRG

OGH 30.10.2025, 5 Ob 31/25g

Teilausnahme bei frei finanziertem Errichtung und später
gefördertem Zubau bei Fehlen eines vom Mieter zu
behauptendem
krassen Missverhältnisses

Zu § 2 Abs 1 MRG; § 1 Abs 4 MRG; § 1 Abs 5 MRG

OGH 24.09.2025, 3 Ob 87/25b

Unterschiedliche Anwendung der Bestimmung über
Generalmieter im Teilanwendungsbereich – gesonderte
Mietverträge auch über Flächen?

weilers:

Zu § 2 Abs 3 MRG

OGH 23.09.2025, 5 Ob 61/25v

Keine Sanierungshauptmiete bei Hauptmietverträgen über mehrere Wohnungen im Haus mit Untervermietung und Rückfluss der Investitionen an den beauftragten Ehegatten und Liegenschaftseigentümer

Zu § 2 Abs 3 MRG; § 15 Abs 4 MRG

OGH 30.10.2025, 5 Ob 148/25p

Sanierungshauptmiete ohne Umgehungsabsicht; keine analoge Anwendung zur Aufspaltung des Untermietzinses

§ 9 Abs 1 Z 2 MRG

6. OGH 20.11.2025, 5 Ob 74/25f

**Klimagerät bei vorhandenen Außenjalousien und
Markisen zur Herstellung eines angenehmen
Raumklimas ohne wichtiges Interesse oder
Verkehrsüblichkeit**

weilers:

Zu § 8 Abs 2 Z 1 MRG; § 8 Abs 3 MRG

OGH 02.04.2025, 5 Ob 16/25a

Duldung des Lifteinbaues vor den Küchen im Lichthof trotz Lärm,
Vibration und Einsichtsmöglichkeit trotz des Schonungsprinzips

Zu § 9 Abs 1 Z 2 MRG; § 16 WEG

OGH 05.08.2025, 5 Ob 109/25b

Zur Verkehrsüblichkeit von Wallboxen an einer Kfz-Werkstatt

§ 12a Abs 3 MRG

7. OGH 30.10.2025, 5 Ob 156/25i

**Keine wesentliche Änderung bei pensionsbedingtem
Ausscheiden eines und Eintritt eines anderen
Gesellschafter einer OG ohne mehrheitliche Änderung
des Gesellschafterstands unabhängig vom
gesellschaftsvertraglichen Einstimmigkeitsprinzip**

weilers:

Zu § 12a Abs 1 MRG

OGH 18.12.2025, 5 Ob 68/25y

Unternehmensveräußerung des Hotelbetriebs oder zulässige
Berufung auf ein Weitergaberecht mit strittiger Einschränkung
auf Wohnzwecke?

§ 15a Abs 1 MRG

8. OGH 18.12.2025, 5 Ob 173/25i

**Zur Größe und Funktionalität einer zeitgemäßen
Badegelegenheit – 1,37 m² ohne Duschtasse und
Spritzschutz**

**§ 16 Abs 2 MRG; § 16 Abs 9 MRG; § 37 Abs 1
Z 8 MRG; § 6 Abs 1 Z 5 KSchG**

9. OGH 02.04.2025, 5 Ob 166/24h

**Individualverfahren – Beschränkte Prüfung der
Vorfrage einer vorhandenen
Wertsicherungsvereinbarung im wohnrechtlichen
Außerstreitverfahren**

**§ 16 MRG; § 5 RichtwertG;
§ 68 Abs 2 WWFSG 1989**

10. OGH 29.01.2026, 5 Ob 197/25v

**Ausreichender Verweis auf Ausstattungskategorie A
und Richtwertmietzins samt Wertsicherung ohne
ziffernmäßige Bestimmung für die Zeit nach
Auslaufen der Förderung**

weitere:

Zu § 16 Abs 8 MRG; § 26 Abs 4 MRG; § 2 MRG

OGH 23.09.2025, 5 Ob 131/25p

Keine Präklusion der Mietzinsüberprüfung bei Kettenmietverträgen trotz späterer Zwischenschaltung eines Hauptmieters

§ 16 Abs 8 MRG; § 15a MRG

OGH 30.01.2025, 5 Ob 206/24s

Keine Präklusion des selbständigen Antrages auf Feststellung der Ausstattungskategorie

weitere:

Zu § 29 MRG; § 1114 ABGB; §569 ZPO

OGH 28.10.2025, 3 Ob 143/25p

Konkludenter Verzicht nach Ende des befristeten
Mietvertrages bei in der Folge vereinbartem
Mietvertragsabschluss mit Ehegattin aus steuerlichen
Gründen

**§ 30 Abs 2 Z 4 1.Fall MRG;
§ 1 Abs 4 MRG; § 2 Abs 1 MRG**

11. OGH 28.10.2025, 3 Ob 139/25z

**Auslegung eines vertragliches Eintrittsrechts -
„juristische Personen können keine Witwen haben“
bezogen auf Dienstnehmer**

Weiters:

§ 30 Abs 2 Z 6 MRG; § 863 ABGB

OGH 21.10.2025, 10 Ob 61/25f

Behauptungs- und Beweislast des Mieters bei fehlender Benützung; konkludente Zustimmung als unzulässige Neuerung unbeachtlich

Zu § 30 Abs 2 Z 7 MRG; § 863 ABGB

OGH 12.08.2025, 8 Ob 87/25i

Keine gleichwertige Verwendung zu geschäftlichen Zwecken als Ordination; strenge Anforderungen an einen schlüssigen Verzicht auf den Kündigungsgrund

§ 33 Abs 1 MRG

12. OGH 18.03.2025, 4 Ob 1/25p

**Bindung des Mieters an verspätet zugewangene
Kündigungserklärung - teleologische Reduktion als
Ausweg?**

weilers:

OGH 05.08.2025, 5 Ob 101/25a

Keine Anhebung nach Tod des Mitmieters auch nach
dauerhaftem Verlassen der weiteren Mitmieterin mangels
konkludenten Verzichts

§ 46a Abs 2 MRG; § 12a Abs 2 MRG

13. OGH 08.10.2024, 5 Ob 147/24i

**Inhalt der Anzeige nach dem Tod des Geschäftsraummieters
und differenzierte Anwendung der sechsmonatigen
Präklusivfrist für die Mietzinsanhebung**

**ähnlich schon OGH 13.5.2024, 5 Ob 47/24h und
OGH 3.9.2024, 5 Ob 78/24t**

2.Teil

**Klauselentscheidungen 2025,
3 MILGe und ein ZIAG**

Verbandsklagen - Rechtsgrundlagen im Fokus

1. Verstöße gegen ABGB

- **§ 879 Abs 3 ABGB** (gröbliche Benachteiligung bei Nebenleistungen in AGB oder Vertragsformblättern)

2. Verstöße gegen KSchG vor allem

- **§ 6 Abs 1 Z 5** (sachlich gerechtfertigte Entgeltänderung nur im Vertrag, auch Senkung +/-, unabhängig vom Willen des Unternehmers zB VPI)
- **§ 6 Abs 2 Z 4** (ev. Entgeltänderung binnen 2 Mon. nach Vertragsabschluss)
- **§ 6 Abs 3** (unzulässige Vertragsbestandteile aufgrund Intransparenz – unklar oder unverständlich zB UNWÖRTER: „Insbesondere“ oder „u.a.“)

3. Auslegung der Klauseln im „kundenfeindlichsten“ Sinn

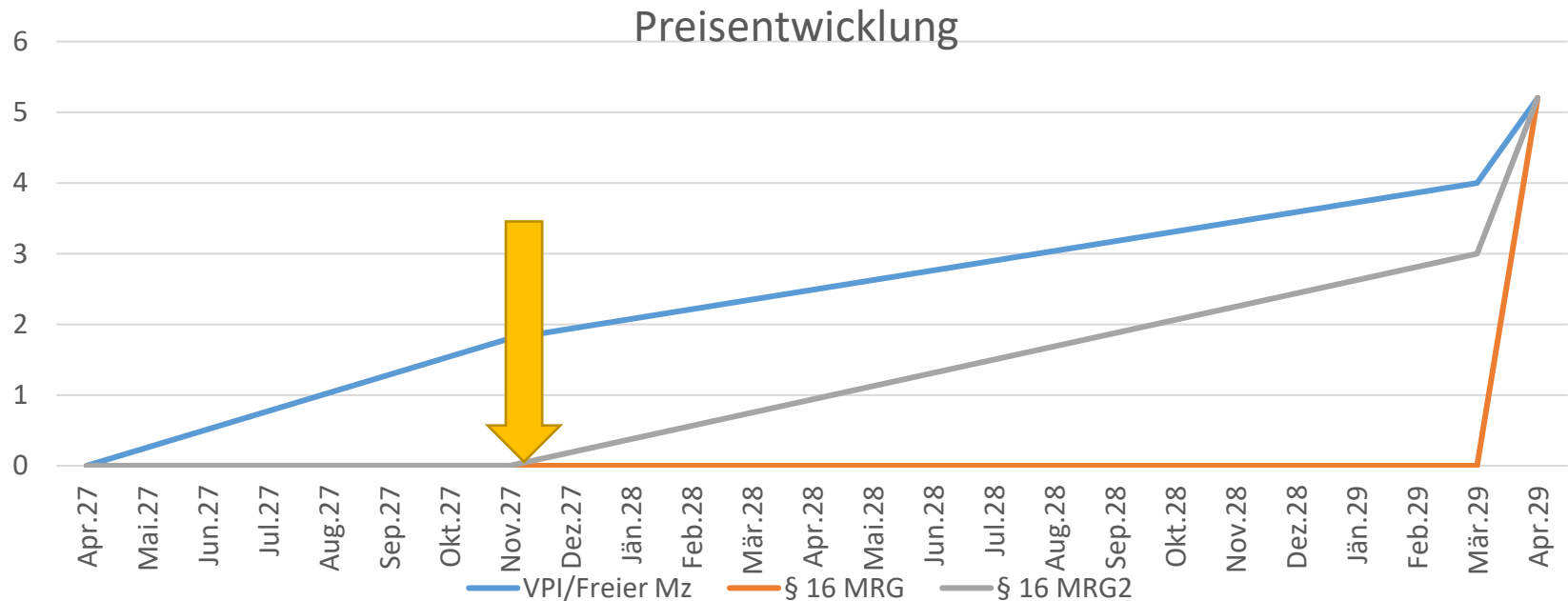
4. Keine geltungserhaltende Reduktion von Klauseln

5. Zentrale Bedeutung bei Wertsicherung, Erhaltung, Betriebskosten und Investitionsersatz

Benachteiligende (Sprung-) Wertsicherung?

14. Klauselentscheidung OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h

Anhebung nach Richtwert wirkt angeblich benachteiligend zurück



Rechtsprechung zu Wertsicherung, Erhaltung ua

- OGH 27.05.2024, 1 Ob 64/24d
- Hoffnungsschimmer-Individualentscheidung
Sachliche Rechtfertigung einer Wertsicherung wegen Wahrung des Äquivalenzverhältnisses
- 18. Klauselentscheidung OGH 10.09.2024, 10 Ob 23/24s
- Wertsicherung nach dem Gesamtbaukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau ist nicht sachlich gerechtfertigt.
- OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z
- Individualverfahren – Hoffnungsschimmer 2
- Intransparenz der Betriebskosten im Teilanwendungsbereich des MRG; zulässige Wertsicherungsklausel; Haftung des Erwerbers für Rückforderungsansprüche

**§ 879 Abs 3 ABGB; § 6 (1) Z 4 KSchG; § 6 (1) Z 11 KSchG;
§ 6 (2) Z 2 KSchG; § 6 (2) Z 7 KSchG; § 6 (3) KSchG;
§ 10 (3) KSchG; § 14 (1) KSchG; § 30 (3) MRG**

OGH 27.02.2025, 8 Ob 74/24a

**19. Klauselentscheidung – 37 unzulässige Klauseln in der
Teilanwendung zu Benützung, Erhaltung, Betriebskosten,
Formvorschriften, Kündigungsgründen, Beweislast,
Erfolgshaftung, Zustellfiktion und Ersatz für Wertsicherung**

19. Klauselentscheidung

Nr.	Klausel	Rz	§ 879 (3)	§ 6 (3)	§ 10 (3)	sonstige
	Ergebnis: 106 Klausel, davon 39 beim OGH, nur Klausel 7 und 8 abweisen	4, 5 u 6				
1	„Der Vermieter hat das Mietobjekt für die gegenständliche Vermietung neu errichtet, wofür erhebliche eigene finanzielle Mittel aufgewandt werden mussten.“	8		x		
3	„Wird der Gebrauch aus nicht von der Mieterseite zu vertretenden Gründen beeinträchtigt oder unmöglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist die Mieterseite zwar zur unverzüglichen Anzeige an die Vermieterseite, nicht aber zur Reparatur oder zum Austausch verpflichtet, jedoch kann die Mieterseite auch nicht die Wiederherstellung oder den Ersatz durch eine neue Sache verlangen.“ iVm „Schäden an (prekaristisch) übergebenen Gegenständen insb. Küchenausstattung sind vom Mieter sach- und fachgerecht beheben zu lassen. Sollte eine Gebrechensbehebung nicht mehr möglich oder wirtschaftlich nicht sinnvoll sein, so sind die mitvermieteten Gegenstände auf Kosten des Mieters gegen gleichwertige Gegenstände zu tauschen.“	11		x		
6	„Ein Verzicht der Mieter auf die Benützung der vorgenannten Anlagen bedarf der schriftlichen Vereinbarung zwischen den Parteien.“	13			x	
7	„Dem Mieter wird folgendes Inventar mitvermietet: Raumtemperaturregler für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteiler/Wärmestation.“	15		(x)		ok
8	„Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem brauchbaren Zustand gemäß § 1096 ABGB zu übergeben.“	27		(x)		ok
9	„Eine Kündigung hat durch den Vermieter gerichtlich zu erfolgen, durch den Mieter gemäß § 33 Abs 1 MRG (WRN 2006) schriftlich oder gerichtlich zu erfolgen, wobei die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine schriftliche Kündigung eingeschrieben zu erfolgen hat, nicht aber per Telefax oder Email.“	34				6 (1) 4
12	„Der Vermieterseite steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der gesetzlichen Kündigungsgründe das Vertragsverhältnis aufzukündigen. Als wichtige Kündigungsgründe im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG werden zusätzlich vereinbart: 3.2.3. wenn die Mieterseite den Mietgegenstand unzulässigerweise untervermietet (siehe dazu Punkt 10 unten).“	37				§ 30 (3) MRG

Weiters:

- Soweit in den Klauseln die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers ausgeschlossen wurde, vor allem indem nur schriftliche Erklärungen gelten sollten, lag ein Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG vor (K 6, 70,71, 76,78, 90) vor;
- Im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Telefax oder E-Mail trotz eigenhändiger Unterschrift ein Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG (K 9).
- Die in der Klausel 43 enthaltene Verpflichtung des Mieters zum allfälligen Abschluss eines Energielieferungseinzelvertrages verstößt gegen § 879 Abs 3 ABGB und die Überbindung der vertraglichen Pflichten bei der Wärmeversorgung an einen Dritten gegen § 6 Abs 2 Z 2 KSchG.
- mehrere Klauseln im Zusammenhang mit der (behaupteten) Überwälzung von BK über diejenigen nach §§ 21-24 MRG hinaus

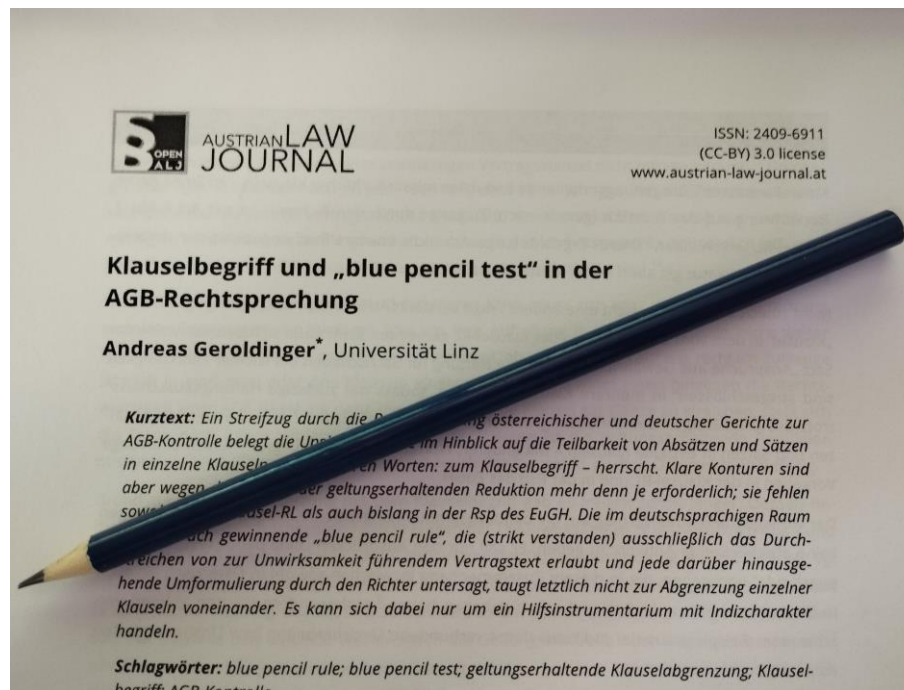
**§ 864a ABGB; § 879 Abs 3 ABGB;
§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG; § 6 Abs 2 Z 4 KSchG**

Hoffnungsschimmer 3

OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f

**Wertsicherungsvereinbarung führt zu Entgeltänderung;
Kein Staffelmietzins;
keine „gemischte Entgeltklausel“;
Teilbarkeit der Klausel bei materiell eigenständigem
Regelungsbereich der Mindestindexierung – Blue-Pencil-Test;
keine Entgeltänderung in den ersten beiden Monaten**

Blue pencil Test



Die strittige Wertsicherungsklausel

- „ (... Änderung +/- nach VPI mit Basismonat ...)
- Der ohne einen Schwellenwert jeweils auf Basis der Verlautbarung für den September eines jeden Jahres neu zu berechnende reine Mietzins ist ab Jänner des Folgejahres von dem Mieter zuzüglich der anderen Mietzinskomponenten zu begleichen. Wenn dieser Index oder ein an seine Stelle tretender nicht mehr verlautbart wird, gilt jener, der dem Index 1976 wirtschaftlich am nächsten kommt.
- ~~Die Indexierung unterliegt jedoch jedenfalls einer jährlichen Steigerungsrate um mindestens 2 %.~~

**§ 16 Abs 2 MRG; § 16 Abs 9 MRG; § 37 Abs 1 Z 8 MRG;
§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG**

OGH 02.04.2025, 5 Ob 166/24h

**Individualverfahren – Beschränkte Prüfung der
Vorfrage einer vorhandenen
Wertsicherungsvereinbarung im wohnrechtlichen
Außerstreitverfahren**

**§ 879 Abs 3 ABGB; § 6 Abs 1 Z 11 KSchG, § 10
Abs 3 KSchG; § 6 Abs 3 KschG; § 1 Abs 4 MRG**

OGH 27.05.2025, 9 Ob 31/25m

**20. Klauselentscheidung – Zulässige Klauseln zur unterbliebenen
Vorschreibung einer Wertsicherung, dem Verzicht auf
Investitionsersatz und die Nutzung ausschließlich zu
Wohnzwecken, aber Unwirksamkeit der Klausel zur Tierhaltung**

„Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise in Käfigen
gehaltene Kleintiere – ist ohne gesonderte Vereinbarung der
Vertragsteile unzulässig.“

**§ 879 Abs 3 ABGB; § 6 Abs 2 Z 4 KSchG;
§ 8 OGH-G**

OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s

Zulässigkeit der Wertsicherungsklausel – Reduktion auf vollständige Erfüllung innerhalb von zwei Monaten – keine Anwendung auf Dauerschuldverhältnisse; kein verstärkter Senat mangels eingehender Begründungen; Ausgangsmonat der Wertsicherung

VfGH 24.06.2025, G 170/2024 ua

Die Bestimmungen des § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 2 Z 4 KSchG sind nicht verfassungswidrig.

**879 Abs 3 ABGB; § 864a ABGB; § 1096 ABGB; § 1097 ABGB;
§ 6 Abs 3 KSchG; § 6 Abs 1 Z 5 KSchG;
§§ 21 ff MRG; § 3 MRG; § 8 MRG**

OGH 13.08.2025, 6 Ob 162/24b

21. Klauselentscheidung – Zulässigkeit angemessener Betriebskosten in der Teilanwendung nach § 1 Abs 4 MRG; Anzeigepflicht; unzulässige Überwälzungen der Kosten der Gemeinschaftsanlage, von Erhaltungsarbeiten samt damit verbundener weiterer Pflichten zu Ersatzvornahme, Duldung, Verzicht auf Investitionsersatz und Endrenovierung

Ausgangslage - Anwendungsbereiche des MRG

- 1. Vollanwendung von MRG oder WGG:
 - „Als Betriebskosten gelten ...“
 - MRG mit §§ 21 – 23; § 24 für Gemeinschaftsanlagen
 - WGG wie MRG mit Abweichung bei Verwaltungskosten (ERVO)
 - Inhaltlich nicht nur Kosten des laufenden Betriebs, sondern auch bestimmte Versicherungen und öffentliche Abgaben
- 2. Teilanwendung von MRG oder Vollaussnahme:
 - MRG mit §§ 21 – 23; § 24 für Gemeinschaftsanlagen gelten nicht
 - § 1099. Bey Vermiethungen trägt alle Lasten und Abgaben der Vermiether.

Neueste Klauselentscheidung 1

OGH 13.08.2025, 6 Ob 162/24b

- **1. Zu den Klauseln 1 bis 3 - Klausel 1** (§ 3 Z 3 lit a des Mustervertrags):
- *Vom Mieter sind als Betriebskosten **anteilig** zu tragen die vom Vermieter **aufgewendeten angemessenen** Kosten für ...*
- *- die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), (...), gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden; ...*
- *Glasbruch [und] Sturmschäden;*
- **Keine Überrumpelung, nicht intransparent, kein Preisänderungsvorbehalt**

Neueste Klauselentscheidung 2

- Klausel 4: angemessene Kosten der Hausbetreuung (samt Definition der umfassten Leistungen)
- Vergleich mit § 23 MRG
- Keine Intransparenz
- Kein Preisänderungsvorbehalt oder Abweichung von Erhaltungspflichten nach § 1096 ABGB
- Ebenso Klausel 5 zu Verwaltung wie nach § 22 MRG und
- Klausel 6: Laufende öffentliche Abgaben mit Einschränkung wie § 21 Abs 2 MRG

Neueste Klauselentscheidung 3

- **Zur Klausel 7** (§ 3 Z 3 lit c des Mustervertrags):
- Zu den vom Mieter anteilig zu tragenden besonderen Aufwendungen zählen nach den Grundsätzen des § 24 Abs 1 und 2 MRG die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen und die Kosten für die Betreuung von allen Mietern zur Verfügung stehenden Grünanlagen.
- Zutreffend erkannte das Berufungsgericht die Klausel 7 als intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG.
- **ACHTUNG:** weitere Klauseln zur Unzulässigkeit der Überwälzung der Erhaltungspflicht in der Teilanwendung

Neueste Klauselentscheidung 4

- Unzulässige Überwälzung der Erhaltungspflicht in der Teilanwendung:
- Das Argument der Beklagten, die Klausel 8 bilde die Erhaltungspflichten des Vermieters nach § 3 MRG nach, trifft daher nur eingeschränkt zu:
- Es wird zwar die Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG gegenüber § 1096 ABGB übernommen, die Erweiterung des Pflichtenkatalogs des Vermieters gemäß § 3 Abs 2 MRG allerdings nur partiell.
- Das Leitbild des vom Gesetzgeber als angemessen erachteten Interessenausgleichs (vgl RS0014676 [T7, T13, T43] zum dispositiven Recht) wird daher durch die Klausel 8 nicht umgesetzt.

Neueste Klauselentscheidung 5

- Dazu kommt, dass von der in § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB (dispositiv) vorgegebenen umfassenden Erhaltungspflicht des Vermieters zusätzlich durch die Normierung von Instandhaltungspflichten des Mieters nach dem Vorbild des § 8 MRG (in Klausel 9) abgewichen wird.
- Eine sachliche Rechtfertigung für die Einschränkung der Erhaltungspflichten des Vermieters gegenüber dem dispositiven Recht (§ 1096 ABGB) ist daher in der Gesamtbetrachtung der Klauseln 8 und 9 jedenfalls nicht ersichtlich.
- Weiters unzulässiger Verteilung von Erhaltung:
- 13. Klauselentscheidung OGH 19.04.2023, 3 Ob 32/23m
- 15. Klauselentscheidung OGH 24.1.2024, 9 Ob 4/23p (116 S., 44 K.)

Kontrollfragen

- Liegen keine Verstöße gegen zwingendes Recht vor zB bei Vollenwendung des MRG?
- Sind Abweichungen vom dispositiven Recht sachlich gerechtfertigt zB durch Verweis auf niedrigeren Mietzins?
- Sind die vertraglichen Verpflichtungen – vor allem Nebenleistungen – ausreichend definiert, insbesondere einzelne Leistungspositionen wie Erhaltung oder Betriebskosten?
- Verpflichtungen – ohne „insbes.“ oder „dergl.“ – klar gestaltet?
- Sind Klauseln inhaltlich miteinander verknüpft und ergeben eventuell gemeinsam eine unzulässige Klausel, sodass sie ein gemeinsames Schicksal teilen könnten?
- „Teilbarkeit von Klauseln?
- Gefahr der Rückforderung 30 Jahre

879 Abs 3 ABGB; § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

OGH 11.09.2025, 4 Ob 103/25p

**Individualverfahren – Unwirksame
Wertsicherung wegen einseitigem Recht der
Vermieterin**

Reaktionen der Gesetzgebung – 3. und 4. MILG

- § 16 Abs 6 und 9 MRG (idF bis/seit 31.12.2023 - 3. MILG) und MPFLG (Verschiebung der Anhebungen in **MRG** und RichtwertG auf 1.4.2022), Wegfall der Jahre 2023 und 2024
- 3. MILG: Wegfall des „übernächsten“ Monats in § 16 Abs 6 MRG, **Jahresdurchschnittswerte VPI** (in der Folge Durchschnitt über drei Jahre) **und Kundmachung durch Statistik Austria** (4. MILG - Wegfall auch zu Categoriesätzen nach § 15a MRG)
- Bei jährlicher Veränderung über fünf Prozent ist der fünf Prozentpunkte übersteigende Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen.
- Ergebnis: Der VPI wird im Folgemonat zunächst vorläufig und im übernächsten Monat endgültig kundgemacht (vgl Standard-Dokumentation mit Stand 4.11.2022, S 35).

Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz

- Art. 1 Änderung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs
- § 879a. Bei Wertsicherungsvereinbarungen für Dauerschuldverhältnisse ist bei der Beurteilung der Frage, ob durch Bezugnahme auf eine vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegende Indexzahl eine gröbliche Benachteiligung nach § 879 Abs. 3 vorliegt, neben dem zeitlichen Abstand auch zu berücksichtigen, ob wegen einer Vielzahl gleichartiger Verträge eine parallel laufende Wertsicherung all dieser Verträge zweckmäßig ist.
- ... [gemeint zB Konto, Versicherungen etc]

ZIAG - Zivilrechtliches Indexierungs- Anpassungsgesetz

- § 879a.
- ...
- Von einer gröblichen Benachteiligung nach § 879 Abs. 3 ist jedenfalls dann nicht auszugehen, wenn wegen zwingender gesetzlicher Vorgaben die bis zum Vertragsabschlusszeitpunkt verstrichene Zeit bei der Entgeltbemessung nicht berücksichtigt werden konnte.“
- § 1503 Abs. 30 ABGB: Anwendung auch auf vorher abgeschlossene Verträge

Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz

- Art 2 - Neuer Text in § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG:
- (2) Sofern der Unternehmer nicht beweist, daß sie im einzelnen ausgehandelt worden sind, gilt das gleiche auch für Vertragsbestimmungen, nach denen
- 4. dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine innerhalb von zwei Monaten **[vollständig]** nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht, **es sei denn, es handelt sich um ein Dauerschuldverhältnis, das darauf angelegt ist, dass die Leistung des Unternehmers nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist;**
- Gilt auch für vor dem 1.1.2026 abgeschlossene Verträge.

Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz

- Verständnis:
- „Klarstellung“ nach OGH 30.7.2025, 10 Ob 15/25s
- aufgrund authentischer Interpretation, d.h. Rückwirkung aufgrund der Ansicht des Gesetzgebers, dass es auch ursprünglich so gemeint war
- Bedeutsam für bereits die Auslegung in anhängigen Verfahren
- Auch 5. MILG kurze Begutachtung und knapp vor 1.1.2026 im BGBl

5. MILG Ausgangslage und (Voll-)Anwendung

- Mietrechtliche Inflationslinderung
- Voll- und Teilanwendung von MRG
 - Wieder Subteilanwendung für Wohnungen vgl Art IV WRN 2015
- WGG (fast) nicht betroffen
- Ostereier?



Clara Peeters,
Stillleben mit Käse,
Mandeln und
Bretzeln, um 1615

Koninklijk Kabinet van
Schilderijen Mauritshuis,
Den Haag

Clara Peeters, Stilleben mit Käse, Mandeln und Bretzeln
- **genauerer Hinsehen**



5.MILG

- **Art. 1 – MieWeG (Mieten-Wertsicherungsgesetz)**
- Wohnungsmietverträge „einschließlich“ nach § 1 Abs 4 MRG
- „Berechnungsmodell“ und Möglichkeit des Verweises in Mietverträgen
- VPI 2020 Deckelung mit 3 % und darüber hinaus zur Hälfte („aber nur“)
- Aliquotierung volle Monate nach Vertragsabschluss (oder letzter Erhöhung) zu Kalenderjahr

5.MILG

- **Art. 1 – MieWeG (Mieten-Wertsicherungsgesetz) ...**
- Erhöhungen können nur am 1.4. eintreten – Begrenzung mit Vertrag
- § 16 Abs 9 bleibt unberührt, gilt aber auch für § 13 Abs 4 WGG
- Rückforderungsbeschränkung auf 5 od 30 Jahre vor MV-Beendigung/Kenntnis
- **Art. 2 MRG**
- VPI 2000 Erhöhungen 1 % 2026, 2 % 2027 und 3 % 2028, darüber zur Hälfte
- Abstellen auf Jahresdurchschnitt des VPI, dann auf 3 Jahre
- **Art 3 RichtWG**
- VPI 2010, sonst iW wie MRG

Weitere Änderungen

§ 2 Abs 1

- Dingliche oder obligatorische Fruchtgenussberechtigte vergeben Hauptmietrechte

§ 29 Abs 1 und 3

- Mindestbefristung nun 5 Jahre, auch für Verlängerungen, drei Jahre weiterhin, „sofern der Vermieter kein Unternehmer im Sinn des KSchG“ ist

§ 37 Abs 3 Z 17 MRG

- Erhöhung der Pauschalsätze in wohnrechtlichen Außerstreitverfahren für Mietervertretungen

So und jetzt ?

Reden wir ein bisschenl ...

Andrej Grieb