



REPUBLIK ÖSTERREICH
OBERSTER GERICHTSHOF
DER PRÄSIDENT

509 Präs 69/25f

Der Oberste Gerichtshof erstattet durch den Präsidenten Univ.-Prof. Dr. Kodek als Vorsitzenden sowie den Senatspräsidenten Mag. Wurzer, die Senatspräsidentin Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer, den Hofrat Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Faber, den Hofrat Dr. Weber und den Hofrat MMag. Dr. Dobler als weitere Mitglieder folgende

**Stellungnahme des Obersten Gerichtshofs zum Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem ein Bundesgesetz zur Regelung von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
(Mieten-Wertsicherungsgesetz - MieWeG) erlassen sowie das Mietrechtsgesetz
und das Richtwertgesetz geändert werden
(5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz - 5. MILG)**

I. Allgemeines zum Gesetzesvorhaben

Mit dem vorgeschlagenen Bundesgesetz soll mit der Schaffung eines eigenen Mieten-Wertsicherungsgesetzes die Vereinbarung einer Wertsicherung bei allen Raummieten erleichtert, die Valorisierung bei Wohnungsmietverträgen gedeckelt und die Rückforderbarkeit auf Grund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen begrenzt werden. In Novellierung der jeweiligen Materiengesetze soll zudem die Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge gedeckelt und die Mindestbefristung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes erhöht werden.

Diese Maßnahmen erhöhen schon aufgrund der dabei vorgenommenen Differenzierungen – im Zusammenhang mit der Mindestbefristungsdauer nun auch nach subjektbezogenen Kriterien – die Komplexität des Mietrechts mit den aus rechtsstaatlicher Sicht negativen Folgen; sie sind aber letztlich rechtspolitische Entscheidungen des Gesetzgebers. Die Stellungnahme des Obersten Gerichtshofs fokussiert sich auf deren gesetzestechnische Umsetzung. Zur Minimierung der ungeachtet der erkennbaren Absicht des Gesetzgebers nicht

auszuschließenden Anwendungsfehler sind Klarstellungen und Bereinigungen sprachlicher Unschärfen angebracht.

II. Zu Art. 1 des Entwurfs (Bundesgesetz zur Regelung von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen (Mieten-Wertsicherungsgesetz - MieWeG)

1. Zum Gesetzesnamen

Das vorgeschlagene „Bundesgesetz zur Regelung von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen (Mieten-Wertsicherungsgesetz – MieWeG)“ enthält Regelungen für vertraglich vereinbarte Wertsicherungen. Unter dem im Gesetzesnamen verwendeten Begriff „Klausel“ ist nach dem juristischen Sprachgebrauch eine einzelne Bestimmung eines Regelwerks, insbesondere eines Vertrags zu verstehen; dieser wird vor allem in Bezug auf standardisierte Vertragsbestimmungen und im Zusammenhang mit AGB gebraucht. Eine Wertsicherung muss aber nicht zwingend in Form einer Klausel im Mietvertrag geschlossen werden, auch eine selbständige Vereinbarung kommt in Betracht. Demzufolge beziehen sich die §§ 1 und 2 zutreffend auf die vertraglich vereinbarte Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen und Raummieten. Mag die Vereinbarung in Form einer Klausel in der Praxis auch weitaus überwiegen, das Abstellen im Gesetzesnamen auf „Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen“ bildet den Regelungsgegenstand und Anwendungsbereich des Gesetzes dennoch unzutreffend und missverständlich ab.

2. Zu § 1 Abs. 1

§ 1 Abs. 1 Satz 1 legt eine Begrenzung der Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen fest. Dessen Satz 2 enthält seiner Formulierung nach („Als Wohnungsmietverträge gelten ...“) eine Art Begriffsbestimmung für den „Wohnungsmietvertrag“. Diese Begriffsbestimmung dient hier aber nicht dazu, die Tatbestandsvoraussetzungen für das Vorliegen eines Wohnungsmietvertrags festzulegen, sondern der Klarstellung des Anwendungsbereichs des § 1 und des § 4 Abs. 3 MieWeG.

Der Vorteil der gewählten Formulierung als Begriffsbestimmung gegenüber einer unmittelbaren Regelung des Anwendungsbereichs, etwa in Form eines den Anwendungsbereich klarstellenden Beisatzes (vgl zB § 1 Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG), ist nicht zu erkennen. Alleingestellt findet dieser Begriff nur in § 1 und § 4 Abs. 3 Verwendung und in den Bestimmungen § 1 Abs. 3 und Abs. 6 wird er eben im Hinblick auf den Anwendungsbereich ohnedies (nochmals) ausdrücklich eingeschränkt. Wird diese scheinbare Definition als Schaffung eines neuen

Vertragstyps verstanden, führt dies vor allem auch zu einer Disharmonie im Verhältnis zur ebenfalls immobilienrechtlichen Bestimmung des § 17a MaklerG.

Abgesehen davon erweist sich die Klarstellung in § 1 Abs. 1 Satz 2, dass als Wohnungsmietverträge auch Verträge über Wohnungen im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG gelten, als sprachlich unscharf, weil in § 1 Abs. 4 MRG keine „Verträge“ genannt sind, sondern Mietgegenstände. Die Textierung müsste daher lauten: „einschließlich der Verträge über die in § 1 Abs. 4 MRG genannten Wohnungen“.

3. Zu § 1 Abs. 2

§ 1 Abs. 2 enthält das die Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung begrenzende Wertsicherungssystem. Das Ausmaß der Veränderung des Entgelts – die vorgeschlagene Regelung bezieht sich also nicht nur auf den Hauptmietzins – bestimmt sich nach der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index in dem dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Kalenderjahr (Z 1 Satz 1). Diese Veränderung wird im Folgenden verkürzt als „durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex“ bezeichnet (Z 1 Satz 3). In Anlehnung an die entsprechenden Formulierungen in § 16 Abs. 6 MRG und § 5 Abs. 2 RichtWG erklärt Satz 2 der Z 1, woraus sich die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt, nämlich „aus dem Vergleich der aufeinanderfolgenden Jahresdurchschnittswerte.“ Diese schon in sich nicht leicht verständliche Feststellung schadet der Verständlichkeit des gesamten Wertsicherungssystems und ist im Hinblick auf die Ähnlichkeit der Formulierungen auch missverständlich. Vor allem aber ist der Begriff der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex in einem Jahr wohl nicht besonders klärungsbedürftig, sodass der Satz 2 ersatzlos entfallen kann.

§ 1 Abs. 2 Z 2 legt fest, dass bei der ersten Valorisierung nach Vertragsabschluss die Veränderung des Verbraucherpreisindex nur anteilig zu berücksichtigen ist. In Bezug auf die vorgeschlagene Formulierung drängt sich eine sprachliche Verbesserung auf. Die Formulierung „in dem Ausmaß [...], das dem Verhältnis der Anzahl der [...] verstrichenen Monate des [...] Kalenderjahres ~~in Verhältnis~~ zu zwölf Monaten entspricht.“ wäre klarer.

4. Zu § 1 Abs. 4

§ 1 Abs. 4 regelt als eine der Wirkungen der in Abs. 1 angeordneten Begrenzung, dass die Wertsicherung ungeachtet des vertraglich vereinbarten Valorisierungszeitpunkts nicht vor dem 1. April erfolgen kann. Diese Folge wird sodann unscharf als eine damit verbundene „Verschiebung des vertraglich vereinbarten Valorisierungszeitpunkts“ bezeichnet. Der

vertraglich vorgesehene Zeitpunkt wird allerdings nicht „verschoben“, er ist vielmehr unbeachtlich. Verschieben wird die Valorisierung. Es wird vorgeschlagen, im Satz 1 das Wort „Verschiebung“ durch „Unbeachtlichkeit“ oder die gesamte Wortfolge durch „Verschiebung der Valorisierung“ zu ersetzen.

Zudem ist nicht klar, was im Satz 2 mit dem „Entgelt im jeweiligen Monat“ (das jenen Betrag nicht übersteigen darf, der sich aus der in Abs. 2 und Abs. 3 festgelegten Berechnung ergibt) gemeint ist. Sollte damit gemeint sein, dass auch die zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt an sich eingetretene Erhöhung“ nach Abs. 2 und Abs. 3 begrenzt ist, wäre das klarzustellen und die Wortfolge „Entgelt im jeweiligen Monat“ durch „Erhöhung“ zu ersetzen.

Nach Satz 3 sollen die Beschränkungen auch dann gelten, wenn die Erhöhung des Entgelts im Vertrag nicht an einen Index gekoppelt ist, sondern bereits betragsmäßig oder prozentuell festgelegt wird (sogenannter „Staffelmietzins“). Nach dem Gesetzeswortlaut gilt das für den Zeitpunkt und das Ausmaß der Valorisierung, die Erläuterungen sprechen allerdings nur davon, dass für diese Verträge „die für Erhöhungen geltende „Obergrenze“ maßgeblich sein soll. Nach den Erläuterungen sollen außerdem nur jene vertraglich vorgesehenen Erhöhungen beschränkt werden, „die die Inflation antizipieren“, und nicht auch jene, die sich auf sonstige Umstände gründen. Diese Einschränkung der Begrenzung der Entgelterhöhungen wird im Gesetzestext nicht zum Ausdruck gebracht. Daher sind entsprechende Klarstellungen der Anordnung in § 1 Abs. 4 letzter Satz bzw der Erläuterungen geboten.

5. Zu § 4 Abs. 2

§ 4 Abs. 2 legt fest, dass die „Deckelung“ für Wohnungsmietverträge auch für vor Inkrafttreten bereits geschlossene Verträge anzuwenden ist. Für solche Altverträge wird angeordnet, dass – sofern eine Wertsicherung stattgefunden hat – als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses jener „Zeitpunkt gilt, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat“. „Index“ wird nicht nur im allgemeinen Sprachgebrauch sondern auch im MieWeG als Kurzform für Verbraucherpreisindex verwendet. Gemeint ist hier aber offensichtlich die maßgebliche Indexexposition, also der jeweilige konkrete Vergleichsmonat. Es wird vorgeschlagen, den Begriff „Index“ durch „Vergleichsmonat“ zu ersetzen.

6. Zu § 4 Abs. 3

§ 4 Abs. 3 begrenzt die Rückforderbarkeit von Ansprüchen, die aus der Unwirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen resultieren, zweifach: Zum einen durch die Begrenzung des Rückforderungsanspruchs auf Zahlungen, die in den letzten fünf Jahren geleistet wurden, zum anderen sollen diese Ansprüche in drei Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des

Rückforderungsanspruches verjähren. Diese Begrenzung gilt nur für vor dem 1. Jänner 2026 geschlossene Wohnungsmietverträge („Altverträge“), also nicht für Neuverträge und – in Zusammenschau mit § 1 Abs. 1 – nicht für MRG-Vollausnahmen, wie etwa Mietverträge über Wohnungen in Ein- oder Zwei-Objekte-Häusern.

Dem Wortlaut nach gilt diese Regelung – von zwei ausdrücklichen Ausnahmen abgesehen – für jeden Fall einer unwirksamen Wertsicherungsvereinbarung, also insbesondere nicht nur für die Unwirksamkeit, die aus der Begrenzung durch das MieWeG resultiert. Der Regelungsinhalt beschränkt sich also nicht auf die Folgewirkungen der Anwendbarkeit des Systems der „Deckelung“ für Wohnungsmietverträge nach § 1 Abs. 2 Z 1 und 2 auf Altverträge, sondern enthält eine generelle Regelung der Rechtsfolgen der Unwirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen in bestehenden Verträgen. Aus diesem Grund ist die Eingliederung der vorgeschlagenen Regelung in die Inkrafttretens- und Übergangsbestimmung für § 1 Abs. 2 Z 1 und 2 verfehlt und aus dem Blickwinkel der systematischen Interpretation problematisch.

Die vorgeschlagene Regelung soll – wie gesagt – dem Wortlaut nach grundsätzlich für jeden Fall einer unwirksamen Wertsicherungsvereinbarung gelten. Aus den Erläuterungen geht hervor, dass mit dieser Maßnahme die Konsequenzen unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen geklärt werden sollen, weil für in der Vergangenheit abgeschlossene Verträge eine Rechtsunsicherheit bestehe, ob und in welcher Höhe der Vermieter mit Rückforderungen konfrontiert sein könnte. Die entsprechende Festlegung der Koalitionspartner im Regierungsprogramm beruhe auf dem Gedanken, dass die Rechtsprechung des OGH überraschende Vorgaben gemacht habe, mit denen die Praxis daher nicht rechnen (Mieter) und auf die sie sich auch nur schwer einstellen (Vermieter) habe können. Die Reichweite der Judikatur sei unklar ist, sodass langwierige Gerichtsverfahren drohten. Rückforderungen, die auf einer zwar – bei Kenntnis der nunmehrigen Judikatur – ungeschickt formulierten, aber nicht gröblich benachteiligenden Klausel beruhten, würden als Zufallsgewinne verstanden. Für Neuverträge solle diese Regelung daher nicht gelten, weil erstens die Entscheidungen des OGH schon bekannt seien und es zweitens durch die nunmehrige Regelung des § 2 einfacher sei, rechtssicher eine Wertsicherung zu vereinbaren. Diese ausführlichen Erwägungen zum Gesetzeszweck werfen die Frage auf, ob die Begrenzung der Rückforderungsansprüche auf jene Fälle der Unwirksamkeit beschränkt bleiben soll, die auf nicht vorhersehbare überraschende Vorgaben der Rechtsprechung des OGH zurückzuführen sind, also nicht auch für Fälle der Unwirksamkeit gelten soll, die sich aus der bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses klaren Rechtslage ergeben. Im Gesetzwortlaut selbst findet

sich jedoch keinerlei Anhaltspunkt für eine Eingrenzung auf bestimmte Unwirksamkeitsgründe; im Gegenteil drängt sich im Hinblick auf die ausdrücklichen Ausnahmen ein Umkehrschluss auf.

Eine Eingrenzung auf bestimmte Unwirksamkeitsgründe müsste im Übrigen auf die Anlassfälle für die gesetzliche Regelung abstellen; also offensichtlich insbesondere auf § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG und § 879 Abs. 3 ABGB. Die Regelung für eben diese Anlassfälle könnte sich im Hinblick auf den mehr oder weniger zeitgleich zur Begutachtung versandten Entwurf für ein Bundesgesetz, mit dem das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch und das Konsumentenschutzgesetz geändert werden (Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz - ZIAG), freilich erübrigen. Ohne Eingrenzung auf bestimmte Unwirksamkeitsgründe fände § 4 Abs. 3 dann überwiegend nur noch auf jene Fälle Anwendung, bei denen die Unwirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung nicht überraschen durfte und die der Gesetzgeber nicht im Auge hatte.

§ 4 Abs. 3 sieht in den Sätzen 3 und 5 zwei Ausnahmen vor. Beruht der Rückforderungsanspruch auf einem Verstoß gegen die „Mietzinsobergrenze“ nach § 16 Abs. 9 MRG, dann soll die dreijährige Verjährungsfrist des § 27 Abs. 3 MRG bzw. bei befristeten Mietverhältnissen die zehnjährige Verjährungsfrist nach § 16 Abs. 8 MRG maßgeblich bleiben (Satz 3). Dieser Wortlaut nimmt ausdrücklich nur auf die „Verjährungsfrist“ Bezug. Es stellt sich daher die Frage, ob bei befristeten Verträgen zwar nicht die Verjährungsregel, aber die Begrenzung des Rückforderungsanspruchs auf fünf Jahre auch in den Fällen der Unwirksamkeit nach § 16 Abs. 9 MRG greift. Nach dem Gesetzeszweck ist dies wohl zu verneinen. In diesem Fall ist eine Klarstellung der Anordnung in § 4 Abs. 3 Satz 3 geboten, dass „Ansprüche, die aufgrund einer Unwirksamkeit nach § 16 Abs. 9 MRG entstanden sind, und deren Verjährung“ unberührt bleiben.

Nach Satz 5 ist eine Anwendung „dieser Bestimmung“ auch dann ausgeschlossen, wenn die unwirksame Wertsicherungsvereinbarung missbräuchlich im Sinne der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, ABI. Nr. L 95 vom 21.04.1993 S. 29, war. Die Unwirksamkeit darf also nicht auf einer im Sinn der Klausel-Richtlinie missbräuchlichen Wertsicherungsvereinbarung beruhen. Damit wird der vorgeschlagenen Regelung nicht nur in sehr weiten Teilen der Anwendungsbereich entzogen, es werden auch sehr komplexe Abgrenzungsfragen zur Vorfrage für deren Anwendbarkeit gemacht (exemplarisch zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG etwa *Parapatits*, Wertsicherung in Mietverträgen und Klauselkontrolle, in FS Lovrek 567 [571]). Diese nicht weiter konkretisierte

Ausnahmebestimmung konterkariert daher das erklärte Ziel des Gesetzgebers, Rechtssicherheit zu schaffen.

III. Zu den Art. 2 und 3 des Entwurfs (Änderung des Mietrechtsgesetzes und des Richtwertgesetzes)

Unter Hinweis auf die Ausführungen zu II.3. ist anzumerken, dass die gleichlautenden Erklärungen in § 16 Abs. 6 Satz 2 MRG und § 5 Abs. 2 Satz 3 RichtWG auch dort nicht zur Verständlichkeit beitragen und entbehrlich scheinen. Angesichts des „technischen“ Charakters dieser Bestimmung ist der mit der Beibehaltung dieser vermeintlichen Klarstellung in der vorgeschlagenen Neufassung verbundene Einbuße an Verständlichkeit freilich von geringerer Bedeutung.

Oberster Gerichtshof
Wien, 10. Oktober 2025
Dr. Kodek, Präsident

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG