Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner
Leitender Staatsanwalt im BMJ i.R.

Rechtspanorama* für Sachverständige – der Rundblick 2025

1. Abstract

Der Beitrag ist die verschriftlichte Fassung des Vortrags, den der Autor als wissenschaftlicher Leiter des 33. Brandlhof-Seminars am 27. 4. 2025 bei dieser Veranstaltung gehalten hat. Er bietet neuerlich einen Rückblick über die für Sachverständige interessanten Entwicklungen auf dem Gebiet des Zivil- und des Wohnrechts seit dem letzten Seminar davor, also im Zeitraum zwischen Frühjahr 2024 und April 2025. Den ersten Schwerpunkt bilden die wohnrechtlichen Ankündigungen im neuen Regierungsprogramm;[1] im Folgenden wird das damit in einem inhaltlichen Zusammenhang stehende 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (4. MILG), BGBl I 2025/12, besprochen. Gleichsam als Fortsetzung zum Überblick des vergangenen Jahres geht der Beitrag sodann der Frage nach, welche judikativen Entwicklungen es seither zur Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen gegeben hat. Zum Abschluss werden zwei interessante OGH-Entscheidungen zu Fragen der Liegenschaftsbewertung sowie zur Maklerhaftung wegen unrichtiger Angaben zum Verkehrswert vorgestellt und zum Teil auch besprochen.

2. Wohnrechtliche Elemente im Regierungsprogramm für die 28. Gesetzgebungsperiode

Um den Rahmen, der einem solchen Jahresrückblick hinsichtlich seines Umfangs gesteckt ist, nicht zu sprengen, muss ich mich hier auf eine geraffte Darstellung beschränken; und auch der Versuch einer Bewertung der im Programm zum Wohnrecht getroffenen Aussagen muss sich in einigen Anmerkungen erschöpfen. Wer sich für eine etwas umfassendere Analyse interessiert, muss auf eine Publikation in der Zeitschrift „immolex“[2] verwiesen werden.

2.1. Ein paar allgemeine Anmerkungen zum Regierungsprogramm

Das von der Dreierkoalition aus ÖVP, SPÖ und NEOS Ende Februar 2025 präsentierte Programm für die 28. Legislaturperiode ist mit 211 Seiten äußerst umfangreich; und sehr zahlreich sind auch die Vorhaben der neuen Bundesregierung, die darin genannt werden. Allerdings haben viele der Ankündigungen nur überschriftartigen Charakter; der überwiegende Großteil der Aussagen lässt einigermaßen klare Konturen vermissen; vieles wird nur mit allgemeinen Schlagworten – wie etwa *„Attraktivierung“*, *„Evaluierung“*, *„Vereinfachung“*, *„Reform“* oder *„Modernisierung“* – angesprochen. Der dürftige Konkretisierungsgrad der meisten Punkte entspricht zwar sozusagen der Tradition früherer Programme und ist umso mehr aus der bewegten Geschichte dieser Regierungsbildung heraus verständlich, doch ist diese geringe Aussagekraft doch bedauerlich und problematisch zugleich. Einerseits werden die interessierten Bürgerinnen und Bürger doch recht weitgehend darüber im Dunkeln gelassen, was sie nun in den kommenden Jahren an Regierungsmaßnahmen erwartet; andererseits und vor allem ergibt sich daraus das ganz grundlegende Problem, dass die meisten Projekte und Regelungsfragen zwischen den Regierungspartnern erst noch konkret ausverhandelt werden müssen. Und so wird sich bei den noch nicht so klar festgelegten Programmpunkten erst weisen müssen, ob überhaupt ein politischer Konsens über die zu treffenden Maßnahmen erzielbar sein wird und wie bejahendenfalls die Neuerungen dann tatsächlich aussehen werden. Aus den Erfahrungen vergangener Legislaturperioden ist hier gewissermaßen die Gefahr des „kleinsten gemeinsamen Nenners“ oder gar von bloßen Scheinlösungen zu sehen, auf die man sich einigt, um nominell einen Punkt des Programms abhaken zu können, obwohl inhaltlich dadurch keine substanzielle Abhilfe für das adressierte Problem geschaffen wird. Doch soll hier nicht grundsätzlich schwarzgemalt werden; schließlich gilt es gerade in schwierigen Zeiten, mit Tatkraft und Zuversicht in die Zukunft zu gehen.

2.2. Das Kapitel „Leistbares Wohnen“ – zahlreiche Ankündigungen zumeist mit Konkretisierungsdefiziten

Im Hauptabschnitt *„Inflationsbekämpfung und Wohnen“* ist das erste Kapitel dem *„Leistbaren Wohnen“* gewidmet. Auch hier sind die meisten Ansagen schlagwortartig und wenig konkret und lassen kaum erkennen, welche substanziellen Neuerungen damit gemeint sein sollen. Beispiele dafür sind etwa: Stärkung der Baukonjunktur, Vereinfachung von Vorschriften, Durchforstung der Baustandards, Klarstellungen zum *„Stand der Technik“*, Be-

* Die Verwendung der Bezeichnung „Rechtspanorama“ für diesen Überblick geschieht mit freundlicher Genehmigung von Mag. *Benedikt Kommenda* von der Tageszeitung „Die Presse“, dem Leiter des gleichnamigen Rechtsmagazins dieser Tageszeitung, das in der österreichischen Jurist:innenwelt einen sehr hohen Bekanntheitsgrad hat.

schleunigung von Bauverfahren, neue Finanzierungsinstrumente, Wohnbaukreditprogramm für junge Menschen, neue Baukonzepte, Prüfung einer Sanierungsoffensive.

Es finden sich in diesem Kapitel aber auch zahlreiche Aussagen, die zumindest hinsichtlich des angesprochenen Themenkreises und der manchmal angedeuteten Zielrichtung durchaus bemerkenswert erscheinen. In der folgenden Auflistung seien diese Programmpunkte gekürzt und ohne bewertenden Kommentar hervorgehoben:

- Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung;
- weiterhin steuerliche Anreize und Förderprogramme für thermisch-energetische Sanierung und Heizungstausch;
- Bekenntnis zu Dekarbonisierung im Wohnbau;
- Novellierung des BTVG, unter anderem durch Erweiterung auf Ratenpläne zur Sanierung;
- bei der Bodenpolitik Vorrang von *„Flächenrecycling“*;
- Reform des BauRG (ohne nähere Hinweise);
- im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht unter anderem Erhöhung der Nachvollziehbarkeit der Kaufpreisberechnung, zusätzliches Modell zum Eigentumserwerb in Gestalt von *„Miete mit Kaufoption“*, sozial treffsichere Wohnungsvergabe und Priorisierung der Selbstnutzung.

2.3. Der Abschnitt „Leistbare Mieten“

Der letzte Abschnitt des Kapitels *„Leistbares Wohnen“* trägt eine ähnlich klingende Überschrift, nämlich *„Leistbare Mieten*“, und weist auf insgesamt zwei Seiten eine deutlich zweistellige Zahl von Vorschlägen auf, die einerseits sehr unterschiedliche Regelungsfragen ansprechen und andererseits das eigentliche Mietzinsrecht betreffen. Hier seien zunächst die wichtigsten Vorhaben der ersten, thematisch etwas diffusen Gruppe aufgelistet:

- Nochmals wird hier auf die Dekarbonisierung Bezug genommen; dazu sollen *„klare Maßnahmen“* gesetzt werden, wobei nach den zitierten Gesetzesbestimmungen Fragen der Duldung, der Zustimmung sowie des Investitionsersatzes mitangesprochen werden sollen.
- Nur sehr verschleiert findet sich hier die Andeutung einer harmonisierenden Mietrechtsreform, und zwar mit einer Aufzählung von Objekten, die nicht unter ein harmonisiertes Mietrecht fallen sollen (zum Teil freilich mit Gegenausnahmen).
- Eine ausnahmsweise recht klare Ansage betrifft das Befristungsrecht: Die Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge soll von drei Jahren auf fünf Jahre verlängert werden.
- Im Fall eines Mieterwechsels vor der Betriebskostenabrechnung soll eine Aliquotierung eingeführt werden; vor allem soll also eine Betriebskostennachzahlung je nach den zuzuordnenden Nutzungszeiten aliquotiert werden – ein durchaus berechtigtes Anliegen.[3]
- Angekündigt wird eine *„tiefgreifende Reform“* des HeizKG; zu den Zielen und wesentlichen Inhalten einer solchen Reform erfährt man freilich nichts.

2.4. Ankündigungen zum Mietzinsrecht

2.4.1. Im Vergleich zu den meisten anderen Ansagen in diesem Kapitel sind die Programmpunkte im Bereich des Mietzinsrechts deutlicher umrissen und geben damit verhältnismäßig klarere Handlungsanleitungen für künftige Gesetzgebungsmaßnahmen zu diesem Fragenkreis. So wird in Aussicht genommen, die energetische Qualität des Gebäudes bzw der Wohnung bei der Mietzinsbildung im Sinn eines Bonus-Malus-Systems zu berücksichtigen. Keine Aussage findet sich darüber, ob das nur für das Richtwertsystem gelten solle (bei dem diese Facette von der Judikatur – wenngleich nur peripher – schon bisher ansatzweise miteinbezogen wurde) oder auch beim angemessenen Mietzins nach § 16 Abs 1 MRG.

2.4.2. Mehrere Aussagen sind der so brisanten Thematik der Wertsicherung von Mietzinsen gewidmet, die ja – wie im letztjährigen Rechtspanorama berichtet[4] – durch zwei Klauselentscheidungen des OGH eine überraschende und für viele Vermieter auch bestürzende Wende erfahren hat. Auf die weiteren judikativen Geschehnisse in diesem Bereich wird unter Punkt 4. dieses Beitrags eingegangen.

2.4.2.1. Das Regierungsprogramm kündigt dazu Maßnahmen auf Ebene des Gesetzesrechts an. Wörtlich heißt es darin, dass zur *„Herstellung der Rechtssicherheit und zur Senkung der Wohnkosten ... im Wege einer Gesetzesinitiative mangelhafte und bestehende Wertsicherungsvereinbarungen klargestellt und eine gesetzliche Wertsicherung für den gesamten Wohnbereich geschaffen“* werden soll. Das bedeutet wohl nichts anderes, als dass der Versuch unternommen werden soll, vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen, die nach dieser Klauseljudikatur als unwirksam beurteilt werden müssten, durch einen gesetzgeberischen Eingriff gleichsam zu „retten“ und dadurch Vermieterinnen und Vermieter einerseits vor möglicherweise sehr hohen Rückforderungsansprüchen ihrer Vertragspartner (für die Vergangenheit) und andererseits vor einem dauerhaften Einfrieren ihrer Mietzinseinkünfte auf dem Niveau zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (für die Zukunft) zu bewahren. Das soll aber offensichtlich nicht einfach durch einen gesetzgeberischen Federstrich erfolgen, mit dem diese Klauselentscheidungen konterkariert würden, sondern es soll so geschehen, dass damit – so wieder wörtlich aus dem Programm – den *„Auswüchsen der Inflation“* entgegengewirkt wird. Wenn ich es richtig verstehe, soll es nicht etwa zu einem bloßen Beiseiteschieben der höchstgerichtlichen Unwirksamkeitsverdikte durch den Gesetzgeber kommen, sondern es sollen die vertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen offenbar – zumindest *pro futuro*? – durch eine

gesetzliche Wertsicherungsregelung für Wohnungsmietverträge ersetzt werden. Ob von dieser Ersetzung sämtliche vertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen erfasst sein sollen oder nur jene, die nach den Klauselentscheidungen des OGH als unwirksam anzusehen sind, geht aus dem Regierungsprogramm nicht hervor.

2.4.2.2. Wie soll nun aber eine solche gesetzliche Wertsicherung im Einzelnen aussehen? Dazu sagt das Regierungsprogramm, dass *„auf Basis des VPI ein neuer Index für Wohnraumvermietung geschaffen"* werden soll, für den ein Grenzwert von 3 % eingezogen wird. Diese Grenzwertregelung ist offensichtlich an die mit dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (3. MILG), BGBl I 2023/176, geschaffenen Bestimmungen zur Begrenzung der Richtwerte und der Kategoriebeträge angelehnt und bedeutet Folgendes: Solange die Steigerung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) unter 3 % liegt, soll auch der Wohnraumvermietungsindex um diesen Prozentsatz steigen. Liegt aber die durch den VPI abgebildete Inflation über dem Wert von 3 %, so soll eine sogenannte *„Hälfteregelung"* zum Tragen kommen, wonach der den Grenzwert von 3 % übersteigende Teil der Inflation der Erhöhungsgrenze nur zur Hälfte hinzugeschlagen wird. Bei einem Ansteigen des VPI um beispielsweise 3,8 % würde sich der Wohnraumvermietungsindex demnach nur um 3,4 % (3 % plus die Hälfte von 0,8 %) erhöhen. Damit würde insgesamt eine Deckelung der inflationsbedingten Anhebung von Mietzinsen aus Wohnungsmietverträgen auf einem recht bescheidenen Niveau herbeigeführt. Offenbar soll aber dieser gesetzliche Mietzinsindex nicht sogleich, sondern erst mit einer gewissen Verzögerung zum Tragen kommen. Denn sowohl für den Vollanwendungsbereich des MRG als auch für Entgelte nach dem WGG soll *„die Indexierung des Mietzinses auf Basis des VPI für 2025 ausgesetzt"*,[5] *„für 2026 mit max. 1 % und 2027 mit max. 2 % festgesetzt"* werden; ab 2028 soll dann der neue Index für Wohnraumvermietung Anwendung finden. Nur außerhalb dieser Mietrechtssegmente käme demnach eine Anwendbarkeit der gesetzlichen Mietzinsindexierung schon vor dem Jahr 2028 in Betracht.

2.4.2.3. Schließlich findet sich im Regierungsprogramm noch ein weiterer Punkt zum Themenkreis „Wertsicherung". Es wird nämlich vorgesehen, dass Ansprüche auf Rückzahlung von Mietzinsteilbeträgen aufgrund rechtsunwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen nach fünf Jahren verjähren sollen, wobei diese (absolute) fünfjährige Frist mit einer dreijährigen Frist ab Kenntnis des Mieters von der Unwirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung kombiniert werden solle.

2.4.3. Ein letztes Vorhaben im Zusammenhang mit Mietzinsregulierungen betrifft den Lagezuschlag. Dazu wird angekündigt, dass das System des Lagezuschlags *„einer Evaluierung zugeführt"* werden soll. Die mit dieser Maßnahme verfolgten Ziele sind die Schaffung von Rechtssicherheit und Transparenz sowie eine besser nachvollziehbare Berechnung von Lagezuschlägen. So weit, so gut – doch lässt sich dem Programm kein einziger Anhaltspunkt dafür entnehmen, welche Ausrichtung die nach dieser Evaluierung folgenden Neuerungen zum Lagezuschlag haben sollen; insofern ist dieser Punkt – als Ausnahme vom oben Gesagten über den etwas stärkeren Determinierungsgrad der Ankündigungen zum Mietzinsrecht – völlig unbestimmt.

2.5. Einige verstreute Einzelmaßnahmen

2.5.1. Im Abschnitt über *„Leistbare Mieten"* scheinen noch drei selbständige, nicht zu einer der anderen Regelungsgruppen gehörige Maßnahmen auf. So wird angekündigt, dass die im Gesetz mit bestimmten Beträgen festgesetzte Höhe des Anspruchs einer Partei auf Ersatz der Vertretungskosten im Fall des Einschreitens eines Interessenvertreters im Sinn des § 37 Abs 3 Z 9 letzter Satz MRG, die derzeit € 400,– für das Verfahren erster Instanz und jeweils € 180,– für das Verfahren zweiter und dritter Instanz beträgt (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG), – *„angemessen erhöht"* werden soll.

2.5.2. Angekündigt wird weiters die Erarbeitung eines Mustermietvertrags durch das BMJ. Dass dies erstens inhaltlich problematisch wäre und zweitens angesichts der zu knappen Personalressourcen im BMJ illusorisch ist, wurde bereits an anderer Stelle dargelegt.[6]

2.5.3. Im letzten Punkt des Kapitels wird ausgeführt, dass ein beratendes ehrenamtliches Gremium unter Einbeziehung unter anderem der betroffenen Ressorts, der Vermieter- und Mieterverbände, der Interessenvertretungen und der Sozialpartner eingerichtet werde, dessen Aufgabenstellung darin liege, *„den weiteren Handlungsbedarf im Sektor festzustellen und einer Regelung zuzuführen"*. Präzisierend ist dazu anzumerken, dass es zwar wohl die Funktion eines solchen Beratungsgremiums sein kann, Analysen über einen allfälligen Handlungsbedarf in verschiedenen Fragen zu erstellen; soweit es allerdings um Regelungen auf gesetzlicher Ebene geht, ist selbstverständlich das Parlament gefragt.

3. Das 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz

Nach der durch das 3. MILG geschaffenen Rechtslage, nämlich nach § 16 Abs 6 MRG und § 5 Abs 2 RichtWG jeweils in der Fassung dieses Gesetzes, hätten sich sowohl die Kategoriebeträge (und die sonstigen Grenzbeträge im MRG) als auch die Richtwerte am 1. 4. 2025 merklich erhöht – wir haben im Rechtspanorama des Vorjahres darüber berichtet.[7] Diese Erhöhung der im Gesetzesrecht vorgesehenen Beträge hätte die im Regierungsprogramm angekündigte Aussetzung der Mietzinsindexierung für das Jahr 2025[8] grundlegend konterkariert. Deshalb musste nach der Präsentation des Regierungsprogramms Ende Februar 2025 rasch eine gesetzliche Maßnahme getroffen werden, um diese Betragssteigerung noch rechtzeitig „abzufangen". Dies geschah mit dem 4. MILG, das aus dem besagten Grund in einem sehr beschleunigten Gesetzgebungsverfahren verabschiedet wurde. Mit diesem Gesetz

wurden allerdings nur die Erhöhungen der im MRG und im RichtWG verankerten Grenzbeträge für das Jahr 2025 ausgesetzt; es wurden aber nicht etwa auch die Regelungen über die in den Folgejahren eintretenden Erhöhungen entsprechend den Ankündigungen im Regierungsprogramm neu gestaltet. Nach der insofern durch das 4. MILG noch nicht veränderten Rechtslage beträgt der Grenzwert für die Kategoriebetrags- und Richtwerterhöhung des Jahres 2026 immer noch 5 %, während im Regierungsprogramm dafür ein Grenzwert von 3 % vorgesehen ist. Für die Umsetzung der Ankündigungen zur Indexierung der kommenden Jahre sind also noch weitere Gesetzgebungsschritte erforderlich.

Auch verhindert das 4. MILG nicht etwa Mietzinserhöhungen aufgrund von vertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen, die beispielsweise an den VPI anknüpfen, weil mit diesem Gesetz eben nur die Steigerung der gesetzlichen Beträge hintangehalten wurde. Für einen autoritativen Eingriff in bestehende Wertsicherungsvereinbarungen bedürfte es daher noch einer eigenen gesetzlichen Anordnung, die nach den medialen Erklärungen einer der drei Regierungsparteien derzeit bereits in Vorbereitung stehe. Wenn es zu solchen gesetzgeberischen Maßnahmen tatsächlich kommen sollte, werden wir im nächstjährigen Rechtspanorama selbstverständlich darüber berichten.

4. Neues vom OGH zur Wertsicherung von Mietzinsen

4.1. Die Situation nach den Verbandsklageentscheidungen vom 21. 3. 2023, 2 Ob 36/23t, und vom 24. 5. 2023, 8 Ob 37/23h

Beim Brandlhof-Seminar des Jahres 2024 wurden die beiden Verbandsklageentscheidungen des OGH zu den mannigfachen Hürden für eine wirksame Wertsicherungsklausel in Mietverträgen präsentiert und ihre Auswirkungen auf den Mietenmarkt analysiert.[9] Es waren dies die Entscheidungen 2 Ob 36/23t und 8 Ob 37/23h. Die darin thematisierten Stolpersteine für die Wirksamkeit solcher Wertsicherungsklauseln waren die verbraucherschutzrechtlichen Regelungen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG sowie das ebenfalls nur im Unternehmer-Verbraucher-Verhältnis zum Tragen kommende Transparenzgebot nach § 6 Abs 3 KSchG einerseits sowie die allgemein zu beachtende Rechtsfigur der gröblichen Benachteiligung nach § 879 Abs 3 ABGB andererseits. Aufgrund dieser Entscheidungen forderten in der Folge zahlreiche Mieter von ihren Vermietern die Rückzahlung von Mietzinssteigerungsbeträgen aufgrund von Wertsicherungsvereinbarungen mit dem Argument, dass nach dieser Judikatur die konkrete Wertsicherungsvereinbarung in ihrem Mietvertrag nichtig sei, und machten diese Rückzahlungsansprüche schließlich auch gerichtlich geltend. Die darüber geführten Individualverfahren wurden zum Teil schon in den unteren Instanzen rechtskräftig abgeschlossen; einige dieser Individualverfahren gelangten jedoch bis zum OGH. In der Zwischenzeit erfuhren die beiden genannten Klauselentscheidungen hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG Bestätigung durch eine weitere oberstgerichtliche Entscheidung, nämlich jene vom 22. 3. 2024, 8 Ob 6/24a,[10] die ebenfalls über eine Verbandsklage erging.

4.2. Die Entscheidung vom 10. 9. 2024, 10 Ob 23/24s – welcher Wertmesser ist zulässig?

Etwa ein halbes Jahr später, nämlich am 10. 9. 2024, hatte der OGH neuerlich Grundlegendes zur Wertsicherung von Mietzinsen zu entscheiden. Gemeint ist das Urteil 10 Ob 23/24s,[11] dem ebenfalls eine Verbandsklage zugrunde lag. Es ging um eine Vertragsklausel, durch die der Hauptmietzins nach dem Gesamtbaukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau wertgesichert war, und dabei um die Frage, ob in Wohnungsmietverträgen zwischen Unternehmern und Verbrauchern, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG unterliegen, eine Wertsicherung nach diesem Baukostenindex zulässig ist. Das Höchstgericht betonte in der Entscheidungsbegründung zunächst neuerlich, dass sich Wertsicherungsklauseln in Wohnungsmietverträgen unternehmerischer Vermieter an den Erfordernissen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG (Zweiseitigkeit, bestimmte Festlegung im Vertrag, Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers, sachliche Rechtfertigung der für die Entgeltänderung maßgeblichen Umstände) messen lassen müssten. Die Funktion von Wertsicherungsvereinbarungen liege darin, den inneren Forderungswert zu stabilisieren, also dem legitimen Bedürfnis zum Durchbruch zu verhelfen, das ursprünglich vereinbarte Entgelt – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – an die tatsächliche Geldwertänderung anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren. Es solle also einerseits die anfängliche Gewinnspanne des Unternehmers über die gesamte Vertragslaufzeit hinweg erhalten bleiben; andererseits solle die Wertsicherungsvereinbarung dem Unternehmer aber keine darüber hinausgehenden „Zufallsgewinne“ ermöglichen. Wertsicherungsvereinbarungen, die die Höhe des Mietzinses an die Entwicklung des VPI koppeln, genügten dem Sachlichkeitsgebot des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG (ebenso wie jenem des § 879 Abs 3 ABGB), weil der VPI die allgemeine Preisentwicklung darstelle. Hingegen sei die Anknüpfung der Mietzinshöhe an die Entwicklung des Baukostenindex sachlich nicht gerechtfertigt, weil die laufenden Kosten professioneller Vermieter nicht etwa weitgehend in den Erhaltungskosten für die allgemeinen Teile der Liegenschaft und für das Mietobjekt bestünden, sondern daneben noch andere wesentliche laufende Kosten aufträten, wie etwa jene der Finanzierung sowie allgemeine unternehmensbezogene Kosten etwa für Mitarbeiter oder Büroräumlichkeiten usw. Der Baukostenindex bilde also nur einen Bruchteil der maßgeblichen Kostenfaktoren unternehmerischer Vermieter ab. Überdies erwachse den Vermietern typischerweise nicht beständig und gleichmäßig während des gesamten laufenden Mietverhältnisses ein Erhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Größerer Sanierungsbedarf stelle sich in der Regel erst wieder lange Zeit nach der Errichtung oder Generalsanierung ein.

Zusammenfassend erachtete somit der OGH den VPI als zulässigen Parameter für die Wertsicherung des Mietzinses, nicht aber den Baukostenindex.[12]

4.3. Die erste Individualentscheidung vom 27. 2. 2025, 8 Ob 81/24f – ein Dämpfer für die Rückforderungseuphorie

Die erste der durchaus mit Spannung erwarteten Entscheidungen des OGH über individuelle Rückforderungsansprüche datierte vom 27. 2. 2025; es ist dies die Entscheidung 8 Ob 81/24f. Es ging um einen Mietzinsrückforderungsanspruch einer Mieterin, den diese an die Bundesarbeitskammer abgetreten hatte. Der Mietvertrag war im Februar 2021 abgeschlossen worden; das Vertragsverhältnis sollte am 8. 11. 2021 beginnen. Die im Mietvertrag (der dem Teilanwendungsbereich des MRG unterlag) aufscheinende Wertsicherungsklausel hatte folgenden Wortlaut:

„Der Mietzins wird am vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 (Durchschnitt 1976 = 100) derart wertgesichert, daß er sich in gleichem Umfang senkt und erhöht, wie sich die Indexziffer im Vergleiche zu der für den Monat September 2021 verlautbarten verändert. 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 Steigungsrate um mindestens 2 %.“

Ihren Rückforderungsanspruch bezüglich der Mietzinssteigerungsbeträge begründete die Klägerin damit, dass die Klausel wegen der vor dem Mietbeginn liegenden Ausgangsbasis ungewöhnlich im Sinn des § 864a ABGB und gröblich benachteiligend im Sinn des § 879 Abs 3 ABGB sei, dass sie wegen des unklaren Ersatzindex, wegen der Bezugnahme auf den VPI und wegen der Basisindizierung von 2 % gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verstoße, dass diese Basisindexierung auch gröblich benachteiligend sei und dass schließlich auch ein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG vorliege, weil schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung eintreten könne.

Während die beiden Unterinstanzen der Klage stattgaben, wies das Höchstgericht das Rückforderungsbegehren ab. Das wichtigste Begründungselement für die Verneinung des Rückforderungsanspruchs lag in der geteilten Beurteilung der Wertsicherungsvereinbarung, wodurch sich die Möglichkeit eröffnete, eindeutig unwirksame Elemente der Klausel – soweit diese nicht konkret zum Tragen gekommen waren – aus der Beurteilung abzuspalten und somit auszuklammern, wodurch sich der Beurteilungsfokus ausschließlich auf den konkret tatsächlich für die Mietzinssteigerungen maßgeblich gewesenen Kern der Wertsicherungsklausel richtete, den der OGH für zulässig erachtete. Die Begründung der Entscheidung ist insgesamt recht umfangreich; hier seien nur die wichtigsten Aussagen wiedergegeben:

Im Individualverfahren gelte der für Verbandsverfahren geltende Grundsatz der kundenfeindlichsten Interpretation nicht. Mit dem letzten Satz der Klausel werde eine Untergrenze festgelegt, unter die der Mietzins nicht absinken könne. Wenn eine (Teil-)Klausel einen materiell eigenständigen Regelungsbereich aufweise, wenn die Regelung also isoliert von anderen Bestimmungen wahrgenommen werden könne, sei sie als eigenständig im Sinn des § 6 KSchG zu qualifizieren. In der Untergrenze [gemeint: in der Basisindexierung von 2 %] sei ein materiell eigenständiger Regelungsbereich zu erkennen, der gesondert von der Vereinbarung der Wertsicherung anhand des VPI wahrgenommen werden könne. Gleiches gelte für die im dritten Satz getroffene Vereinbarung über den Ersatzindex. Ausgehend von der Teilbarkeit der Klausel sei für den gegenständlichen Rechtsstreit lediglich die in den ersten beiden Sätzen des Vertragspunkts enthaltene Vereinbarung der Wertsicherung anhand des VPI 1976 relevant; die Untergrenze von 2 % sei bei der fraglichen Mietzinsanhebung ebenso wenig schlagend geworden wie die Bestimmung über den Ersatzindex. Auch ein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG liege nicht vor, weil eine Wertanpassung nach der getroffenen Vereinbarung im konkreten Fall erstmals mehr als 10 Monate nach Vertragsabschluss habe erfolgen können. Die Klausel sei auch nicht etwa wegen der vor dem Mietbeginn liegenden Ausgangsbasis ungewöhnlich im Sinn des § 864a ABGB oder gröblich benachteiligend im Sinn des § 879 Abs 3 ABGB, weil diese Regelung lediglich Indexveränderungen zwischen dem Vertragsabschluss im Februar 2021 und der Ausgangsbasis September 2021 als irrelevant statuiere; das sei im Vergleich zu einer üblichen, den Vertragsabschluss als Ausgangsbasis wählenden Wertsicherungsvereinbarung für die Mieterin sogar günstiger.

Die Entscheidung zeigt, dass das Höchstgericht einen durchaus kreativen Weg gefunden hat, um im Individualprozess über Rückforderungsansprüche solche Klauselelemente, die zwar für sich genommen rechtswidrig und damit unwirksam wären, die aber für die konkreten Mietzinssteigerungen gar nicht ausschlaggebend waren, aus der Gesamtbeurteilung auszublenden und damit wohl zahlreiche Wertsicherungsvereinbarungen, die nach dem strengen Prüfmaßstab des Verbandsklageverfahrens insgesamt nichtig wären, letztlich nur hinsichtlich ihrer eigentlichen Steigerungswirkung auf ihre sachliche Rechtfertigung zu untersuchen. Für die Vermieterseite ist das eine gute Botschaft, weil durch eine solche geteilte Betrachtung vermutlich bei vielen Wertsicherungsklauseln eine Rückzahlungspflicht des Vermieters abgewehrt werden kann. Mietervertreter haben sich freilich über diese OGH-Entscheidung bestürzt gezeigt und sie heftig kritisiert.

4.4. Wie geht es weiter mit der Wertsicherung?

Freilich sind mit der Entscheidung 8 Ob 81/24f noch nicht alle Würfel zur Wertsicherungsthematik gefallen, weil noch zahlreiche andere Fragen in diesem Kontext zu lösen sind und daher noch abgewartet werden muss, was sich aus den höchstgerichtlichen Entscheidungen in den übrigen Individualprozessen ergeben wird. Allein mit der dargelegten Teilbarkeitsthese sind noch längst nicht alle Wertsicherungsvereinbarungen, wie sie in der bisherigen Vertragspraxis vorgekommen sind, „gerettet". Es bleibt also auf der judikativen Ebene weiterhin spannend.

Das führt wieder zurück zur Frage, wie es diesbezüglich auf der gesetzgeberischen Ebene weitergeht. Hier ist noch unklar, ob und in welcher Weise die Ankündigung des Regierungsprogramms über eine *„Klarstellung"* zu den Wertsicherungsvereinbarungen in der kommenden Zeit tatsächlich umgesetzt werden wird. Auch die diesbezüglichen Entwicklungen werden wir mit großem Interesse beobachten.

5. Sonstige bemerkenswerte OGH-Entscheidungen

Zum Abschluss seien noch zwei weitere interessante OGH-Entscheidungen zu verschiedenen Fragenbereichen präsentiert.

5.1. OGH 25. 7. 2024, 2 Ob 75/24d – Bewertung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft

5.1.1. Gegenstand dieses Rechtsstreits war eine Pflichtteilsklage. Neben der Frage der Anwendbarkeit des Anerbengesetzes (die verneint wurde) ging es dabei um die Bewertung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft zur Bemessung des Pflichtteils. Der OGH führte dazu aus:

Wenn nach der Verkehrsauffassung der Wert einer Sache vor allem in ihrem Ertrag oder sonstigen Nutzen liege, werde vom Ertragswert, andernfalls aber vom Verkehrswert auszugehen sein. Der Nutzen, den ein landwirtschaftlicher Betrieb allgemein leiste, bestehe in erster Linie aus seinem Ertrag. In Zeiten einer starken Nachfrage nach Grundstücken könnten der Ertragswert und der Verkehrswert aber erheblich voneinander abweichen. In einem solchen Fall müsse der Verkehrswert angemessen berücksichtigt werden, und zwar umso stärker, je größer der Verkehr mit derartigen Liegenschaften zum Bewertungsstichtag (Zeitpunkt des Todes des Erblassers) tatsächlich gewesen sei. Bei einem auffallenden Missverhältnis zwischen dem Verkehrswert und dem Ertragswert sei der Schätzwert der Landwirtschaft aus dem arithmetischen Mittel aus Ertrags- und Verkehrswert unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls zu ermitteln.[13]

5.1.2. Diese Ausführungen in der Begründung entsprechen zwar einer Judikatur, die schon in die 60er- und 70er-Jahre des vorigen Jahrhunderts zurückreicht. Im RIS-Justiz wird diese Rechtsprechung in den Rechtssätzen RS0010080, RS0010076 und RS0007833 zusammengestellt. Dennoch sind diese Begründungsausführungen aus dem Blickwinkel des seit Jahresmitte 1992 in Kraft stehenden Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) sowie aus bewertungswissenschaftlicher Sicht entschieden zu kritisieren. Denn erstens unterliegt hier das Höchstgericht einem terminologischen Missverständnis: Das bewertungswissenschaftliche Gegenüber des Ertragswerts ist in diesem Kontext nicht der Verkehrswert, sondern der Sachwert im Sinn des § 6 LBG. Der Verkehrswert ist demgegenüber gleichsam das Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens. Und es ist ganz offensichtlich, dass der OGH mit seinen Erwägungen in diesen Rechtssätzen nicht etwa den Verkehrswert im Sinn des § 2 Abs 2 LBG, sondern eben den Sachwert meint. Es geht ihm dabei evidentermaßen darum, dass im geschilderten Fall der Verkehrswert nicht allein nach dem Ertragswertverfahren im Sinn des § 5 LBG ermittelt, sondern dabei auch der Sachwert mitberücksichtigt wird. Der Fall, dass für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist in § 7 Abs 2 LBG geregelt. Allerdings erwähnt das Höchstgericht das LBG in seinen Ausführungen nicht einmal, obwohl dieses für die Ermittlung des Werts einer Liegenschaft in einem gerichtlichen Verfahren unmittelbar anwendbar ist. Es handelt sich bei dieser Verwechslung von Verkehrswert und Sachwert um ein bereits jahrzehntealtes Missverständnis – was die Sache allerdings nicht besser macht.

5.1.3. Zweitens postuliert der OGH nach wie vor die Verkehrswertermittlung bei landwirtschaftlichen Liegenschaften aus dem *„arithmetischen Mittel"* von Sach- und Ertragswert (wenn man das oben aufgezeigte terminologische Missverständnis bereinigt). Eine solche starre Vorgabe für die Wertermittlung aus mehreren Verfahren ist aber spätestens mit der Ablösung der Realschätzungsordnung[14] durch das LBG überholt und entspricht heutigen bewertungswissenschaftlichen Standards nicht mehr.

5.1.4. Insgesamt scheint es mir kritikwürdig, dass der OGH auch im Jahr 2024, mehr als 30 Jahre nach dem Inkrafttreten des LBG, einfach seine alten Leitsätze zur *„Ermittlung des Schätzwertes"* wiederholt, ohne sich mit den Regelungen des LBG und mit dem heutigen Stand der Bewertungswissenschaft auch nur ansatzweise auseinanderzusetzen.

5.2. OGH 29. 1. 2025, 7 Ob 208/24z – Haftung des Immobilienmaklers wegen Fehleinschätzung des Verkehrswerts

Mit der dieser Entscheidung zugrunde liegenden Klage wurde eine Maklerprovision für die Vermittlung des Ankaufs zweier bebauter Liegenschaften geltend gemacht. Dagegen wendete der in Anspruch genommene Liegenschaftskäufer ein, die Maklerin habe ihn durch eine unrichtig durchgeführte Liegenschaftsbewertung sowie durch die Zusicherung eines unrichtigen Liegenschaftswerts zur Leistung eines weit überhöhten Kaufpreises veranlasst und

dadurch um einen sechsstelligen Eurobetrag geschädigt. Mit diesem Einwand einer unterbliebenen Aufklärung über den wahren Wert der Liegenschaften hatte sich schließlich der OGH zu beschäftigen. Er führte dazu – soweit hier von Interesse – Folgendes aus:

Ein Doppelmakler könne – auch unabhängig von einem expliziten Auftrag zur Verkehrswertprüfung – im Rahmen des zwischen beiden Auftraggebern zu erwirkenden Interessenausgleichs zur Aufklärung darüber verpflichtet sein, dass der begehrte Kaufpreis den Verkehrswert übersteige. Der bloße Umstand, dass der Wert der Liegenschaft von der Einschätzung des Maklers abweiche, reiche als solcher noch nicht aus, um daraus zwingend auf einen Sorgfaltsverstoß des Maklers schließen zu können. Umgekehrt könne eine Wertermittlung innerhalb der abstrakt möglichen Schwankungsbreite nicht schlechthin als sorgfaltsgemäß eingestuft werden. Wenn der Wert der Liegenschaft von der Einschätzung des Maklers abweiche und diese Abweichung außerhalb der bei der Liegenschaftsbewertung anzuerkennenden Bewertungsspannen von 15 bis 30 % liege, dann sei dies ein Indiz für ein sorgfaltswidriges Handeln des Maklers, etwa aufgrund methodischer Fehler oder einer unvollständigen Informationsbasis. Wenn der Immobilienmakler den Verkehrswert hingegen methodisch richtig und unter Berücksichtigung des Immobilienmarkts ermittle, hafte er nicht, selbst wenn seine Prognose nicht standhält.[15]

Anmerkungen:

1 Das Regierungsprogramm 2025 – 2029 ist online abrufbar unter https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html.

2 *Stabentheiner*, Wohnrechtliche Ankündigungen im neuen Regierungsprogramm, immolex 2025, 118.

3 Siehe dazu näher *Stabentheiner*, immolex 2025, 118 (120).

4 *Stabentheiner*, Rechtspanorama für Sachverständige – der Rundblick 2024, SV 2024, 63 (66 ff).

5 Dieses Aussetzen geschah mit dem 4. MILG; siehe Punkt 3.

6 *Stabentheiner*, immolex 2025, 118 (122).

7 *Stabentheiner*, SV 2024, 63 (65 f).

8 Siehe Punkt 2.4.2.2.

9 Siehe dazu auch *Stabentheiner*, SV 2024, 63 (66 ff).

10 NZ 2024/88 (*Terlitza*) = ImmoZak 2024/18 (*Prader*).

11 immolex 2024/182 (*Plank*) = NZ 2024/190 (*Terlitza*) = EvBl 2025/72 (*Rössl*).

12 Hinsichtlich der Zulässigkeit des VPI vorher schon gleichlautend OGH 27. 5. 2024, 1 Ob 64/24d, immolex 2024/159 (*Plank*).

13 Diese Entscheidung wurde in mehreren Zeitschriften veröffentlicht, darunter in NZ 2024/160 und in immolex-LS 2024/83.

14 Verordnung der Minister der Justiz, des Innern und des Ackerbaues vom 25. 7. 1897 über die Schätzung von Liegenschaften (Realschätzungsordnung), RGBl 1897/175.

15 Diese Entscheidung wurde in mehreren Zeitschriften veröffentlicht, darunter in Zak 2025/128 und in ecolex 2025/141.

Korrespondenz:
Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner
E-Mail: johannes@stabentheiner.one