

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

A. Begrenzung der vertraglichen Wertsicherung in Wohnungsmietverträgen

Vertragsklauseln betreffend die regelmäßige Valorisierung des (Haupt-)Mietzinses, sogenannte „Wertsicherungsklauseln“, sind ein Bestandteil zahlreicher Mietverträge; welche Auswirkungen sie auf die Höhe der Hauptmietzinse entfalten können, haben die letzten, von Inflationsspitzen geprägten Jahre gezeigt. Die dadurch bewirkten Preiserhöhungen im Bereich der Wohnungsmietverträge haben zuletzt nicht nur zu einer spürbaren finanziellen Belastung der Mieterinnen und Mieter geführt, auch die Inflationsentwicklung wurde hierdurch noch einmal verstärkt.

Mit dem neuen **Mieten-Wertsicherungsgesetz** wird daher ein wesentliches Regelungsziel verfolgt, zu dem sich die Bundesregierung bekannt hat: Es soll eine gesetzliche Wertsicherung für den gesamten Wohnbereich geschaffen werden, die den Auswüchsen der Inflation entgegenwirkt, indem auf Basis des Verbraucherpreisindex ein neuer Index für Wohnraumvermietung geschaffen wird (S. 64 des Regierungsprogramms).

§ 1 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes entfaltet Wirkung als **„Mietpreisbremse“ für Wohnungsmietverträge**. Damit wird sichergestellt, dass künftige Inflationsspitzen nicht ungebremst auf den Wohnungsmietmarkt treffen und zur Gänze von den Mieterinnen und Mietern getragen werden müssen. Diese Regelung umfasst sowohl den Voll- als auch den Teilanwendungsbereich des MRG; sie betrifft auch bereits bei Inkrafttreten bestehende Mietverträge. Auch bei diesen „Altverträgen“ wird die Wertsicherung, nicht nur was die zulässige Höhe, sondern auch was den Valorisierungszeitpunkt betrifft, mit der neuen Rechtslage „gleichgeschaltet“.

Gleichzeitig wird explizit angeordnet, dass auf das in § 1 Abs. 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes enthaltene Berechnungsmodell in neuen Verträgen verwiesen werden kann, was den Vertragserrichtern die wirksame Vereinbarung einer Wertsicherung erheblich erleichtert.

Die Regelungen zur **Verjährung** sollen maßgeschneidert auf das Problem reagieren, dass in der Vergangenheit Wertsicherungsklauseln vereinbart wurden, die aufgrund nur begrenzt vorhersehbarer Judikaturentwicklungen nun von der Unwirksamkeit bedroht sind und wo Rückforderungsansprüche über die gesamte Vertragsdauer drohen. Eine allgemeine Neuregelung der Verjährung von Bereicherungsansprüchen aufgrund unzulässiger Vertragsklauseln müsste sich an vergleichbaren Situationen im geltenden Recht messen. Dazu wurde bereits im Jahr 2019 eine Arbeitsgruppe im Bundesministerium für Justiz ins Leben gerufen, um die unterschiedlichen Fristenlängen auf ihre sachliche Rechtfertigung zu untersuchen. Die Arbeitsgruppe kam im Wesentlichen zum Ergebnis, dass eine allgemeine zehnjährige Verjährungsfrist ab Fälligkeit des Anspruchs sachgerecht ist, wobei ab Kenntnis des Gläubigers von den anspruchsbegründenden Tatsachen eine dreijährige, subjektive Frist laufen soll. Dieses Kenntnis-Element bei der Bereicherungsverjährung nimmt der Vorschlag bereits vorweg. Die Begrenzung des Rückforderungsanspruchs auf fünf Jahre war allerdings eine politische Festlegung, die speziell für die Problematik des überraschenden Wegfalls einer Klausel bei Dauerschuldverhältnissen getroffen wurde. Eine solche Begrenzung kann noch nicht zu einer allgemeinen Regel erhoben werden, weshalb sie nur für „Altverträge“, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen wurden, gelten kann. Außerdem sollen solche Ansprüche ausgenommen werden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits eingeklagt sind. Auch bei Klauseln, die gegen das Unionsrecht verstoßen, würde eine zeitliche Beschränkung der Rückforderbarkeit unionswidrig sein und unmittelbar Staatshaftungsansprüche nach sich ziehen (wie die Entscheidung des VfGH zu A 27/2021 eindrücklich zeigt, in der der VfGH einen Staatshaftungsanspruch für berechtigt erkannt hat, weil der Gesetzgeber in qualifizierter Weise gegen Unionsrecht und die Vorgaben des Gerichtshofes der Europäischen Union verstoßen habe).

B. Befristungen

Befristungsvereinbarungen bei Wohnungsmietverträgen spielen in der Praxis eine große Rolle und bestimmen die Lebensrealität vieler Mieterinnen und Mieter. Durch Befristungen sind Mieterinnen und Mieter mit der Unsicherheit konfrontiert, ob überhaupt und wenn doch, unter welchen Bedingungen, insbesondere mit welcher Mietzinshöhe, ihr Mietvertrag verlängert wird. Wird eine Verlängerung des Mietvertrags zu einem (deutlich) höheren Mietzins angeboten, steht der Mieter oder die Mieterin unter dem Druck, diese Mietzinserhöhung ohne weiteres zu akzeptieren, wenn er oder sie in der Wohnung bleiben möchte. Wird der Mietvertrag aber nicht verlängert, sind Mieterinnen und Mieter gezwungen, eine neue Wohnung zu suchen, was nicht nur mit einem hohen Grad an Unsicherheit und Belastung, sondern auch mit persönlichem und finanziellem Aufwand, etwa für den Umzug, verbunden ist.

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) ist bei Wohnungsmietverträgen derzeit eine Mindestbefristungsdauer von drei Jahren vorgesehen.

Die Bundesregierung hat sich dazu bekannt, dass langfristige Mietverhältnisse anzustreben sind (Regierungsprogramm 2025-2029 „Jetzt das Richtige tun. Für Österreich.“ S 63).

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die derzeitige Mindestbefristungsdauer im MRG von drei Jahren auf fünf Jahre verlängert werden, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des KSchG ist. Dadurch soll den Mieterinnen und Mietern – trotz Befristung des Wohnungsmietvertrages – eine höhere Stabilität in ihrer Lebenssituation und eine bessere finanzielle Planbarkeit gewährleistet werden. Das Risiko häufiger Umzüge und damit einhergehender finanzieller Belastungen wird verringert. Gleichzeitig bleibt es dabei, dass die Mieterin bzw. der Mieter einen befristeten Wohnungsmietvertrag vorzeitig beenden kann.

Auch für Vermieterinnen und Vermieter können längere Mietverträge durch die geringere Mieterfluktuation eine bessere Planbarkeit bieten und den Aufwand der Suche nach neuen Mieterinnen und Mietern verringern.

C. Begrenzung der Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge

Im Regierungsprogramm 2025 – 2029 ist angekündigt, dass im Vollenwendungsbereich des MRG sowie bei Kategorie- und WGG-Mieten die Indexierung des Mietzinses auf Basis des VPI für 2025 ausgesetzt wird und für 2026 mit maximal einem Prozent und für 2027 mit maximal zwei Prozent festgesetzt wird. Ab 2028 soll der neue Index für Wohnraumvermietung Anwendung finden, der auf Basis des VPI mit maximal drei Prozent sowie bei darüber liegenden Inflationsraten mit einer Hälfteregelung Mieterin, Mieter / Vermieterin, Vermieter festgesetzt wird.

Die Indexierung für 2025 wurde bereits mit dem 4. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz, BGBl. I Nr. 12/2025, ausgesetzt. Die restlichen Ankündigungen sollen nun im Rahmen dieses Vorhabens umgesetzt werden:

Die Valorisierung der Kategoriebeträge (und anderer Beträge im MRG) sowie der Richtwerte soll (wie schon durch das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz, BGBl. I Nr. 176/2023, vorgesehen) jeweils zum 1. April erfolgen. Die Valorisierung soll sich ausschließlich nach der Inflation des jeweiligen Vorjahres richten, konkret in dem Maß erfolgen, das dem Vergleich des Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex des jeweiligen Vorjahres mit dem Jahresdurchschnittswert davor entspricht. Die im 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz noch vorgesehene Durchschnittsbetrachtung über drei Jahre entfällt.

Die Valorisierung zum 1. April 2026 soll mit einem Prozent gedeckelt werden, die Valorisierung zum 1. April 2027 mit zwei Prozent. Ab dem 1. April 2028 soll eine Deckelung dann relevant werden, wenn eine Erhöhung über drei Prozent läge. In diesen Fällen soll der drei Prozent übersteigende Wert bei der Valorisierung nur zur Hälfte heranzuziehen sein.

Kompetenzgrundlage

Die Kompetenz des Bundes zur Erlassung dieses Bundesgesetzes gründet sich auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG (Zivilrechtswesen).

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine.

Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Mieten-Wertsicherungsgesetz)

Zu § 1

Abs. 1 legt fest, dass bei Wohnungsmietverträgen die vertraglich vereinbarte **Wertsicherung** durch das in Abs. 2 neu festgelegte Berechnungsmodell **begrenzt** ist.

Als **Wohnungsmietverträge** gelten Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG.

Abs. 2 enthält ein **abgeschlossenes Wertsicherungssystem**:

Nach diesem System soll die Wertsicherung (parallel zur Wertsicherung des Richtwerts und der Kategoriebeträge) jährlich zum 1. April erfolgen, und zwar anhand der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 im jeweiligen Vorjahr. Übersteigt die Veränderung drei Prozent, ist der drei Prozentpunkte übersteigende Teil aber nur zur Hälfte zu berücksichtigen (**Z 1**).

Z 2 legt fest, dass bei der ersten Valorisierung nach Vertragsabschluss die Veränderung des Verbraucherpreisindex nur **anteilig zu berücksichtigen** ist. Liegt der Vertragsabschluss im Juni, ist beispielweise das erste Halbjahr bereits verstrichen, sodass bei der Valorisierung am 1. April nur die Hälfte der Veränderung des Verbraucherpreisindex zu berücksichtigen ist. Das gilt auch bei einem Vertragsabschluss am 1. Juni, weil nur volle nach Vertragsabschluss verstrichene Monate zu berücksichtigen sind. Nach § 4 Abs. 2 gilt als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses jener Zeitpunkt, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat. Eine allfällige Reduktion wegen Überschreitens der 3-Prozent-Grenze ist vorzunehmen, bevor der Anteil errechnet wird.

Die **Z 3** enthält eine **Rundungsbestimmung**.

Abs. 3 legt für Wohnungsmietverträge, auf die Mietzinsbeschränkungsvorschriften des MRG zur Anwendung kommen, eine zusätzliche Begrenzung fest: Parallel zur Deckelung der Richtwertvalorisierung im Richtwertgesetz und zur Deckelung der Valorisierung in § 16 Abs. 6 MRG soll für diese Verträge die Inflation des Jahres 2025 nur mit einem Prozent und die Inflation des Jahres 2026 nur mit zwei Prozent schlagend werden können. Bei der ersten Valorisierung nach Inkrafttreten des Gesetzes, die frühestens zum 1. April 2026 stattfinden kann, kann die Inflation des Jahres 2025 demnach nur mit einem Prozent berücksichtigt werden. Bei der ersten Valorisierung nach Ende des Jahres 2026, die frühestens zum 1. April 2027 stattfinden kann, kann die Inflation des Jahres 2026 nur mit zwei Prozent berücksichtigt werden. Sofern die jeweiligen Jahre nach Abs. 2 Z 2 nur anteilig zu berücksichtigen sind, ist die Begrenzung auf ein oder zwei Prozent (wie schon die Begrenzung wegen allfälligen Überschreitens der 3-Prozent-Grenze) vorzunehmen, bevor der Anteil errechnet wird.

Die Deckelungen im Richtwertgesetz und in § 16 Abs. 6 MRG haben zwar mittelbare Auswirkungen auf bestehende Verträge, weil auch bei Anwendung einer vertraglichen Wertsicherungsklausel die zu diesem Zeitpunkt maßgebliche Zinsobergrenze zu beachten ist und ein die Obergrenze allfällig übersteigender Teil nicht verlangt werden kann (§ 16 Abs. 9 MRG), diese Auswirkungen sollen aber verdeutlicht und erweitert werden. Durch Abs. 3 sollen auch jene im Vollenanwendungsbereich des MRG liegenden Verträge einbezogen werden, auf die die Deckelungen im Richtwertgesetz und in § 16 Abs. 6 MRG keine Auswirkungen hätten, nämlich Verträge, für die nach § 16 Abs. 1 MRG ein angemessener Mietzins verlangt werden kann, und Verträge, bei denen der Richtwertmietzins durch die Valorisierung die Obergrenze nicht erreicht hätte. Auch für diese Verträge kann im Rahmen einer vertraglichen Wertsicherung die Inflation für 2025 und 2026 nur mit höchstens einem bzw. zwei Prozent berücksichtigt werden.

Eine Rückabwicklung bereits erfolgter Erhöhungen kann durch Abs. 3 ungeachtet des Umstands, dass das Jahr 2025 bei Inkrafttreten bereits in der Vergangenheit liegt, nicht notwendig werden, weil (auch) der Abs. 3 nach § 4 Abs. 2 nur für Erhöhungen gilt, die ab dem 1. Jänner 2026 eintreten oder eingetreten wären. In der Vergangenheit liegende Erhöhungen bleiben also unberührt, mögen sie auch bereits die Inflation des Jahres 2025 (allenfalls anteilig) ohne Einschränkung nachvollzogen haben. Freilich kommt eine erneute Berücksichtigung insoweit dann nicht mehr in Betracht.

Ausgangsbasis für die Beschränkung in Abs. 3 ist das tatsächlich vereinbarte (bzw. inzwischen valorisierte) Entgelt, auch wenn es die zulässige Hauptmietzinsobergrenze nicht erreicht. Das ergibt sich daraus, dass in Abs. 3 auf die „Veränderung des Entgelts“ Bezug genommen wird und nicht auf ein Entgelt, das theoretisch höher hätte vereinbart werden können.

Abs. 4 regelt die **Folgen der** in Abs. 1 angeordneten **Begrenzung**. Abweichende Vereinbarungen werden (wie in § 16 Abs. 9 MRG) auf das zulässige Maß reduziert. Es ist eine Parallelrechnung vorzunehmen, wobei die Wertsicherung nicht vor dem 1. April und nicht in höherem Ausmaß als nach Abs. 1 bis 3 vorgegeben eintreten kann. Da Abs. 1 eine „Deckelung“ vorsieht und keine Neuberechnung, kann die Höhe der auf den 1. April verschobenen Valorisierung nicht über jenen Umfang hinausgehen, der für den früheren Valorisierungszeitpunkt vertraglich vorgesehen war. Das wird klarstellend ausdrücklich angeordnet. Durch die Verschiebung auf den 1. April kann die Erhöhung nur später, nicht aber früher eintreten als vertraglich vereinbart, zumal eine frühere Erhöhung dem Wesen einer Begrenzung zuwiderliefe.

Ausdrücklich erfasst sollen auch jene Verträge sein, in denen die Erhöhung des Entgelts nicht an einen Index gekoppelt ist, sondern in denen die Erhöhung bereits betragsmäßig oder prozentuell festgelegt wird (sogenannter „Staffelmietzins“). Auch auf diese Verträge ist die für Erhöhungen geltende Obergrenze maßgeblich. Freilich sollen nur jene vertraglich vorgesehenen Erhöhungen beschränkt werden, die die Inflation antizipieren, und nicht auch jene, die sich auf sonstige Umstände gründen. Nicht erfasst wäre beispielsweise die Vereinbarung verschiedener Mietzinse für die Zeit bis zum Ende der U-Bahn-Errichtungsarbeiten einerseits und für die Zeit danach andererseits.

Abs. 5 stellt klar, dass § 16 Abs. 9 MRG unberührt bleibt. Die **Obergrenze des § 16 Abs. 9 erster Satz MRG**, nämlich die nach den Mietzinsbegrenzungssystemen zulässige Höhe des Hauptmietzinses, kann auch durch Wertsicherungen nach Abs. 1 bis 3 nicht überschritten werden. Klargestellt wird überdies, dass Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen unberührt bleiben.

Abs. 6 schließt grundsätzlich die Anwendung der Abs. 1 bis 5 auf den Anwendungsbereich des **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes** aus. Da allerdings im Anwendungsbereich von § 13 Abs. 4 WGG Wertsicherungsklauseln üblich sind, sollen die Abs. 1 bis 5 auf diese Verträge anwendbar sein. § 13 Abs. 5 WGG bezieht sich auf die „Überlassung von Geschäftsräumen und sonstigen Räumlichkeiten sowie anderen Teilen der Liegenschaft“ und kommt daher für eine Anwendung der Abs. 1 bis 5, die nur Wohnungsmietverträge betreffen, nicht in Betracht.

Zu § 2

Diese Bestimmung legt fest, dass das System einer **Wertsicherung nach § 1 Abs. 2** durch einfachen Verweis **vertraglich vereinbart** werden kann. In Hinkunft soll die bloße Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 für die wirksame Vereinbarung einer Wertsicherung ausreichend sein. Das soll nicht nur bei Wohnungsmietverträgen explizit ermöglicht werden, sondern bei allen Verträgen über eine Raummiete, also auch bei Geschäftsräumlichkeiten. Der Begriff „Raummiete“ wird bereits in § 1100 ABGB verwendet.

Bei jenen Verträgen, bei denen auch die **Begrenzung des § 1 Abs. 3** maßgeblich ist, muss aus Transparenzgründen auch auf diese Bestimmung Bezug genommen werden. Das betrifft nur solche Verträge, auf die Mietzinsbeschränkungen des MRG zur Anwendung kommen und die vor dem 1. Dezember 2026 geschlossen werden. Für später geschlossene Verträge kann § 1 Abs. 3 keine Relevanz mehr haben, weil für diese Verträge die Veränderung des Verbraucherpreisindex in den Jahren 2025 und 2026 nach der Berechnungsregel in § 1 Abs. 2 Z 2 nicht mehr zum Tragen kommt.

Zu § 3

Diese Bestimmung enthält die Vollzugklausel.

Zu § 4

Das Bundesgesetz soll am 1. Jänner 2026 in Kraft treten und nach Abs. 1 **grundsätzlich nur für Neuverträge** anwendbar sein. Ausnahmen ergeben sich aber aus Abs. 2 und Abs. 3.

Abs. 2 legt fest, dass die „**Deckelung**“ für Wohnungsmietverträge **auch für vor Inkrafttreten bereits geschlossene Verträge** anzuwenden ist. Für Wertsicherungen ab dem 1. Jänner 2026 ist auch für diese Verträge eine Begrenzung maßgeblich, die sich aus § 1 Abs. 1 bis 5 ergibt. Würde also etwa eine Wertsicherung nach der vertraglichen Vereinbarung zum 1. Februar 2026 eintreten, so wird sie auf den 1. April 2026 verschoben und tritt dann in jener Höhe ein, in der sie zum 1. Februar 2026 eingetreten wäre. Diese Höhe ist aber mit der Veränderung des VPI des Vorjahres begrenzt. Bei der ersten Valorisierung ist die Veränderung – entsprechend § 1 Abs. 2 Z 2 – überdies nur mit jenem Anteil zu berücksichtigen, der der Anzahl der Monate in dem nach dem letzten Valorisierungszeitpunkt abgelaufenen Kalenderjahr entspricht. Um das System von § 1 Abs. 2 Z 1 und 2 für laufende Verträge zu adaptieren, wird angeordnet, dass für solche Verträge – sofern eine Wertsicherung stattgefunden hat – als Zeitpunkt des

Vertragsabschlusses (im Sinn des § 1 Abs. 2 Z 1 und 2) jener Zeitpunkt gilt, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat. Wenn etwa die letzte Wertsicherung anhand des VPI für März 2025 stattgefunden hat, dann können bei der nächsten Valorisierung, die frühestens zum 1. April 2026 möglich ist, für die Deckelung nur drei Viertel der Veränderung des VPI im Jahr 2025 berücksichtigt werden. Da es denkbar ist, dass die letzte Valorisierung bereits vor dem Jahr 2025 eingetreten ist, wird angeordnet, dass abweichend von § 1 Abs. 2 Z 2 nicht nur das vor dem Valorisierungszeitpunkt liegende Kalenderjahr berücksichtigt werden kann. Die anteilige Berücksichtigung verschiebt sich diesfalls in das Jahr, in dem der letzte Valorisierungszeitpunkt liegt. Wenn etwa die letzte Wertsicherung im März 2024 stattgefunden hat, dann ist für die Deckelung die Veränderung des VPI für das Jahr 2024 nur anteilig (nämlich zu drei Viertel) zu berücksichtigen, die Veränderung des VPI für das Jahr 2025 hingegen zur Gänze. Entsprechendes gilt, wenn der Vertragsabschluss ohne zwischenzeitig stattgefundenen Valorisierung vor 2025 liegt. Eine allfällige Reduktion wegen Überschreitens der 3-Prozent-Grenze ist ebenso wie die Begrenzung nach § 1 Abs. 3 stets für das jeweilige Jahr vorzunehmen, bevor der zu berücksichtigende Anteil errechnet wird. Ab der zweiten Valorisierung nach Inkrafttreten des Gesetzes vereinfacht sich die Berechnung insofern, als die Obergrenze dann jeweils durch die (abgesehen von der 3-Prozent-Regelung und abgesehen von der Begrenzung nach § 1 Abs. 3 volle) durchschnittliche Veränderung des VPI des jeweiligen Vorjahres gebildet wird.

Abs. 3 dient der Umsetzung der Festlegung der Koalitionspartner, nach der die neue Regelung in einem gewissen Ausmaß auch für Altverträge gelten soll („Zur Herstellung der Rechtssicherheit und zur Senkung der Wohnkosten werden im Wege einer Gesetzesinitiative mangelhafte und bestehende Wertsicherungsvereinbarungen klargestellt.“). Diese Festlegung beruht 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) konnte. Die Reaktionen auf die Entscheidungen in der Literatur zeigen außerdem, dass die Reichweite der Judikatur unklar ist, sodass langwierige Gerichtsverfahren drohen. Rückforderungen, die auf einer zwar – bei Kenntnis der nunmehrigen Judikatur – ungeschickt formulierten, aber nicht gröblich benachteiligenden Klausel beruhen, werden als „Zufallsgewinne“ verstanden. Unsicherheiten über drohende Rückforderungen würden hingegen zu teils massiven flächendeckenden Wertverlusten der vermieteten Immobilien mit volkswirtschaftlichen Konsequenzen führen.

Derzeit besteht Rechtsunsicherheit bei der Frage, für welche Zeiträume in der Vergangenheit Zahlungen zurückgefordert werden können, die aufgrund einer (teil-)unwirksamen Wertsicherungsklausel geleistet wurden.

Der Rückforderungsanspruch ist in der Regel bereicherungsrechtlicher Natur (kann aber – bei entsprechendem Verschulden – auch schadenersatzrechtlicher Natur sein). Als solcher ist der Rückforderungsanspruch ein Unterfall des § 1431 ABGB (*condictio indebiti*, bei absoluter Nichtigkeit) bzw. des § 1435 ABGB (*condictio causa finita*) oder § 877 ABGB analog (beides bei Ungültigerklärung der Klausel). Alle diese Bereicherungsansprüche verjähren grundsätzlich in 30 Jahren ab Zahlung (RIS-Justiz RS0033819; RS0033819, siehe zuletzt etwa *Vollmaier*, Verjährungsfragen im Bankgeschäft, ÖBA 2024, 169). Der OGH hat allerdings auch schon eine Verjährung von drei Jahren ab Zahlung analog § 1480 ABGB anerkannt (zB Versicherungsprämien: 7 Ob 137/18z; Mietzinsüberzahlungen: 5 Ob 25/15k; periodisch zu Unrecht geleistete Leasingentgelte: 3 Ob 47/16g). Überzahlungen von Unternehmen sollen nach § 1486 Z 1 ABGB in drei Jahren nach Eintritt der Bereicherung verjähren (1 Ob 32/08z RdW 2008/474; RS0124811; RS0123539). Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist allerdings nicht ganz einheitlich und stark einzelfallbezogen.

Ist eine Wertsicherungsvereinbarung deshalb (teil-)unwirksam, weil durch ihre Anwendung die Mietzinsobergrenze des § 16 Abs. 1 bis 7 MRG überstiegen wird, dann muss diese Unwirksamkeit binnen drei Jahren gerichtlich geltend gemacht werden (§ 16 Abs. 9 iVm Abs. 8 MRG). Der Anspruch auf Rückforderung verjährt in drei Jahren, wobei die Verjährung gehemmt ist, solange bei Gericht oder der Gemeinde ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist (§ 27 Abs. 3 MRG). Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) endet diese Frist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre (§ 16 Abs. 8 MRG).

Besonderheiten bestehen aufgrund unionsrechtlicher Vorgaben bei der Unwirksamkeit von Klauseln nach der Klausel-Richtlinie. Der EuGH hält es zwar für zulässig, die Erhebung einer Klage, mit der die Restitutionswirkungen der Nichtigkeitserklärung einer missbräuchlichen Klausel geltend gemacht werden, einer Verjährungsfrist zu unterwerfen. Der Beginn und die Dauer darf die Ausübung des Rechts des Verbrauchers auf Rückerstattung nicht praktisch unmöglich machen oder übermäßig erschweren, was

insb bei Verjährung ohne Kenntnis der Fall wäre (EuGH verbRS C-224/19 und C-259/19). Ausdrücklich für unionswidrig erklärt hat der EuGH eine nationale Regelung, die den Verjährungsbeginn mit dem Tag ansetzt, an dem die ungerechtfertigte Bereicherung eingetreten ist (EuGH C-485/19; ebenso verbRS C-698/18 und C-699/18); dies gilt selbst für kenntnisunabhängige Verjährungsfristen von fünf Jahren (EuGH verbRS C-776/19 bis C-782/19) und zehn Jahren (verbRS C-810/21 bis C-813/21).

In Entsprechung des Regierungsprogramms (S 64) soll bei „Altverträgen“ die Rückforderung von Mietzinszahlungen insoweit, als eine unklare Rechtslage für die Vermieter bestanden hat und es unionsrechtlich zulässig ist, auf fünf Jahre begrenzt werden. Diese Beschränkung auf höchstens fünf Jahre soll – wie bei der Schadenersatzverjährung – mit einer subjektiven Frist von drei Jahren kombiniert werden, die ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs zu laufen beginnt. Die vorgeschlagene Regelung soll nicht für „Neuverträge“ gelten, die ab dem 1. Jänner 2026 geschlossen werden, weil erstens die Entscheidungen des OGH schon bekannt sind und es zweitens durch die nunmehrige Regelung des § 2 einfacher ist, rechtssicher eine Wertsicherung zu vereinbaren.

Für die Rückforderbarkeit ist auf die „Überzahlung“ aufgrund der unwirksamen Klausel in den letzten fünf Jahren vor Vertragsende abzustellen. Ist das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs noch aufrecht, sollen sich die rückforderbaren Überzahlungen auf die fünf Jahre vor diesem Zeitpunkt beziehen. Voraussetzung für die Anwendung des Abs. 3 ist ein vor dem 1. Jänner 2026 geschlossener Vertrag über eine Wohnungsmiete, bei dem eine vereinbarte Wertsicherungsklausel unwirksam ist, wobei die Unwirksamkeit nicht auf einer im Sinn der Klausel-Richtlinie missbräuchlichen Wertsicherungsvereinbarung beruhen darf. Diese Ansprüche sollen in drei Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruches verjähren, wobei „Kenntnis“ im Sinne der Judikatur des OGH zu § 1489 ABGB zu verstehen ist; nach dieser Rechtsprechung trifft den Gläubiger eine gewisse – allerdings nicht zu überspannende – Erkundungsobliegenheit (siehe *Dehn* in KBB⁷ § 1489 Rz 3 mwN). Der Mieter muss innerhalb dieser Zeit die Rückforderung gerichtlich geltend machen. Es kann allerdings sein, dass solche Rückforderungsansprüche bereits eingeklagt sind. Um nicht über Gebühr in laufende Gerichtsverfahren einzugreifen, sollen auch Ansprüche von der Rückwirkung der Verjährungsregelung ausgenommen werden, die vor dem 1. Jänner 2026 gerichtlich geltend gemacht wurden.

Beruhet der Rückforderungsanspruch auf einem Verstoß gegen die „Mietzinsobergrenze“ nach § 16 Abs. 9 MRG, dann bleibt die dreijährige Verjährungsfrist des § 27 Abs. 3 MRG (bzw. bei befristeten Mietverhältnissen die zehnjährige Verjährungsfrist nach § 16 Abs. 8) maßgeblich.

Zu Artikel 2 (Änderung des Mietrechtsgesetzes)

Zu Z 1 (§ 2 Abs. 1 MRG)

Derzeit vermittelt nur der Fruchtnießer der gesamten Liegenschaft, nicht aber der Fruchtnießer einer Wohnung Hauptmietrechte. Dies gilt auch für Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet wurde (OGH 13.12.2018, 5 Ob 221/18p). Im Hinblick auf das erhebliche Umgehungspotential sollen nun auch Fruchtnießer von Wohnungseigentumsobjekten in den Kreis der in § 2 Abs. 1 genannten Personen aufgenommen werden, die im Fall der Vermietung Hauptmietverträge (und nicht Untermietverträge) schließen.

Zu Z 2 (§ 16 Abs. 6 MRG)

§ 16 Abs. 6 ist die Basis für die Wertsicherung der Kategoriebeträge und anderer Beträge im Mietrechtsgesetz.

Durch das 4. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz ist die Valorisierung zum 1. April 2025 entfallen. Die nächste Valorisierung wird daher am 1. April 2026 eintreten und wie bisher an den Verbraucherpreisindex 2000 von Februar 2001 anknüpfen, weil dieser der Ausgangswert für die zu valorisierenden gesetzlichen Beträge ist, die weiterhin in der ursprünglichen Höhe im MRG angeführt sind. Die Valorisierung wird anhand des Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 für 2025 erfolgen.

Darüber hinaus soll nun aber festgelegt werden, dass sich die Beträge am **1. April 2026** um nicht mehr als ein Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöhen können. Wenn sich also auf Grund der Entwicklung des VPI eine ein Prozent übersteigende Erhöhung der zu BGBl. II Nr. 170/2023 kundgemachten Beträge ergäbe (wovon auf Grund der bisherigen Entwicklung auszugehen ist), soll

demnach die Erhöhung dennoch **mit einem Prozent** gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt, also dem 1. Juli 2023, **gedeckt** bleiben.

Ab 1. April 2027 soll die Valorisierung von den im MRG angeführten Ausgangswerten abgekoppelt werden und – wie schon nach dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz vorgesehen – jährlich jeweils zum 1. April ausgehend von den zuletzt valorisierten Beträgen erfolgen. Dabei soll jeweils – ungeachtet allfälliger Effekte aus einer vorangegangenen Deckelung – ausschließlich die Inflation des jeweiligen Vorjahrs nachvollzogen werden, also die Veränderung des VPI-Jahresdurchschnittswerts des Vorjahres gegenüber dem VPI-Jahresdurchschnittswert des dem Vorjahr vorangegangenen Jahres. Auf eine Berechnung anhand der Durchschnittsinflation der letzten drei Jahre – wie nach dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz vorgesehen war – kann im Hinblick auf die gleichzeitig vorgesehene Deckelung auf niedrigem Niveau verzichtet werden.

Die am **1. April 2027** stattfindende Valorisierung soll **mit zwei Prozent** gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt, also dem 1. April 2026, **gedeckt** sein.

Für die Valorisierung zum **1. April 2028** und für **alle nachfolgenden** Valorisierungen soll eine Deckelung dann zum Tragen kommen, wenn die Erhöhung über drei Prozent läge. In diesen Fällen soll **der drei Prozent übersteigende Wert** bei der Valorisierung **nur zur Hälfte** heranzuziehen sein.

Die Rundungsbestimmungen und die Bestimmungen über die Veröffentlichung der geänderten Beträge bleiben unverändert.

Zu Z 3 bis 5 (§ 29 MRG)

Die Eindämmung befristeter Mietverhältnisse ist ein essentieller Dreh- und Angelpunkt des Mieterschutzes. Deshalb wird in § 29 Abs. 1 Z 3 für Mietverhältnisse über Wohnungen vorgesehen, dass eine Auflösung eines Mietvertrages durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer in Hinkunft für Vermieter, die Unternehmer im Sinn des KSchG sind, nur möglich ist, wenn eine Befristung mit mindestens fünf anstelle von bisher mindestens drei Jahren vereinbart wird. Ebenso ist eine Verlängerung der Vertragsdauer von zeitlich befristeten Mietverträgen im Sinne des § 29 Abs. 4 für diese Vermieter nur noch für einen fünf Jahre nicht unterschreitenden Zeitraum möglich. Für den Fall, dass ein Mietvertrag zunächst wirksam befristet wurde, jedoch nach Ablauf der Vertragsdauer weder vertraglich verlängert oder aufgelöst wird, ist eine einmalige Erneuerung des Vertrags für diese Vermieter auf fünf statt bisher drei Jahre vorgesehen (§ 29 Abs. 3 lit. b und § 29 Abs. 1 Z 3a). Wird das Mietverhältnis nach Ablauf dieser fünf Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, so gilt der Vertrag auf unbestimmte Zeit erneuert.

Ein Unternehmer ist nach § 1 Abs. 1 Z 1 KSchG jemand, für den das Geschäft zum Betrieb seines Unternehmens gehört. Nach § 1 Abs. 2 KSchG ist ein Unternehmen jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein. Juristische Personen des öffentlichen Rechts gelten immer als Unternehmer.

Als Unternehmer im Sinne des KSchG wird der Vermieter anzusehen sein, wenn die Beschäftigung von dritten Personen (zB Hausbesorger), das Vorliegen einer Mehrzahl dauernder Vertragspartner (Mehrzahl von Mietverträgen, die eine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Buchhaltung erfordert) bestehen und sohin die Einschaltung von anderen Unternehmen oder Erfüllungsgehilfen erforderlich ist und auch längerfristige Vertragsbindungen bestehen (RIS-RS0065317). Als annähernde Richtzahl für die Mehrzahl von Vertragspartnern wurde angenommen, dass der private Hauseigentümer (noch) als Verbraucher anzusehen sei, wenn in seinem Haus nicht mehr als fünf Mietgegenstände in Bestand gegeben werden (RIS-RS0065317 [T1]).

Zu Z 6 (§ 37 Abs. 3 Z 17 MRG)

Wenn eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei in einem mietrechtlichen Außerstreitverfahren Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten hat, so beträgt dieser nach § 37 Abs. 3 Z 17 400 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 180 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz. Die Beträge wurden mit dem Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, festgelegt und sind seither unverändert.

Diese Beträge sollen nun entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst werden.

Zu Z 7 (§ 49k MRG)

Die neuen Regelungen sollen mit 1. Jänner 2026 in Kraft treten (Abs. 1).

§ 2 Abs. 1 soll für Verträge gelten, die ab Inkrafttreten geschlossen werden (Abs. 2).

Die Änderungen in § 16 Abs. 6 sollen nach Abs. 3 für Valorisierungen nach der am 1. Juli 2023 mietrechtlich wirksam gewordenen Erhöhung gelten. Für die bereits eingetretenen Valorisierungen bleibt die bisherige Rechtslage weiter anwendbar.

Abs. 4 legt fest, dass für alle erfassten Mietverträge, die ab Inkrafttreten geschlossen werden, eine Mindestbefristung von fünf Jahren maßgeblich ist. Das gilt ebenso für Vertragsverlängerungen nach § 29 Abs. 3 lit. b und § 29 Abs. 4: Demnach ist ein Mietvertrag, der vor Inkrafttreten mit einer Befristung von drei Jahren geschlossen wurde, zwar weiter wirksam befristet, die Verlängerung der Vertragsdauer hat aufgrund der Anwendbarkeit der neuen Rechtslage aber bereits mindestens fünf Jahre zu betragen, wenn der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des KSchG ist, und auch eine allfällige gesetzliche Erneuerung erfolgt für solche Verträge für fünf Jahre.

Die in § 37 Abs. 3 Z 17 neu festgelegten Beträge für den Ersatz von Vertretungskosten sind in Verfahren anwendbar, die ab Inkrafttreten anhängig werden (Abs. 5).

Zu Artikel 3 (Änderung des Richtwertgesetzes)

Zu Z 1 und 2 (§ 5 Abs. 2 RichtWG)

Die Änderungen in § 5 Abs. 2 RichtWG entsprechen weitgehend jenen in § 16 Abs. 6 MRG.

Durch das 4. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz ist die Valorisierung zum 1. April 2025 entfallen. Die nächste Valorisierung wird daher am 1. April 2026 eintreten. Die weiteren Valorisierungen werden – wie schon nach dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz vorgesehen – jedes Jahr zum 1. April erfolgen.

Bei der Valorisierung soll jeweils die Inflation des jeweiligen Vorjahres nachvollzogen werden. Auf eine Berechnung anhand der Durchschnittsinflation der letzten drei Jahre kann wie in § 16 Abs. 6 MRG verzichtet werden.

Die am **1. April 2026** stattfindende Valorisierung soll mit **einem Prozent** gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt, also dem 1. April 2023, gedeckelt sein. Die am **1. April 2027** stattfindende Valorisierung soll mit **zwei Prozent** gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt, also dem 1. April 2026, gedeckelt sein.

Für die Valorisierung zum **1. April 2028** und für **alle nachfolgenden** Valorisierungen soll wie bei § 16 Abs. 6 MRG eine Deckelung dann zum Tragen kommen, wenn eine Erhöhung über drei Prozent läge. In diesen Fällen soll **der drei Prozent übersteigende Wert** bei der Valorisierung **nur zur Hälfte** heranzuziehen sein.

Die Rundungsbestimmungen und die Bestimmungen über die Veröffentlichung der geänderten Beträge bleiben auch bei den Richtwerten unverändert.

Zu Z 3 (II. Abschnitt Abs. 1d RichtWG)

Die neuen Regelungen sollen mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft treten und für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2026 gelten.