© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Karin Zahiragic - Andrea Weisert | Muster | Textbaustein **Dokument-ID: 1186796**

Wertsicherung: Änderungen nach dem 5. MILG

Vollanwendungsbereich MRG, Richtwertmietzins

Der vereinbarte Hauptmietzins wird „wertgesichert gem § 1 Abs 2 und Abs 3 MieWeG“ vereinbart.

Der vereinbarte Hauptmietzins wird nach § 5 Richtwertgesetz (RichtWG) unter Zugrundelegung des Richtwertmietzinses, sowie Zu- und Abschläge und eines Lagezuschlags berechnet.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wirksame Richtwert.

Wenn aufgrund gesetzlicher Änderungen die Wertsicherung nicht mehr möglich sein sollte, erfolgt eine solche nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index.

Indexschwankungen bleiben bis 3 % unberücksichtigt.

Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt gegeben, dies spätestens 14 Tage vor dem Zeitraum, zu dem dann der Mieter zur Bezahlung des erhöhten Betrages verpflichtet ist.

Teilanwendungsbereich MRG

Der Hauptmietzins beträgt monatlich EUR … zuzüglich Umsatzsteuer und wird „wertgesichert gem § 1 Abs 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ vereinbart:

Der Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 oder – sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden – einen an seine Stelle tretenden Index wertbezogen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat … errechnete endgültig verlautbarte Indexzahl.

Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt gegeben, dies spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin, zu dem dann der Mieter zur Bezahlung des erhöhten Betrages verpflichtet ist.

Anmerkungen:

1 Mit einer Wertsicherungsvereinbarung soll ein Ausgleich für die Inflation geschaffen werden. Eine Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Wertsicherung ist jedenfalls nur möglich, wenn die Wertsicherung im Mietvertrag entsprechend vereinbart wurde. Welcher Index vereinbart und wie die Indexklausel formuliert wird, ist gesetzlich nicht geregelt. Üblicherweise wird in einer Wertsicherungsvereinbarung der von der Statistik Austria zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige veröffentlichte aktuelle Verbraucherpreisindex (VPI 2020) als Grundlage herangezogen. Häufig wird vertraglich auch geregelt, dass Indexschwankungen bis zu 3 % oder 5 % unberücksichtigt bleiben.

2 Wertsicherung im Vollanwendungsbereich MRG, Richtwertmietzins

Mit dem 5. MILG ist auch § 5 Abs 2 Richtwertgesetz geändert worden. Diese Änderung sieht im Wesentlichen vor, dass die gesetzliche Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und der mietrechtlichen Richtwerte mit der Systematik des MieWeG gleichgeschaltet wird. Dies heißt: Es gibt im Jahr 2026 eine Anhebungsgrenze von 1 % und im Jahr 2027 eine solche von 2 % gibt. Ab dem Jahr 2028 wird bei einer Vorjahresinflation von mehr als 3 % der Teil, der 3 % übersteigt, im Rahmen der Mietzinserhöhung nur zur Hälfte berücksichtigt.

Beispiel:

Beträgt die Veränderung der mietrechtlichen Rechtwerte 4,6 %, dürfen nur 3,8 % berücksichtigt werden (3 % + die Hälfte von 1,6 %= 0 0,8 % = 3,8 %).

In einem Wohnungsmietvertrag kann gem § 2 MieWeG eine Wertsicherung auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 MieWeG sowie gegebenenfalls auf § 1 Abs 3 MieWeG wirksam vereinbart werden.

§ 2 MieWeG gilt auch für Richtwertmietzinse.

3 Wertsicherung im Teilanwendungsbereich des MRG

Unter Wertsicherung versteht man die Anpassung des Mietzinses an die Inflationsentwicklung.

Eine solche Anpassung erfolgt – mit wenigen Ausnahmen – nicht automatisch, sondern setzt eine vertraglich vereinbarte Wertsicherungsklausel voraus. Fehlt eine derartige Vereinbarung, kann eine Wertsicherung nicht geltend gemacht werden und der Mietzins inflationsbedingt nicht angepasst werden.

Im Einzelfall kann eine durch Wertsicherung dem Mieter bekanntgegebene Erhöhung des Mietzinses gegen § 879 ABGB verstoßen, weil die Mietzinserhöhung sachlich nicht gerechtfertigt ist (vgl 10 Ob 23/24s). Auch kann sie aufgrund der vor dem Mietbeginn liegenden Ausgangsbasis ungewöhnlich iSd § 864a ABGB sein (vgl 10 Ob15/25s).

Das 5. MILG, welches am 01.01.2026 in Österreich in Kraft getreten ist, brachte Änderungen für Wohnungsmietverträge. Bestandteil des 5. MILG ist das Mieten-Wertsicherungsgesetz (kurz: MieWeG). Mit dem MieWeG soll ein einheitliches, gesetzlich vorgegebenes Modell für Wertsicherungsklauseln bei Wohnungsmietverträgen geschaffen werden. Es gilt sowohl für ab 01.01.2026 abgeschlossene Mietverträge als auch für Mietverträge, die bereits vor dem 01.01.2026 abgeschlossen wurden. Es umfasst Wohnungsmietverträge, also Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Anwendungsbereich des MRG, eischließlich der in § 1 Abs 4 MRG genannten Sonderfälle. Der Mietzins verändert sich erstmals am 01.04. des Kalenderjahres nach Vertragsabschluss und in weiterer Folge jährlich am 1. April. Maßstab bildet die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Kalenderjahr vor dem Valorisierungszeitpunkt. Nach dem Berechnungsmechanismus des MieWeG erfolgen Valorisierungen der Mietzinse zum 1. April eines jeden Jahres. Betraglich sind die jährlichen Mietzinserhöhungen insofern beschränkt, als bei einer nach der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 zu ermittelnden Vorjahresinflation, die 3 % übersteigt, der 3 %-liegende übersteigende Teil nur zur Hälfte in die Mietzinserhöhung eingerechnet wird. Die errechnete Veränderung wird nur im Ausmaß der vollen Monate des vor dem Valorisierungszeitpunkt liegenden Kalenderjahres seit Vertragsabschluss berücksichtigt.

In einem Wohnungsmietvertrag im Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG kann gem § 2 MietWeG eine Wertsicherung auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 Mieten-Wertsicherungsgesetz sowie gegebenenfalls § 1 Abs 3 Mieten-Wertsicherungsgesetz vereinbart werden, etwa indem im Zusammenhang mit der Festlegung des Entgelts die Wendung „wertgesichert gem § 1 Abs 2 Mieten-Wertsicherungsgesetz“ angeführt wird oder indem bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungen des MRG Anwendung finden und die vor dem 01.12.2026 abgeschlossen werden die Wendung „wertgesichert gem § 1 Abs 2 und Abs 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ angeführt wird.

§ 4 Abs 3 MieWG sieht folgende Verjährungs- und Rückforderungsbestimmungen im Falle von unwirksamen Wertsicherungsklauseln vor: Ist bei einem Altmietvertrag eine Wertsicherungsvereinbarung unwirksam, sind daraus resultierende Rückforderungsansprüche auf Zahlungen beschränkt, die in den letzten fünf Jahren vor Vertragsbeendigung geleistet wurden. Ist das Vertragsverhältnis im Zeitpunkt der Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs noch aufrecht, gilt diese Beschränkung auf Zahlungen, die in den letzten fünf Jahren vor dieser Kenntnis geleistet wurden. Die Rückforderungsansprüche verjähren in drei Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs, längstens aber in 30 Jahren ab Zahlung. Diese Begrenzung gilt nur für Altverträge (vor dem 01.01.2026 abgeschlossene Wohnungsmietverträge), also nicht für Neuverträge und nicht für MRG-Vollausnahmen, wie etwa Mietverträge über Wohnungen in Ein- oder Zwei-Objekte-Häusern.

4 In der Klauselentscheidung des OGH vom 21.03.2023, 2 Ob 36/23t handelt es sich um Mietverträge, auf die das KSchG anzuwenden ist. Nach dieser Entscheidung sind zusammengefasst Wertsicherungsklauseln nichtig, wenn beispielsweise die folgende Formulierung verwendet wird: *„Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als*

Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht." Der OGH begründet die Nichtigkeit damit, dass nicht klar sei, wer entscheidet, welcher Index dem idR VPI am meisten entspricht. Wenn also anstatt der Wortfolge *„diesem Index am meisten entspricht"* formuliert wird *„an dessen Stelle tritt"*, würde das entsprechend der Ansicht des OGH wieder passen. Problematisch ist nach Ansicht des OGH auch der Fall, wenn aufgrund der Indexklausel die Indexierung bereits in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss schlagend werden könnte. Dem kann in der Praxis unter Umständen dadurch entgangen werden, wenn entweder mit einer Schwellenwertklausel (entweder 3 % oder 5 %) gearbeitet wird oder aber die Indexierung ausdrücklich erst zu einem bestimmten Stichtag, welcher erst mehr als zwei Monate nach Unterfertigung erreicht wird, vorgenommen wird. Abschließend hat der OGH in seiner Entscheidung auch nochmals angesprochen, dass eine Wertsicherung immer zweiseitig sein muss. Auch die Senkung des Mietzinses muss daher vorgesehen sein.

5 In der Entscheidung des OGH vom 10.09.2024, 10 Ob 23/24s, wurde folgende Mietvertragsklausel einer Prüfung unterzogen:

„Der Hauptmietzins wird wertgesichert nach dem Gesamtbaukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (Basisjahr 2010) auf Basis des im Monat der beiderseitigen Vertragsunterfertigung verlautbarten Indexwertes.

Er verändert sich zu Beginn eines jeden Jahres im Verhältnis des Indexwertes für September des jeweiligen abgelaufenen Jahres zum Indexwert für den Basismonat. Die erstmalige Anpassung erfolgt mit 01.01.2022.

Dieser Indexwert bildet sodann auch die Basis für die weitere Wertsicherung. Sollte der zugrundegelegte Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der anstelle dieses Index verlautbart wird. In Ermangelung eines solchen jener, der dem Gesamtkostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (Basisjahr 2010) am ehesten entspricht."

Festgestellt wurde, dass diese Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verstößt. Der OGH begründet seine Entscheidung folgendermaßen: Wertsicherungsklauseln in Wohnungsmietverträgen unternehmerischer Vermieter haben sich an den Erfordernissen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG messen zu lassen, welche dem Schutz des Verbrauchers vor überraschenden und sachlich nicht gerechtfertigten Preiserhöhungen dient. Sie bezweckt das ursprünglich vereinbarte Entgelt, insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten an die tatsächliche Geldwertänderung anzupassen. Der OGH kommt letztendlich zum Ergebnis, dass die Klausel über die Wertsicherung des Mietzinses nach dem Baukostenindex (für den Wohn- und Siedlungsbau) nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unzulässig ist. Es fehlt an der erforderlichen sachlichen Rechtfertigung der für die Entgeltänderung maßgeblichen Umstände. Im Hinblick auf die Funktion der Wertsicherungsvereinbarung ist es sachlich nicht gerechtfertigt, die Wertsicherung des Mietzinses ausschließlich an die Entwicklung reiner Erhaltungskosten zu knüpfen. Ein solches Vorgehen muss zwangsläufig zu einer Verzerrung des ursprünglichen „Äquivalenzverhältnisses" führen. Die Wertsicherung des Mietzinses nach der Entwicklung des Baukostenindex vermag weder dadurch die konkrete Kostenentwicklung unternehmerischer Vermieter noch die durchschnittliche Marktentwicklung abzubilden.

6 Neue VfGH- & OGH-Erkenntnisse zu Wertsicherungsklauseln

Conclusio des VfGH (24.06.2025, G170/2024-17, G37-38/2025-1

- § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ist nicht verfassungswidrig.
- Gilt für Ziel- und Dauerschuldverhältnisse (zB Werkvertrag, Mietvertrag).
- Verbraucher soll vor überraschenden/ungerechtfertigten Preiserhöhungen geschützt werden.
- Im Einzelfall kann allerdings nicht automatisch von einer Nichtigkeit der Wertsicherungsklausel und damit verbundenen Rückforderung der geltend gemachten Erhöhungen, ausgegangen werden, dazu muss man den gesamten Vertrag und die Verhältnisse überprüfen.

Hinweis:

Eine aktuelle Entscheidung des OGH macht nun deutlich, dass nicht dem § 6 Abs 2 Z 4 KSchG entsprechende Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen nicht gleich zur Aufhebung der gesamten Klausel (und somit nicht angepasste Mietzinse seit Mietbeginn) führen müssen.

Am 30.07.2025 entschied der OGH (10 Ob 15/25s) in bemerkenswerter Abkehr von den bisherigen

Entscheidungen in einem „Wertsicherungsklausel-Prüfungsfall“ und schaffte damit Klarheit für alle künftigen Streite bezüglich Anwendung der infrage gestellten KSchG- Bestimmung.

Conclusio der OGH-Entscheidung (30.07.2025, 10 Ob 15/25s):

- Klarstellung: § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht anwendbar auf Dauerschuldverhältnisse, die länger als 2 Monate dauern (zB Mietverträge)
- Nachdem Wohnungsmietverträgen in der Regel mindestens drei Jahre andauern müssen (zumindest im Teil und Vollanwendungsbereich des MRG) können Wertsicherungsklauseln nur aufgrund der allgemeinen Grundsätze für Vertragsbestimmungen geprüft werden und sind nicht „automatisch“ anfechtbar, weil der 2-Monate-Hinweis nicht enthalten ist.

Beispiele: (aus Verbandsklagen entnommen) für unzulässige Klauseln

- Unklare, mehrdeutige oder versteckt formulierte Klausel – es fehlen konkrete Bezugsgrößen oder Stichtage
- Sittenwidrigkeit bzw unangemessene Benachteiligung: Klausel verschiebt Preisrisiken unverhältnismäßig zulasten einer Partei
- Einseitigkeit: Klausel sieht nur Mietzinserhöhungen vor, stellt aber keine entsprechende Senkung bei Indexrückgang in Aussicht
- Unklare Ersatzindexregelung
- Rückwirkende Anpassung: Klausel bezieht bereits vor Vertragsabschluss eingetretene Indexänderungen ein (das Verwenden einer zuletzt verlautbarten Indexzahl ist nicht problematisch)
- Kein sachlicher Index: statt Verbraucherpreisindex wird der Baukostenindex verwendet
- Intransparente Formulierungen

Hinweis:

Für Individualverträge sind andere Maßstäbe anzusetzen, es kommt – wie immer – auf den Einzelfall und die Verhältnisse an.

Praxistipp:

- Klare, eindeutige Formulierung mit Stichtag für erste Anpassung
- Empfehlenswert: nur jährliche Anpassung, nicht monatlich
- Für Mieter: Rückforderung prüfen, aber Einzelfallbewertung notwendig