

Bekommen Mieter nun viel Geld zurück?



18. Juli 2025 · Sie starten in den Tag mit

Florian Klenk

Gerichtsentscheidungen verunsichern Vermieter - müssen sie „indexierte“ Mieten zurückzahlen? So einfach ist es nicht: Anwalt und Zivilrechtsprofessor Max Leitner klärt auf >> Wie ein mutmaßlicher Betrüger einen österreichischen Unternehmer um 40 Bitcoins mit heutigem Wert von vier Millionen Euro gebracht haben soll >> Event-Tipps zum Wochenende von Gerhard Stöger >> Grundkurs Kochen: Gebratener Kräuterseitling

Guten Morgen!

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs und des Verfassungsgerichtshofs verunsichern Vermieter und überraschen Mieter. In einem juristisch komplizierten Fall wurde entschieden, dass eine sogenannte „Wertsicherungsklausel“ – die Mieten an die Inflation anpasst – rechtswidrig sei.



Können Mieter nun 30 Jahre rückwirkend „indexierte“ Mietern zurückfordern und wieder den alten Zins bezahlen? Der Wiener Rechtsanwalt und Zivilrechtsprofessor Max Leitner (Kanzlei Leitner & Häusler) klärt auf.

Außerdem: Eine Westbalkan-Truppe soll sich auf Krypto-Betrug spezialisiert und einen österreichischen Unternehmer um viel Geld gebracht haben. Livio Koppe hat sich den Fall angesehen. Gerhard Stöger hat dann noch Event-Tipps für Ihr Wochenende. Und im Grundkurs Kochen zeigen wir Ihnen ein Rezept für gebratene Kräuterseitlinge.

Einen schönen Tag wünscht

Florian Klenk

„So leicht ist das alles nicht“

Können Mieter nun 30 Jahre rückwirkend „indexierte“ Mieten zurückfordern und wieder den alten Zins bezahlen? Der Wiener Rechtsanwalt und Zivilrechtsprofessor Max Leitner (Kanzlei Leitner & Häusler) klärt auf.

FALTER: Herr Leitner, es herrscht große Aufregung in der Mieter- und Vermieterszene. Die Höchstgerichte – der Oberste Gerichtshof und der VfGH – hätten angeblich entschieden, dass man 30 Jahre rückwirkend die Wertsicherungssteigerungen von Mieten zurückfordern kann. Stimmt das überhaupt?

Max Leitner: Ordnen wir einmal die Dinge: Das Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof ist ein Nebenschauplatz. Er hat lediglich entschieden, dass eine gesetzliche Basis in diesem Komplex verfassungskonform ist. Wichtiger ist ein Urteil des OGH. Der hat 2023 in einem sogenannten Verbandsprozess (das ist ein spezielles Verfahren, das die Arbeiterkammer angestrengt hat) einem gewerblichen Vermieter verboten, eine dem Üblichen entsprechende Wertsicherungsklausel weiter zu verwenden. Überträgt man die Argumentation auf einen Individualprozess, also einem Verfahren zwischen einem Mieter und einem Vermieter, würde das tatsächlich bedeuten, dass ein Mieter eine Zinserhöhung, die auf einer solchen Wertsicherungsklausel beruht, 30 Jahre rückwirkend zurückverlangen kann. Und auch in Zukunft müsste er nur mehr den ursprünglich ziffernmäßig vereinbarten niedrigen Mietzins zahlen.

Das wäre spektakulär und würde den Vermietern viel Geld kosten.

Max Leitner: Vorsicht! So leicht ist das alles nicht. In einer Entscheidung aus dem Februar 2025 hat der Oberste Gerichtshof (8 Ob 81/24f) bereits die Klage eines Mieters abgewiesen und dem Vermieter recht gegeben. Die dieser Entscheidung zugrunde liegende konkrete Wertsicherungsklausel weicht aber von der typischen Gestaltung ab.

Es ist also noch einiges offen. Welche Mietverträge wären betroffen?

Max Leitner: Potentiell sind alle Mietverträge betroffen, die eine Wertsicherungsklausel enthalten und zwischen einem gewerblichen Vermieter und einem Verbraucher abgeschlossen sind.

Sind auch private Vermieter betroffen, die ihre Eigentumswohnung vermietet haben?

Max Leitner: Nein. Voraussetzung wäre ein Mietvertrag zwischen einem gewerblichen Vermieter und einem Privaten (also Konsumenten).

Was genau bedeutet also das VfGH-Erkenntnis für Mieterinnen und Mieter heute, können diese nun Geld zurückfordern?

Max Leitner: Dem VfGH-Erkenntnis, über das jetzt alle diskutieren, kommt dafür nicht die entscheidende Bedeutung zu. Ob die Mieter die Erhöhungen zurückverlangen können, wird der Oberste Gerichtshof entscheiden.

*Wie sollten Vermieter*innen jetzt reagieren, wenn sie betroffene Verträge haben?*

Max Leitner: Vermieter sollten Ihre Verträge prüfen und sich beraten lassen. Die Probleme liegen dabei durchaus im Detail. Maßgebend wird schlussendlich sein, wie der Oberste Gerichtshof die anhängigen Fälle entscheidet.

Was genau kann eine Wertsicherungsklausel ungültig machen – worauf sollte man im Vertrag achten?

Max Leitner: Maßgebend ist vor allem, ob nach der Vertragsgestaltung eine Erhöhung der Miete innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsschluss möglich ist. Meines Erachtens wird dies in den wenigsten Fällen so sein, weil der Verbraucherpreisindex erst mit einer Verzögerung veröffentlicht wird. Besonders problematisch sind jene Fälle, in denen die Wertsicherung einer Indexzahl eines Monats zugrunde gelegt wird, der vor dem Vertragsschlusszeitpunkt liegt.

Ist es nicht unfair, dass die Vermieter nun 30 Jahre rückwirkend möglicherweise die Wertsicherung zurückzahlen müssen? Sie hatten ja auch Kosten zu tragen, die durch die Inflation gestiegen sind – etwa beim Erhalt der Immobilie.

Max Leitner: Eine Wertsicherungsklausel dient der Aufrechterhaltung des Wertverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung und dient damit der Vertragsgerechtigkeit. Der Wegfall der Wertsicherungsklausel führt durch das Phänomen der Inflation zu einem unbilligen Ergebnis.

Die Politik plant bereits eine Gesetzesänderung – was könnte das für laufende Rückforderungen bedeuten? Darf sie die Verjährungsfrist einschränken?

Max Leitner: Eine kurze objektive Verjährungsfrist wäre europarechtswidrig. Knüpft die Verjährung an die Kenntnis des Mieters von seinem Anspruch an, wäre sie weitgehend wirkungslos. Eine Verkürzung der Verjährungsfrist könnte auch das Problem der zukünftigen Mieten nicht lösen: Die Nichtigkeit der Wertsicherungsklausel führt ja auch dazu, dass der alte ziffernmäßig festgelegte Mietzins für alle Zukunft eingefroren bleibt.