

KAAN
CRONEN
BERG

Lexikon

// Das Medium zur Information der Klienten und Freunde
von Kaan Cronenberg Rechtsanwälte

IMMOBILIENRECHT

MIETZINSBREMSE 2026: NEUE REGELUNGEN
FÜR MIETZINSANPASSUNGEN AUFGRUND
VON WERTSICHERUNGSKLAUSELN

Seit 01. Jänner 2026 ist das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz (5. MILG; BGBl I Nr 114/2025; www.ris.bka.gv.at/Bund) in Kraft. Teil des 5. MILG bildet auch das Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG), das eine Begrenzung der vertraglichen Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen im Voll- aber auch Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) vorsieht.

Rechtlicher Hintergrund

Seit Veröffentlichung der Entscheidung des OGH vom 21.03.2023, 2 Ob 36/23t (www.ris.bka.gv.at/jus) mit der unklare und nachteilige Wertsicherungsklauseln aufgehoben wurden, bestand vor allem auf Vermieter-seite große Unsicherheit: Demnach ist eine Indexklausel ungültig, wenn im Mietvertrag geregelt ist, dass bei einem Wegfall des vereinbarten Index ein Index gelten soll, der dem vereinbarten Index am meisten entspricht. Der OGH sieht darin einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, da nicht klar ist, welcher Verbraucherpreisindex dem vereinbarten Verbraucherpreisindex am meisten entspricht. Eine Indexklausel ist weiters ungültig und stellt einen Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG dar, wenn durch die Klausel der Vermieter in die Lage versetzt wird, den Mietzins innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss zu erhöhen, und dies nicht im Einzelnen nachweislich ausgehandelt wurde.

Ziel des MieWeG ist die Schaffung von Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen; weiters sollen inflationsbedingte Mietzinssteigerungen wirksam gedämpft werden. Zudem soll durch neue Befristungsregeln die Situation der Mieter von befristeten Mietverträgen verbessert werden.

Beschränkung der jährlichen Mietzinserhöhung

Das MieWeG sieht vor, dass Valorisierungen der Mietzinse (nur noch) zum 01. April eines jeden Jahres erfolgen dürfen. Die Wertsicherung

knüpft in der Regel an den Verbraucherpreisindex (VPI) an. Eine Erhöhung ist weiterhin nur bei Vorliegen einer wirksam vereinbarten Wertsicherungsklausel und durch ein ausdrückliches Schreiben des Vermieters, in dem die Indexanpassung geltend gemacht wird, möglich. Das Entgelt erhöht oder vermindert sich demnach am 1. April des Kalenderjahres nach Vertragsabschluss und in der Folge jährlich am 1. April nach Maßgabe des VPI 2020. Ausgangsbasis ist der Jahresdurchschnitt des Vorjahrs.

Ergibt sich eine Veränderung von über 3 %, ist der 3 % übersteigende Teil nur zur Hälfte in die Mietzinserhöhung einzurechnen. Bei Wohnungsmietverträgen, die den Mietzinsbeschränkungen des MRG unterliegen (Kategoriemietzins, Richtwertzins, angemessener Mietzins) darf der Mietzins zudem per 01.04.2026 nur um 1 % und per 01.04.2027 nur um 2 % angehoben werden.

Rückforderungsansprüche aufgrund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen

Ist bei einem vor dem 01.01.2026 abgeschlossenen Mietvertrag über eine Wohnung eine Wertsicherungsvereinbarung unwirksam, können zu hohe Mietzahlungen zurück gefordert werden, die in den letzten fünf Jahren vor Vertragsbeendigung bzw. bei noch aufrechten Verträgen in den letzten fünf Jahren vor Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruches geleistet wurden.

Neue Mindestbefristung

Bei Wohnungsmietverträgen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG verlängert sich die Mindestbefristung sowohl beim Vertragsabschluss als auch bei der Vertragsverlängerung von 3 Jahren auf 5 Jahre, insofern der Vermieter Unternehmer ist. Außerhalb des Anwendungsbereiches des MRG (zB Mietverträge über Freizeit- Zweitwohnungen, Wohnungsmietverträge in Ein- oder Zweiobjekthäusern, Geschäftsraummietverträge, etc.) sind von dieser neuen Befristungsregel nicht umfasst.

Erleichterungen für künftige Wertsicherungsvereinbarungen

Es ist nunmehr ausdrücklich vorgesehen, dass in einem Vertrag über eine Raummiete eine Wertsicherung auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 MieWeG sowie gegebenenfalls § 1 Abs 3 MieWeG wirksam vereinbart werden kann. Beispielweise kann im Zusammenhang mit der Festlegung des Entgelts die Wendung „Wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ angeführt werden. Damit soll den Vertragsserrichtern die wirksame Vereinbarung einer Wertsicherung erleichtert werden.

vm

**DR. VOLKER MOGEL, LL.M.**

BAU- UND BAUVERTRAGSRECHT

GEISTIGES EIGENTUM,
WETTBEWERBS- UND MEDIENRECHT

ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

AUSWIRKUNGEN DER NACHLASS- INSOLVENZ AUF DAS VERLASSEN- SCHAFTSVERFAHREN

Mit Beschluss vom 23.10.2025, 2 Ob 106/25i, (www.ris.bka.gv.at/jus) beantwortete der OGH wesentliche Fragen zur Verfahrensfortführung des Verlassenschaftsverfahrens für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Verlassenschaft. Die Entscheidung behandelt in der Praxis nicht selten auftretende Fragestellungen in der Schnittstelle zwischen Verlassenschafts- und Insolvenzverfahren.

Sachverhalt

Im Anlassfall war über das Vermögen der Verlassenschaft eines am 2023 verstorbenen Erblassers ein Verlassenschaftsverfahren eröffnet worden. In diesem Verlassenschaftsverfahren waren bereits verschiedene Anträge – insbesondere zur Klärung rechtlicher und tatsächlicher Nachlassverhältnisse – bei Gericht anhängig. Da die Verlassenschaft insolvenzrechtlich überschuldet war, musste über Antrag der Verlassenschaftskuratorin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Verlassenschaft eröffnet werden. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens führte zu der nicht seltenen Konstellation, wonach gleichzeitig ein Verlassenschaftsverfahren als auch ein Insolvenzverfahren (über das Vermögen der überschuldeten Verlassenschaft) anhängig sind.

Uneinigkeit herrschte zwischen den Parteien unter anderem über die Frage, inwieweit das Insolvenzverfahren die Fortsetzung des Verlassenschaftsverfahrens berührt. Dabei ging es neben der prozessualen Frage der Unterbrechung auch um die materielle Reichweite der Massebefugnisse und die Zuständigkeiten der Gerichte.

Rechtliche Fragestellung

Zu klären hatte der OGH, ob und in welchem Umfang die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu einer Unterbrechung oder gar Einstellung des laufenden Verlassenschaftsverfahrens führt, und welche Teile des Verlassenschaftsverfahrens weiterhin fortgesetzt werden. Der OGH schafft nun – auch in der Lehre ausgiebig diskutierten Fragestellungen – Klarheit.

Keine (vollständige) Unterbrechung des Verlassenschaftsverfahrens

Der OGH kam zum Ergebnis, dass die Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht zur vollständigen Unterbrechung des Verlassenschaftsverfahrens führt. Unterbrochen im Sinne des § 8a IO werden nur jene Teile, die eindeutig „massebezogen“ sind. Eine solche „Massebezogenheit“ liegt – so der OGH – dort vor, wo Befugnisse oder Zuständigkeiten des Insolvenzgerichts oder des Insolvenzverwalters berührt werden. Demnach werden Angelegenheiten und Fragestellungen betreffend das Aktiv- und Passivvermögen der Verlassenschaft durch das Insolvenzverfahren unterbrochen. Vermögensrechtliche Fragen fallen somit in die ausschließliche Zuständigkeit des Insolvenzverwalters. Nicht betroffen sind hingegen ausdrücklich jene Belange, die die Schuldnerin höchstpersönlich betreffen.

Daraus folgt, dass Verfahrenshandlungen, die ausschließlich nicht-massebezogene Aspekte des Nachlasses betreffen – etwa die Feststellung von Erben oder die Prüfung von Nachlassrechten Dritter – weiterhin im Verlassenschaftsverfahren durchzuführen sind. Für Maßnahmen, die unmittelbar die Insolvenzmasse betreffen (etwa die Verwertung bestimmter Vermögenswerte oder die Abwicklung massebezogener Forderungen), sind hingegen das Insolvenzgericht und der Insolvenzverwalter ausschließlich zuständig.

Rechtliche Würdigung

Aus der Entscheidung lassen sich demnach mehrere Schlussfolgerungen ziehen: Einerseits stärkt der OGH die Fortsetzung des Verlassenschaftsverfahrens, anstatt dieses durch die Insolvenz zur Gänze zu unterbrechen. Dies entspricht dem Grundsatz der effektiven Verfahrensabwicklung und der Vermeidung fraglicher Zuständigkeiten.

Die Unterscheidung zwischen massebezogenen und nicht-massebezogenen Teilen des Verfahrens schafft schließlich eine klare juristische Linie zwischen Insolvenz- und Verlassenschaftsrecht. Letztendlich berücksichtigt die Entscheidung auch, dass das Insolvenzverfahren als Spezialverfahren mit starkem Masse- und Gläubigerschutzinteresse ausgestaltet ist. Eine vollständige Fortführung des Verlassenschaftsverfahrens ohne Rücksicht auf die Masse würde diesem Leitgedanken zuwiderlaufen. Zugleich schützt die Entscheidung aber die Rechte Betroffener, deren Nachlassangelegenheiten nicht in die Masse fallen, vor einer grundlosen Verfahrenseinstellung und -verzögerung.

mn



MAG. MARTIN NUNCIC
ALLGEMEINES ZIVILRECHT
UNTERNEHMENS-
UND INSOLVENZRECHT
STRAFRECHT
DATENSCHUTZRECHT

RÜCKFORDERUNG ÜBERHÖHTER KREDITBEARBEITUNGS- GEBÜHREN

In seiner Entscheidung vom 23.10.2025, [2Ob52/25y](#), ([www.ris.bka.gv.at/jus](#)) befasste sich der OGH mit überhöhten Kreditbearbeitungsgebühren: Der Kläger nahm bei der beklagten Bank einen Kredit über EUR 695.000,00 auf. Hierfür musste er „Bearbeitungsspesen“ in Höhe von EUR 20.850,00 bezahlen. Laut Kreditvertrag handelte es sich dabei um eine einmalige, laufzeitunabhängige Abgeltung der Bearbeitung des Kreditantrags, der Bonitätsprüfung sowie der Erstellung der Kreditunterlagen. Zwar ist



es nach Ansicht des OGH zulässig, Fixbeträge vorzusehen, die mit konkreten Kosten („Spesen“) des Kreditinstituts erklärt werden, selbst wenn der Aufwand im Einzelfall niedriger ausfällt. Eine solche Klausel verstößt aber gegen § 879 Abs 3 ABGB, wenn das vereinbarte Zusatzentgelt die tatsächlichen Kosten für die Erbringung der fraglichen Leistung grob überschreitet. Da der Abschluss eines Hypothekarkreditvertrags nach dem Vorbringen der Beklagten einen durchschnittlichen Zeitaufwand von 20 bis 23 Stunden erfordert, musste die beklagte Bank die Bearbeitungsspesen zurückzahlen.

MAG. SILVIJA RAILIC

INTRANSPARENTE ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)



In seiner Entscheidung vom 16.12.2025, [4 Ob 75/25w](#) ([www.ris.bka.gv.at/jus](#)) beschäftigte sich der OGH im Rahmen einer Verbandsklage mit der Frage, ob eine Klausel in den AGB eines Wärmelieferungsvertrages der Klauselkontrolle gem. § 6 Abs 3 KSchG standhält. Die fragliche Klausel stellt für den Fall eines Ausfalls einer Messeinrichtung auf den Verbrauch „vergleichbarer zentralbeheizter Objekte bzw. des vertragsgegenständlichen Objektes“ ab.

Der OGH beurteilte die Klausel in zweierlei Hinsicht als intransparent: Zum einen sei bereits aufgrund der Formulierung „bzw“ unklar, ob, in welchem Ausmaß und unter welchen Parametern auf den Verbrauch von vergleichbaren Objekten, auf den Verbrauch des vertragsgegenständlichen Objektes oder auf beide abzustellen ist. Zum anderen fehlt eine Definition, wann und unter welchen Voraussetzungen ein Objekt als vergleichbar zu bezeichnen ist und daher herangezogen werden kann. Die gegenständliche Klausel ist daher vom OGH als unzulässig qualifiziert worden und damit nichtig.

FLORENS KOLLERITSCH

ZUR UNZULÄSSIGKEIT KONKURRIERENDER WIEDERKAUFSRECHTE



In der Entscheidung des OGH vom 21.10.2025, [8 Ob 101/25y](#), ([www.ris.bka.gv.at/jus](#)) ging es um die Frage, ob beim Verkauf einer Liegenschaft sowohl zugunsten der Verkäuferin als auch ihres Ehemanns ein Wiederkaufsrecht wirksam vereinbart werden kann.

Bei dem Wiederkaufsrecht gem. § 1068 erster Satz ABGB handelt es sich um ein unter der Bedingung der Rechtsausübung durch den Wiederkaufsberechtigten stehendes einseitiges Gestaltungsrecht, das durch einseitige, unwiderrufliche Erklärung ausgeübt wird. Sobald der Wiederkaufsberechtigte diese Erklärung abgibt, kommt der bereits mit dem ersten Kaufvertrag bedingt abgeschlossene zweite Kaufvertrag mit umgekehrten Parteirollen zustande.

Dieses Recht ist gem. § 1070 ABGB auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt und unübertragbar sowie unvererblich (zwingendes Recht).

Auch die Vereinbarung eines Dritten als Wiederkaufsberechtigter ist zulässig. Im gegenständlichen Fall wurden aber konkurrierende Wiederkaufsrechte, nämlich der Verkäuferin und ihres Ehegatten, vereinbart, was als Verstoß gegen § 1070 ABGB unzulässig ist.

Durch die Unwirksamkeit des Wiederkaufsrechts wird die Wirksamkeit des ersten Kaufvertrags nicht berührt.

MAG. GREGOR GRABLOWITZ

KEINE MEHRKOSTEN FÜR PREISSTEIGERUNGEN

In einer vor Kurzem ergangenen Entscheidung des OGH (25.11.2025, 4 Ob 200/24a) hatte dieser über die Zulässigkeit von Mehrkosten, die aus Preissteigerungen resultieren, zu entscheiden. Zugrunde lag ein Werkvertrag (Lieferung und Verlegung von Bewehrungsstahl), mit dem die Anwendbarkeit der ÖNORM B 2110 vereinbart wurde.

Das Ergebnis der Entscheidung war, dass der Auftragnehmer Mehrkosten, die sich aus Preissteigerungen, resultierend etwa aus zB dem Ukraine-Krieg, ergeben, im Anwendungsbereich der ÖNORM B 2110 nicht erfolgreich geltend machen kann.

Entsprechend der Begründung des OGH sieht die ÖNORM B 2110 vor, dass Mehrkosten lediglich aufgrund von Leistungsabweichungen (vgl Pkt 3.7 der ÖNORM B 2110) geltend gemacht werden können. Unter Leistungsabweichungen sind Leistungsänderungen oder notwendige zusätzliche oder geänderte Leistungen aufgrund von Störungen der Leistungserbringung zu verstehen, wobei die Störungen nicht aus der Sphäre des Auftragnehmers stammen dürfen und sich auf den zwischen den Parteien vereinbarten Leistungsumfang einschließlich der Ausführungsbedingungen beziehen müssen.

Eine reine Preiserhöhung ohne Leistungsänderung im Verhältnis zwischen den Parteien des Werkvertrages ist daher von der ÖNORM B 2110 nicht gedeckt.

MAG. STEPHAN BERTUCH



INSIGHTS



Seit 16.06.2025 verstärkt Mag. Jesminne Eisinger als Rechtsanwaltsanwärtin das Team rund um Mag. Stephan Bertuch und Dr. Volker Mogel, LL.M. bei Kaan Cronenberg Rechtsanwälte GmbH. Nach dem Abschluss ihres Diplomstudiums an der Karl-Franzens-Universität Graz absolvierte Mag. Jesminne Eisinger die Gerichtspraxis im Sprengel des Oberlandesgerichts Graz. Ihre Interessen liegen neben dem allgemeinen Zivilrecht vor allem in den Bereichen des Immobilien- und des Strafrechts.

Lexikon per E-Mail

Wenn Sie das Lexikon (auch oder nur) per E-Mail erhalten wollen, senden Sie uns eine E-Mail-Nachricht an die Adresse office@kaancronenberg.at.

TIPPS & LINKS

Unsere neue Website ist online: kaancronenberg.at – im frischen Design und mit klarer Struktur.

So finden Sie noch schneller, was wirklich zählt: die passende rechtliche Unterstützung für Ihr Anliegen.

Jetzt entdecken und mehr über unsere Kanzlei erfahren.



<https://kaancronenberg.at/>