



## **MIETRECHT**

erschienen in „Die Presse“ am 8. September 2025 Printausgabe und online

### **Mieten - Schon wieder Zores mit den Betriebskosten**

*Betriebskosten extra zu verrechnen ist üblich, aber ist es im frei finanzierten Neubau erlaubt? Darüber herrschte Verwirrung, der OGH schaffte nun Klarheit.*

Der Wirbel um möglicherweise unzulässige Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen ist immer noch nicht gänzlich ausgestanden. Zur Erinnerung: Der Oberste Gerichtshof hatte – für Verträge, die dem Verbraucherrecht unterliegen – mehrmals Klauseln für unwirksam erklärt, weil darin nicht ausdrücklich ein Ausschluss einer Zinserhöhung in den ersten beiden Monaten festgeschrieben war. Bei unzähligen Mietverträgen war damit die Inflationsanpassung infrage gestellt, auch Rückzahlungsansprüche für bis zu 30 Jahre standen im Raum.

Ende Juli kam dann die spektakuläre Kehrtwende: Ein anderer Senat des OGH kam zum Schluss, dass die betreffende Bestimmung im Konsumentenschutzgesetz auf längerfristige Mietverträge gar nicht anwendbar ist und sich daher auf die Gültigkeit von Wertsicherungsklauseln nicht auswirkt. Ob sich diese neue Judikatur verfestigen wird, ist aber vorerst noch offen, die für den Herbst angekündigte gesetzliche Klarstellung steht ebenfalls noch aus.

Aber das ist nicht das einzige mietrechtliche Thema, bei dem es in letzter Zeit große Verunsicherung gab. Die gängige Praxis, zusätzlich zur Miete Betriebskosten zu verrechnen, stand für bestimmte Mietwohnungen ebenfalls auf der Kippe. Der Auslöser war auch hier eine Verbandsklage, das letzte Wort hatte wiederum der OGH. Die – je nach Blickwinkel – mit Bangen oder Hoffen erwartete, höchstgerichtliche Entscheidung liegt nun vor.

Und die Entscheidung (6 Ob 162/24b) lässt, zumindest vom Grundsatz her, die Vermieterseite aufatmen.

#### **In den Zins einpreisen?**

Worum ging es konkret? Letztlich um die Frage, wie Vermieter im MRG-Teil Anwendungsbereich, also im frei finanzierten Neubau, überhaupt Betriebskosten und öffentliche Abgaben verrechnen dürfen. Wie im Vollenwendungsbereich als eigene Kostenposition, so wie es bislang üblich ist? Oder müssen, weil hier ja freie Mietzinsbildung gilt, Aufwendungen in den Mietzins eingepreist werden?

Letzteres hätte enorme Auswirkungen: Bei vielen Altverträgen gäbe es womöglich gar keine vertragliche Grundlage mehr, um solche Kosten zu verrechnen. Und falls, wie angekündigt, der Mietendeckel auch für freie Mieten kommt, wären im Pauschalmietzins eingepreiste Kosten genauso davon betroffen. Geklagt hatte die Arbeiterkammer, es ging um etliche Klauseln in einem Mustervertrag der Immobilien- und Vermögenstreuhand. Eine Reihe von Kosten sind demnach von den Mietern anteilig zu tragen, z. B. für diverse Versicherungen, Hausbetreuung und Verwaltung. Verbrauchern gegenüber sei das unzulässig, argumentierte die AK. Denn die Mieter kennen die konkreten Verträge mit Versicherungen oder Dienstleistern nicht und können nicht abschätzen, welche Kosten da auf sie zukommen.



Beim Erstgericht hatten die Verbraucherschützer damit keinen Erfolg. Das OLG Wien als zweite Instanz gab ihnen aber im Wesentlichen Recht: Laut den ABGB-Regeln müsse grundsätzlich der Vermieter die Lasten und Abgaben tragen. Und auch wenn es im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes erlaubt sei, Betriebskosten auf den Mieter zu überwälzen, führe das im Teilanwendungsbereich dazu, dass der Mieter dann sowohl die freie Mietzinsbildung hinnehmen müsse als auch die Überwälzung von Kosten, auf die er keinen Einfluss habe. Pauschalmietzinse wären für Mieter auch besser vergleichbar, so das OLG. Eine Klausel, die z. B. Hausversicherungskosten dem Mieter auferlegt, bringe diesem somit Nachteile, denen – bei der im Verbandsverfahren gebotenen, kundenfeindlichsten Auslegung – keine entsprechenden Vorteile gegenüberstünden. Im MRG-Teilanwendungsbereich sei eine solche Klausel daher gröblich benachteiligend.

### **Überwälzung „sachgerecht“**

Der OGH entschied dann jedoch anders, der nächste Paukenschlag blieb aus. Versicherungsprämien und andere Kosten dürfen somit weiterhin auch im frei finanzierten Neubau zusätzlich zum Zins verrechnet werden. Zwar könne der Vermieter sie auch in den Zins einpreisen, bestätigte der OGH. Eine „zum Mietzins hinzutretende Überwälzung als Betriebskosten“ sei aber ebenfalls sachgerecht. Und auch dass Mieter – innerhalb eines bestimmten Rahmens – Dispositionen des Vermieters wirtschaftlich mittragen müssen, mache solche Vertragsbestimmungen noch nicht unzulässig.

Eine der Betriebskosten-Klauseln wurde dennoch gekippt – jene für „Gemeinschaftsanlagen“. Sie sei intransparent, weil unklar bleibe, was genau damit gemeint sei, monierte der OGH. Damit zeigt sich einmal mehr, wie wichtig eine präzise Definition von Betriebskosten ist.

### **Lexikon**

Laut § 1099 ABGB hat bei Vermietungen der Vermieter alle Lasten und Abgaben zu tragen. Dabei handelt es sich um dispositives Recht, es darf auch vereinbart werden, dass der Mieter bestimmte Kosten trägt. Ob sie bei freier Mietzinsbildung in den Zins eingepreist werden müssen, war zuletzt umstritten.