

- [Vorwort](#)
- [OGH: Überprüfung des Hauptmietzinses bei Mietwohnungen](#)
- [OGH: Energieanlagen-Contracting im Bauträgervertragsgesetz \(BTVG\)](#)
- [Burgenland Energie: Strompreiserhöhung ohne Info gemäß §80 Abs 2a ElWOG unwirksam](#)
- [Bezirksgericht Baden: Kreditbearbeitungsgebühr bei Sparkasse Baden Vereinssparkasse irreführend](#)
- [AUFGEFASST!! Kostenlose Webinare:](#)

> Mi. 22.01.2025, 18 Uhr: **Untergang des Abendlandes? Wie funktionieren die neuen Verbandsklagen in Österreich?**

[>> Klick zur Anmeldung](#)

## Vorwort

Es ist absehbar, dass auch im Jahr 2025 die Energiepreise und Mietzinse weiterhin Preistreiber sein werden. Daher werden den Verbraucherschutzverein (VSV) diese Themen weiter intensiv beschäftigen.

Der VSV bietet Mietern eine Sammelaktion zur Reduktion von Mietzinsen an, die auf unzulässigen Vertragsklauseln beruhen.

Der VSV wird gegen den Verbund und die EVN nun vorrangig mit Verbandsklagen vorgehen und unzulässige Preiserhöhungen bekämpfen.

Durch Mitarbeit einer dritten Juristin wird der VSV seine Schlagkraft im Jahr 2025 auch erhöhen können.

**Wir wünschen Ihnen und uns gemeinsam ein erfolgreiches neues Jahr!**

## OGH: Überprüfung des Hauptmietzinses bei Mietwohnungen

Die Richtigkeit eines Hauptmietzinses bei Mietwohnungen kann vom Mieter im Außerstreitverfahren (in Wien zuvor von der Schlichtungsstelle) überprüft werden. Dafür gilt jedoch eine Ausschluss-Frist von drei Jahren (§ 16 Abs 8 MRG).

Die Möglichkeit nach § 16 Abs 9 Satz 1 MRG, eine Erhöhung des Mietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung selbstständig zu überprüfen, besteht nach der Rechtsprechung unabhängig davon, ob die dreijährige Ausschluss-Frist des § 16 Abs 8 MRG für die Überprüfung des Hauptmietzinses bereits abgelaufen ist (5 Ob 131/14x; 5 Ob 210/07d; 5 Ob 101/03v).

Sie besteht also selbst dann, wenn der vereinbarte Hauptmietzins (ohne Wertsicherung) nicht (mehr) überprüfbar wäre (5 Ob 7/01t).

(OGH 5 Ob 74/24d)

**Der VSV bietet Mietern eine Sammelaktion zur Reduktion von Mietzinsen an, die auf unzulässigen Vertragsklauseln beruhen.**

[>> Hier informieren und mitmachen](#)

## OGH: Energieanlagen-Contracting im Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Wenn ein Bauträger ein Gebäude errichtet und Wohnungen in Wohnungseigentum verkauft, unterliegt der Vertrag mit den Käufern idR dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG).

Häufig sehen Bauträger in Verträgen vor, dass die Heizungsanlage durch einen Dritten – den sogenannten Contractor – betrieben und abgerechnet wird. Die Käufer werden in diesen Fällen verpflichtet, einen bestimmten Einzelvertrag mit dem Contractor abzuschließen.

Es bedarf aber einer deutlichen Vereinbarung im Kaufvertrag, wenn die Herstellung der Heizungsanlage nicht zu den Leistungen des Bauträgers gehört, sondern die Anlage im Eigentum des Contractors verbleibt und durch Zahlungen der Käufer über lange Vertragslaufzeiten (zB 20 Jahre) finanziert werden soll.

Im konkreten Fall wurde die Klägerin zwar im Bauträgervertrag darauf hingewiesen, dass **„die Energiebereitstellung über ein Contracting-Unternehmen“** erfolge bzw **„die Wärmeversorgung über einen zentralen Wärmelieferanten durchgeführt wird“** und der Vertrag langfristige Bindungen der Eigentümergemeinschaft enthalten werde und von den Käufern Einzelbezugsverträge abzuschließen seien.

Der Inhalt der beabsichtigten Contracting-Vereinbarung wurde im Bauträgervertrag aber **nicht** konkretisiert. Aus der ganz allgemein gehaltenen Ankündigung, dass eine Vereinbarung geplant sei, war für die Käufer in keiner Weise erkennbar, dass eine Vertragsvariante beabsichtigt war, durch die die Wohnungseigentümer für den Kaufpreis kein Miteigentum an der künftigen Heizungsanlage erwerben werden.

Von einer klaren und deutlichen Vereinbarung, die für eine Zulässigkeit der Beschränkung des üblichen Leistungsumfangs des Bauträgers zumindest erforderlich wäre (vgl 5 Ob 160/22y), kann hier keine Rede sein.

(OGH 8 Ob 54/23h)

## Energie Burgenland: Strompreiserhöhung ohne Info gemäß §80 Abs 2a ElWOG unwirksam

Die Burgenland Energie AG schloss mit dem beklagten Verbraucher im März 2022 einen Energieliefervertrag zu den Tarifen Optima 12+ (Energietarif Strom) und Optima 12 Wärme (Zusatztarif Strom) ab. Nach einem Jahr Laufzeit mit Preisgarantie sollte der Arbeitspreis für Strom indiziert werden.

Dazu aus den Klauseln der Energie Burgenland:

*„Der Tarif Optimal 2+ ist an den Österreichischen Strompreisindex (ÖSPI) gebunden. Der wertgesicherte Index wird monatlich von der unabhängigen Österreichischen Energieagentur unter [www.energyagency.at](http://www.energyagency.at) veröffentlicht.“*

Und in den AGB:

*„Der Verbrauchspreis unterliegt einer indexbasierten Änderung. Zur Ermittlung der Preisänderung wird der Österreichische Strompreisindex der Österreichischen Energieagentur herangezogen (ÖSPI Monatswerte gewichtet). Ist der ÖSPI-Monatswert im Dezember eines Jahres („Index-Vergleichswert“) um mehr als 4 Punkte höher oder niedriger als der jeweilige Index-Ausgangswert, wird der Verbrauchspreis im gesamten Ausmaß der jeweiligen Index-Veränderung (kaufmännisch gerundet auf zwei Kommastellen) ab dem jeweils nachfolgenden 1.1. erhöht oder gesenkt.“*

Die klagende Partei hat nach Ablauf der 12 Monate Preisgarantie (gerechnet ab Lieferbeginn am 01.03.2022) die Preise mit 01.03.2023 erstmals erhöht. Die Strompreise wurden demnach am 01.03.2023 im Tarif Optima12+ von 13,3245 Cent/kWh auf 56,0508 Cent/kWh und im Tarif Optima 12 Wärme von 11,6589 Cent/kWh auf 49,0443 Cent/kWh – also um rund 400 % - erhöht.

Mit der Endabrechnung wurde dem Beklagten für den Rechnungszeitraum 01.02.2023 bis 16.08.2023 nach Abzug des Stromkostenzuschusses und der bereits bezahlten Teilbeträge ein Gesamtbetrag in Höhe von EUR 1.171,30 in Rechnung gestellt.

Diese Rechnung wurde seitens des Beklagten nicht beglichen. Daher hat die Energie Burgenland den Betrag eingeklagt.

§ 80 Abs 2a ElWOG sieht spezielle Wirksamkeitsvoraussetzungen (in Gestalt der Einhaltung der dort geregelten Informationspflichten des Stromlieferanten) als Voraussetzung für die Zulässigkeit und das wirksame Zustandekommen einer Preisänderung (egal ob an einen Index gebunden oder nicht) vor. Ebenso normiert § 80 Abs 2a ElWOG spezielle materielle Anforderungen an Preisanpassungen in Gestalt der Angemessenheit der Preisanpassung.

Das Informationsschreiben der klagenden Partei enthält zwar Angaben zum Umfang der Preisanpassung sowie Angaben zur erstmaligen Wirksamkeit, jedoch sind die darin gewährten Informationen zum Anlass der Preiserhöhung mangelhaft.

Im Informationsschreiben der klagenden Partei wird diesbezüglich lediglich auf die Abhängigkeit von internationalen Entwicklungen sowie die europäische Energiekrise verwiesen. Eine Bezugnahme auf bestimmte Kostenfaktoren, wie etwa die geänderten Einkaufspreise der klagenden Partei, und deren konkretes Änderungsausmaß, fehlen im Schreiben gänzlich. Eine Überprüfung durch den Kunden ist anhand dieser Angaben nicht möglich.

Schließlich wurde der Beklagte in dem besagten Schreiben auch nicht auf sein Kündigungsrecht gemäß § 80 Abs 2a ElWOG hingewiesen. **Verbraucher und Kleinunternehmer sind jedoch zwingend darauf hinzuweisen, dass sie berechtigt sind, die Kündigung des Vertrags binnen vier Wochen ab Zustellung des Schreibens kostenlos und ungeachtet allfälliger vertraglicher Bindungen zu erklären.**

Vor diesem Hintergrund konnte aber auch nicht vom wirksamen Zustandekommen der Preiserhöhung mit 01.03.2023 ausgegangen werden. Das Klagebegehren sei demnach abzuweisen.

(BG Neusiedl am See 6 C 306/24x, nicht rechtskräftig)

## Bezirksgericht Baden: Kreditbearbeitungsgebühr der Sparkasse Baden Vereinssparkasse irreführend

Der VSV darf von einem stattgebenden Urteil berichten, in welchem die Sparkasse Baden Vereinssparkasse, 2500 Baden, durch das Bezirksgericht Baden verpflichtet worden ist, den klagenden Parteien den Betrag von EUR 5.221,92 samt 4 % Zinsen seit 26.3.2021 zu zahlen.

Ein toller Erfolg für die Verbraucher:innen!

Für das Gericht war nicht ausreichend klar, ob es bei der Verrechnung der Kreditbearbeitungsgebühr nicht zu Überschneidungen oder Doppelverrechnungen von Entgelten gekommen ist.

RA Haupt, Vertrauensanwalt des VSV, der den Fall noch nicht rechtskräftig gewonnen hat, erachtet es auch als unzulässig, falls Banken zwar dem Kunden suggerieren, diese Gebühr sei zur Abdeckung von internen Kosten nötig, aber sie als „Anreiz“ an Kreditvermittler - teilweise zur Gänze - weitergegeben wird. Es dürfte sich dabei um eine weit verbreitete Praxis handeln.



## Kostenlose Webinare

Übersicht & Anmeldung: [www.verbraucherschutzverein.eu/webinar-preview](http://www.verbraucherschutzverein.eu/webinar-preview)

Unsere Webinare sind ein kostenloses Angebot an Mitglieder und Interessierte. Wir organisieren diese, um Ihnen werthaltige Informationen und Hintergründe zu verbraucherrelevanten Themen zu vermitteln.

Mittwoch, 22.01.2025 um 18 Uhr

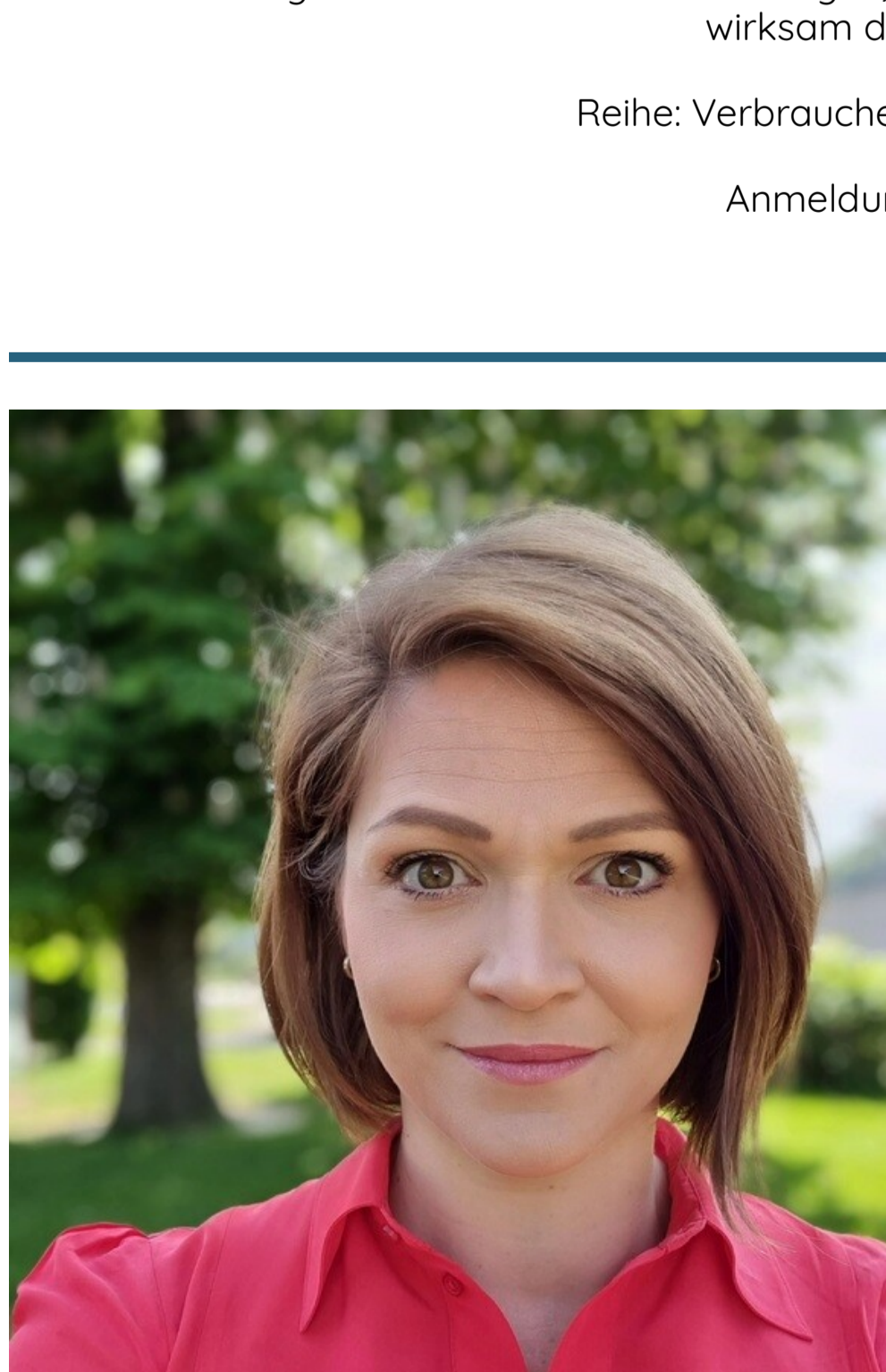
### Untergang des Abendlandes? Wie funktionieren die neuen Verbandsklagen in Österreich?

Mit Peter Kolba - Jurist, VSV Gründer und Ehrenmitglied

Peter Kolba, Ehrenmitglied des VSV, zeigt auf, welche neuen Möglichkeiten die Verbandsklagen auf Unterlassung und Abhilfe für den Kunden bringen, um Interessen von Verbraucher:innen bei Gericht wirksam durchzusetzen.

Reihe: Verbraucher:innenschutz aktuell

Anmeldung: [Klick hier](#)



Beste Grüße!

**NRAbg. a.D. Daniela Holzinger-Vogtenhuber BA Obfrau Verbraucherschutzverein (VSV)**

A-1060 Wien, Mittelgasse 6/2/5  
Lokaleingang: Oskar Werner Platz

[www.verbraucherschutzverein.eu](http://www.verbraucherschutzverein.eu)

+43 677 61678373

Schaffgasse: Erste Bank / IBAN: AT52 2011

1840 3358 9800



Mehr Informationen: <https://www.verbraucherschutzverein.eu/rechtsschutz/>