

- **Vorwort: Ein Regierungsprogramm mit Licht und Schatten**
- **BG Döbling: Rückforderung von Zinserhöhungen bei Mietverträgen**
- **OGH: Unwirksamkeit einer Kreditbearbeitungsgebühr wegen Intransparenz**

**Unsere nächsten Webinare:**

- **(ACHTUNG: HEUTE)** Wie und wo Hacker in unserem Alltag lauern? Wie kann ich mich schützen? Ein User Journey  
([hier anmelden](#))
- Alles über "Kryptowährung"  
([hier anmelden](#))
- 2. Stufe der Geldanlage: Wahl der Anlageklassen  
([hier anmelden](#))

**Vorwort: Ein Regierungsprogramm mit Licht und Schatten**



Wir haben eine neue Regierung und die hat ein Regierungsprogramm. Zu wesentlichen Themen des Verbraucherschutzes sind – als Kompromiss – zum einen Verbesserungen und zum anderen Verschlechterungen vorgesehen. Es geht insbesondere um die hohe Inflation und die Bekämpfung der Preissteigerungen bei Mieten, Energiekosten und Lebensmitteln.

Für den Vollenwendungsbereich des **Mietrechtgesetzes (MRG)** sowie Kategorie- und Genossenschafts-Mieten wird die Indexierung des Mietzinses auf Basis des VPI für 2025 ausgesetzt (keine Erhöhung), für 2026 mit max. 1 Prozent und 2027 mit max. 2 Prozent festgesetzt. Ab 2028 findet der neue Index für Wohnraumvermietung Anwendung mit 3 Prozent festgesetzt. Steigt der VPI darüber, wird von der Steigerung über 3 Prozent nur die Hälfte herangezogen.

Andererseits wurde im Regierungsprogramm vereinbart, dass die durch die Judikatur in AK Verbandsklagen (und die Klagen des VSV auf Rückforderung von zuviel bezahlten Zinsen – siehe unten) weitgehend als unzulässige Vereinbarungen von Indexerhöhungen angesehen werden,

- rückwirkend gesetzlich saniert werden sollen und
- Rückforderungen überhöhter Mieten aus der Vergangenheit nur noch 5 Jahre zurück rückgefordert werden können (statt 30 Jahre).

Die Möglichkeit der Befristung von Mietverträgen soll von 3 auf 5 Jahre aufgestockt werden.

**BG Döbling: Rückforderung von Zinserhöhungen bei Mietverträgen**

Die Inflation belastet Verbraucher an vielen Stellen gleichzeitig, nicht zuletzt wirkt sie sich auch auf die Mieten aus. In nahezu allen Mietverhältnissen wird die Miete regelmäßig erhöht, meist auf Grundlage von Wertsicherungsklauseln nach dem VPI (Verbraucherpreisindex).

Diese sind aber nicht selten gesetzwidrig formuliert. Der VSV organisiert für betroffene Mieter eine Sammelaktion, in der unrechtmäßige Mieterhöhungen zurückgefordert werden können - und das mit Erfolg.

Während zahlreiche Gerichtsverfahren noch anhängig sind, hat der erste Mieter in einem Musterprozess des Verbraucherschutzverein bereits ein Urteil erzielt - und zu 100% Recht bekommen!

Die Wertsicherungsklausel im Mietvertrag hätte dem Vermieter erlaubt, die Miete bereits zwei Monate nach Beginn des Mietverhältnisses zu erhöhen.

**OGH: Unwirksamkeit einer Kreditbearbeitungsgebühr wegen Intransparenz**

Ein Kreditvertragsformular der Santander Bank ist davon geprägt, dass neben einer einmaligen Bearbeitungsgebühr von 900 EUR und einer Kontoführungsgebühr von 588 EUR auch eine „einmalige Erhebungsgebühr“ und eine „einmalige Lohnvormerkgebühr“ enthalten sind. Weiters ist der Kreditnehmer nach Punkt 5.2. des Kreditvertrags zur Zahlung (abstrakt bezeichneter) „sonstiger Kosten und Gebühren“ verpflichtet, „soweit diese im Rahmen des Vertragsabschlusses oder der Vertragsabwicklung anfallen“, welche in diesem Punkt nur beispielhaft (Stundungsgebühren und Ratenplanänderungen) aufgelistet sind.

Der OGH entschied, dass die genannten Klauseln zu Bankgebühren im Kreditvertrag der Bank intransparent sind.

Bei den Preisen für **Lebensmittel** wird mehr gehofft, als geregelt: „Die Bundesregierung setzt sich zum Ziel, in Zeiten hoher Inflation und steigender Lebensmittelpreise eine transparente und freiwillige Vereinbarung zur Dämpfung der Inflation zwischen Lebensmittelherstellern, -händlern und der öffentlichen Hand zu erreichen.

Auch bei den **Energiepreisen** wird wenig Neues geschaffen, um steigende Preise einzufangen. Da liest man: „Die Bundesregierung setzt sich für mehr Transparenz und klarere Informationen und Preisklarheit für Konsumentinnen und Konsumenten im Energiebereich ein. Transparenz und klare Informationen für Verbraucherinnen und Verbraucher:

- Optionen auf monatliche Energieverbrauchsinformation und -abrechnung
- Vereinfachung der Energierechnungen.
- Hinweis auf den aktuellen Grund- und Arbeitspreis auf der Energierechnung.“

Der VSV wird sich auch unter geänderten Rahmenbedingungen weiter für Inflationsbekämpfung durch Rückforderung überhöhter Preise und Mieten in Form von Verbandsklagen – die der VSV nun auch führen darf – einsetzen.

(Foto: Bundeskanzleramt)

Auch wenn er das in der Praxis nicht getan hat, macht allein die Möglichkeit die gesamte Wertsicherungsklausel und damit alle erfolgten Erhöhungen nichtig, so das Bezirksgericht Döbling.

Der Mieter hat im Ergebnis sämtliche Mieterhöhungen wieder zurück erhalten - zuzüglich Zinsen. Und auch in Zukunft muss er nur mehr die Miete bezahlen, die bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart wurde.

Das Gericht hat die Rückforderung für bis zu 30 Jahre zurückliegende Zinserhöhungen als zulässig angesehen. (Dagegen will die Regierung vorgehen - siehe oben)

Das Urteil ist nicht rechtskräftig. (BG Döbling 4 C 852/24d-10)

Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, dass es dem Verbraucher nicht möglich sei, aus dem gesamten Vertragswerk zu entnehmen, welche Leistung welchem Entgelt zugeordnet sei, sodass die Klausel 1 intransparent ist § 6 Abs 3 KSchG sei, bedarf damit keiner Korrektur.

Damit erübrigte sich für den OGH jedoch eine Entscheidung über die grundlegendere Frage, ob Kreditbearbeitungsgebühren – so die bisherige Judikatur des OGH – als Hauptleistung einer Klauselprüfung entzogen sind.

(OGH 40b181/24g)



**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.



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  
Geschäftskonto: Erste Bank / IBAN: AT52 2011 1840 3358 9800

**JETZT NEU: Das digitale Verbrauchermagazin: OSKARonline.**

