

Presseinformation  
Wien | 11. August 2023

## **ÖHGB: Unnötige Verunsicherung durch Sammelklagenankündigung**

Utl.: Haus- und Grundbesitzer äußern schwere Bedenken gegen geplante Sammelklagen zur Rückforderung valorisierter Mieten durch Prozessfinanzierer.

*Wien (OTS)* – In den vergangenen Tagen sind Ankündigungen einer Rechtsanwaltskanzlei über geplante Sammelklagen in den Medien erschienen, mit deren Hilfe Mieterinnen und Mieter aufgefordert werden, valorisierte Mieten zurückzufordern und auch in Zukunft keine Valorisierung der Mieten zu bezahlen.

ÖHGB-Präsident RA Dr. Martin Prunbauer äußert schwere Bedenken gegen diese Vorgehensweise, die aus vielerlei Gründen problematische Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die Mietverhältnisse haben können.

Da geht es zunächst darum, dass der Anschein erweckt wird, jeder Mieter könne sich ohne Weiteres Miete zurückholen. „So einfach ist dies aber in der juristischen Realität nicht“, gibt Prunbauer zu bedenken. „Es ist zu berücksichtigen, dass in den jeweiligen Mietverträgen keine gleichlautenden Bestimmungen enthalten sind. Sowohl auf Seiten der Mieter wie auch der Vermieter sind jeweils unterschiedliche Personen betroffen. Die Zusammenfassung all dieser unterschiedlichen Rechtsverhältnisse im Rahmen einer einzigen Sammelklage ist daher mehr als nur problematisch. Es ist immer der jeweilige Mietvertrag und die darin getroffene Vereinbarung heranzuziehen und es können nicht alle Mietverträge über einen Kamm geschoren werden.“

Die konkreten Auswirkungen der OGH-Entscheidungen stehen auch nicht fest. Dass Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen ungültig sind und dreißig Jahre zurückgefordert werden können, ist keinesfalls gesichert. Prunbauer: „Es gibt viele Auslegungsmöglichkeiten, die zu völlig anderen Ergebnissen führen können.“ Es ist nicht gesagt, dass diese Rechtsanwaltskanzlei mit ihrer Auslegung durchdringen wird. „Eine Wertsicherung ist ein fixer Bestandteil des Rechts- und des Wirtschaftslebens, daran rüttelt auch der Konsumentenschutz nicht,“ betont Prunbauer. „Schließlich hatte der OGH vor wenigen Jahren ein berechtigtes Interesse eines Vermieters an einer Wertsicherung ausdrücklich bestätigt.“

Prunbauer: „Die von uns vertretenen Vermieter und Vermieterinnen sind keine großen Konzerne, sondern zumeist Einzelpersonen, denen es darum geht, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die eigene Immobilie zu erhalten, diese zu entwickeln und auch den auf sie zukommenden Auflagen, besonders aufgrund des Klimas, nachzukommen. Große Gewinne, wie stets in der Öffentlichkeit suggeriert wird, sind damit nicht verbunden.“

Viele Vermieter sind auf ihre Einnahmen angewiesen. Vor allem die Möglichkeit von rückwirkenden Mietforderungen könnte diese in gravierende finanzielle Schwierigkeiten bringen und langfristig negative Auswirkungen auf die Stabilität des Mietwohnungsmarktes haben. „Ich kann mir nicht vorstellen, dass derartige

Auswüchse im Sinne einer Stabilität des Wohnungsmarktes gewünscht werden,“ meint Prunbauer.

### **Mehr über den ÖHGB**

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB, [www.oehgb.at](http://www.oehgb.at)) ist die größte freiwillige Interessenvertretung österreichischer Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer. Die Hauptaufgabe des ÖHGB besteht im Schutz und in der Förderung des Privateigentums sowie der Wahrnehmung der gemeinsamen Interessen der privaten ImmobilienbesitzerInnen. Die ca. 30.000 Mitglieder teilen sich auf die neun Landesverbände auf, die ihren Mitgliedern mit fundierten Rechts-, Steuer-, Versicherungs-, Bau- bzw. Finanzierungsberatungen und weiteren, umfangreichen Informations- und Serviceleistungen, zur Seite stehen. Darüber hinaus betreiben der ÖHGB und dessen Landesverbände im Interesse der Mitglieder aktive Landespolitik in der Interessenvertretung auf allen Ebenen.

### **Rückfragen & Kontakt:**

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund  
Dr. Marie-Theres Ehrendorff  
Pressesprecherin  
Tel.: +43 676 3239 645  
[marie-theres.ehrendorff@oehgb.at](mailto:marie-theres.ehrendorff@oehgb.at)