



MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Die Wertsicherungsklausel in der Rechtsprechung - Entwicklung,
Tendenzen und offene Fragen

verfasst von | submitted by

Mag. iur. Nadine Schielin

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2026

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 999 080

Universitätslehrgang lt. Studienblatt |
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner LL.M.

“The life of the law has not been logic; it has been experience.”¹

¹ *Oliver Wendell Holmes Jr.*, *The Common Law*, Boston 1881, Lecture I, S. 1.

Gender-Hinweis

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Diplomarbeit die gewohnt männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Abkürzungsverzeichnis

aA	andere Ansicht
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
Anm	Anmerkung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BlgNR	Beilage(n) zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates
bzw	beziehungsweise
ebd	ebenda
EBRV	Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage
ecolex	Fachzeitschrift für Wirtschaftsrecht
EO	Exekutionsordnung
EuGH	Europäischer Gerichtshof
f	folgend; folio
ff	fortfolgende
GP	Gesetzgebungsperiode
hL	herrschende Lehre
Hrsg	Herausgeber
hRsp	herrschende Rechtsprechung
idF	in der Fassung
idR	in der Regel
immolex	Neues Miet- und Wohnrecht
immolex-LS	Neues Miet- und Wohnrecht - Leitsätze
ImmoZak	Fachzeitschrift für Immobilienrecht
iSd	im Sinne des/der
iZw	im Zweifel
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
mE	meines Erachtens
ME	Ministerialentwurf

MieWeG	Mieten-Wertsicherungsgesetz
MILG	Mietrechtliches
	Inflationslinderungsgesetz
mMn	meiner Meinung nach
MRG	Mietrechtsgesetz
MRN	Mietrechtsnovelle
NZ	Österreichische Notariats-Zeitung
ÖBA	Österreichisches Bankarchiv
OGH	Oberster Gerichtshof
RdW	Österreichisches Recht der Wirtschaft
RL	Richtlinie
Rsp	Rechtsprechung
RichtWG	Richtwertgesetz
RV	Regierungsvorlage
RZ	Randziffer
S	Satz
stRsp	Ständige Rechtsprechung
ua	unter anderem
VfGH	Verfassungsgerichtshof
Vgl	vergleiche
vH	von Hundert
VPI	Verbraucherpreisindex
wbl	Wirtschaftsrechtliche Blätter
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
wobl	Wohnrechtliche Blätter
WRN	Wohnrechtsnovelle
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Ziffer
ZAK	Zivilrecht Aktuell
ZIAG	Zivilrechtliches Indexierungs- Anpassungsgesetz
zT	zum Teil

Abstract

Deutsch

Die Sicherung des Bestandzinses über die Vertragsdauer stellt im österreichischen Bestandrecht eine zentrale Herausforderung dar. Wertsicherungsklauseln sollen die Kaufkraft des Bestandzinses erhalten, führen jedoch häufig zu Rechtsunsicherheiten, da ihre Zulässigkeit und Ausgestaltung immer wieder Gegenstand gerichtlicher Prüfung sind. Die jüngsten gesetzlichen Reformen, insbesondere das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) und das Zivilrechtliche Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG), verändern die Rahmenbedingungen für bestehende und neue Mietverträge und werfen Fragen zur praktischen Umsetzung auf.

Die Arbeit analysiert die rechtlichen Grundlagen und die bisherige Judikatur zu Wertsicherungsklauseln. Anschließend werden die gesetzlichen Neuerungen untersucht und in ihren praktischen und rechtlichen Konsequenzen bewertet. Ziel ist es, die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die verschiedenen Vertragskonstruktionen sowie die gerichtliche Auslegung in ihrem Zusammenspiel darzustellen und die Herausforderungen von Wertsicherungsklauseln im Bestandrecht umfassend zu beleuchten.

Englisch

Securing the rent over the term of a lease represents a central challenge in Austrian tenancy law. Rent adjustment clauses are intended to preserve the purchasing power of the rent, but they frequently give rise to legal uncertainties, as their validity and design are repeatedly subject to judicial review. Recent legislative reforms, in particular the 5th Act on Rent-Related Inflation Relief (5. MILG) and the Civil Law Indexation Adjustment Act (ZIAG), change the framework for both existing and new leases and raise questions regarding practical implementation.

The thesis analyzes the legal foundations and relevant case law on rent adjustment clauses. It then examines the recent legislative reforms and evaluates their practical and legal implications. The aim is to present the statutory framework, the various contractual structures, and judicial interpretation in their interplay, and to comprehensively examine the challenges of value-preservation clauses in tenancy law.

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	II
ABSTRACT	IV
LITERATURVERZEICHNIS	VII
JUDIKATURVERZEICHNIS	XI
PARLAMENTARISCHE MATERIALIEN	XIV
ZITIERTER GESETZESSTELLEN	XV
EINLEITUNG	1
AUFBAU UND GANG DER ARBEIT	3
A. GRUNDLAGEN DER WERTSICHERUNG IM BESTANDRECHT	5
I. BEGRIFF UND ZWECK DER WERTSICHERUNG	5
II. VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE WERTSICHERUNG	6
III. VERZICHT AUF DIE VEREINBARE WERTSICHERUNG	8
IV. ABGRENZUNG ZU ANDEREN ANPASSUNGSMECHANISMEN	10
1) Staffelmiete	10
2) Mietzinsänderungen kraft Gesetzes	11
V. ARTEN VON WERTSICHERUNGSKLAUSELN IN DER PRAXIS	13
B. BISHERIGE GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÖSTERREICHISCHEN RECHT	14
I. ZIVILRECHTLICHE GRUNDLAGEN	15
1) ABGB	15
2) Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in Formularmietverträgen	15
3) Geltungskontrolle gemäß § 864a ABGB	16
4) Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 und Abs 2 KSchG	18
5) Transparenzgebot gemäß § 6 Abs 3 KSchG	23
II. MIETRECHTLICHE SONDERNORMEN	24
1) § 16 MRG	25
2) Kategoriezins- und Richtwertsysteme iZm Wertsicherungsklauseln	26
III. VERBRAUCHERRECHTLICHER KONTEXT	28
1) Gründungsgeschäfte	28
2) Vermieter als Unternehmer	29

C. DIE RECHTSPRECHUNG ZU WERTSICHERUNGSKLAUSELN – ENTWICKLUNGSLINIEN	30
I. OGH 6 OB 226/18F	30
II. OGH 2 OB 36/23T	32
III. OGH 8 OB 37/23H	34
IV. OGH 5 OB 89/23H	37
V. OGH 9 OB 4/23P	38
VI. OGH 8 OB 6/24A	40
VII. OGH 10 OB 23/24S	42
VIII. OGH 10 OB 54/24Z	44
IX. OGH 8 OB 81/24F	47
X. OGH 10 OB 15/25S	49
D. KRITISCHE WÜRDIGUNG DER JUDIKATUR.....	58
I. AUSGANGSPUNKT DER JÜNGEREN JUDIKATURENTWICKLUNG	59
II. PRAKTISCHE AUSWIRKUNGEN UND ZUNEHMENDE BRISANZ	59
III. DER ZWECK VON WERTSICHERUNGSKLAUSELN IM GESAMTBILD	60
IV. ÜBERRASCHENDE AUSWEITUNG DER UNWIRKSAMKEITSPRÜFUNG	60
V. DIE BEDEUTUNG DER ENTSCHEIDUNG 10 OB 15/25S	61
VI. WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN JUDIKATUR, LEHRE UND GESETZGEBUNG.....	61
VII. GESAMTEINSCHÄTZUNG.....	62
E. GESETZESNOVELLE (GÜLTIG SEIT 01.01.2026).....	63
I. 5. MIETRECHTLICHES INFLATIONSRLINDERUNGSGESETZ (5. MILG).....	63
1. Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)	63
2. Valorisierung der mietrechtlichen Richtwerte und Kategoriebeträge	65
II. ZIVILRECHTLICHES INDEXIERUNGS-ANPASSUNGSGESETZ (ZIAG)	66
III. KRITISCHE BEWERTUNG DER GESETZLICHEN NEUERUNGEN	67
1. Sozialpolitische Zielsetzung versus Marktrealität.....	68
2. Differenzierte Behandlung von Mietverhältnissen	68
3. Komplexität durch Parallelrechnungen bei Altverträgen	69
4. Übergangs- und Inkrafttretensbestimmungen als Einfallstor für vorgezogene Wertsicherung ..	71
5. Erleichterung der Wertsicherungsklauseln: Fortschritt mit Grenzen	72
6. ZIAG und die Klarstellung zur Indexierung	72
7. Kritik zu § 879a ABGB.....	72
8. Gesamtwürdigung.....	73
F. SCHLUSSBETRACHTUNG.....	73

Literaturverzeichnis

Brandstätter, Wertsicherung. Miet- und Wohnrecht; Lexis Briefings Zivilrecht (Stand Juli 2023).

Brauneis, Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen unter Beschuss, ImmoZak 2023/23.

Ertl, § 985 ABGB, in: *Fenyves/Kerschner/Vonkilch* (Hrsg.), Großkommentar zum ABGB - Klang-Kommentar - §§ 938 - 1001 ABGB Schenkungs-Verwahrungs-Leih-Darlehensvertrag³ (Stand Mai 2013).

Fenyves/Rubin, Vereinbarung von Preisänderungen bei Dauerschuldverhältnissen und KSchG, ÖBA 2004, 347-364.

Fidler, Inflationsbewältigung durch Vertragsrecht? Ein Beitrag zur Auslegung der § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB, wobl 2023, 399ff.

Flume, Anatomie von Wertsicherungsabreden im Bestandsrecht - Zu den legislativen Bauelementen und kautelarjuristischen Stellschrauben bei Indexierung von Langzeitverträgen, wobl 2024, 465ff.

Gelbmann, Verbrauchergeschäft, Schuldrecht, Verbraucherrecht; Lexis Briefings Zivilrecht (Stand September 2025).

Graf, § 864a ABGB, in: *Kletečka/Schauer* (Hrsg.), ABGB-ON^{1.06} (Stand Oktober 2024).

Graf, Welche Preisänderungsklauseln sind in Verbraucherverträgen wirksam?, wbl 2005, 197.

Göd/Ratka, § 1 KSchG, in: *Keiler/Klauser* (Hrsg.), Österreichisches und Europäisches Verbraucherrecht² (Stand November 2016).

Herrmann/Urbanek, Mietrechtliche Wertsicherungsvereinbarungen -
Rechtsprechungsübersicht und aktuelle Ministerialentwürfe, *ecolex* 2025/432.

Höllwerth, § 1092 ABGB, in: *GeKo Wohnrecht I* (Hrsg.
Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza), ABGB (Stand Jänner 2025).

Kathrein/Schoditsch, § 6 KSchG, in: *Bydlinski/Perner/Spitzer* (Hrsg.), Kommentar zum
ABGB⁷ (Stand Jänner 2023).

Kolmasch, § 879 ABGB, in: *Schwimann/Neumayr* (Hrsg.), ABGB Taschenkommentar⁶
(Stand August 2023).

Kolmasch, Geltungskontrolle von AGB; Schuldrecht, Klauselkontrolle; Lexis Briefings
Zivilrecht (Stand September 2025).

Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz; Gesetzgebung; Lexis Briefings
Zivilrecht (Stand Jänner 2026).

Kolmasch, Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz; Gesetzgebung; Lexis Briefings
Zivilrecht (Stand Jänner 2026).

Kothbauer, Gesetzliche Anforderungen an Wertsicherungsvereinbarungen, *immolex* 2012,
32.

Krejci, § 6 KSchG, in: *Rummel* (Hrsg.), ABGB³ (Stand Jänner 2002).

Kronthaler, § 6 KSchG, in: *GeKo Wohnrecht II²* (Hrsg.
Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza), KSchG (Stand Jänner 2024).

Kronthaler, Zum (möglichen) Verstoß von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen gegen
§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG, *wobl* 2023, 414.

Leitner, Wirksamkeit von Indexklauseln in Mietverträgen, *wobl* 2023, 422.

Lovrek, §§ 1092-1094 ABGB, in *Rummel/Lukas* (Hrsg.), ABGB⁴ (Stand Mai 2017).

Oliver Wendell Holmes Jr., *The Common Law*, Boston, 1881.

Pesek, § 1092 ABGB, in: *Schwimann/Kodek* (Hrsg.), ABGB Praxiskommentar Band 7⁵ (Stand Juli 2021).

Pesek, OGH: Wertgesicherter Mietzins ist im MRG-Vollanwendungsbereich zulässig
Anmerkung zu OGH 6 Ob 226/18f, immolex 2019, 310-312.

Pittl/Prader, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (5. MILG), RdW 2025/609.

Prader, Baukostenindex ist untauglicher Wertsicherungsparameter, OGH 10.9.2024, 10 Ob 23/24s, immolex-LS 2024/92.

Prader, § 16 MRG, in: *Prader* (Hrsg.), *Wohnrecht* (Stand Oktober 2025).

Prader, Es war einmal ... oder: Das Aus für
Richtwertmietzinswertsicherungsvereinbarungen?, Zak 2023/399.

Rabl, Zur aktuellen Judikatur über die ergänzende Vertragsauslegung bei nichtigen Klauseln,
ÖBA 2015, 246.

Ramharter, § 985 ABGB, in: *Schwimann/Neumayr* (Hrsg.), ABGB Taschenkommentar⁶
(Stand August 2023).

Rassi, Die Wertsicherung des Bestandzinses, Zak 2024/551.

Riss, § 1094 ABGB, in: *Kletečka/Schauer* (Hrsg.), ABGB-ON^{1.02} (Stand Oktober 2016).

Scharmer, Zur Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen (Indexklauseln) in
Verbraucher-Mietverträgen – Grundsätzliches und Spezielles aus Anlass der „Paukenschläge“
OGH 2 Ob 63/23 und 8 Ob 37/23h, wobl 2023, 291ff.

Schinnagl, § 16 MRG, in: *Illedits* (Hrsg.), Wohnrecht⁴ (Stand April 2022).

Schinnagl, § 16a MRG, in: *Illedits* (Hrsg.), Wohnrecht⁴ (Stand April 2022).

Stabentheiner, § 16 MRG, in: *GeKo Wohnrecht I²* (Hrsg. Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza), MRG (Stand Jänner 2025).

Stabentheiner, § 16a MRG, in: *GeKo Wohnrecht I²* (Hrsg. Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza), MRG (Stand Oktober 2017).

Stockhammer/Bajons, Kategoriemietzins; Miet- und Wohnrecht; Lexis Briefings Zivilrecht (Stand Oktober 2025).

Stockhammer/Bajons, Richtwertmietzins; Miet- und Wohnrecht; Lexis Briefings Zivilrecht (Stand Oktober 2025).

Terlitza, (Un-)Wirksame Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, NZ 2024/52.

Vonkilch, § 45 MRG, in: *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg.), Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ (Stand Oktober 2021).

Vonkilch, 9. Mietrechtliche Klauselentscheidung, wobl 2020/92.

Vonkilch, Pathologie von Wertsicherungsabreden im Bestandsrecht, wobl 2024, 485.

Wolf/Cernochova, Zur Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln; Bombshell-Entscheidung des OGH vom 30. 7. 2025, 10 Ob 15/25s, immo aktuell 2025, 156.

Würth/Zingher/Kovanyi, § 16 MRG, in: *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer* (Hrsg.), Miet- und Wohnrecht²³ (Stand April 2015).

Judikaturverzeichnis

OLG Linz 20.09.2023, 2 R 132/23d

OGH 03.12.1969, 5 Ob 270/69

OGH 27.04.1976, 5 Ob 553/76

OGH 03.07.1980, 1 Ob 708/83

OGH 19.04.1984, 7 Ob 11/84

OGH 15.11.1990, 7 Ob 33/90

OGH 19.12.1991, 8 Ob 591/90

OGH 13.01.1995, 5 Ob 4/95

OGH 13.01.1995, 5 Ob 6/95

OGH 18.05.1995, 6 Ob 565/95

OGH 30.08.1995, 5 Ob 1110/95

OGH 09.06.1999, 7 Ob 105/99p

OGH 22.03.2001, 4 Ob 28/01y

OGH 04.09.2001, 5 Ob 128/01m

OGH 26.02.2002, 5 Ob 4/02b

OGH 29.01.2003, 7 Ob 267/02v

OGH 24.04.2003, 3 Ob 180/02w

OGH 10.05.2006, 7 Ob 93/06m

OGH 29.08.2006, 5 Ob 182/06k

OGH 20.03.2007, 4 Ob 221/06p

OGH 02.07.2009, 6 Ob 57/08p

OGH 14.10.2008, 8 Ob 110/08x

OGH 13.11.2008, 2 Ob 63/08s

OGH 18.09.2009, 6 Ob 104/09a

OGH 25.03.2010, 5 Ob 55/10i

OGH 05.05.2010, 7 Ob 78/10m

OGH 21.10.2010, 5 Ob 155/10w

OGH 23.11.2010, 1 Ob 164/10i

OGH 22.12.2010, 2 Ob 73/10i

OGH 28.02.2011, 9 Ob 75/10k

OGH 22.06.2011, 2 Ob 198/10x

OGH 27.02.2012, 2 Ob 215/10x
OGH 07.06.2011, 5 Ob 42/11d
OGH 14.02.2012, 10 Ob 93/11s
OGH 12.02.2013, 4 Ob 174/12k
OGH 22.01.2014, 2 Ob 234/13w
OGH 24.07.2014, 1 Ob 129/14y
OGH 24.03.2015, 5 Ob 194/14m
OGH 28.04.2015, 8 Ob 110/14f
OGH 27.06.2016; 6 Ob 17/16t
OGH 19.10.2016, 1 Ob 33/16h
OGH 25.04.2019, 6 Ob 226/18f
OGH 22.10.2019, 5 Ob 155/19h
OGH 22.01.2020, 3 Ob 189/19v
OGH 25.11.2020, 6 Ob 179/20x
OGH 27.05.2021, 5 Ob 67/21w
OGH 22.10.2021, 8 Ob 108/21x
OGH 24.05.2022, 10 Ob 13/22t
OGH 25.04.2023, 4 Ob 235/22w
OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t
OGH 24.05.2023, 8 Ob 6/23z
OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h
OGH 04.07.2023, 5 Ob 89/23h
OGH 24.01.2024, 9 Ob 4/23p
OGH 22.03.2024, 8 Ob 6/24a
OGH 27.05.2024, 1 Ob 64/24d
OGH 10.09.2024, 10 Ob 23/24s
OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z
OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f
OGH 02.04.2025, 5 Ob 166/24h
OGH 30.04.2025, 5 Ob 110/24y
OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s
VfGH G 170/2024-17, G 37-38/2025-11
RIS-Justiz RS0008979
RIS-Justiz RS0019435

RIS-Justiz RS0019329
RIS-Justiz RS0019230
RIS-Justiz RS0019254
RIS-Justiz RS0019447
RIS-Justiz RS0014188
RIS-Justiz RS0014193
RIS-Justiz RS0014642
RIS-Justiz RS0014646
RIS-Justiz RS0014387
RIS-Justiz RS0014189
RIS-Justiz RS0069701
RIS-Justiz RS0069732
RIS-Justiz RS0037089
RIS-Justiz RS0016850
RIS-Justiz RS0016590
RIS-Justiz RS0132652
RIS-Justiz RS0121396
RIS-Justiz RS0128571
RIS-Justiz RS0121395
RIS-Justiz RS0124336
RIS-Justiz RS0115215
RIS-Justiz RS0115217
RIS-Justiz RS0119201
RIS-Justiz RS0122168
RIS-Justiz RS0111097

Parlamentarische Materialien

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage des KSchG – EBRV 744 BlgNR XIV. GP 16.

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage des KSchG – EBRV 744 BlgNR XIV. GP 24.

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage des KSchG – EBRV 744 BlgNR XIV. GP 26.

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage des KSchG – EBRV 744 BlgNR XIV. GP 44.

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Bundesgesetzes, mit dem das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Konsumentenschutzgesetz, das Versicherungsvertragsgesetz und das Bundesgesetz über den erweiterten Schutz der Verkehrsoffer geändert werden – EBRV 311 BlgNR XX. GP 18.

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Bundesgesetzes, mit dem das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Konsumentenschutzgesetz, das Versicherungsvertragsgesetz und das Bundesgesetz über den erweiterten Schutz der Verkehrsoffer geändert werden – EBRV 311 BlgNR XX. GP 24.

Ausschussbericht: AB 1223 BlgNR XIV. GP 2.

Ausschussbericht: AB 1223 BlgNR XIV. GP 3.

Ministerialentwurf Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG): ME ZIAG, 52/ME XXVIII. GP, Mat 2.

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Bundesgesetzes, mit dem das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch und das Konsumentenschutzgesetz geändert werden – EBRV 279 BlgNR XXVIII GP 3.

Zitierte Gesetzesstellen

MRG – Mietrechtsgesetz:

- § 6 MRG
- § 16 MRG
- § 16a MRG
- § 29 MRG
- § 43 MRG
- § 45 MRG

WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:

- § 13 WGG
- § 14 WGG

RichtWG – Richtwertgesetz:

- § 5 RichtWG

EO – Exekutionsordnung:

- § 8 EO

ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch:

- § 863 ABGB
- § 864a ABGB
- § 879 ABGB
- § 879a ABGB
- § 886 ABGB
- § 1486 ABGB

KSchG – Konsumentenschutzgesetz:

- § 1 KSchG
- § 6 KSchG
- § 29 KSchG

MieWeG – Mieten-Wertsicherungsgesetz:

- § 1 MieWeG
- § 4 MieWeG

Einleitung

Die Gestaltung von Bestandverträgen und insbesondere die Frage der **Wertsicherung** von Bestandzins ist ein zentrales Thema des österreichischen Bestandrechts, insbesondere des Mietrechts. Wertsicherungsklauseln ermöglichen es Vermietern, die Kaufkraft des vereinbarten Mietzinses über die Vertragsdauer zu erhalten, während sie zugleich Mieter vor unangemessenen Erhöhungen schützen sollen. Damit stehen sie im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Notwendigkeit, sozialer Verträglichkeit und rechtlicher Zulässigkeit, was ihre praktische Anwendung und juristische Prüfung komplex macht.

Die rechtliche Relevanz von Wertsicherungsklauseln ergibt sich aus mehreren Dimensionen: **Zivilrechtliche Vorgaben**, insbesondere des ABGB und des Konsumentenschutzgesetzes, sichern Transparenz und Kontrolle von Vertragsklauseln und sind auch auf Wertsicherungsklauseln anwendbar. **Spezielle mietrechtliche Vorschriften**, wie das MRG mit seinen Richtwert- und Kategoriezinssystemen, regeln die zulässige Gestaltung und Anpassung von Mietzinsen im Vollenwendungsbereich des MRG. Ergänzt wird dies durch die vielfältigen praktischen Ausgestaltungen von Wertsicherungsklauseln in Bestandverträgen, deren Vergleich mit anderen Anpassungsmechanismen wie beispielsweise Staffelmieten unterschiedliche rechtliche Implikationen hat.

Die Bedeutung des Themas zeigt sich insbesondere in der Rechtsprechung und den jüngsten gesetzlichen Neuerungen. Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, die sich in den letzten Jahren - insbesondere ab 2023 - verstärkt mit unterschiedlichsten Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen auseinandergesetzt hat, legte verschiedenste Kriterien für die Ausgestaltung von Wertsicherungsklauseln fest und beeinflusste dadurch maßgeblich die bestandrechtliche Praxis.

Mit dem Inkrafttreten des **5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (5. MILG)** und des **Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetzes (ZIAG)** wird die Gestaltung und Anwendung von Wertsicherungsklauseln präzisiert und an aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen angepasst. Gleichzeitig eröffnen diese Neuerungen neue Fragen hinsichtlich der Umsetzung bei Altverträgen und der praktischen Handhabung.

Insgesamt zeigen Wertsicherungsklauseln, dass Mietzinsanpassungen weit mehr als ein technisches Instrument darstellen: Sie sind ein **Schnittpunkt zwischen wirtschaftlichen Interessen, sozialpolitischen Zielsetzungen und rechtlicher Kontrolle**. Ihre Analyse erfordert daher eine differenzierte Betrachtung von gesetzlichen Rahmenbedingungen, Judikatur und den nunmehrigen gesetzlichen Reformen, um die Herausforderungen und Chancen der Wertsicherung im österreichischen Mietrecht umfassend zu verstehen.

Aufbau und Gang der Arbeit

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich insbesondere mit der Analyse der Rechtsprechung zu Wertsicherungsklauseln im Bestandrecht sowie den jüngsten gesetzlichen mietrechtlichen Neuerungen. Ziel ist es, die Entwicklung von Wertsicherungsklauseln, die verschiedenen praktischen Ausgestaltungen in Mietverträgen, die umfassende jüngere Rechtsprechung sowie die rechtlichen Grenzen von Wertsicherungsklauseln systematisch darzustellen. Dabei wird ein systematischer Ansatz verfolgt, der die Arbeit in mehrere inhaltlich aufeinander aufbauende Abschnitte gliedert.

Zunächst werden im Kapitel **„Grundlagen der Wertsicherung im Bestandrecht“** die zentralen Begriffe und Ziele von Wertsicherungsklauseln erläutert. Dabei wird zunächst grob untersucht, unter welchen Voraussetzungen eine Wertsicherung zulässig ist und welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen, auf diese zu verzichten. Zudem erfolgt eine Abgrenzung zu anderen Anpassungsmechanismen wie der Staffelmiete oder Mietzinsänderungen kraft Gesetzes, um die spezifische Rolle von Wertsicherungsklauseln herauszuarbeiten. Das Unterkapitel **„Arten von Wertsicherungsklauseln in der Praxis“** bietet einen Überblick über mögliche Ausgestaltungen solcher Klauseln.

Anschließend erfolgt eine Darstellung der **bisherigen gesetzlichen Rahmenbedingungen** im österreichischen Recht. Hierbei werden sowohl zivilrechtliche Grundlagen (wie das ABGB und das Konsumentenschutzgesetz) als auch mietrechtliche Sonderregelungen im Vollenwendungsbereich des MRG (§ 16 MRG, Richtwert- und Kategoriezinssysteme) behandelt. Besonderes Augenmerk liegt auf der Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in Formularmietverträgen sowie auf den instrumentellen Kontrollmechanismen wie beispielsweise der Inhaltskontrolle oder dem Transparenzgebot. Zudem wird der verbraucherrechtliche Kontext berücksichtigt, dies im Zusammenhang mit der Rolle des Vermieters als Unternehmer und der Behandlung von Gründungsgeschäften, um den konkreten Anwendungsbereich von Verbrauchergeschäften im Mietrecht zu definieren. Die Darstellung der bisherigen Rechtslage erfolgt dabei bewusst in knapper Form und dient primär der **Einordnung**, während der Schwerpunkt der weiteren Untersuchung auf den neuen mietrechtlichen Bestimmungen liegt.

Darauf aufbauend besteht der Großteil der Arbeit darin, die **Rechtsprechung zu Wertsicherungsklauseln** zu analysieren. Anhand ausgewählter Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs werden Entwicklungslinien, inhaltliche Schwerpunkte und mögliche rechtliche Problemfelder aufgezeigt.

Im Abschnitt „**Kritische Würdigung der Judikatur**“ erfolgt eine persönliche Analyse der praktischen Auswirkungen der Rechtsprechung. Hierbei wird die zunehmende Brisanz und Komplexität der Entscheidungen herausgearbeitet, die Wechselwirkungen zwischen Gesetzgebung, Lehre und Judikatur beleuchtet und eine Gesamteinschätzung der Entwicklung gegeben.

Abschließend behandelt die Arbeit die **gesetzlichen Neuerungen**, die seit dem 01.01.2026 in Kraft sind, hier insbesondere das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz (5. MILG) sowie das Zivilrechtliche Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG). Es erfolgt eine kritische Bewertung dieser Neuerungen, dies insbesondere in Bezug auf ihre sozialpolitische Zielsetzung, die Differenzierung zwischen Alt- und Neuverträgen und die Auswirkungen auf die Praxis der Wertsicherungsklauseln.

Die **Schlussbetrachtung** fasst die gewonnenen Erkenntnisse zusammen, reflektiert den praktischen Nutzen der gesetzlichen Regelungen und stellt die zukünftigen Herausforderungen für Mieter und Vermieter, jedoch auch für die Rechtsprechung dar. Die Arbeit verfolgt dabei einen analytischen Ansatz, der theoretische Grundlagen, rechtliche Rahmenbedingungen, judikative Praxis und gesetzgeberische Entwicklungen systematisch miteinander verknüpft, um ein umfassendes Verständnis für das Thema zu vermitteln.

A. Grundlagen der Wertsicherung im Bestandrecht

I. Begriff und Zweck der Wertsicherung

Wertsicherung bezeichnet die Möglichkeit, den Bestandzins an die Entwicklung der **Inflationsrate** anzupassen, um den Wert des Bestandzinses über die Zeit zu erhalten. Eine solche Anpassung erfolgt in der Regel nicht automatisch, sondern nur dann, wenn im Bestandvertrag eine entsprechende **Wertsicherungsvereinbarung** getroffen wurde. Nur in wenigen Ausnahmefällen kann eine Anpassung des Bestandzinses auch ohne eine solche Vereinbarung erfolgen.²

Eine derartige Wertsicherungsvereinbarung dient insbesondere bei langfristigen Verträgen dazu, die eintretenden Geldwertschwankungen auszugleichen und so das ursprünglich vorhandene **Äquivalenzverhältnis** zu gewährleisten.³ Die fortschreitende Geldentwertung durch Inflation führt dazu, dass das bei Vertragsabschluss festgelegte Verhältnis zwischen Leistung und der in Geld bemessenen Gegenleistung im Zeitablauf zunehmend verschoben wird.

Besonders deutlich zeigt sich dieses Spannungsverhältnis bei unbefristeten Mietverträgen: Der nominell gleichbleibende Mietzins verliert infolge der Inflation stetig an realem Wert, wobei bei Vertragsabschluss regelmäßig nicht absehbar ist, wie lange das Mietverhältnis bestehen wird.⁴ Aus diesem Grund werden sogenannte Wertsicherungsklauseln in der Praxis vor allem bei **Miet- und Pachtverträgen** eingesetzt.⁵

Die Wertsicherung berücksichtigt sowohl das Interesse des Bestandgebers an einer angemessenen Anpassung des Bestandzinses als auch das Interesse des Bestandnehmers an einer langfristigen Nutzung.⁶

Die Höhe der Leistung, die der Bestandnehmer zu erbringen hat (in anderen Worten: der Bestandzins), richtet sich hierbei nach der Entwicklung des vereinbarten Wertmessers oder

² Brandstätter, Wertsicherung.

³ OGH 27.05.2024, 1 Ob 64/24d; *Rassi*, Zak 2024/55.1.

⁴ *Leitner*, wobl 2023, 422.

⁵ *Riss in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1094 ABGB, RZ 16; *Rassi*, Zak 2024/55.1.

⁶ *Leitner*, wobl 2023, 422; *Rassi*, Zak 2024/55.1.

mehrerer⁷ Wertmesser und wird durch dessen/deren Anbindung an bestimmte Indexwerte der **allgemeinen Preisentwicklung** angepasst.⁸ Der dadurch angepasste Zins gilt vollständig als Bestandzins.⁹

Ein Zinsrückstand entsteht somit, wenn der durch die Wertsicherungsklausel erhöhte Mietzins zum Fälligkeitstermin nicht bezahlt wird.¹⁰ Auch die Frage, ob eine zulässige Höchstgrenze des Mietzinses überschritten wird, ist anhand des wertgesicherten Bestandzinses zu beurteilen.¹¹

II. Voraussetzungen für eine Wertsicherung

Für das Zustandekommen eines wirksamen Vertrags genügt es idR, dass sich die Parteien über die **essentialia negotii** - also die Hauptleistungspflichten - einigen. Weitere Regelungen sind grundsätzlich entbehrlich, da sämtliche sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Rechtsfragen subsidiär durch das **dispositive Recht** beantwortet werden. Dieses bringt im Regelfall zum Ausdruck, welches Gleichgewicht der Rechte und Pflichten der Gesetzgeber als sachgerecht und ausgewogen erachtet.¹²

Eine Wertsicherung liegt zwar grundsätzlich im Wesen eines Dauerschuldverhältnisses¹³, erfordert jedoch dennoch eine **ausdrückliche Vereinbarung**¹⁴, da das dispositive Recht - insbesondere das ABGB - mit Ausnahme der beispielsweise in § 16 Abs 6 MRG, § 5 Abs 2 RichtWG sowie § 13 Abs 6 und § 14 Abs 7a WGG vorgesehenen Valorisationen – grundsätzlich keine gesetzliche Wertsicherung vorsieht. Diese in Gesetzesform gegossene Dynamisierung der Categoriesätze oder des Richtwertes darf jedoch nicht mit vertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen verwechselt werden.¹⁵

⁷ Höllwerth in *GeKo Wohnrecht I* § 1092 ABGB, RZ 27.

⁸ Ebd.; RIS-Justiz RS0019435.

⁹ RIS-Justiz RS0019230.

¹⁰ OGH 03.12.1969, 5 Ob 270/69.

¹¹ *Rassi*, Zak 2024/55.1.

¹² *Leitner*, wobl 2023, 422.

¹³ Höllwerth in *GeKo Wohnrecht I* § 1092 ABGB, RZ 27; Lovrek in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ §§ 1092-1094 ABGB, RZ 69; *Rassi*, Zak 2024/55.1.

¹⁴ Lovrek in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ §§ 1092-1094 ABGB, RZ 69; Höllwerth in *GeKo Wohnrecht I* § 1092 ABGB RZ 27.

¹⁵ Schinnagl in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 16 MRG, RZ 28.

Erfolgt hingegen keine Wertsicherungsvereinbarung, so gilt der vertraglich vereinbarte Hauptmietzins für die Dauer des Mietverhältnisses als **versteinert**.¹⁶ Die Anpassung an einen Wertmesser (auch Valorisierung oder Indexierung genannt) muss daher ausdrücklich vereinbart werden¹⁷, was im wohnrechtlichen Bestandrecht in der Praxis jedoch üblich ist.¹⁸ Es ist unbestritten, dass die Parteien eines Bestandvertrags vertraglich die Möglichkeit haben, sich gegen schwankende Geldwerte abzusichern, insbesondere im wohnrechtlichen Bereich.¹⁹

Daraus ergibt sich ein beachtenswertes Bild: Abweichungen vom dispositiven Recht sind in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz: „AGB“) in der Regel im Hinblick auf die Ausgewogenheit der vertraglichen Rechte und Pflichten kritisch zu beurteilen und finden ihre Legitimation allein in der **Privatautonomie**. Gerade aufgrund der mit der Verwendung von AGB verbundenen eingeschränkten Willensfreiheit der Vertragspartner werden dem Abgehen von den im dispositiven Recht zum Ausdruck kommenden Gerechtigkeitsvorstellungen des Gesetzgebers enge Grenzen gesetzt.²⁰

Die Indexierung des Bestandzinses verfolgt jedoch einen anderen Zweck, nämlich die Bewahrung jener subjektiven Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung, die die Parteien bei Vertragsschluss zugrunde gelegt haben.²¹ Wird hingegen ausschließlich auf das dispositive Recht zurückgegriffen, das grundsätzlich keine Wertanpassung vorsieht, bewirkt die Inflation im Laufe der Zeit eine immer weitergehende Entkoppelung des realen Werts von Leistung und Gegenleistung. Die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel stellt daher zwar eine Abweichung vom dispositiven Recht dar, dient jedoch – bei näherer Betrachtung – gerade der Sicherung der **Vertragsgerechtigkeit**.²²

Problematisch werden Wertsicherungsklauseln allerdings dort, wo sie nicht der Erhaltung des ursprünglich vereinbarten Äquivalenzverhältnisses dienen, sondern als Mittel zur sachlich nicht gerechtfertigten Verschiebung dieses Verhältnisses zugunsten des Klauselverwenders eingesetzt werden.²³

¹⁶ OGH 13.01.1995, 5 Ob 4/95; *Schinnagl in Illedits*, Wohnrecht⁴ § 16 MRG, RZ 28.

¹⁷ OGH 13.01.1995, 5 Ob 4/95; OGH 24.05.2023, 8 Ob 6/23z.

¹⁸ *Rassi*, Zak 2024/55.1.

¹⁹ *Leitner*, wobl 2023, 422.

²⁰ *Leitner*, wobl 2023, 422.

²¹ *Rabl*, ÖBA 2015, 246; *Leitner*, wobl 2023, 422.

²² *Leitner*, wobl 2023, 422.

²³ Ebd.

Die Rechtsprechung hält Wertsicherungsklauseln in Bestandverträgen für **sachlich gerechtfertigt**, da sie dem begründeten Interesse des Bestandgebers dienen, das Entgelt – insbesondere bei längeren Laufzeiten – an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und somit das Äquivalenzverhältnis zu sichern.²⁴

Auch die Regelungen zur Geltendmachung der Wertsicherung - die auch im Vollenwendungsbereich des MRG Anwendung finden - bestätigen grundsätzlich die Zulässigkeit solcher Vereinbarungen.²⁵

Damit eine Wertsicherung wirksam ist, muss klar festgelegt oder zumindest bestimmbar sein, wie der Bestandzins konkret angepasst wird.²⁶ Dazu gehören insbesondere der verwendete Wertmesser („Index“) sowie die Umstände, die zu einer Anpassung führen (beispielsweise regelmäßige Anpassungen oder die Anwendung eines Schwellenwerts).

Eine Klausel, die lediglich auf den inneren Wert des Geldes abstellt, ohne einen konkreten Vergleichsmaßstab zu definieren, ist unwirksam.²⁷ Sollte der ursprünglich vereinbarte Index nachträglich wegfallen, ist im Sinne einer ergänzenden Vertragsauslegung der am nächsten liegende Ersatzindex heranzuziehen²⁸ – selbst wenn der Index bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mehr existierte.²⁹

Für wertgesicherte Exekutionstitel, die keine genaueren Regelungen enthalten, bestimmt § 8 Abs 3 EO den Verbraucherpreisindex der Bundesanstalt Statistik Österreich für den Monat der Erstellung des Exekutionstitels als Aufwertungsschlüssel.

III. Verzicht auf die vereinbarte Wertsicherung

Auch bei bestehender vertraglicher Vereinbarung ist ein späterer Verzicht auf eine Wertsicherungsvereinbarung nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen zulässig.³⁰

²⁴ OGH 25.04.2019, 6 Ob 226/18f; OGH 27.05.2024, 1 Ob 64/24d; RIS-Justiz RS0132652.

²⁵ OGH 25.04.2019, 6 Ob 226/18f; *Scharmer*, wobl 2023, 291.

²⁶ RIS-Justiz RS0019254; RIS-Justiz RS0019329.

²⁷ OGH 03.07.1980, 1 Ob 708/83; *Rassi*, Zak 2024/55.1.

²⁸ RIS-Justiz RS0019447; *Höllwerth* in *GeKo Wohnrecht I* § 1092 ABGB, RZ 28.

²⁹ OGH 28.04.2015, 8 Ob 110/14f.

³⁰ *Rassi*, Zak 2024/55.1.

Ein solcher Verzicht kann **ausdrücklich** oder auch **konkludent** erklärt werden³¹, wobei ein schlüssiger Verzicht strengen Voraussetzungen unterliegt³² und nur dann in Betracht kommt, wenn aufgrund besonderer Umstände eindeutig davon auszugehen ist, dass der Verzicht ernsthaft beabsichtigt war. Maßgeblich ist dabei, ob der Verpflichtete nach den Gepflogenheiten des redlichen Verkehrs und unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände zweifelsfrei darauf schließen durfte und auch tatsächlich geschlossen hat, dass der Berechtigte seinen Anspruch bewusst nicht mehr geltend machen will.³³

Diese strenge Beurteilung ist insbesondere deshalb geboten, weil der Bestandnehmer durch die kurze Verjährungsfrist des § 1486 Z 4 ABGB geschützt ist.³⁴ Allein die widerspruchslose Entgegennahme von Zahlungen reicht in der Regel jedoch nicht aus, um einen Verzicht anzunehmen.³⁵ Wird jedoch vom Bestandgeber im Rahmen einer laufenden Abrechnung über einen längeren Zeitraum hinweg ausschließlich der unveränderte Mietzins ohne Berücksichtigung der Wertsicherung vorgeschrieben, vereinnahmt und quittiert, kann darin ein Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung für bereits vergangene Abrechnungszeiträume liegen.³⁶

Für einen konkludenten Verzicht hinsichtlich künftig fälliger Entgelte sind allerdings noch strengere Maßstäbe anzulegen als für bereits geforderte, bezahlte und widerspruchslos angenommene Beträge.³⁷ Im Hinblick auf § 16 Abs 9 MRG stellt sich die Frage eines solchen Verzichts auf bereits geleistete Zahlungen zudem nur außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG.³⁸

³¹ Höllwerth in *GeKo Wohnrecht I* § 1092 ABGB, RZ 30; Riss in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1094 ABGB, RZ 16.

³² RIS-Justiz RS0014188; Höllwerth in *GeKo Wohnrecht I* § 1092 ABGB, RZ 30; Riss in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1094 ABGB, RZ 16.

³³ OGH 13.11.2008, 2 Ob 63/08s; OGH 24.07.2014, 1 Ob 129/14y, *Rassi*, Zak 2024/55.1.

³⁴ OGH 13.11.2008, 2 Ob 63/08s; Höllwerth in *GeKo Wohnrecht I* § 1092 ABGB, RZ 30.

³⁵ RIS-Justiz RS0014193; *Rassi*, Zak 2024/55.1.

³⁶ RIS-Justiz RS0014387; Höllwerth in *GeKo Wohnrecht I* § 1092 ABGB, RZ 30; *Rassi*, Zak 2024/55.1.

³⁷ RIS-Justiz RS0014189; *Rassi*, Zak 2024/55.1; aA Lovrek in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ §§ 1092-1094 ABGB, RZ 72, wonach auch bei der Beurteilung eines Verzichts auf die nachträgliche Geltendmachung von Aufwertungsbeträgen für vergangene Zeiträume ein besonders strenger Maßstab anzusetzen sei.

³⁸ *Rassi*, Zak 2024/55.1.

IV. Abgrenzung zu anderen Anpassungsmechanismen

1) Staffelmiete

Von Staffelmietzins spricht man, wenn für verschiedene Zeiträume unterschiedlich hohe Hauptmietzinse vereinbart werden.³⁹

Bei einem sogenannten **unbedingten Staffelmietzins** wird die Höhe des Hauptmietzinses bereits bei Abschluss des Mietvertrags für die einzelnen Zeitabschnitte festgelegt oder zumindest eindeutig bestimmbar vereinbart. Dagegen knüpft ein **bedingter Staffelmietzins** die Anpassung des Hauptmietzinses an das Eintreten eines zukünftigen Ereignisses.⁴⁰

Vereinzelte Literaturquellen definieren wohl ebenfalls eine Vereinbarung als Staffelmietzins, bei der der Mietzins in festgelegten Zeitabständen um einen zuvor bestimmten Betrag oder Prozentsatz steigt.⁴¹

Die Vereinbarung eines unbedingten Staffelmietzinses wird als wirksam angesehen, sofern die jeweiligen Mietzinse von Anfang an feststehen oder zumindest eindeutig bestimmbar sind. Im Anwendungsbereich mietzinsrechtlicher Beschränkungen sind dabei selbstverständlich die gesetzlichen Höchstgrenzen des Mietzinses zu beachten.⁴²

Auch ein der Höhe nach bestimmbarer, umsatzabhängiger Bestandzins fällt unter diese Kategorie.⁴³ Wird ein solcher vereinbart, liegt die Bestimmung der Gegenleistung für die Nutzung des Bestandobjekts nicht im freien Ermessen des Bestandnehmers. Der Bestandgeber muss insbesondere keine erhebliche Abweichung vom branchenüblichen Umsatz akzeptieren.⁴⁴

³⁹ RIS-Justiz RS0111097; OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f; *Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I*² § 16a MRG, RZ 8.

⁴⁰ OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f; *Lovrek in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ §§ 1092-1094 ABGB, RZ 55; *Schinnagl in Illedits, Wohnrecht*⁴ § 16a MRG, RZ 1; *Pesek in Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar Band 7⁵ § 1092 ABGB, RZ 79.

⁴¹ Vgl. hierzu die Ausführungen in OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f.

⁴² OGH 04.09.2001, 5 Ob 128/01m; OGH 29.08.2006, 5 Ob 182/06k; *Lovrek in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ §§ 1092-1094 ABGB, RZ 55.

⁴³ OGH 30.08.1995, 5 Ob 1110/95.

⁴⁴ OGH 19.10.2016, 1 Ob 33/16h; *Lovrek in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ §§ 1092-1094 ABGB, RZ 55.

Im Vergleich dazu versteht man unter dem bedingten Staffelmietzins Vereinbarungen, bei denen für den Eintritt eines bestimmten Ereignisses eine konkrete oder zumindest bestimmbare Änderung des Mietzinses vorgesehen ist. Der bedingte Staffelmietzins wird auch außerhalb des Anwendungsbereichs des § 16a MRG als grundsätzlich zulässig angesehen. Typische Beispiele sind Regelungen, die an tatsächliche Veränderungen anknüpfen, etwa unterschiedliche Mietzinse für die Zeit vor und nach Abschluss von Bauarbeiten, wie beispielsweise der Errichtung einer U-Bahn.⁴⁵

Lehrmeinungen vertreten die Ansicht, ein Staffelmietzins unterliege dann nicht der Kontrolle gemäß § 6 Abs 1 Z 5 MRG, wenn die gestaffelten Mietzinse bereits bei Vertragsabschluss mit konkreten Beträgen fixiert sind, da dann begrifflich nicht von nachträglich einseitigen Entgeltserhöhungen gesprochen werden könne.⁴⁶

2) Mietzinsänderungen kraft Gesetzes

Ein Beispiel für eine gesetzlich vorgesehene Mietzinsänderung ist – neben den oben bereits genannten Bestimmungen, die eine gesetzliche Valorisierung des Mietzinses vorsehen - § 45 idF der MRN 2001.

§ 45 MRG sieht vor, dass ein erhöhter Hauptmietzins vom Vermieter bei Hauptmietverträgen verlangt werden kann, die vor dem 01.03.1994 abgeschlossen wurden. Bei einer Novation des Mietvertrags nach diesem Stichtag ist eine Erhöhung hingegen ausgeschlossen.⁴⁷

Voraussetzung für eine Anhebung des Hauptmietzinses ist, dass für das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag vorliegt. Wird ein solcher Auftrag erst während laufender, ursprünglich zulässiger Erhöhungen erteilt, entfällt ab diesem Zeitpunkt die Berechtigung des Vermieters, den erhöhten Mietzins weiter einzuheben.⁴⁸

⁴⁵ OGH 13.01.1995, 5 Ob 6/95; *Lovreč* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ §§ 1092-1094 ABGB, RZ 56.

⁴⁶ OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f; *Prader* in *Prader*, Wohnrecht § 16 MRG, Anm 2.

⁴⁷ *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ § 45 MRG, RZ 20.

⁴⁸ OGH 25.03.2010, 5 Ob 55/10i; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ § 45 MRG, RZ 20.

Eine Anhebung ist nur dann zulässig, wenn der bisherige Hauptmietzins unter den in § 45 Abs 1 MRG festgelegten, vom Ausstattungszustand des Mietgegenstands abhängigen Richtwerten liegt. Das Gestaltungsrecht des Vermieters besteht auch dann, wenn bereits zuvor ein – niedrigerer – Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach alter Rechtslage eingehoben wurde oder wenn mit der weiteren Anhebung eine (auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung zulässige) Valorisierung des bislang vorgeschriebenen Betrags bezweckt wird.⁴⁹

Maßgeblich für die Beurteilung, ob ein Vertrag „vor dem 01.03.1994 geschlossen“ wurde, ist der Zeitpunkt des **Vertragsabschlusses**. Eine Abbruchbewilligung oder ein Abbruchauftrag wird dann als erteilt beurteilt, sobald der entsprechende Bescheid der Baubehörde **vollstreckbar** ist. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, von der Möglichkeit der Mietzinserhöhung Gebrauch zu machen, deren Geltendmachung steht ausschließlich in seinem Ermessen.⁵⁰

Ebenso kann der Vermieter – auch für eine bestimmte Zeit oder für die Dauer eines unbefristeten Mietverhältnisses – auf die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses verzichten. Ein solcher Verzicht bindet grundsätzlich auch seine Rechtsnachfolger. Nach der Rechtsprechung sind Verzichtserklärungen allerdings restriktiv auszulegen.⁵¹

Der Vermieter hat dem Hauptmieter nach § 45 Abs 3 S 1 MRG sein Erhöhungsverlangen spätestens einen Monat vor jenem Zinstermin, ab dem der erhöhte Mietzins verlangt wird, **schriftlich** mitzuteilen. Für die Rechtzeitigkeit ist der **Zugang** der Erklärung beim Mieter maßgeblich; bei Überschreiten einer Monatsgrenze verschiebt sich der Wirksamkeitszeitpunkt entsprechend. Gesetzlich festgelegte inhaltliche Mindestanforderungen bestehen nicht. Erforderlich ist lediglich, dass für den Mieter klar erkennbar ist, dass ein erhöhter Hauptmietzins begehrt wird und welche Nutzfläche sowie welche Kategorie der Berechnung zugrunde gelegt wurden.⁵² Seit der WRN 2006 ist der Mieter verpflichtet, die Unwirksamkeit einer Mietzinserhöhung innerhalb der in § 16 Abs 8 MRG vorgesehenen Fristen geltend zu machen.⁵³

⁴⁹ OGH 27.05.2021, 5 Ob 67/21w; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ § 45 MRG, RZ 20.

⁵⁰ *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ § 45 MRG, RZ 21.

⁵¹ Ebd.

⁵² Siehe § 45 Abs 3 S 1 MRG; siehe auch *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ § 45 MRG, RZ 23.

⁵³ *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ § 45 MRG, RZ 26.

V. Arten von Wertsicherungsklauseln in der Praxis

Fehlt in der vereinbarten Wertsicherungsklausel eine Schwellenwertregelung, so löste nach bisheriger Rechtslage bereits jede noch so kleine Änderung des Wertsicherungsmaßstabs eine Neuberechnung aus.⁵⁴

Wertsicherungsklauseln wurden daher in Bestandverträgen nicht selten in Form von **Schwellenwertklauseln** (auch Sprung- oder Sperrklauseln genannt) ausgestaltet.

Auch bloß marginale Änderungen des jeweiligen Wertsicherungsmaßstabs konnten oftmalige Neuberechnungen der Entgelthöhe bewirken. Dies war insbesondere dann problematisch und vor allem umständlich, wenn die zur Ermittlung des Maßstabs erforderlichen Erhebungen zeitaufwendig und mit Unsicherheiten behaftet waren, was dem Schuldner möglicherweise Anlass zu Zahlungsverzögerungen bieten konnte. Bei Wahl des Verbraucherpreisindex (VPI) als Maßstab war dies zwar bloß ein Randthema, doch selbst hier konnten saisonale Unterschiede zu ungewollten Anpassungen führen und eine Berechnung mit beliebiger Genauigkeit war ohnehin kaum möglich. Die Notwendigkeit einer Neufestsetzung des Endbetrages selbst bei geringfügigen Änderungen des Maßstabs war daher oftmals nicht gewollt.⁵⁵

Bei Schwellenwertklauseln bewirken Änderungen des zugrunde liegenden Wertmessers erst dann eine Anpassung, wenn sie einen festgelegten **Mindestwert** überschreiten – iZw 10 % (vgl. § 8 Abs 3 EO).⁵⁶ In der Praxis wurde bislang häufig ein Schwellenwert von 5 % vereinbart, um kleinere Schwankungen zu ignorieren und damit die laufende Anpassung zu vereinfachen, was zugleich aus Sicht der Mieter als mieterfreundlich galt, da geringfügige Indexveränderungen nicht unmittelbar zu Mietzinsanpassungen führten und dadurch eine größere Planungs- und Kostensicherheit gewährleistet wurde.⁵⁷

⁵⁴ Ertl in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Großkommentar zum ABGB - Klang-Kommentar - §§ 938 - 1001 ABGB Schenkungs-Verwahrungs-Leih-Darlehensvertrag³ § 985 ABGB, RZ 44.

⁵⁵ Ertl in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Großkommentar zum ABGB - Klang-Kommentar - §§ 938 - 1001 ABGB Schenkungs-Verwahrungs-Leih-Darlehensvertrag³ § 985 ABGB, RZ 91.

⁵⁶ Siehe § 8 Abs 3 EO; Ramharter in Schwimann/Neumayr, ABGB Taschenkommentar⁶ § 985 ABGB, RZ 13.

⁵⁷ Ertl in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Großkommentar zum ABGB - Klang-Kommentar - §§ 938 - 1001 ABGB Schenkungs-Verwahrungs-Leih-Darlehensvertrag³ § 985 ABGB, RZ 91.

Entsprechend diesem Zweck griff die Schwellenwertklausel im Regelfall nicht nur einmal, sondern bei jeder nachfolgenden Möglichkeit zur Anpassung. Jede neue Anpassung erfolgte dann auf Grundlage des zuletzt errechneten Endbetrags, nicht des ursprünglichen Ausgangsbetrags.⁵⁸

Alternativ konnten die Parteien vereinbaren, dass nach Überschreiten des vertraglich festgelegten Prozentsatzes die gesamte Änderung zugrunde zu legen ist.⁵⁹ Ob und in welchem Umfang Anpassungen erfolgten, war letztlich durch Auslegung des Vertrages zu bestimmen.⁶⁰

Besonders wichtig ist das Verständnis von Schwellenwertklauseln, um die rechtlichen Folgen der mietrechtlichen Novelle richtig einzuordnen. Dies gilt insbesondere für Mietverträge, die vor dem 01.01.2026 abgeschlossen wurden und eben solche Schwellenwertklauseln enthalten, da hier häufig Parallelrechnungen notwendig werden, um Anpassungen im Einklang mit den neuen gesetzlichen Vorgaben korrekt umzusetzen.

B. Bisherige gesetzliche Rahmenbedingungen im österreichischen Recht

Im Folgenden wird zunächst der bisherige gesetzliche Rahmen für Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen in kompakter Form analysiert.

Ziel ist es, die bestehenden Regeln, Beschränkungen und praxisrelevanten Grundsätze im bisherigen Rechtssystem darzustellen und ein Verständnis für die Rechtslage vor den jüngsten Änderungen zu entwickeln. Nach den einzelnen Abschnitten wird dabei jeweils kurz skizziert, welche **Auswirkungen** die neuen gesetzlichen Bestimmungen auf die bisherige Rechtslage haben könnten. Am Ende der Arbeit erfolgt eine gesonderte, detaillierte Betrachtung der Novelle, um die eingeführten Änderungen gezielt herauszustellen, ihre Tragweite zu verdeutlichen und die Unterschiede zum bisherigen Recht anschaulich darzustellen.

⁵⁸ OGH 27.04.1976, 5 Ob 553/76; *Ramharter in Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar⁶ § 985 ABGB, RZ 13.

⁵⁹ *Ramharter in Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar⁶ § 985 ABGB, RZ 13.

⁶⁰ *Ertl in Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Großkommentar zum ABGB - Klang-Kommentar - §§ 938 - 1001 ABGB Schenkungs-Verwahrungs-Leih-Darlehensvertrag³ § 985 ABGB, RZ 92.

I. Zivilrechtliche Grundlagen

1) ABGB

Im MRG-Vollausnahmebereich bzw. im Teilanwendungsbereich des MRG kennt das ABGB keine speziellen Höchstgrenzen für den Mietzins, sodass die Parteien diesen grundsätzlich **frei** vereinbaren können.⁶¹ Dabei sind jedoch die **allgemeinen Schranken des Zivilrechts** zu beachten, insbesondere Sittenwidrigkeit, Wucher und laesio enormis. Dies gilt auch für die Vereinbarung einer Wertsicherung.⁶²

2) Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in Formularmietverträgen

In der Praxis werden Mietverträge in der Regel nicht im Detail zwischen den Vertragsparteien stipuliert. Meist händigt der Vermieter dem Mieter einen bereits **vorformulierten Vertrag** aus und Verhandlungen beschränken sich allenfalls auf marginale Punkte. Infolgedessen unterliegen die vom Vermieter vorgegebenen Vertragsbedingungen – einschließlich einer Wertsicherungsvereinbarung – den strengeren Kontrollmechanismen für Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB).⁶³

Dass die Klauseln bei Mietverträgen üblicherweise direkt in die Vertragsurkunde aufgenommen werden, spielt dabei keine Rolle, da AGB und Vertragsformblätter rechtlich gleich behandelt werden.⁶⁴

Ob eine Klausel „**einzeln ausgehandelt**“ wurde, beurteilt die Rechtsprechung streng: Ein bloßes Besprechen, Erörtern oder gemeinsames Durchgehen der Vertragsbestimmungen reicht nicht aus.⁶⁵ Eine Vertragsbestimmung gilt nur dann als ausgehandelt, wenn sie im Rahmen der Verhandlungen entweder tatsächlich geändert wurde oder – wenn sie unverändert blieb – vom Verwender klar zur Verhandlung gestellt wurde und dem Vertragspartner dies bewusst war.⁶⁶

⁶¹ *Pesek* in *Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar Band 7⁵ § 1092 ABGB, RZ 65; *Scharmer*, wobl 2023, 293.

⁶² *Rassi*, Zak 2024/55.1.

⁶³ *Scharmer*, wobl 2023, 292.

⁶⁴ *Graf* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.06} § 864a ABGB, RZ 3.

⁶⁵ RIS-Justiz RS0121396; *Scharmer*, wobl 2023, 292.

⁶⁶ RIS-Justiz RS0121396; *Kathrein/Schoditsch* in *Bydlinski/Perner/Spitzer*, Kommentar zum ABGB⁷ § 6 KSchG, RZ 23.

Selbst wenn einzelne Punkte abgeändert wurden, sind die übrigen vorformulierten Klauseln dennoch als AGB-Klauseln zu beurteilen.⁶⁷

Ist die Wertsicherungsvereinbarung im konkreten Fall als AGB-Klausel einzustufen⁶⁸, musste nach bisheriger Rechtslage geprüft werden, ob sie der Geltungskontrolle nach § 864a ABGB und der Inhaltskontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB entspricht. Diese Regelungen waren unabhängig von der Tatsache zu prüfen, ob der Vermieter als Unternehmer oder Verbraucher auftrat. Handelte es sich beim jeweiligen Mietvertrag um einen Verbrauchermietvertrag iSd § 1 KSchG – also einen Mietvertrag zwischen einem unternehmerischen Vermieter und einem Verbraucher – waren zusätzlich die Vorgaben des § 6 Abs 1–3 KSchG zu beachten.⁶⁹

Grundsätzlich gelten diese Grundsätze weiterhin; jedoch wurden in der mietrechtlichen Novelle, die nunmehr seit 01.01.2026 in Kraft steht, **Konkretisierungen** im Hinblick auf § 6 Abs 2 Z 4 KSchG eingefügt, und mit der Einführung des § 879a ABGB wird die Bestimmung des § 879 Abs 3 ABGB im Hinblick auf Dauerschuldverhältnisse **präzisiert**.

3) Geltungskontrolle gemäß § 864a ABGB

Liegt dem Mietverhältnis ein Formularymietvertrag zugrunde, war nach bisheriger Rechtslage zunächst zu prüfen, ob die konkret vereinbarte Wertsicherungsklausel überhaupt wirksam Vertragsbestandteil geworden ist, indem sie der Geltungskontrolle nach § 864a ABGB entsprach. Scheiterte die Klausel bereits an dieser Schwelle, erübrigte sich eine weitergehende inhaltliche Prüfung ebenso wie eine Auseinandersetzung mit den besonderen Schutzvorschriften des § 6 KSchG für Verbrauchergeschäfte.⁷⁰

Nach § 864a ABGB werden Vertragsbestimmungen mit ungewöhnlichem Inhalt nicht Bestandteil des Vertrags, wenn sie für den Vertragspartner **nachteilig** sind und dieser nach den Umständen – insbesondere nach dem **äußeren Erscheinungsbild der Vertragsurkunde** – vernünftigerweise nicht mit ihnen rechnen musste, sofern kein besonderer Hinweis erfolgt ist.⁷¹

⁶⁷ RIS-Justiz RS0128571; OGH 22.01.2020, 3 Ob 189/19v; *Scharmer*, wobl 2023, 292.

⁶⁸ Die Frage, ob die AGB in ihrer Gesamtheit Vertragsbestandteil geworden sind, stellt sich bei Mietverträgen meist nicht, da die Klauseln in der Praxis in der Regel direkt im Mietvertrag selbst und nicht in einem separaten Dokument enthalten sind.

⁶⁹ *Scharmer*, wobl 2023, 292.

⁷⁰ RIS-Justiz RS0037089; RIS-Justiz RS0014642; OGH 02.07.2009, 6 Ob 57/08p; *Scharmer*, wobl 2023, 293.

⁷¹ *Kolmasch*, Geltungskontrolle von AGB; *Scharmer*, wobl 2023, 293.

Nach den Gesetzesmaterialien sollte diese Bestimmung einen bereits zuvor anerkannten Rechtsprechungsgrundsatz normativ absichern, wonach überraschende Klauseln nicht vom Erklärungswillen jener Partei erfasst sind, die etwa eine Vertragsurkunde unterzeichnet und daher auch nicht Inhalt des Vertrages werden.⁷²

Die Geltungskontrolle zielt daher – anders als die Inhaltskontrolle – nicht auf eine Bewertung der sachlichen Angemessenheit einer Klausel ab, sondern soll verhindern, dass **unübersichtlich** gestaltete AGB dazu führen, dass sich ein Vertragspartner Regelungen unterwirft, die seinem Geschäftswillen tatsächlich entgangen sind. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass selbst eine nachteilige und ungewöhnliche Klausel nicht an § 864a ABGB scheitert, wenn der Verwender den Vertragspartner ausdrücklich und gesondert darauf aufmerksam gemacht hat.⁷³

Eine Vertragsbestimmung ist als **ungewöhnlich** im Sinne des § 864a ABGB anzusehen, wenn sie sich erheblich von den begründeten Erwartungen des Vertragspartners unterscheidet, sodass dieser unter den gegebenen Umständen nicht mit ihr rechnen musste.⁷⁴

Dabei ist von Bedeutung, ob es sich um eine branchenübliche und der redlichen Verkehrsübung entsprechende Klausel handelt oder ob sie – unabhängig von ihrem Inhalt – aufgrund ihrer Platzierung oder Gestaltung im Vertragstext einen durchschnittlich sorgfältigen Leser überrascht.⁷⁵ Die Beurteilung der Ungewöhnlichkeit erfolgt grundsätzlich anhand eines **objektiven** Maßstabs⁷⁶, obwohl die Rechtsprechung hinsichtlich der Klassifizierung einer Klausel als überraschend oder ungewöhnlich teilweise auch auf die Umstände des Einzelfalls abstellt. Eine Klausel ist demnach im konkreten Fall unwirksam, wenn sie – etwa im Zusammenhang mit zuvor erteilten divergierenden Auskünften – für diesen speziellen Vertragspartner (subjektiv) überraschend sein musste.⁷⁷

⁷² EB zur RV 744 BlgNR XIV. GP 44.

⁷³ OGH 19.12.1991, 8 Ob 591/90; *Graf in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.06} § 864a ABGB, RZ 50; *Scharmer*, wobl 2023, 293.

⁷⁴ RIS-Justiz RS0014646.

⁷⁵ OGH 24.05.2022, 10 Ob 13/22t; *Graf in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.06} § 864a ABGB, RZ 48; *Scharmer*, wobl 2023, 294.

⁷⁶ OGH 12.02.2013, 4 Ob 174/12k; *Graf in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.06} § 864a ABGB, RZ 46.

⁷⁷ OGH 19.04.1984, 7 Ob 11/84; OGH 15.11.1990, 7 Ob 33/90; OGH 22.01.2014, 2 Ob 234/13w; *Graf in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.06} § 864a ABGB RZ 47; *Scharmer*, wobl 2023, 294.

Für die Beurteilung der Ungewöhnlichkeit ist jedoch nicht allein der Inhalt der Klausel maßgeblich. Ebenso relevant ist ihre systematische Stellung innerhalb des Vertragstextes. Bezogen auf Wertsicherungsklauseln bedeutete dies bislang, dass Wertsicherungsvereinbarungen sinnvollerweise in **unmittelbarem örtlichem Zusammenhang** mit der Bestimmung über die Mietzinshöhe stehen sollten. Andernfalls bestand die Gefahr, dass sie als versteckt und damit unzulässig qualifiziert werden. Empfehlenswert war zudem eine entsprechende **Überschrift**, etwa „Mietzins und Wertsicherung“, wenngleich das Fehlen einer solchen Überschrift für sich genommen noch nicht schadete.⁷⁸

Die **neue bezughabende gesetzliche Bestimmung** (§ 2 MieWeG) stellt klar, dass eine Wertsicherung auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 bzw. § 1 Abs 3 MieWeG wirksam vereinbart werden kann, etwa durch die Formulierung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ im Zusammenhang mit der Festlegung des Entgelts. In Bezug auf die bisherigen Grundsätze der Ungewöhnlichkeit iSd § 864a ABGB ist mE unklar, ob die bloße gesetzliche Bezugnahme die Wirksamkeit auch dann sichern kann, wenn die Klausel an einer „ungewöhnlichen Stelle“ steht oder keine eigene Überschrift trägt. Die Formulierung im Gesetz zielt mMn vor allem auf die Wirksamkeit der Vereinbarung selbst ab. Eine systematische und klare Einbindung in den Vertragstext bleibt daher weiterhin empfehlenswert, um mögliche Bedenken im Zusammenhang mit § 864a ABGB zu vermeiden.

4) Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 und Abs 2 KSchG

Bestand die Wertsicherungsvereinbarung die Geltungskontrolle nach § 864a ABGB, war sie nach bisheriger Rechtslage anschließend der materiellen Inhaltskontrolle zu unterziehen. Dabei waren neben der allgemeinen Inhaltsprüfung nach § 879 Abs 3 ABGB insbesondere die Vorgaben des § 6 Abs 1 Z 5 sowie § 6 Abs 2 Z 4 KSchG zu berücksichtigen.

Die den besonderen Klauselverböten des § 6 KSchG zugrunde liegenden Wertungen können bei der Auslegung und Konkretisierung der Generalklausel des § 879 Abs 3 ABGB berücksichtigt werden⁷⁹ und es ist davon auszugehen, dass eine Klausel, die den strengeren

⁷⁸ Scharmer, wobl 2023, 294.

⁷⁹ RIS-Justiz RS0016850; Scharmer, wobl 2023, 296f.

Vorgaben des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG entspricht, regelmäßig auch keine gröbliche Benachteiligung im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB darstellt.⁸⁰

§ 879 Abs 3 ABGB normiert eine besondere **Inhaltskontrolle** für AGB, die Nebenbestimmungen für nichtig erklärt, wenn sie eine Vertragspartei **gröblich benachteiligen**. Dabei ist die Benachteiligung anhand des Ausmaßes der objektiven Störung des Äquivalenzverhältnisses und der Einschränkung der Willensfreiheit des Vertragspartners zu beurteilen.⁸¹ Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des **Vertragsabschlusses**.⁸²

Eine gröbliche Benachteiligung liegt nach stRsp schon bei einer sachlich nicht gerechtfertigten Abweichung vom dispositiven Recht⁸³ oder bei einem auffälligen Missverhältnis der Rechtspositionen⁸⁴ vor.

Im Rahmen eines Verbandsverfahrens ist die Klausel zudem nach dem für den Verbraucher ungünstigsten Auslegungsmaßstab zu beurteilen.⁸⁵ Dieser Beurteilungsmaßstab der „**kundenfeindlichsten**“ Auslegung ist jedoch im Individualverfahren nicht heranzuziehen; hier ist eine Klausel vielmehr unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls auszulegen.⁸⁶

Im Anwendungsbereich des KSchG sind nach der Rechtsprechung insbesondere die Beschränkungen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG zu berücksichtigen.⁸⁷ Danach ist eine Entgeltanpassung nur zulässig, wenn auch eine entsprechende Entgeltsenkung vorgesehen ist (**„Symmetriegebot“**), die maßgeblichen Faktoren klar definiert und sachlich gerechtfertigt sind und deren Eintritt nicht im freien Ermessen des Unternehmers liegt.⁸⁸

⁸⁰ OGH 25.04.2019, 6 Ob 226/18f; *Scharmer*, wobl 2023, 297.

⁸¹ OGH 20.03.2007, 4 Ob 221/06p; OGH 18.09.2009, 6 Ob 104/09a; OGH 22.12.2010, 2 Ob 73/10i; *Kolmasch* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar⁶ § 879 ABGB, RZ 20.

⁸² OGH 28.02.2011, 9 Ob 75/10k; OGH 14.02.2012, 10 Ob 93/11s; *Kolmasch* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar⁶ § 879 ABGB, RZ 20.

⁸³ OGH 29.01.2003, 7 Ob 267/02v; OGH 20.03.2007, 4 Ob 221/06p; OGH 07.06.2011, 5 Ob 42/11d; *Kolmasch* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar⁶ § 879 ABGB, RZ 20.

⁸⁴ OGH 10.05.2006, 7 Ob 93/06m; OGH 20.03.2007, 4 Ob 221/06p; *Kolmasch* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar⁶ § 879 ABGB, RZ 20.

⁸⁵ OGH 25.11.2020, 6 Ob 179/20x; OGH 27.02.2012, 2 Ob 215/10x; OGH 14.10.2008, 8 Ob 110/08x.

⁸⁶ RIS-Justiz RS0016590; OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f.

⁸⁷ *Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1094 ABGB, RZ 16; *Rassi*, Zak 2024/55.1.

⁸⁸ OGH 27.05.2024, 1 Ob 64/24d; *Rassi*, Zak 2024/55.1

Die Rechtsprechung wendet im Hinblick auf das Symmetriegebot einen strengen Prüfungsmaßstab an⁸⁹, weshalb bei der Gestaltung der Klausel möglichst auf **wertneutrale Formulierungen** zurückzugreifen ist, die eine Anpassung des Mietzinses sowohl nach oben als auch nach unten zulassen, etwa durch Begriffe wie „Veränderung“ oder „Anpassung“.⁹⁰ Demgegenüber sind Formulierungen, die ausschließlich auf eine Preissteigerung abzielen – wie etwa „Anstieg“, „Anhebung“ oder „Erhöhung“ – nach Möglichkeit zu vermeiden.⁹¹

Das sogenannte **Umschreibungserfordernis**, wonach die für die Entgeltänderung maßgeblichen Umstände klar und deutlich aus dem Vertrag hervorgehen müssen, dient dem Ziel, dem Verbraucher die zukünftige Entwicklung seiner Leistungspflicht in transparenter Weise vor Augen zu führen und die damit verbundenen besondere Unsicherheit möglichst gering zu halten.⁹²

Dem in § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verankerten sogenannten „**kleinen**“ **Transparenzgebot** kommt dabei eine Doppelfunktion zu: Zum einen soll es dem Verbraucher bereits bei Vertragsabschluss ermöglichen, anhand der vertraglichen Umschreibung der maßgeblichen Einflussfaktoren abzuschätzen, welche Umstände auf die Entgeltbildung einwirken und wie sich der Preis voraussichtlich entwickeln wird (sogenannte „**Abschlusstransparenz**“). Zum anderen soll der Verbraucher zum Zeitpunkt einer Entgeltanpassung in die Lage versetzt werden, im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung nachzuvollziehen, ob der vom Unternehmer verlangte neue Preis zutreffend berechnet wurde (sogenannte „**Überprüfungstransparenz**“).⁹³

Daraus folgt, dass eine Wertsicherungsklausel im Mietvertrag bisher eindeutig festlegen musste, welcher Index als maßgeblicher Parameter dient, welcher Ausgangswert der Berechnung der Wertveränderung zugrunde liegt und unter welchen Voraussetzungen die Entgeltanpassung wirksam wird.⁹⁴

Diese Transparenzanforderungen erstreckten sich auch auf die Regelung eines allfälligen Ersatzindex. In der bisherigen Rechtsprechung wurde es dabei als ausreichend erachtet, den

⁸⁹ Scharmer, wobl 2023, 297.

⁹⁰ Kothbauer, immolex 2012, 32; Scharmer, wobl 2023, 297.

⁹¹ Ebd.

⁹² Fenyves/Rubin, ÖBA 2004, 353; Scharmer, wobl 2023, 297.

⁹³ Fenyves/Rubin, ÖBA 2004, 354ff.

⁹⁴ Scharmer, wobl 2023, 297.

Ersatzindex dahin zu umschreiben, dass jener Index maßgeblich ist, der „an die Stelle“ des ursprünglich vereinbarten Index tritt.⁹⁵

Darüber hinaus mussten die Voraussetzungen, unter denen es zu einer Entgeltanpassung kommt, **sachlich gerechtfertigt** sein.⁹⁶ Nach den Erläuterungen zur KSchG-Novelle 1997 soll es unzulässig sein, Preisänderungen mit Faktoren zu verbinden, die keinen sachlichen Zusammenhang mit dem konkreten Vertragsverhältnis und insbesondere nicht mit der Kostenstruktur des Unternehmers aufweisen.⁹⁷ Ziel ist es, das bei Vertragsabschluss bestehende subjektive Äquivalenzverhältnis durch die Preisänderungsklausel möglichst unverändert aufrechtzuerhalten.⁹⁸

Zwar vermögen Indexklauseln die individuelle Kostenentwicklung des jeweiligen Unternehmers nicht in allen Einzelheiten abzubilden. Angesichts dessen, dass der Gesetzgeber des KSchG Indexklauseln jedoch faktisch als Leitbild zulässiger Preisänderungsvereinbarungen verstanden hat, konnte aus dieser mangelnden exakten Abbildung einer Indexklausel keine fehlende sachliche Rechtfertigung abgeleitet werden.⁹⁹ Voraussetzung war bislang allerdings, dass ein geeigneter Index gewählt wird, der die Kostenentwicklung des konkreten Vertragsverhältnisses möglichst adäquat widerspiegelt.¹⁰⁰

Vor dem Hintergrund der typischerweise anfallenden Kosten eines unternehmerischen Vermieters¹⁰¹ zeigte sich, dass gegenwärtig kein Index existiert, der die Kostenentwicklung des Vermieters besser abbildet als der **Verbraucherpreisindex**.¹⁰² Durch die Festlegung des Mietzinses auf Basis des Verbraucherpreisindex zahlt der Mieter in realer Kaufkraft – also inflations- oder deflationsbereinigt – stets den Betrag, der dem ursprünglich bei Vertragsabschluss vereinbarten Wert entspricht, auch wenn sich der nominale Geldbetrag entsprechend verändert.¹⁰³

⁹⁵ Vgl. hierzu beispielsweise OGH 25.04.2019, 6 Ob 226/18f.

⁹⁶ *Graf*, wbl 2005, 197; *Scharmer*, wobl 2023, 297.

⁹⁷ EB zur RV 311 BlgNR XX. GP 18; *Fenyves/Rubin*, ÖBA 2004, 351; *Scharmer*, wobl 2023, 297.

⁹⁸ *Fenyves/Rubin*, ÖBA 2004, 352.

⁹⁹ *Fenyves/Rubin*, ÖBA 2004, 352 mit Verweis auf EB zur RV 311 BlgNR XX. GP 24.

¹⁰⁰ *Fenyves/Rubin*, ÖBA 2004, 352.

¹⁰¹ Insbesondere Finanzierungskosten, Erhaltungskosten, Personalkosten etc.

¹⁰² *Scharmer*, wobl 2023, 298.

¹⁰³ *Pesek* immolex 2019, 311.

Ungeachtet dessen wurde verlangt, dass eine Preisänderungsklausel nur solche Faktoren berücksichtigen darf, deren Eintritt nicht im Einflussbereich des Unternehmers liegt.¹⁰⁴ Gefordert wurden demnach objektiv „von außen“ wirkende Einflussgrößen.¹⁰⁵ Bei Indexklauseln, die auf den von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI) abstellen, stellte diese Anforderung jedoch kaum ein Problem dar.

Darüber hinaus hat die Rechtsprechung zuletzt auch § 6 Abs 2 Z 4 KSchG zur Beurteilung von Wertsicherungsklauseln im Verbraucherbereich herangezogen.¹⁰⁶ § 6 Abs 2 Z 4 KSchG statuiert eine sogenannte „**Festpreisgarantie**“.¹⁰⁷ Demnach darf selbst eine Preisänderungsklausel, die den Anforderungen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG entspricht, nicht bewirken, dass sich das vom Verbraucher zu entrichtende Entgelt innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss erhöht, sofern eine solche Erhöhung nicht ausdrücklich und individuell vereinbart wurde.¹⁰⁸

In der Entscheidung 10 Ob 15/25s hat der OGH jedoch klargestellt, dass diese Regelung auf Dauerschuldverhältnisse mit längerer Laufzeit keine Anwendung findet, womit die bisherige Rechtsprechung korrigiert wurde.¹⁰⁹

Diese Paukenschlag-Entscheidung führte wohl letztendlich unter anderem auch dazu, dass das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (kurz „5. MILG“) sowie das Zivilrechtliche Indexierungs-Anpassungsgesetz (kurz „ZIAG“) in einer Sitzung des Nationalrates am 11.12.2025 beschlossen wurden und bereits mit 01.01.2026 in Kraft traten.

Im Hinblick auf die bisherigen gesetzlichen Rahmenbedingungen waren insbesondere die in § 879 Abs 3 ABGB enthaltenen Grundsätze von zentraler Bedeutung. Dieser Paragraph war jedoch ohne ausdrücklichen Bezug auf Dauerschuldverhältnisse ausgestaltet, sodass seine Anwendung in derartigen Vertragsverhältnissen regelmäßig der **Auslegung** durch die **Rechtsprechung** bedurfte. Mit der Einführung des § 879a ABGB werden die Grundsätze des

¹⁰⁴ Fenyves/Rubin, ÖBA 2004, 353.

¹⁰⁵ Kathrein/Schoditsch in Bydlinski/Perner/Spitzer, Kommentar zum ABGB⁷ § 6 KSchG, RZ 11.

¹⁰⁶ OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t; OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h; kürzlich jedoch aA OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

¹⁰⁷ Fenyves/Rubin, ÖBA 2004, 359.

¹⁰⁸ Fenyves/Rubin, ÖBA 2004, 359; Scharmer, wobl 2023, 299.

¹⁰⁹ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

§ 879 Abs 3 nun im Kontext von Dauerschuldverhältnissen klarer gefasst und systematisch präzisiert. Gleichzeitig erfährt § 6 Abs 2 Z 4 KSchG eine Konkretisierung, indem er die Nichtanwendbarkeit auf langfristige Dauerschuldverhältnisse explizit regelt. Damit wird die bisher überwiegend auf richterlicher Interpretation basierende Rechtslage gesetzlich konkretisiert und für die Praxis transparenter.

5) Transparenzgebot gemäß § 6 Abs 3 KSchG

Das in sonstigen Verbandsverfahren häufig als besonders wirkungsvolles Instrument eingesetzte Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG spielte im Zusammenhang mit Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen bislang nur eine nachgeordnete Rolle. Dies dürfte vor allem darauf zurückzuführen sein, dass § 6 Abs 1 Z 5 KSchG bereits ein – wenn auch abgeschwächtes – Transparenzerfordernis enthält, sodass es in der Praxis regelmäßig nicht erforderlich erschien, zusätzlich auf das umfassendere Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG zurückzugreifen.¹¹⁰ Erst ab dem Jahr 2023 wurde in Entscheidungen, die die Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen thematisieren, erstmals verstärkt auf die Erfordernisse des § 6 Abs 3 KSchG eingegangen.¹¹¹

Nach dem klaren Wortlaut des § 6 Abs 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen, die unklar oder unverständlich sind, unwirksam. Die Rechtsprechung legt diese Norm bekanntermaßen äußerst streng aus und verlangt, dass Vertragsklauseln den Verbraucher im Rahmen des Zumutbaren und Überschaubaren verlässlich über seine aus dem Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten informieren. Ziel ist es in diesem Zusammenhang, eine möglichst transparente, klare und verständliche Darstellung zu gewährleisten, die der jeweiligen Vertragsart angepasst ist und weder von der Durchsetzung berechtigter Ansprüche abhält noch unberechtigte Verpflichtungen suggeriert.¹¹² Als Ausprägungen des Transparenzgebots nennt die Rechtsprechung insbesondere das Gebot der Erkennbarkeit und Verständlichkeit, das Hinweiserfordernis auf bestimmte Rechtsfolgen, das Bestimmtheits-, Differenzierungs-, Richtigkeits- und Vollständigkeitsgebot.¹¹³

¹¹⁰ Scharmer, wobl 2023, 302.

¹¹¹ OGH 04.07.2023, 5 Ob 89/23h; OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

¹¹² RIS-Justiz RS0115217; Kathrein/Schoditsch in Bydlinski/Perner/Spitzer, Kommentar zum ABGB⁷ § 6 KSchG, RZ 32.

¹¹³ OGH 22.03.2001, OGH 4 Ob 28/01y.

Insbesondere verstößt es gegen das Richtigkeitsgebot, wenn Klauseln die maßgebliche Rechtslage verschleiern oder verzerrt wiedergeben, da der rechtsunkundige Verbraucher dadurch über seine tatsächliche Rechtsposition irregeführt werden könnte.¹¹⁴ Eine Intransparenz kann dabei auch bereits aus einer bloß unvollständigen Wiedergabe gesetzlicher Regelungen resultieren, sofern der Verbraucher dadurch im Unklaren gelassen wird.¹¹⁵

Bisher war das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG bei Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen im Vollenwendungsbereich des MRG von zentraler Bedeutung, um das Verfahren nach § 16 Abs 9 MRG korrekt wiederzugeben und unzutreffende Erwartungen des Mieters zu vermeiden.

Die neue mietrechtliche Novelle nimmt diesem Argument jedoch im Wesentlichen die Grundlage: Nach § 2 MieWeG kann eine Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung kommen und die vor dem 01.12.2026 geschlossen werden, auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 und 3 MieWeG wirksam vereinbart werden, etwa durch die Formulierung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“. Sobald diese Formulierung gewählt wird, gilt die Wertsicherungsklausel im Vollenwendungsbereich des MRG automatisch als **wirksam**, sodass die bisherige Diskussion um die Anforderungen des § 6 Abs 3 KSchG insoweit entfällt.

II. Mietrechtliche Sondernormen

Die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit einer vertraglich vereinbarten Wertsicherung wird durch **zwingende Vorschriften** des Wohnrechts begrenzt. Solche gesetzlichen Bestimmungen setzen der privatautonomen Gestaltung Schranken und können dazu führen, dass Wertsicherungsabreden nur insoweit zulässig sind, als sie mit den zwingenden mietrechtlichen Regelungen in Einklang stehen.¹¹⁶

¹¹⁴ RIS-Justiz RS0115217; OGH 23.11.2010, 1 Ob 164/10i.

¹¹⁵ OGH 27.06.2016; 6 Ob 17/16t.

¹¹⁶ *Rassi*, Zak 2024/55.1.

1) § 16 MRG

Im Vollenwendungsbereich des MRG sind zunächst die unterschiedlichen Obergrenzen für Mietzinse zu berücksichtigen, insbesondere der **Kategoriemietzins**, der **Richtwertmietzins** sowie das nach § 16 Abs 1 MRG zulässige **angemessene Entgelt**. Wird ein Hauptmietzins vereinbart, der über die einschlägige gesetzlich erlaubte Höchstgrenze hinausgeht, ist der übersteigende Teil dieser Vereinbarung unwirksam.¹¹⁷

Sowohl der Richtwert- als auch der Kategoriemietzins werden gesetzlich regelmäßig an die Inflation angepasst. Diese automatische Anpassung der Höchstwerte wirkt sich jedoch grundsätzlich¹¹⁸ nicht auf die Höhe eines bereits vereinbarten Hauptmietzinses aus.¹¹⁹

Soll der vereinbarte Mietzins während der Laufzeit des Mietvertrags regelmäßig angepasst werden, bedarf es einer entsprechenden **Vereinbarung** zwischen Vermieter und Mieter¹²⁰, etwa in Form einer Wertsicherungsklausel. Ohne eine derartige Regelung bleibt der vertraglich vereinbarte Hauptmietzins hingegen unverändert, selbst wenn die gesetzlichen Höchstgrenzen aufgrund von Indexanpassungen steigen.¹²¹

Nach § 16 Abs 9 Satz 1 MRG darf die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung nicht zu einem höheren Hauptmietzins führen, als er bei einer Neuvermietung des betreffenden Objekts zulässig wäre – diese Grenze wird als „**Kappungsgrenze**“ bezeichnet.¹²² Entscheidend ist dabei nicht die Wertsicherungsvereinbarung selbst, sondern lediglich der Betrag, der durch deren Anwendung entsteht; dieser ist insoweit unwirksam, als er den zulässigen Mietzins übersteigt.¹²³

Nach Satz 2 derselben Bestimmung ist für die Erhöhung ein schriftliches Erhöhungsbegehren des Vermieters erforderlich. Die Erhöhung des Mietzinses tritt gegenüber dem Mieter mit dem

¹¹⁷ Scharmer, wobl 2023, 291.

¹¹⁸ Dies gilt nicht in den Fällen, in denen eine ex lege eintretende Wertsicherung vorliegt (vgl. § 12a, § 46a MRG).

¹¹⁹ OGH 13.01.1995, 5 Ob 4/95; Scharmer, wobl 2023, 291.

¹²⁰ Stabentheiner in *GeKo Wohnrecht I*² § 16 MRG RZ 119; Würth/Zingher/Kovanyi in *Würth, Zingher, Kovanyi, Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht*²³ § 16 MRG RZ 37.

Scharmer, wobl 2023, 291.

¹²¹ OGH 13.01.1995, 5 Ob 4/95; Schinnagl in *Illedits, Wohnrecht*⁴ § 16 MRG RZ 28.

¹²² OGH 24.03.2015, 5 Ob 194/14m.

¹²³ RIS-Justiz RS0069701; Lovrek in *Rummel/Lukas, ABGB*⁴ §§ 1092-1094 ABGB RZ 70; Rassi, Zak 2024/55.1.

Zinstermin in Kraft, der auf das Inkrafttreten der Indexanpassung folgt, vorausgesetzt, der Vermieter fordert spätestens 14 Tage vor diesem Termin schriftlich die Zahlung des neuen, wertgesicherten Mietzinses.¹²⁴ Eine rückwirkende Geltendmachung der Wertsicherung ist – gemäß § 43 Abs 1 MRG auch für Mietverträge, die bereits vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossen wurden – ausgeschlossen.¹²⁵

§ 16 Abs 9 MRG findet keine Anwendung auf Untermietverhältnisse¹²⁶, ist jedoch sehr wohl per analogiam für die Miete von Grundstücken anwendbar, auf denen vom Mieter ein Superädifikat errichtet wurde.¹²⁷

Ungeachtet der neuen Regelungen zur Wertsicherung nach dem 5. MILG bleiben die Vorschriften des § 16 Abs 9 MRG sowie die mietzinsrechtlichen Bestimmungen in förderungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 1 Abs 5 MieWeG **unberührt**. Die Grundlagen des § 16 Abs 9 MRG sind daher weiterhin zu beachten, insbesondere hinsichtlich des zeitlichen Wirksamwerdens von Mietzinserhöhungen, der Einhaltung der schriftlichen Aufforderung zur Zahlung und der geltenden Präklusivfristen.

2) Kategoriezins- und Richtwertsysteme iZm Wertsicherungsklauseln

Der Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 bis 4 MRG stellt neben dem angemessenen Mietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG sowie dem Kategoriemietzins nach § 16 Abs 5 und 6 MRG eines der drei im Vollenwendungsbereich des MRG vorgesehenen Systeme zur Begrenzung des Mietzinses dar. Er ist grundsätzlich auf Altbauwohnungen anzuwenden, sofern der Mietvertrag nach dem 28. 02.1994 abgeschlossen wurde.¹²⁸

Die Ermittlung des Richtwertmietzinses erfolgt auf Basis des gesetzlich festgelegten Richtwerts pro Quadratmeter Nutzfläche, der in **§ 5 Abs 1 RichtWG** für jedes Bundesland statuiert und regelmäßig valorisiert wird. Je nach Ausstattung und Lage des Mietobjekts wird dieser Wert durch **Zuschläge** – etwa einen Lagezuschlag – erhöht oder durch **Abschläge** entsprechend

¹²⁴ OGH 16.10.2007, 5 Ob 210/07d; *Schinnagl in Illedits, Wohnrecht*⁴ § 16 MRG RZ 31.

¹²⁵ *Schinnagl in Illedits, Wohnrecht*⁴ § 16 MRG, RZ 31.

¹²⁶ RIS-Justiz RS0069732.

¹²⁷ OGH 18.05.1995, 6 Ob 565/95; OGH 26.02.2002, 5 Ob 4/02b; *Schinnagl in Illedits, Wohnrecht*⁴ § 16 MRG, RZ 29.

¹²⁸ *Stockhammer/Bajons, Richtwertmietzins*.

reduziert.¹²⁹ Der Anwendungsbereich des Kategoriemietzinses im Vergleich ist seit dem Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes stark eingeschränkt.

Für nach dem 28.02.1994 abgeschlossene Mietverträge findet der Kategoriemietzins nur noch dann Anwendung, wenn es sich um eine Altbauwohnung der Kategorie D handelt. Der zulässige Mietzins ist dabei durch einen gesetzlich festgelegten Höchstbetrag pro Quadratmeter Nutzfläche begrenzt.¹³⁰

Der Kategoriemietzins ist in § 16 Abs 5 MRG gesetzlich festgelegt. Dabei wird unterschieden, ob die Mietwohnung in brauchbarem Zustand ist oder nicht, was sich auf die Höhe der Beträge auswirkt.

Gemäß § 16 Abs 6 MRG sind diese gesetzlichen Beträge wertgesichert. Die aktuelle Fassung des § 16 Abs 6 MRG enthält außerdem spezielle Regelungen zur Wertsicherung für zukünftige Zeitpunkte, insbesondere für April 2026 und April 2027.¹³¹

In der Entscheidung 8 Ob 37/23h hat der OGH erstmals § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf VPI-basierte Wertsicherungsvereinbarungen angewendet und zugleich § 879 Abs 3 ABGB herangezogen, um die mögliche Nichtigkeit der betreffenden (Richtwert-)Mietzinsvereinbarung zu prüfen. Dabei qualifizierte der OGH die vertragliche Bezugnahme auf § 5 Abs 2 RichtWG als Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, weil eine nachträgliche Erhöhung des Mietzinses auf bereits vor Abschluss des Mietvertrags eingetretene Preissteigerungen sachlich nicht gerechtfertigt sei.¹³² Die Berufungsentscheidung differenzierte hingegen zwischen angemessenem Hauptmietzins und Richtwertmietzins und betrachtete die Klausel teilweise auch als Verstoß gegen § 16 Abs 9 MRG, weil nicht ausgeschlossen werden könne, dass bei der ursprünglichen Mietzinsbildung berücksichtigte Zu- und Abschläge nachträglich wegfallen.¹³³

¹²⁹ Für welche Punkte Zuschläge und Abstriche gebühren, wird aus § 16 Abs 2 Z 1 – 5 MRG ersichtlich; *Stockhammer/Bajons*, Richtwertmietzins.

¹³⁰ *Stockhammer/Bajons*, Kategoriemietzins.

¹³¹ *Stockhammer/Bajons*, Kategoriemietzins.

¹³² OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t.

¹³³ OLG Linz 20.09.2023, 2 R 132/23d; *Prader*, Zak 2023/399.

In den nachfolgenden Entscheidungen 5 Ob 166/24h und 5 Ob 110/24y stellte der OGH klar, dass Wertsicherungsvereinbarungen in Verbindung mit Richtwertmietzinssystemen, die auf § 5 RichtWG verweisen, hinreichend bestimmt und aus mietrechtlicher Sicht wirksam sind.¹³⁴

Diese Argumentation verliert durch die neuen mietrechtlichen Bestimmungen im Wesentlichen ihre praktische Relevanz: Nach § 2 MieWeG kann eine Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen, die vor dem 01.12.2026 abgeschlossen werden und auf die Mietzinsbeschränkungen des MRG Anwendung finden, auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 und 3 MieWeG wirksam vereinbart werden, etwa durch die Formulierung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“. Damit ist die Wertsicherungsklausel im Vollenwendungsbereich des MRG bei Verwendung der gesetzlich positivierten Formulierung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ automatisch wirksam, sodass die bisherige Diskussion um die Verweisung auf § 5 RichtWG im Wesentlichen obsolet geworden ist.

III. Verbraucherrechtlicher Kontext

Nach der jüngeren Rechtsprechung hängt die Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen maßgeblich davon ab, ob die Bestimmungen des KSchG anwendbar sind.

1) Gründungsgeschäfte

In diesem Zusammenhang ist einerseits auf das sogenannte „**Gründungsprivileg**“ des § 1 Abs 3 KSchG hinzuweisen. Nach dieser Bestimmung gelten Rechtsgeschäfte, die eine natürliche Person vor Aufnahme ihres Unternehmens zur Vorbereitung der unternehmerischen Tätigkeit abschließt (sogenannte „Gründungsgeschäfte“ bzw. „Vorbereitungsgeschäfte“), nicht als unternehmensbezogene Geschäfte im Sinne des § 1 Abs 1 Z 1 KSchG.¹³⁵

Bis zur tatsächlichen Aufnahme des Geschäftsbetriebs ist der „werdende Unternehmer“ – sofern es sich um eine natürliche Person handelt – rechtlich noch als Verbraucher anzusehen. Die Gesetzesmaterialien rechtfertigen diese Einordnung mit der typischerweise fehlenden

¹³⁴ OGH 02.04.2025, 5 Ob 166/24h; OGH 30.04.2025, 5 Ob 110/24y.

¹³⁵ *Göd/Ratka in Keiler/Klauser*, Österreichisches und Europäisches Verbraucherrecht² § 1 KSchG, RZ 81; *Scharmer*, wobl 2023, 293.

unternehmerischen Erfahrung in der Vorbereitungsphase¹³⁶, wobei es auf das Vorliegen oder Fehlen einer solchen Erfahrung im Einzelfall nicht ankommt.¹³⁷

Die Gründungsphase – und damit auch die damit verbundene Privilegierung – endet mit dem Beginn der Abwicklung und des Abschlusses laufender Geschäfte durch den Unternehmer, die unmittelbar der Verwirklichung des Unternehmenszwecks zuzuordnen sind.¹³⁸ Da Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten idR bereits vor Aufnahme des tatsächlichen Unternehmensbetriebs abgeschlossen werden, liegen dabei in der Praxis oftmals Gründungsgeschäfte im Sinne des § 1 Abs 3 KSchG vor.¹³⁹

Die Qualifikation eines Mietvertrags als Gründungsgeschäft ist insbesondere deshalb von Bedeutung, weil der Verbraucherschutz nach dem KSchG grundsätzlich über die Gründungsphase hinaus fortwirkt, selbst wenn es sich – wie beim Mietvertrag – um ein Dauerschuldverhältnis handelt.¹⁴⁰ Wurde der Mietvertrag daher im Zeitpunkt seines Abschlusses als Verbrauchervertrag eingestuft und lag zu diesem Zeitpunkt ein Verstoß der darin enthaltenen Wertsicherungsklausel gegen § 6 KSchG vor, so bleibt diese Klausel auch dann unwirksam, wenn der Mieter später als Unternehmer anzusehen ist.¹⁴¹

2) Vermieter als Unternehmer

Bei der Beurteilung, ob ein Vermieter als Unternehmer im Sinne des § 1 KSchG einzustufen ist, kommt insbesondere dem **Umfang seiner Vermietungstätigkeit** Bedeutung zu, wobei nicht ausschließlich auf die Anzahl der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Mietverträge abzustellen ist. Entscheidend ist vielmehr eine **Gesamtwürdigung** der maßgeblichen Umstände.¹⁴²

Für das Vorliegen der Unternehmereigenschaft sprechen insbesondere Umstände wie die Beschäftigung dritter Personen, etwa von Hausbesorgern. Ebenso kann eine Mehrzahl dauerhaft bestehender Vertragsverhältnisse ein Indiz für eine unternehmerische Tätigkeit sein, wobei ein Vermieter bei bis zu fünf Mietgegenständen nach der Rechtsprechung noch als

¹³⁶ EB zur RV 744 BlgNR XIV. GP 16.

¹³⁷ *Göd/Ratka in Keiler/Klauser*, Österreichisches und Europäisches Verbraucherrecht² § 1 KSchG, RZ 82.

¹³⁸ *Göd/Ratka in Keiler/Klauser*, Österreichisches und Europäisches Verbraucherrecht² § 1 KSchG, RZ 83; *Scharmer*, wobl 2023, 293.

¹³⁹ OGH 24.04.2003, 3 Ob 180/02w; OGH 22.10.2019, 5 Ob 155/19h.

¹⁴⁰ *Göd/Ratka in Keiler/Klauser*, Österreichisches und Europäisches Verbraucherrecht² § 1 KSchG, RZ 84.

¹⁴¹ *Scharmer*, wobl 2023, 293.

¹⁴² OGH 09.06.1999, 7 Ob 105/99p; *Gelbmann*, Verbrauchergeschäft.

Verbraucher anzusehen ist. Weiters deutet das Erfordernis einer nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Buchhaltung auf eine Unternehmereigenschaft hin. Schließlich kann auch die Übertragung der Hausverwaltung an einen Dritten als Hinweis auf eine organisatorisch eingerichtete, unternehmerische Vermietungstätigkeit gewertet werden.¹⁴³

Ungeachtet der neuen Bestimmungen des 5. MILG sowie insbesondere des ZIAG bleibt die Einstufung eines Mietvertrags als Verbrauchergeschäft maßgeblich. Die Bestimmungen des KSchG finden ausschließlich dann Anwendung, wenn ein **Verbrauchergeschäft** iSd KSchG vorliegt.

C. Die Rechtsprechung zu Wertsicherungsklauseln – Entwicklungslinien

Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Wertsicherungsvereinbarungen liegt mittlerweile eine Vielzahl höchstgerichtlicher Entscheidungen vor. Die Rechtsprechung hat Wertsicherungsvereinbarungen in unterschiedlichen Konstellationen beleuchtet und dabei maßgebliche Leitlinien für die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln entwickelt.

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist es daher, einen Überblick über die zentralen Entscheidungen zu geben und die daraus ableitbaren Grundsätze herauszuarbeiten. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die jüngere Judikaturwende im Zusammenhang mit § 6 Abs 2 Z 4 KSchG gelegt werden, die für die rechtliche Beurteilung von Wertsicherungsvereinbarungen und die Mitte Dezember im Nationalrat beschlossenen gesetzlichen Neuerungen von erheblicher praktischer Bedeutung ist.

I. OGH 6 Ob 226/18f

In der sogenannten 9. Klauselentscheidung beschäftigte sich der OGH – soweit ersichtlich – zum ersten Mal mit der Frage der (Un-)Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung im Vollenwendungsbereich des MRG (angemessenes Entgelt gemäß § 16 Abs 1 MRG).

Gegenstand des Verfahrens war folgende Klausel:

¹⁴³ OGH 09.06.1999, 7 Ob 105/99p; OGH 21.10.2010, 5 Ob 155/10w; OGH 05.05.2010, 7 Ob 78/10m; *Gelbmann*, Verbrauchergeschäft.

[Klausel 2]:

„Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem von Statistik Austria monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl ...

Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.“¹⁴⁴

Der OGH erachtete diese Wertsicherungsklausel weder als Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG noch gegen § 879 Abs 3 ABGB. Im Mittelpunkt der rechtlichen Beurteilung stand die Frage, ob die für eine Entgeltanpassung maßgeblichen Umstände als **sachlich gerechtfertigt** anzusehen sind. Diese Voraussetzung verlangt § 6 Abs 1 Z 5 KSchG neben weiteren, vom Höchstgericht als unstrittig angesehenen Kriterien wie der zweiseitigen Ausgestaltung der Anpassung, deren vertraglicher Festlegung sowie der Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers. Zugleich ist die sachliche Rechtfertigung auch im Rahmen der Prüfung einer allfälligen gröblichen Benachteiligung nach § 879 Abs 3 ABGB von Bedeutung.¹⁴⁵

Der 6. Senat schloss sich der Ansicht des Berufungsgerichts an, wonach die sachliche Rechtfertigung in dem berechtigten Interesse des Vermieters liege, insbesondere bei längerfristigen Mietverhältnissen den vereinbarten Mietzins an die tatsächliche Veränderung des Geldwerts anzupassen und auf diese Weise das vertragliche Äquivalenzverhältnis aufrechtzuerhalten. Eine an den Verbraucherpreisindex gekoppelte Wertsicherungsklausel führe nicht automatisch zu einer fortlaufenden Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses

¹⁴⁴ OGH 25.04.2019, 6 Ob 226/18f; Scharmer, wobl 2023, 295.

¹⁴⁵ Scharmer, wobl 2023, 295.

zugunsten des Vermieters.¹⁴⁶ Sie stelle daher keine gröbliche Benachteiligung dar und stehe nicht im Widerspruch zu § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

Vor diesem Hintergrund qualifizierte der OGH die gegenständliche Wertsicherungsvereinbarung als sachlich gerechtfertigt und damit als wirksam.¹⁴⁷

II. OGH 2 Ob 36/23t

Auch der 2. Senat des OGH setzte sich im Rahmen eines Verbandsverfahrens mit der Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung auseinander, diesmal im Teilanwendungsbereich des MRG.

Gegenstand der Prüfung war folgende Klausel:

[Klausel 6]

„Der Netto Mietzins von € [...] wird auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.“¹⁴⁸

Unter Bezugnahme auf die Entscheidung 6 Ob 226/18f hielt der OGH zunächst wiederum fest, dass Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen grundsätzlich durch das berechtigte Interesse des Vermieters gerechtfertigt sein können, das vereinbarte Entgelt – insbesondere bei längerfristigen Mietverhältnissen – an die tatsächliche Geldwertentwicklung anzupassen und so das vertragliche Äquivalenzverhältnis aufrechtzuerhalten.¹⁴⁹

Gleichwohl unterliegen derartige Klauseln den Anforderungen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG. Im Rahmen der gebotenen ex-ante-Betrachtung müsse für den Verbraucher bereits im Vertrag klar

¹⁴⁶ Herrmann/Urbanek, ecolex 2025/432.

¹⁴⁷ Zustimmend und mit weiteren Ausführungen Pesek immolex 2019, 310ff sowie Vonkilch wobl 2020, 297; Scharmer, wobl 2023, 295.

¹⁴⁸ OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t.

¹⁴⁹ RIS-Justiz RS0132652; OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t.

erkennbar sein, in welchem Umfang und nach welchen Kriterien eine Entgeltänderung erfolgen kann. Der unternehmerische Gestaltungsspielraum sei daher anhand der in § 6 Abs 1 Z 5 KSchG genannten Parameter transparent zu begrenzen.¹⁵⁰

Neben der sachlichen Rechtfertigung der Kriterien der Entgeltanpassung verlange die Bestimmung insbesondere die Zweiseitigkeit der Anpassung, deren vertragliche Festlegung sowie die Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers. Ziel der Regelung sei es, den Verbraucher vor unvorhersehbaren Preissteigerungen in Schutz zu nehmen.¹⁵¹

Der OGH schloss sich der Auffassung des Berufungsgerichts an, wonach die zu beurteilende Klausel diesen Anforderungen nicht genüge. Der Vertragsbestimmung lasse sich weder entnehmen, nach welchen Maßstäben zu beurteilen sei, welcher Index dem Verbraucherpreisindex „am meisten entspricht“, noch wer diese Beurteilung vorzunehmen habe. Damit bleibe letztlich offen, welcher konkrete Index im Fall des Wegfalls des ursprünglich genannten Verbraucherpreisindex maßgeblich sein soll. Anders als in der Entscheidung 6 Ob 226/18f werde hier kein ex ante bestimmter Ersatzindex herangezogen, der unabhängig vom Willen des Unternehmers feststeht, sondern lediglich auf einen unbestimmten, nicht näher konkretisierten Vergleichsindex verwiesen. Mangels klarer Kriterien liege daher ein Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG vor.¹⁵²

Dass der 2. Senat die – insgesamt unglücklich formulierte – Wertsicherungsklausel bereits aus diesem Grund als unzulässig qualifizierte, erscheint wenig überraschend.

Darüber hinaus ließe sich auch eine Verletzung des sogenannten „kleinen“ Transparenzgebots damit begründen, dass die Klausel keinerlei Klarheit darüber schafft, welcher Indexwert als Ausgangsbasis heranzuziehen ist.¹⁵³

Von besonderer praktischer Bedeutung ist jedoch die weitergehende Begründung des OGH, wonach die Klausel auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstoße, da bei kundenfeindlichster

¹⁵⁰ RIS-Justiz RS0121395; OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t.

¹⁵¹ RIS-Justiz RS0124336; OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t.

¹⁵² OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t; *Scharmer*, wobl 2023, 296.

¹⁵³ *Scharmer*, wobl 2023, 296.

Auslegung bereits innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung möglich wäre.¹⁵⁴

Diese mE durchaus **überraschende** Rechtsansicht¹⁵⁵ stand jedoch im Widerspruch sowohl zur vor 2023 geübten Praxis als auch zur – gerade erörterten - früheren Judikatur, die solche Wertsicherungsklauseln in Verbandsverfahren ohne Bezug auf diese KSchG-Bestimmung als zulässig ansah.¹⁵⁶

Die zitierte Entscheidung sowie die darauf folgenden, dieser Rechtsprechungslinie im Wesentlichen folgenden Entscheidungen¹⁵⁷ hatten **weitreichende Auswirkungen** auf die mietvertragliche Praxis. Bis zu diesem Zeitpunkt hatten die meisten etablierten Mietvertragsmuster die Vorgaben des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG bei der Gestaltung von Wertsicherungsklauseln weitgehend unberücksichtigt gelassen.

Die dadurch entstandene Rechtsprechungslinie wurde jedoch später durch die Entscheidung 10 Ob 15/25s durchbrochen, auf die an anderer Stelle näher eingegangen wird.

III. OGH 8 Ob 37/23h

Der OGH beschäftigte sich auch im Rahmen dieses Verbandsprozesses mit der Frage der Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung betreffend den Vollenwendungsbereich des MRG (Richtwertmietzins).

Zur Beurteilung stand die folgende Klausel:

[Klausel 17]

„Es wird Wertbeständigkeit des in § 3 genannten Hauptmietzinses nach Maßgabe der in § 5 RWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

¹⁵⁴ RIS-Justiz RS0115215 (T5).

¹⁵⁵ aA Scharmer, wobl 2023, 296, der die Auffassung des OGH beispielsweise aufgrund der ergangenen Entscheidung OGH 22.06.2011, 2 Ob 198/10x zu Leasingverträgen als nicht überraschend klassifiziert.

¹⁵⁶ OGH 25.04.2019, 6 Ob 226/18f; Wolf/Cernochova, immo aktuell 2025, 156.

¹⁵⁷ OGH 24.01.2024, 9 Ob 4/23p; OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h; OGH 22.03.2024, 8 Ob 6/24a.

geltenden Richtwert – vereinbart. Sollte diese Wertsicherung nicht mehr zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte Indexzahl. Anpassungen werden unmittelbar nach Änderung des RWG vorgenommen.“¹⁵⁸

Der 8. Senat sah in dieser Indexklausel einen Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG. Er folgte der Rechtsansicht der Beklagten nicht, wonach die Norm auf Entgelterhöhungen beschränkt sei, die vom Willen des Unternehmers abhängen. Eine solche Begrenzung wäre bereits nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unzulässig, wodurch § 6 Abs 2 Z 4 KSchG der Anwendungsbereich entzogen wäre.¹⁵⁹

Ziel des Gesetzgebers sei es, zu verhindern, dass der Preis im Vertrag zahlenmäßig fixiert wird, der Unternehmer sich aber gleichzeitig die Möglichkeit offenhält, für kurz nach Vertragsschluss erbrachte Leistungen ein höheres Entgelt einzufordern.¹⁶⁰

Auch der Mieter habe ein begründetes Interesse daran, dass der ausgehandelte Mietzins zumindest für die nächsten Monate verbindlich bleibt. In diesem Zusammenhang hatte der OGH bereits in 2 Ob 36/23t klargestellt, dass das Verbot des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auch für Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen gelte, wenn bei kundenfeindlichster Auslegung bereits innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte.¹⁶¹

Ungeachtet dessen erachtete der Senat die Klausel als **gröblich benachteiligend** iSd § 879 Abs 3 ABGB. Begründet wurde dies damit, dass die Erhöhung des Richtwerts teilweise auf einem bereits **vor Vertragsabschluss** eingetretenen Anstieg des Preisniveaus beruhe. Eine nachträgliche Anpassung des auf dieser Basis vereinbarten Mietzinses sei daher auch sachlich nicht gerechtfertigt.¹⁶²

¹⁵⁸ OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h.

¹⁵⁹ OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h; *Scharmer*, wobl 2023, 296.

¹⁶⁰ AB 1223 BlgNR XIV. GP 2.

¹⁶¹ OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h; *Scharmer*, wobl 2023, 296.

¹⁶² Ebd.

Dies gelte sowohl für frei vereinbarte Mietzinse als auch – nach Ansicht des 8. Senats – für gesetzlich geregelte Mietzinsobergrenzen. Wertsicherungsvereinbarungen im Vollenwendungsbereich des MRG, die die Mietzinsentwicklung unmittelbar an die gesetzliche Valorisierung knüpfen¹⁶³, seien daher nach der Rechtsprechung grundsätzlich als unzulässig einzustufen. Solche Vereinbarungen sind in der Praxis durchaus verbreitet und wurden in der Literatur bislang häufig als zulässig angesehen.¹⁶⁴

Das Schrifttum vertrat in Folge dieser Entscheidung die Ansicht, dass eine abweichende Beurteilung im Einzelfall nur dann in Betracht komme, wenn der Mietvertrag kurz nach der letzten Valorisierung abgeschlossen wurde, sodass der Zeitraum vor Vertragsschluss, der bereits in der Anpassung berücksichtigt ist, nur geringfügig ist. Dabei sei jedoch ein strenger Maßstab anzulegen, sodass wirklich nur ein relativ kurzer Zeitraum zwischen der letzten gesetzlichen Valorisierung und dem Vertragsabschluss verbleiben dürfe. Liegt dieser Zeitraum über sechs Monaten, so sei die sachliche Rechtfertigung in jedem Fall zu verneinen.¹⁶⁵

In der Entscheidung 5 Ob 166/24h erörterte der OGH in concreto die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln iZm Richtwertmietzinssystemen und stellte dort fest, dass jede hinreichend bestimmte Wertsicherungsvereinbarung aus mietrechtlicher Sicht als wirksam anzusehen und eine Wertsicherungsvereinbarung iZm Richtwertmietzinsen, die mit einem Verweis auf § 5 RichtWG versehen ist, als ausreichend bestimmt anzusehen sei.¹⁶⁶

In der bereits kurz darauf ergangenen Entscheidung 5 Ob 110/24y wiederholte der OGH seine Ansicht und stellte wiederum klar, dass eine Vereinbarung zur Wertsicherung des Richtwertmietzinses, die sich auf § 5 RichtWG beziehe, als hinreichend bestimmt anzusehen sei.¹⁶⁷

Aus diesem Grund und insbesondere im Hinblick auf die nunmehrigen neuen gesetzlichen mietrechtlichen Bestimmungen sind die in der gegenständlichen Entscheidung 8 Ob 37/23h aufgestellten Grundsätze mE lediglich mit Vorsicht zu genießen.

¹⁶³ Hier insbesondere § 5 RichtWG; uU auch § 16 Abs 6 MRG.

¹⁶⁴ Kothbauer, immolex 2012, 32; Scharmer, wobl 2023, 298.

¹⁶⁵ Scharmer, wobl 2023, 298f.

¹⁶⁶ OGH 02.04.2025, 5 Ob 166/24h.

¹⁶⁷ OGH 30.04.2025, 5 Ob 110/24y.

IV. OGH 5 Ob 89/23h

Der OGH hatte sich in diesem Zusammenhang im Individualverfahren mit der Überprüfung des vereinbarten Mietzinses auseinanderzusetzen.

Die Antragsgegnerin errichtete im Jahr 1991 unter Inanspruchnahme von Fördermitteln eine Wohnhausanlage. Der Antragsteller war seit 2001 Hauptmieter einer Wohnung in dieser Anlage.

Die zu beurteilende Klausel des Mietvertrages lautete wie folgt:

[Klausel 2.1]

*"Sofern der Mietzins gemäß § 62 WWFSG 1989 in der zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Hauses geltenden Fassung niedriger ist bzw wird als der jeweils höchstzulässige Mietzins einer Wohnung der Kategorie A des § 16 Abs 2 MRG unter Berücksichtigung der in § 16 Abs 4 MRG genannten Wertsicherung, die hiemit vereinbart wird, so gilt dieser jeweils höchstzulässige Mietzins als vereinbart."*¹⁶⁸

Nach Wegfall der Förderung setzte die Vermieterin einen höheren Mietzins fest. Der Mieter beehrte daraufhin die Feststellung des gesetzlich zulässigen Mietzinses sowie die Rückzahlung der zu viel geleisteten Beträge. Er machte geltend, dass keine wirksame Vereinbarung über den nach Ende der Förderung geschuldeten Mietzins bestehe, da die Klausel unklar und intransparent formuliert sei.

Der OGH schloss sich dieser Ansicht an und führte aus, dass es grundsätzlich zwar zulässig sei, bereits während der Laufzeit einer Wohnbauförderung für die Zeit danach einen höheren, den Bestimmungen des MRG entsprechenden Mietzins zu vereinbaren.¹⁶⁹

Die konkret verwendete Vertragsklausel erachtete der OGH jedoch als unklar und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG. Für einen durchschnittlichen Mieter sei nicht nachvollziehbar

¹⁶⁸ OGH 04.07.2023, 5 Ob 89/23h.

¹⁶⁹ RIS-Justiz RS0119201.

gewesen, nach welchen Kriterien der nach Ablauf der Förderung zu zahlende Mietzins konkret zu berechnen sei.¹⁷⁰

Insbesondere verweist die Klausel auf § 16 Abs 4 MRG, obwohl diese Bestimmung seit 1994 keine Regelungen zur Wertsicherung mehr enthält. Auch der Bezug auf den „jeweils höchstzulässigen Mietzins“ ließ laut Ansicht des OGH offen, welche maßgeblichen Faktoren heranzuziehen seien. Das Transparenzgebot verlange jedoch, dass Vertragsbestimmungen nicht nur sprachlich verständlich, sondern auch inhaltlich nachvollziehbar sind.¹⁷¹ Diese Anforderungen erfüllte die gegenständliche Klausel nicht. Eine geltungserhaltende Reduktion kam daher nicht in Betracht.¹⁷²

Mangels einer wirksamen Vorwegvereinbarung war die Vermieterin nach dem Ende der Förderung nicht berechtigt, einen erhöhten Mietzins einzuheben, sondern blieb auf den Deckungsmietzins beschränkt.

V. OGH 9 Ob 4/23p

In dieser Entscheidung setzte sich der OGH ebenfalls mit der Zulässigkeit einer Wertsicherungsklausel auseinander.

Die zu beurteilende Klausel lautete wie folgt:

[Klausel 12]

„Die Vertragspartner kommen überein, dass der derzeitige Hauptmietzins einer allfälligen Veränderung des Mietwertes des Mietgegenstandes angepasst wird, soweit diese Veränderung durch die vereinbarte Wertsicherung nicht hinreichend berücksichtigt wird. Die erstmalige Feststellung der Marktverhältnisse (vergleichbare Lage, Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Erhaltungszustand) findet zum Ende des 9. Mietjahres statt; eine dann festgestellte Änderung der Verhältnisse wird

¹⁷⁰ OGH 04.07.2023, 5 Ob 89/23h; Herrmann/Urbanek, ecolex 2025/432.

¹⁷¹ OGH 04.07.2023, 5 Ob 89/23h.

¹⁷² RIS-Justiz RS0122168.

nach Ablauf eines Jahres, sohin nach Ablauf des 10. Mietjahres, für die Bemessung des Hauptmietzinses wirksam. In der Folge finden Anpassungen alle weiteren 10 Jahre, d.h. dann wieder zum Ende des 19. Mietjahres mit Wirksamkeit nach Ablauf des 20. Mietjahres usw. statt. Anpassungen sollen im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt werden. Sofern dies nicht möglich ist, ist jede Seite berechtigt, einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen zur Gutachtenserstellung beizuziehen; falls das Gutachten, welches zu einem höheren Wert gelangt, nicht um mehr als 10 % vom niedrigeren Wert des zweiten Gutachten abweicht, gilt das arithmetische Mittel als angemessener Hauptmietzins. Andernfalls haben sich die beiden Sachverständigen auf einen weiteren Sachverständigen zu einigen, der den Mietzins innerhalb der Grenzen der von den beiden Sachverständigen genannten Beträge endgültig festzusetzen hat. Einigen sich die beiden Sachverständigen nicht binnen zwei Monaten auf einen gemeinsamen Sachverständigen, so wird dieser auf Antrag der Vermieterin oder des Mieters vom Präsidenten der Rechtsanwaltskammer für Wien aus der Liste der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen bestellt; seine Entscheidung ist endgültig, hat sich jedoch innerhalb der Grenzen der Gutachten der beiden Sachverständigen zu bewegen. Die Kosten für die Sachverständigen trägt jeweils die Seite für den von ihr beauftragten Sachverständigen; die Kosten für den allenfalls bestellten dritten Sachverständigen trägt jede Seite zur Hälfte. Die Vertragspartner halten fest, dass die Aufnahme dieser Vertragsklausel nicht das Motiv für den Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages war oder ist.“¹⁷³

Das Erstgericht erachtete die Klausel als „**herausragend intransparent**“, weil die Anwendung der Wertsicherungsklausel von einer „nicht hinreichenden Berücksichtigung“ der Mietwertveränderung abhängt, ohne dass die Klausel konkrete Parameter dafür festlegt, wann eine solche Veränderung als „nicht hinreichende Berücksichtigung“ gelte.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Einschätzung und stellte klar, dass nicht erst das Prozedere des Sachverständigenverfahrens intransparent sei, sondern bereits die Beschreibung

¹⁷³ OGH 24.01.2024, 9 Ob 4/23p.

des das Verfahren auslösenden Umstands selbst. Insbesondere sei die Formulierung „soweit diese Veränderung durch die vereinbarte Wertsicherung nicht hinreichend berücksichtigt wird“ unklar und nicht überprüfbar.

Unklar bleibe dadurch, wie lange allein die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung gelten solle und unter welchen konkreten Voraussetzungen der Mieter an dem vereinbarten, durchaus kostenintensiven Sachverständigenverfahren zu partizipieren habe. Da die Kaufkraftveränderungen ohnehin durch die Wertsicherungsklausel abgebildet würden, sei nicht ersichtlich, was unter einer „allfälligen Veränderung des Mietwerts“ zu verstehen sei und ab welchem Zeitpunkt eine nicht hinreichende Berücksichtigung vorliege.

Auch die Bestimmung, dass die erstmalige Feststellung der Marktverhältnisse (vergleichbare Lage, Größe, Ausstattung, Erhaltungszustand) erst am Ende des 9. Mietjahres erfolgen solle, sei unklar, da weder Art noch Verantwortlichkeit der Feststellung geregelt werde. Ebenso wenig sei die anschließende Regelung verständlich, dass die festgestellte Änderung der Verhältnisse nach Ablauf des 10. Mietjahres für die Bemessung des Hauptmietzinses „wirksam“ werde. Aufgrund sämtlicher dieser Unklarheiten sei die Klausel als intransparent im Sinne von § 6 Abs 3 KSchG anzusehen und damit unwirksam.¹⁷⁴

Der Senat hielt die Begründung des Berufungsgerichts für zutreffend und verwies vollinhaltlich auf diese.

VI. OGH 8 Ob 6/24a

In dieser Entscheidung vermietete die Beklagte als Unternehmerin mehrere hundert Wohnungen. Erneut erhob ein gemäß § 29 KSchG klagebefugter Verband im Verbandsverfahren eine Unterlassungsklage gegen die Verwendung folgender Wertsicherungsklausel:

¹⁷⁴ OGH 24.01.2024, 9 Ob 4/23p.

[Klausel 15]

"Es wird die Wertbeständigkeit des unter Punkt 4. vereinbarten Mietzinses sowie der hinterlegten Kautions vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.“¹⁷⁵

Die Vorinstanzen qualifizierten diese Vertragsbestimmung als unzulässig, da sie eine Erhöhung des Entgelts bereits innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss ermögliche.

Der OGH schloss sich dieser Beurteilung an. Er hielt wiederum – in Fortführung seiner bereits in den Entscheidungen 2 Ob 36/23t sowie 8 Ob 37/23h gefestigten Linie - fest, dass eine nicht individuell ausgehandelte Wertsicherungsklausel gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstoße, wenn sie dem Vermieter erlaube, schon innerhalb der ersten beiden Monate nach Vertragsabschluss einen höheren Mietzins zu verlangen.

Die Beklagte im gegenständlichen Verfahren argumentierte damit, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuldverhältnisse nicht anzuwenden sei und verwies diesbezüglich auf mehrere Literaturquellen, die sich zwischenzeitig kritisch mit den bisher ergangenen Entscheidungen des OGH beschäftigt hatten, die § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuldverhältnisse – in concreto auf Mietverträge – zur Anwendung brachten.

Stimmen in der Literatur bezeichneten die diesbezüglichen Entscheidungen des OGH gar als das **Gespens einer Mietprelsbremse** und beriefen sich insbesondere auf die gravierenden **wirtschaftlichen Konsequenzen**, die die Rechtsprechung des OGH für Vermieter

¹⁷⁵ OGH 22.03.2024, 8 Ob 6/24a.

hervorgerufen habe, da die jeweilige Wertsicherungsklausel in Folge eines allfälligen Verstoßes gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG gegenüber den Mietern nicht angewendet werden dürfe. In der Folge wären die Vermieter häufig auf den – in der Regel sehr niedrigen – ursprünglich vereinbarten Mietzins beschränkt. Darüber hinaus könnten Rückforderungsansprüche für bereits geleistete Mietzinszahlungen im Raum stehen, die sich auf einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren erstrecken.¹⁷⁶

In Replik auf diese in der Literatur aufkeimenden – mE durchaus berechtigten - kritischen Stimmen führte der OGH vertiefend aus, dass aus dem Wortlaut von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG eine solche Nicht-Anwendbarkeit der Bestimmung auf Dauerschuldverhältnisse nicht hervorgehe. Der Mieter habe vielmehr ein begründetes Interesse daran, dass der ausgehandelte Mietzins zumindest für die Monate nach Vertragsabschluss verbindlich sei. § 6 Abs 2 Z 4 KSchG finde daher sowohl auf Zielschuld- als auch auf Dauerschuldverhältnisse Anwendung. Die in der Norm vorgesehene Ausnahme sei restriktiv auszulegen und erfasse ausschließlich die konkrete zahlenmäßige Festlegung der Hauptleistung. Allgemeine Klauseln zur Anpassung des Entgelts würden hingegen der Inhaltskontrolle unterliegen und seien daher auch am Maßstab des § 6 KSchG zu prüfen.¹⁷⁷

VII. OGH 10 Ob 23/24s

Stimmen in der Literatur vertraten bis zu dieser Entscheidung die Ansicht, dass Erhaltungskosten einen der maßgeblichsten Kostenfaktoren auf Seiten des Vermieters darstellen und in hohem Ausmaß von der Entwicklung des **Baukostenindex** abhängen würden, weswegen es aus Sicht des Mieters nicht von vornherein fernliege, dass der Vermieter den Mietzins an den Baukostenindex knüpfe.¹⁷⁸

Im Rahmen der Wohnraumvermietung würden für den unternehmerischen Vermieter – neben allgemeinen unternehmensbezogenen Aufwendungen und Finanzierungskosten – insbesondere Kosten für die Erhaltung des Mietobjekts anfallen. Die Entwicklung dieser Erhaltungskosten werde durch den Baukostenindex abgebildet, sodass ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen dem Baukostenindex, dem Mietverhältnis und den kostenrelevanten Faktoren auf

¹⁷⁶ *Kronthaler*, wobl 2023, 414.

¹⁷⁷ OGH 22.03.2024, 8 Ob 6/24a.

¹⁷⁸ *Scharmer*, wobl 2023, 303.

Seiten des Vermieters bestehe. Vor diesem Hintergrund würden gewichtige Argumente dafür sprechen, den Baukostenindex – neben dem Verbraucherpreisindex – als geeigneten („passenden“) Wertsicherungsparameter für Mietzinse anzusehen, womit die erforderliche sachliche Rechtfertigung gegeben sei.

Der OGH setzte sich in der Entscheidung 10 Ob 23/24s daraufhin erstmals mit der Anknüpfung an den Baukostenindex im Zusammenhang mit Wertsicherungsvereinbarungen auseinander und behandelte unter anderem folgende Klausel:

[Klausel 8]

"Der Hauptmietzins wird wertgesichert nach dem Gesamtbaukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (Basisjahr 2010) auf Basis des im Monat der beiderseitigen Vertragsunterfertigung verlautbarten Indexwertes.

Er verändert sich zu Beginn eines jeden Jahres (1. 1.) im Verhältnis des Indexwertes für September des jeweiligen abgelaufenen Jahres zum Indexwert für den Basismonat. Die erstmalige Anpassung erfolgt mit 01. 01. 2022.

*Dieser Indexwert bildet sodann auch die Basis für die weitere Wertsicherung. Sollte der zugrunde gelegte Index nicht mehr verlautbart werden gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung der anstelle dieses Index verlautbart wird. In Ermangelung eines solchen jener, der dem Gesamtkostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (Basisjahr 2010) am ehesten entspricht.*¹⁷⁹

Nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG müssen vereinbarte Wertsicherungsparameter in einem sachlich nachvollziehbaren Zusammenhang mit der Preiskalkulation unternehmerisch tätiger Vermieter stehen. Zwar sind Wertsicherungsfaktoren, die keinerlei Bezug zum konkreten Vertragsverhältnis und insbesondere zu den Kosten des Unternehmers aufweisen, unzulässig. Daraus könne jedoch nicht im Umkehrschluss abgeleitet werden, dass eine fehlende sachliche Rechtfertigung im Sinne des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG erst dann vorliege, wenn dem vereinbarten Anpassungsmechanismus jeglicher Kostenbezug fehlt. Denn bereits vor der Neufassung des

¹⁷⁹ OGH 10.09.2024, 10 Ob 23/24s.

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG sei unstrittig gewesen, dass Preisänderungsklauseln ohne jeden sachlichen Kalkulationsbezug wegen Sittenwidrigkeit nach § 879 ABGB unzulässig sind.¹⁸⁰

Folglich vermag das bloße Vorliegen eines – wenn auch nur sehr losen – Zusammenhangs zwischen dem gewählten Wertsicherungsparameter und den unternehmerischen Kosten für sich genommen noch keine ausreichende sachliche Rechtfertigung der Preisänderungsklausel zu begründen. Erforderlich sei vielmehr ein derart enger sachlicher Zusammenhang, dass zufallsbedingte Vorteile für eine Vertragspartei durch die Anwendung der Klausel möglichst ausgeschlossen werden.

Ein solcher hinreichend enger Bezug lasse sich beim Baukostenindex nicht feststellen. Dieser bilde **keinen adäquaten Maßstab** für jene Faktoren, die die Kostenstruktur professioneller Vermieter maßgeblich prägen. Angesichts der Funktion von Wertsicherungsvereinbarungen, den realen Wert der Forderung zu sichern und die subjektive Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen im Mietverhältnis aufrechtzuerhalten, erscheine es aus sachlicher Sicht nicht gerechtfertigt, die Anpassung des Mietzinses allein an die Entwicklung eines einzelnen Kostenfaktors – nämlich der Erhaltungskosten – zu knüpfen, obwohl die laufende Kostenbelastung des Vermieters von einer Vielzahl weiterer Parameter abhängt.¹⁸¹

Diese Entscheidung sorgte somit endgültig für Klärung im andauernden Diskurs des Schrifttums zu der Frage, ob abgesehen vom Verbraucherpreisindex auch der Baukostendindex als Parameter in Wertsicherungsvereinbarungen eingesetzt werden darf.

VIII. OGH 10 Ob 54/24z

In dieser Entscheidung vereinbarten die Vertragsparteien eine Wertsicherung der Hauptmiete, die an den Verbraucherpreisindex 2015 gekoppelt war und sich am Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses orientierte. Eine Anpassung der Hauptmiete durfte dabei erstmals nach Ablauf eines Jahres ab Beginn des Mietverhältnisses verlangt werden.

Die zur Diskussion stehende Klausel gestaltete sich wie folgt:

¹⁸⁰ OGH 10.09.2024, 10 Ob 23/24s; *Prader*, OGH 10.9.2024, 10 Ob 23/24s, immolex-LS 2024/92.

¹⁸¹ OGH 10.09.2024, 10 Ob 23/24s; *Prader*, OGH 10.9.2024, 10 Ob 23/24s, immolex-LS 2024/92.

[Klausel in Punkt 7.]

„7. Wertsicherung

7.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Hauptmiete für das Mietobjekt durch den von STATISTIK AUSTRIA - Bundesanstalt Statistik Österreich - ermittelten Verbraucherpreisindex VPI 2015 (Basis 2015=100) bestimmt wird. Die jeweils aktuellen Werte des Verbraucherpreisindex sind u.a. auch im Internet unter der Adresse <http://www.statistik.at> abrufbar. Maßgebend ist der Indexwert, der für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbart wird.

7.2. Diese Änderung der Hauptmiete kann erstmals nach Ablauf von einem Jahr seit Mietbeginn oder immer dann verlangt werden, wenn die maßgebende Zahl des Verbraucherpreisindex sich um mindestens 5 vH gegenüber der Indexzahl bei der letzten Hauptmietanpassung nach oben oder unten verändert hat.“¹⁸²

Der OGH hielt in der gegenständlichen Entscheidung zunächst ganz grundsätzlich fest, dass die Rückforderung der von den Klägern geleisteten Wertsicherungsbeträge von der Wirksamkeit der Wertsicherungsklausel abhängen. Die Kläger machten insbesondere einen mutmaßlichen Verstoß gegen das Transparenzgebot, Missbräuchlichkeit sowie einen Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG geltend. Ihrer Ansicht nach sei die Klausel intransparent, weil Punkt 7.2 des Mietvertrags die Änderung der Hauptmiete erstmals nach Ablauf eines Jahres seit Mietbeginn „oder“ jederzeit bei entsprechender Veränderung der Indexzahl gegenüber der letzten Anpassung ermögliche.

Die Argumentation der Kläger sei jedoch aus Sicht des OGH nicht überzeugend. Die Vertragsklausel regle eindeutig zwei voneinander zu unterscheidende, alternative Fälle („oder“), die eine Anpassung des Entgelts auslösen. Der erste Fall greife ein Jahr nach Mietbeginn, unabhängig vom Ausmaß der bis dahin erfolgten Indexänderung. Der zweite Fall wiederum sei an die Veränderung der Indexzahl seit der letzten Anpassung gebunden. Da diese letzte Anpassung logisch erst nach dem ersten Fall erfolgen könne, sei der Zeitpunkt klar festgelegt.¹⁸³

¹⁸² OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z.

¹⁸³ OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z; Herrmann/Urbanek, ecolex 2025/432.

Der Begriff „Hauptmietanpassung“ sei dabei aus Sicht eines redlichen und verständigen Mieters klar verständlich und nicht auslegungsbedürftig; er beziehe sich nicht auf die ursprüngliche Vereinbarung der Hauptmiete. Weder die Verwendung des Wortes „oder“ noch die Kombination der beiden Fälle führe zu Widersprüchlichkeiten oder Unklarheiten.

Die Kläger brachten zudem vor, die Indexklausel sei missbräuchlich im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, weil Punkt 7.1 bei einer Indexerhöhung auf den Stand im Monat des Vertragsabschlusses und nicht auf den Beginn des Mietvertrags abstelle, wodurch der Vermieter davon außerhalb der Vertragslaufzeit profitieren würde.

Diesen Einwand hält der OGH ebenfalls für nicht berechtigt.¹⁸⁴ Eine Wertsicherungsklausel diene dem legitimen Interesse des Vermieters, insbesondere bei langfristigen Verträgen, die Anpassung des Entgelts an die Geldentwertung vorzunehmen und so das Äquivalenzverhältnis zu wahren.¹⁸⁵ Änderungen des Geldwerts beeinflussen die ursprüngliche subjektive Äquivalenz der Leistungen und können ein Auseinanderfallen ihres Wertverhältnisses verursachen.¹⁸⁶ Es bestehe weitgehende Übereinstimmung, dass Wertsicherungsvereinbarungen, die den Mietzins an den Verbraucherpreisindex binden, dem Sachlichkeitsgebot des § 879 Abs 3 ABGB und des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG entsprechen.¹⁸⁷

Da die Bewertung der Leistungen üblicherweise auf den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses beruhe, wahre eine Wertsicherung das ursprünglich bestehende Äquivalenzverhältnis.¹⁸⁸ Problematisch wäre nur eine Regelung, die Preisanpassungen auf Umstände vor Vertragsschluss stützt, die nun zu einer Preissteigerung führen sollen.¹⁸⁹

Die vorliegende Klausel verfolge jedoch nicht einen solchen Zweck. Sie stelle sachlich sicher, dass die subjektive Äquivalenz der Leistungen aus dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erhalten bleibe, weshalb keine grob benachteiligende Wirkung erkennbar sei.¹⁹⁰

Der OGH sah diese Klausel sohin als klar formuliert, sachlich gerechtfertigt und wirksam an.

¹⁸⁴ OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z.

¹⁸⁵ RIS-Justiz RS0132652.

¹⁸⁶ RIS-Justiz RS0132652.

¹⁸⁷ OGH 10.09.2024, 10 Ob 23/24s; OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z.

¹⁸⁸ OGH 27.05.2024, 1 Ob 64/24d; OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z.

¹⁸⁹ OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h; OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z.

¹⁹⁰ OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z; *Herrmann/Urbanek*, *ecolex* 2025/432.

IX. OGH 8 Ob 81/24f

Grundlage dieser höchstgerichtlichen Entscheidung war ein Mietvertrag, der in den Teilanwendungsbereich des MRG fiel.

Zwischen den Parteien wurde folgende Wertsicherungsklausel vereinbart:

[Klausel in Punkt 3.1.]

*"Der Mietzins wird am Index der Verbraucherpreise 1976 (Durchschnitt 1976 = 100) derart wertgesichert, daß er sich in gleichem Umfang senkt und erhöht, wie sich die Indexziffer im Vergleiche zu der für den Monat September 2021 verlautbarten verändert. Der ohne einen Schwellenwert jeweils auf Basis der Verlautbarung für den September eines jeden Jahres neu zu berechnende reine Mietzins ist ab Jänner des Folgejahres von dem Mieter zuzüglich der anderen Mietzinskomponenten zu begleichen. Wenn dieser Index oder ein an seine Stelle tretender nicht mehr verlautbart wird, gilt jener, der dem Index 1976 wirtschaftlich am nächsten kommt. Die Indexierung unterliegt jedoch jedenfalls einer jährlichen Steigerungsrate um mindestens 2 %."*¹⁹¹

Auf Grundlage dieser Klausel erhöhte die Beklagte den Mietzins. Die Mieterin zahlte unter Vorbehalt und trat ihre Rückforderungsansprüche an einen nach § 29 KSchG klagebefugten Verband ab. Dieser rügte, die Klausel verstoße gegen § 6 Abs 1 Z 5 und § 6 Abs 2 Z 4 KSchG sowie gegen § 879 Abs 3 ABGB.

Sowohl das Erstgericht als auch das Berufungsgericht führten aus, dass die Klausel aufgrund ihrer Unteilbarkeit und der festgelegten Mindeststeigerung von 2 % gänzlich unwirksam sei und gaben dem Rückforderungsbegehren sohin statt.

Der OGH hob die Entscheidungen der Vorinstanzen jedoch auf und wies die Klage mit der

¹⁹¹ OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f.

Argumentation ab, Wertsicherungsklauseln in Wohnungsmietverträgen würden nach gefestigter Rechtsprechung der Kontrolle nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unterliegen.¹⁹²

Entscheidend sei, ob die Klausel sachlich gerechtfertigt sei und keine einseitige Benachteiligung des Mieters als Verbraucher bewirke.

Der OGH argumentierte weiters damit, dass die Festlegung einer Mindeststeigerung von 2 % jährlich aufgrund der Formulierung, wonach die „Indexierung“ mindestens 2% ausmacht, aber auch aufgrund der systematischen Stellung des letzten Satzes der Klausel keinen Staffelmietzins begründe, sondern lediglich eine Untergrenze innerhalb der Wertsicherungsregelung definiere.¹⁹³

Im weiteren Verlauf beschäftigte sich der OGH damit, ob diese Untergrenze von der eigentlichen Wertsicherung getrennt werden kann. Er führte diesbezüglich aus, dass für die Klassifikation einer (Teil-)Klausel als selbstständig iSd § 6 KSchG nicht die Gliederung des Klauselwerks sei, sondern vielmehr auch zwei eigenständige Bestimmungen in einem Punkt oder gar einem Satz enthalten sein können.¹⁹⁴ Maßgeblich sei vielmehr, ob ein materiell unabhängiger Regelungsbereich gegeben ist. Dies werde dann angenommen, wenn Regelungen in isolierter Form bestehen.¹⁹⁵

Nach Heranziehung dieser Kriterien sei die Untergrenze von der eigentlichen Indexierung abtrennbar und könne sohin isoliert geprüft werden.

Der OGH ging in weiterer Folge nunmehr davon aus, dass basierend auf der Teilbarkeit der Klausel für den gegenständlichen Fall lediglich die ersten beiden Sätze der im Mietvertrag abgebildeten Wertsicherungsbestimmung anhand des VPI 1976 entscheidend seien. Die Anpassung des Mietzinses anhand des VPI 1976 entspreche den Anforderungen von § 6 Abs 1 Z 5 KSchG sowie § 879 Abs 3 ABGB. Ein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG liege nicht vor, da die erste Anpassung frühestens zehn Monate nach Vertragsabschluss erfolgte.¹⁹⁶

¹⁹² OGH 25.04.2019, 6 Ob 226/18f; OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t; OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f; *Herrmann/Urbanek*, *ecolex* 2025/432.

¹⁹³ OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f; *Herrmann/Urbanek*, *ecolex* 2025/432.

¹⁹⁴ OGH 25.04.2023, 4 Ob 235/22w.

¹⁹⁵ RIS-Justiz; RS0121187; OGH 22.10.2021, 8 Ob 108/21x.

¹⁹⁶ OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f; *Herrmann/Urbanek*, *ecolex* 2025/432.

Auch die beanstandete Ausgangsbasis (September 2021) verstoße nicht gegen § 864a oder § 879 Abs 3 ABGB. Im Gegenteil: Für die Mieterin sei diese Basis gegenüber einer üblichen Vertragsabschluss-Berechnung sogar vorteilhafter, da Veränderungen des VPI 1976 zwischen dem Vertragsabschluss im Februar 2021 und der Ausgangsbasis September 2021 als redundant festgelegt wurden.¹⁹⁷

X. OGH 10 Ob 15/25s

Diese Entscheidung wurde in einem Individualverfahren im Teilanwendungsbereich des MRG gefällt, wobei die Vermieterin unbestritten als Unternehmerin iSd KSchG eingestuft wurde. Der Mietvertrag wurde am 04.03.2021 abgeschlossen, der Mietbeginn war der 15.03.2021.

Die vertragliche Wertsicherungsklausel lautete:

[Klausel in Punkt III.2.]

"Der frei vereinbarte Nettohauptmietzins beträgt EUR 1.246,-. Es wird die Wertbeständigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010). Der Hauptmietzins erhöht und vermindert sich in jenem Ausmaß, in dem sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Monat Mai 2017 verändert, wobei eine Veränderung der Indexzahl bis einschließlich 3 Prozent jeweils unberücksichtigt bleibt. Wird jedoch die Schwellgrenze über- oder unterschritten, so wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

Sollte der genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, sind die Vermieter berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex zu ersetzen.

Sollte dereinst überhaupt kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden

¹⁹⁷ OGH 27.02.2025, 8 Ob 81/24f; Herrmann/Urbanek, ecolex 2025/432.

Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Austria angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der Präsident des Handelsgerichts Wien. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag auf Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten.

*Ein Verzicht bedarf einer ausdrücklich darauf gerichteten Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien.*¹⁹⁸

Der Ausgangsmonat Mai 2017 beruhte im gegenständlichen Fall auf einem alten Vertragsmuster und wurde versehentlich nicht angepasst. Nach Vertragsbeginn verwendete die Hausverwaltung den Dezember 2020 als neue Ausgangsbasis und valorisierte den Mietzins entsprechend. Die Mieterin zahlte diese erhöhten Beträge zunächst ohne Vorbehalt, ab März 2023 jedoch unter Vorbehalt. Sie forderte die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete und die Feststellung der Unwirksamkeit der Klausel gemäß § 864a ABGB sowie § 6 Abs 1 Z 5, Abs 2 Z 4 und Abs 3 KSchG.¹⁹⁹

Der OGH beschäftigte sich in dieser in Literaturquellen als „**Bombshell-Entscheidung**“²⁰⁰ titulierten Entscheidung erneut mit der Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuldverhältnisse, die über zwei Monate dauern und verneinte die Anwendbarkeit erstmals.

Der OGH setzte sich in dieser Entscheidung mit der doch sehr krassen Kritik der zT impliziten, zT auch expressis verbis angesprochenen Bejahung der Anwendbarkeit von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf längerfristige Dauerschuldverhältnisse im Schrifttum auseinander.

Stimmen in der Literatur verwendeten in diesem Zusammenhang teils sehr deutliche Formulierungen: So habe der OGH „dadurch ein mittleres Erdbeben ausgelöst“²⁰¹, das Ergebnis

¹⁹⁸ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

¹⁹⁹ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s; Herrmann/Urbanek, ecolex 2025/432.

²⁰⁰ Wolf/Cernochova, immo aktuell 2025, 156.

²⁰¹ Vonkilch, wobl 2024, 485.

wirke „völlig überzogen“²⁰² und „all das schieße weit über das Ziel des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG hinaus“.²⁰³

Inhaltlich beschäftigte sich das Schrifttum insbesondere mit folgenden Argumenten gegen die Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Bestandverträge:

Wertsicherungsklauseln seien keine einseitigen Entgelterhöhungen. Eine im Bestandvertrag klar definierte Wertsicherungsklausel sei schon begrifflich keine einseitige Entgelterhöhung und erfülle – selbst unter der strengsten, kundenfeindlichen Auslegung – nicht den Tatbestand des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG.²⁰⁴

Durch die Vereinbarung eines wertgesicherten Mietzinses zahle der Bestandnehmer bei Inflation nicht mehr und bei Deflation nicht weniger, als zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart, auch wenn sich der nominale Betrag ändert.²⁰⁵

§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG könne darüber hinaus auf langfristige Dauerschuldverhältnisse überhaupt nicht angewendet werden.²⁰⁶ Eine Wertsicherungsklausel in einem längerfristigen Mietvertrag könne nicht künstlich in einen unzulässigen „kurzfristigen“ Teil (die ersten zwei Monate) und einen zulässigen (darüber hinaus gehenden) Rest zerlegt werden.²⁰⁷ Wäre § 6 Abs 2 Z 4 KSchG der richtige Maßstab, müsste stets die gesamte Klausel entfallen, obwohl sie für den überwiegenden Teil des Vertragsverhältnisses unproblematisch wäre.²⁰⁸

Bei langfristigen Dauerschuldverhältnissen bilde sich – im Gegensatz zu kurzfristig zu erfüllenden Verträgen – von vornherein kein Vertrauen auf Preisstabilität, sodass der Zweck von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, den Verbraucher vor überraschenden Entgeltänderungen zu schützen, nicht greife.²⁰⁹ Dies gelte insbesondere für bloß wertgesicherte Mietzinse.²¹⁰

²⁰² Fidler, wobl 2023, 403.

²⁰³ Terlitza, NZ 2024, 181.

²⁰⁴ Brauneis, ImmoZak 2023, 52.

²⁰⁵ Fidler, wobl 2023, 405.

²⁰⁶ Fidler, wobl 2023, 403ff; Terlitza, NZ 2024, 180.

²⁰⁷ Terlitza, NZ 2024, 180.

²⁰⁸ Terlitza, NZ 2024, 180.

²⁰⁹ Kronthaler, wobl 2023, 420f.

²¹⁰ Fidler, wobl 2023, 403.

Ausschlaggebend sei vielmehr der Eintritt in das Erfüllungsstadium: Ab diesem Zeitpunkt seien Preisanpassungen nicht mehr überraschend. Der Überraschungseffekt sei damit als Tatbestandsvoraussetzung für § 6 Abs 2 Z 4 KSchG anzunehmen.²¹¹

Aus der Entstehungsgeschichte lasse sich zudem ableiten, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nur für Verträge gedacht sei, bei denen die Leistung des Unternehmers innerhalb einer kurzen, im Vertrag festgelegten Frist von zwei Monaten vollständig zu erbringen ist. Mehrjährige Mietverträge würden daher nicht unter diese Vorschrift fallen.²¹²

Der OGH setzte sich daraufhin kritisch mit den im Schrifttum herausgearbeiteten Argumenten auseinander und hielt zu Beginn fest, dass es für die Frage der Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG im Bereich langfristiger Bestandverträge nicht ausschlaggebend sei, ob die Klausel im Rahmen eines Verbandsprozesses oder eines Individualverfahrens geprüft werde.

Das bei Vertragsschluss vereinbarte Entgelt solle jedenfalls bei kurzfristig zu erfüllenden Verträgen Bestand haben und dürfe nicht durch Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen relativiert werden.²¹³ § 6 Abs 2 Z 4 KSchG zielen dabei auf Konstellationen ab, in denen durch eine individuell ausgehandelte Preisfestsetzung beim Verbraucher zunächst der Eindruck eines Fixpreises für eine innerhalb von zwei Monaten zu erbringende Leistung entsteht, dieses Vertrauen jedoch nachträglich durch eine AGB-Bestimmung unterlaufen wird.²¹⁴ Gerade diese Enttäuschung einer berechtigten Erwartung stelle die typische Gefahr von Preisänderungsklauseln in AGB dar. Der Normzweck erschöpfe sich daher in der Vermeidung eines solchen Überraschungseffekts. Erwecke die ursprüngliche Preisvereinbarung hingegen von vornherein nicht den Eindruck der Unveränderlichkeit, so seien den Anforderungen des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG bereits Rechnung getragen. In diesem Fall sei eine Entgeltänderung auch innerhalb der zweimonatigen Sperrfrist zulässig.²¹⁵

Bei Wertsicherungsklauseln, die in **langfristigen Dauerschuldverhältnissen** eine inflationsbedingte Anpassung des Entgelts vorsehen, bestehe kein Risiko des zuvor

²¹¹ Brauneis, ImmoZak 2023, 52; Fidler, wobl 2023, 405.

²¹² Kronthaler, wobl 2023, 420; Terlitza, NZ 2024, 180.

²¹³ Krejci in Rummel, ABGB³ § 6 KSchG, RZ 190.

²¹⁴ Fenyves/Rubin, ÖBA 2004, 362.

²¹⁵ Kathrein/Schoditsch in Bydlinski/Perner/Spitzer, Kommentar zum ABGB⁷ § 6 KSchG, RZ 27; Fenyves/Rubin, ÖBA 2004, 362.

beschriebenen Überraschungseffekts.²¹⁶ Ein wertgesicherter Bestandzins vermittele dem Bestandnehmer gerade nicht den Eindruck einer dauerhaft fixierten und unveränderlichen Mietzinsvereinbarung, der später enttäuscht werden könnte.²¹⁷ Wenn selbst das Gesetz im Vollanwendungsbereich des MRG ausdrücklich davon ausgehe, dass Mietzinse einer Wertsicherung unterliegen dürfen, lasse sich kaum begründen, warum eine inflationsbedingte Entgeltanpassung bei auf längere Zeit angelegten Bestandverhältnissen als überraschende oder einseitige Entgelterhöhung qualifiziert werden sollte.²¹⁸

Die Orientierung am herausgearbeiteten Normzweck des Überraschungsverbots erleichtere die im vorliegenden Zusammenhang erforderliche teleologische Auslegung des Tatbestandsmerkmals der „zu erbringenden Leistung“ im Sinne des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG. In Übereinstimmung mit diesem Normzweck verdeutliche die – im Unterschied zu § 6 Abs 1 Z 5 KSchG – erfolgte Beschränkung auf Leistungen, die „innerhalb von zwei Monaten“ zu erbringen sind, dass ausschließlich jene Verträge erfasst werden, bei denen der Unternehmer nach der vertraglichen Vereinbarung innerhalb dieses Zeitraums zur **vollständigen Leistungserbringung** verpflichtet ist.²¹⁹

§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG erfasse seinem Zweck nach ausschließlich Vertragsverhältnisse, bei denen der Unternehmer die geschuldete Leistung innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraums vollständig zu erbringen hat.²²⁰ Bei Verträgen mit kurzfristiger Erfüllung oder kurzer Lieferfrist dürfe und solle der Verbraucher – auch unter Berücksichtigung der Verkehrsüblichkeit – darauf vertrauen, dass der vereinbarte Preis während der Abwicklung der Leistung unverändert bleibt. Voraussetzung sei dabei, dass das Entgelt für die gesamte Leistung vertraglich festgelegt und der Höhe nach bestimmt ist.²²¹

Die daraus resultierende Nichtanwendbarkeit der Bestimmung auf langfristige Dauerschuldverhältnisse stelle keine teleologische Reduktion dar, die nur unter strengen Voraussetzungen zulässig wäre, sondern ergebe sich bereits aus dem – im Lichte der ratio legis

²¹⁶ *Kronthaler*, wobl 2023, 420f.

²¹⁷ *Fidler*, wobl 2023, 405.

²¹⁸ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

²¹⁹ *Kronthaler*, wobl 2023, 420.

²²⁰ *Terlitza*, NZ 2024, 180.

²²¹ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

eng auszulegenden – Gesetzeswortlaut, der ausdrücklich auf Leistungen abstelle, die „innerhalb von zwei Monaten“ zu erbringen sind.²²²

Diese Auffassung stimme auch mit der Entstehungsgeschichte der Norm und den Materialien überein.²²³

Danach sollte die Vorschrift ausschließlich für Verträge gelten, „die unverzüglich oder doch sehr rasch zu erfüllen sind“.²²⁴ In der ursprünglichen Regierungsvorlage war noch eine Frist von drei Monaten vorgesehen; der parlamentarische Justizausschuss verkürzte diese jedoch auf zwei Monate. Aus diesem Grund – im Unterschied zu § 6 Abs 1 Z 5 KSchG – sei auch sachlich auszuschließen, dass alle Dauerschuldverhältnisse unter den Anwendungsbereich fallen.²²⁵

Zwar beginnen die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG mit einem allgemeinen Verweis auf die Erläuterungen zu § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, in denen unter anderem ein Darlehensvertrag als Beispiel angeführt wird – ein Vertragsverhältnis, das üblicherweise länger als zwei Monate besteht.²²⁶

Dieser Verweis sei laut Ansicht des OGH jedoch so zu verstehen, dass die beiden Normen vom Wortlaut her weitgehend identisch sind (jeweils „dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine [...] zu erbringende Leistung ein höheres [...] Entgelt zusteht [...]“) und beide einen nachträglichen einseitigen Eingriff des Unternehmers in das ursprünglich vereinbarte Verhältnis von Leistung und Gegenleistung regeln.

Aus diesem Grund lassen sich die Erläuterungen laut Ansicht des OGH inhaltlich auf beide Normen übertragen. Dies gelte jedoch ausdrücklich nicht für die Beschränkung auf „innerhalb von zwei (ursprünglich drei) Monaten“, die in § 6 Abs 1 Z 5 KSchG nicht vorgesehen ist. Daher lasse sich aus dem Darlehensbeispiel der Regierungsvorlage nicht ableiten, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG sämtliche Dauerschuldverhältnisse erfassen soll.²²⁷

²²² RIS-Justiz RS0008979; OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

²²³ *Kronthaler, GeKo Wohnrecht II*² § 6 KSchG, RZ 189ff.

²²⁴ AB 1223 BlgNR XIV. GP 3.

²²⁵ *Terlitza*, NZ 2024, 180.

²²⁶ EB zur RV 744 BlgNR XIV. GP 24; 26.

²²⁷ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

Bei der Auswertung der Entstehungsgeschichte der Bestimmung zog der OGH schließlich auch die jüngeren Entwicklungen im Unionsrecht zur Beurteilung heran.

Die Rechtsprechung des EuGH, wonach missbräuchliche Klauseln im Individualverfahren zur Gänze wegfallen, habe die Rechtslage in diesem Zusammenhang maßgeblich verändert.²²⁸ Ein Verstoß gegen das Klauselverbot ziehe nun deutlich gravierendere Konsequenzen nach sich als zuvor.²²⁹

Zu nennen seien insbesondere der Ausschluss einer geltungserhaltenden Reduktion auch bei nur teilweise missbräuchlichen Vertragsbestimmungen, das grundsätzliche Verbot richterlicher Vertragsergänzung zur Schließung der dadurch entstehenden Lücken sowie die fehlende Möglichkeit des Unternehmers, sich auf dispositives Recht zu berufen, das an die Stelle der unwirksamen Klausel treten und für ihn günstige Folgen entfalten könnte.²³⁰ Erst vor diesem **unionsrechtlichen Hintergrund** werde erklärlich, weshalb die jüngere Judikatur auf breite Kritik gestoßen sei.²³¹

Für bestehende Mietverhältnisse hätte eine Anwendung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf langfristige Mietverträge erhebliche Härten zur Folge. Aufgrund der EuGH-Rechtsprechung zur Klauselrichtlinie bestünde nämlich die Gefahr, dass Mietverhältnisse ohne Wertsicherungsvereinbarung fortgesetzt würden und Mieter bereits geleistete wertangepasste Zahlungen **bereicherungsrechtlich** zurückfordern könnten. Dies erschiene insbesondere bei unbefristeten, kündigungsgeschützten Mietverhältnissen als **unverhältnismäßig**.²³²

Dem Gesetzgeber könne nicht unterstellt werden, dass er § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auch unter Kenntnis dieser weitreichenden Rechtsfolgen auf sämtliche Dauerschuldverhältnisse angewendet wissen wollte, ohne zwischen diesen zu unterscheiden. Auch aus objektiver Sicht wäre eine solche Anwendung aus Sicht des OGH angesichts der im Verhältnis zum Normverstoß überschießenden Sanktionen nur schwer zu rechtfertigen.²³³

²²⁸ Vonkilch, wobl 2024, 485.

²²⁹ Vonkilch, wobl 2024, 486; Fidler, wobl 2023, 403.

²³⁰ Fidler, wobl 2023, 403; Vonkilch, wobl 2024, 486.

²³¹ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

²³² Flume, wobl 2024, 468.

²³³ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

Anders formuliert: Gerade die durch die EuGH-Rechtsprechung erheblich verschärften Folgen eines Verstoßes gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG würden nunmehr dafür sprechen, die Bestimmung bereits auf Tatbestandsebene restriktiv auszulegen. Bei der Auslegung des Tatbestands seien die Mitgliedstaaten unionsrechtlich – anders als hinsichtlich der Rechtsfolgen – nicht gebunden.²³⁴

Da der Gesetzeswortlaut Dauerschuldverhältnisse nicht ausdrücklich ausnehme, verlaufe die maßgebliche Abgrenzung nicht zwischen Ziel- und Dauerschuldverhältnissen. Vielmehr sei – insbesondere im Lichte der dargestellten teleologischen und historischen Überlegungen – darauf abzustellen, ob der Unternehmer seine Leistung nach der vertraglichen Vereinbarung vollständig innerhalb einer Leistungsfrist von zwei Monaten zu erbringen habe.²³⁵

Dies sei bei typischen Bestandverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume regelmäßig nicht der Fall, anders etwa bei Verträgen über Mietfahrzeuge, Urlaubsunterkünfte oder Sportanlagen. Langfristige Bestandverhältnisse seien gerade nicht auf eine unverzügliche oder sehr rasche Erfüllung angelegt.²³⁶

§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG sei laut Ansicht des OGH somit nicht auf langfristige Dauerschuldverhältnisse zugeschnitten, die durch regelmäßig wiederkehrende, vielfache Leistungspflichten gekennzeichnet sind.²³⁷

Bevor der OGH in weiterer Folge seine endgültige Entscheidung zusammenfasst, führt er noch eine Prüfung des jüngsten Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofs vom 24.06.2025 durch, in welchem dieser im Rahmen eines Gesetzesprüfungsverfahrens keinerlei Bedenken an der Verfassungsgemäßheit von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG äußerte.²³⁸

Den bisher getroffenen Erwägungen des OGH stehe auch das jüngste Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs nicht entgegen. Selbst wenn Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs den OGH bei der Auslegung zivilrechtlicher Normen nicht binden,

²³⁴ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

²³⁵ *Kronthaler, GeKo Wohnrecht II*² § 6 KSchG, RZ 191.

²³⁶ AB 1223 BlgNR XIV. GP 3.

²³⁷ *Terlitz*, NZ 2024, 180; OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

²³⁸ G 170/2024-17, G 37-38/2025-11; OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

ging der OGH jedoch aus Gründen der Vollständigkeit auf die Ausführungen des Verfassungsgerichtshofs näher ein.

In RZ 46 seines Erkenntnisses führt der Verfassungsgerichtshof aus, es bestehe eine „ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs“, wonach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auch auf Verbrauchermietverträge Anwendung finde. Zur Stützung dieser Aussage wurden – mit dem einschränkenden Hinweis „vgl.“ – sechs Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs angeführt.²³⁹

In drei dieser Entscheidungen (10 Ob 23/24s, 10 Ob 54/24z und 8 Ob 81/24f) sei aus Sicht des OGH jedoch gerade keine abschließende Aussage zur Anwendbarkeit der Bestimmung im Bestandrecht entnehmbar. Die Entscheidung 8 Ob 81/24f lasse durch den Hinweis auf kritische Stimmen in der Literatur vielmehr sogar eine gewisse Distanzierung des 8. Senats von seiner bisherigen Judikatur erkennen.²⁴⁰

Bei den übrigen zitierten Entscheidungen liege lediglich in der Entscheidung 8 Ob 37/23h eine inhaltliche Sachentscheidung vor, während in den Verfahren zu 2 Ob 36/23t und 8 Ob 6/24a die Rechtsmittel ohne meritorische Prüfung zurückgewiesen worden seien. Zudem erfolgte in der Entscheidung 2 Ob 36/23t die Annahme der Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG lediglich in Form eines obiter dictum.

In RZ 44 hält der Verfassungsgerichtshof ferner fest, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nach ständiger Rechtsprechung und herrschender Lehre sowohl auf Ziel- als auch auf Dauerschuldverhältnisse anzuwenden sei. Aus mehreren der dort genannten Entscheidungen (4 Ob 28/01y; 3 Ob 12/09z; 5 Ob 159/09g) lasse sich jedoch keine Aussage des Obersten Gerichtshofs zur grundsätzlichen Anwendbarkeit dieser Bestimmung auf Dauerschuldverhältnisse entnehmen. Unabhängig davon stehe die allgemeine Feststellung der Anwendbarkeit auf Dauerschuldverhältnisse nicht im Widerspruch zum hier vertretenen Ergebnis.²⁴¹

Zusammenfassend hält der OGH abschließend fest, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuldverhältnisse, insbesondere auf Bestandverträge, bei denen die Leistung des

²³⁹ G 170/2024-17, G 37-38/2025-11.

²⁴⁰ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

²⁴¹ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

Unternehmers (Vermieters) nach der vertraglichen Gestaltung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Vertragsschluss vollständig zu erbringen ist, **keine Anwendung** finde.

Unabhängig davon stellte der OGH fest, dass die gegenständliche Wertsicherungsklausel mehrere eigenständige Regelungen umfasse. Der erste Absatz (VPI 2010 mit 3 %-Schwelle) sei von den weiteren Bestimmungen (Nachfolgeindex, Sachverständigenbestellung, Verzicht) trennbar und isoliert zu bewerten.²⁴²

Die Angabe „Mai 2017“ als Ausgangsmonat sei irrtümlich erfolgt. Durch die vorbehaltlose Zahlung der Mieterin nach Mitteilung der Hausverwaltung sei eine schlüssige Anpassung des Vertrags auf den Ausgangsmonat Dezember 2020 zustande gekommen (§ 863 ABGB). Somit sei ein zulässiger Ausgangswert nahe dem Vertragsbeginn festgelegt worden.

Die Anknüpfung an die zuletzt veröffentlichte Indexzahl vor Vertragsbeginn entspreche der üblichen Praxis der Branche und sei sachlich gerechtfertigt, da sie das Äquivalenzverhältnis wahre.²⁴³

Die Wertsicherungsklausel wurde sohin weder als intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG noch als ungewöhnlich gemäß § 864a ABGB klassifiziert.

D. Kritische Würdigung der Judikatur

Die rechtliche Beurteilung von Wertsicherungsklauseln im österreichischen Bestandrecht hat in den vergangenen Jahren mE eine bemerkenswerte Dynamik erfahren. Während derartige Klauseln als selbstverständlicher Bestandteil langfristiger Miet- und Bestandverträge galten, ist in jüngerer Zeit eine intensive und teilweise grundlegende Neubewertung durch den Obersten Gerichtshof zu beobachten. Diese Entwicklung hat nicht nur erhebliche praktische Auswirkungen für Vermieter und Mieter zur Folge, sondern wirft auch grundlegende Fragen zur Rolle der Judikatur, zur Bedeutung des Schrifttums sowie zur Notwendigkeit gesetzgeberischer Klarstellungen auf.

²⁴² Herrmann/Urbanek, ecolex 2025/432; OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

²⁴³ Ebd.

I. Ausgangspunkt der jüngeren Judikaturentwicklung

Als **Ausgangspunkt** der aktuellen Judikaturlinie ist die Entscheidung 6 Ob 226/18f zu nennen. Auch wenn diese Entscheidung für sich genommen noch nicht die spätere Dynamik erahnen ließ, markiert sie rückblickend den Beginn einer vertieften Auseinandersetzung mit der Wirksamkeit von Wertsicherungsklauseln.

In der Folge setzte sich der OGH zunehmend mit der Frage auseinander, unter welchen Voraussetzungen derartige Klauseln mit den allgemeinen Bestimmungen des Zivilrechts sowie dem Konsumentenschutzrecht, insbesondere mit den Bestimmungen des KSchG und des § 879 Abs 3 ABGB, vereinbar sind.

Ab dem Jahr 2023 ist eine deutliche **Verdichtung** einschlägiger Entscheidungen zu beobachten. Die Rechtsprechung entwickelte sich dabei nicht punktuell, sondern in einer Vielzahl von Verfahren, die jeweils unterschiedliche Aspekte von Wertsicherungsklauseln betrafen. Diese Häufung von Entscheidungen führte dazu, dass das Thema in der Praxis massiv an Bedeutung gewann. Wertsicherungsklauseln wurden zunehmend zum Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen, wobei sich der Fokus vielfach auf deren angebliche **Unwirksamkeit** richtete.

II. Praktische Auswirkungen und zunehmende Brisanz

Die zunehmende Brisanz der Thematik ist wesentlich darauf zurückzuführen, dass der OGH in mehreren Entscheidungen Wertsicherungsklauseln als unwirksam qualifizierte. Diese Judikatur eröffnete Mietern neue Möglichkeiten, **bereits geleistete wertangepasste Mietzinsbestandteile zurückzufordern**. Besonders relevant wurde dies in Fällen, in denen Wertsicherungsklauseln über Jahre hinweg angewendet worden waren und entsprechend hohe Beträge im Raum standen.

Eine zusätzliche Dynamik erhielt diese Entwicklung durch die vermehrte Inanspruchnahme von **Verbandsklagen**. In zahlreichen Fällen traten Mieter ihre Ansprüche an klagebefugte Verbände ab, wodurch die Rechtsfragen einer kollektiven gerichtlichen Klärung zugeführt wurden. Dies führte nicht nur zu einer erhöhten medialen Aufmerksamkeit, sondern verstärkte auch den Druck auf die Rechtsprechung, grundsätzliche Klarstellungen vorzunehmen. Für

Vermieter stellte diese Entwicklung eine erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Unsicherheit dar.

III. Der Zweck von Wertsicherungsklauseln im Gesamtbild

Bei aller Kritik an einzelnen Ausgestaltungen von Wertsicherungsklauseln darf jedoch mE der grundlegende Zweck dieser Vertragsbestimmungen nicht aus dem Blick geraten. Wertsicherungsklauseln dienen dazu, das vereinbarte Entgelt an die Inflation anzupassen und damit eine schleichende Entwertung der Gegenleistung des Vermieters zu verhindern. Sie sollen sicherstellen, dass das vertragliche Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung über die Dauer eines langfristigen Vertrags hinweg gewahrt bleibt.

Dieser Zweck wurde auch vom OGH selbst mehrfach ausdrücklich als sachlich gerechtfertigt anerkannt.²⁴⁴

Wertsicherungsklauseln stellen daher keineswegs per se eine unangemessene oder missbräuchliche Vertragsgestaltung dar. Gerade bei langfristigen Bestandverhältnissen wäre ein völliger Verzicht auf inflationsbedingte Anpassungen wirtschaftlich kaum vertretbar. Umso problematischer erscheint es mMn, wenn sich die Judikatur in der Vergangenheit zunehmend auf formale oder systematische Unwirksamkeitsgründe konzentrierte, ohne den legitimen wirtschaftlichen Hintergrund solcher Klauseln ausreichend zu berücksichtigen.

IV. Überraschende Ausweitung der Unwirksamkeitsprüfung

Im Laufe der Zeit wurden durch die Rechtsprechung immer neue Themenfelder eröffnet, die für Vermieter kaum vorhersehbar waren. Ein besonders prägnantes Beispiel hierfür ist die Diskussion über die Anwendbarkeit des **§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf langfristige Bestandverträge**. Dass eine Bestimmung, die ihrem Wortlaut und ihrem Zweck nach auf kurzfristig zu erfüllende Verträge abzielt, auf langfristige Mietverhältnisse angewendet werden könnte, stellte für viele Marktteilnehmer eine erhebliche Überraschung dar.

²⁴⁴ Vgl hierzu beispielsweise OGH 27.05.2024, 1 Ob 64/24d.

Diese Entwicklung verdeutlicht ein zentrales Problem der bisherigen Rechtslage: Wertsicherungsklauseln waren bislang nur **punktuell** gesetzlich geregelt und wurden in ihrer konkreten Ausgestaltung **nahezu ausschließlich durch Judikatur geprägt**. Für Vermieter war es daher außerordentlich schwierig, den Überblick über die jeweils aktuellen rechtlichen Anforderungen zu behalten und ihre Vertragsgestaltung entsprechend anzupassen. Die zunehmende Unvorhersehbarkeit der Rechtsprechung untergrub damit das Vertrauen in die Rechtssicherheit langfristiger Vertragsverhältnisse.

V. Die Bedeutung der Entscheidung 10 Ob 15/25s

Vor diesem Hintergrund kommt der Entscheidung **10 Ob 15/25s** eine besondere Bedeutung zu. Diese Entscheidung stellt nicht nur eine dogmatische Neubewertung der Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG dar, sondern zeigt zugleich, dass der OGH sich in diesem Fall besonders intensiv und systematisch mit den in der Literatur vertretenen Gegenmeinungen auseinandergesetzt und diese ausdrücklich in seine Begründung einbezogen hat.

Besonders hervorzuheben ist, dass der OGH in dieser Entscheidung nicht versucht, die kritischen Stimmen zu marginalisieren, sondern sie als Anlass für eine **umfassende Neubewertung** heranzieht. Dies verdeutlicht mMn eindrucksvoll die **Bedeutung des Schrifttums für die Weiterentwicklung des Rechts**. Die Entscheidung zeigt, dass wissenschaftliche Kritik selbst dann Gehör finden kann, wenn sie sich gegen eine bereits als gefestigt wahrgenommene Rechtsprechung richtet.

Gleichzeitig ist erkennbar, dass der OGH bemüht war, seine bisherigen Entscheidungen nicht schlicht zu delegitimieren. Vielmehr werden diese Entscheidungen kontextualisiert und teilweise relativiert, was den Eindruck einer behutsamen, aber inhaltlich klar begründeten Kehrtwende vermittelt. Diese Vorgehensweise trägt dazu bei, den Bruch mit der bisherigen Judikatur abzumildern und die Rechtssicherheit nicht weiter zu beeinträchtigen.

VI. Wechselwirkung zwischen Judikatur, Lehre und Gesetzgebung

Die Entscheidung 10 Ob 15/25s hat schließlich auch über den konkreten Einzelfall hinaus Wirkung entfaltet. Sie hat erkennbar **politische Reaktionen** ausgelöst und den **Gesetzgeber**

zum Handeln veranlasst. Im Zusammenhang mit dem **Zivilrechts-Änderungsgesetz (ZIAG)** wird in den Erläuterungen zum Ministerialentwurf ausdrücklich auf zahlreiche Entscheidungen des OGH Bezug genommen, darunter insbesondere auf 10 Ob 15/25s.²⁴⁵

Ausgehend von dieser Judikatur wurde als Ziel formuliert, die jüngere Rechtsprechung gesetzlich festzuschreiben und zugleich Klarstellungen zur Auslegung von § 879 Abs 3 ABGB vorzunehmen. Dies unterstreicht, dass die Problematik der Wertsicherungsklauseln nicht allein durch richterliche Rechtsfortbildung bewältigt werden kann, sondern einer **klaren gesetzlichen Rahmensetzung** bedarf.

VII. Gesamteinschätzung

Zusammenfassend zeigt die Entwicklung der OGH-Judikatur zu Wertsicherungsklauseln ein **ambivalentes Bild**. Einerseits ist eine Phase erheblicher Rechtsunsicherheit zu konstatieren, die durch eine Vielzahl von Unwirksamkeitserklärungen von Wertsicherungsklauseln und überraschenden Auslegungen geprägt war. Andererseits markiert die jüngste Rechtsprechung – insbesondere die Entscheidung 10 Ob 15/25s – einen Schritt hin zu einer differenzierteren und dogmatisch fundierteren Betrachtung.

Diese Entwicklung verdeutlicht zugleich die zentrale Rolle des **Schrifttums** als **Korrektiv der Rechtsprechung** sowie die Notwendigkeit gesetzgeberischer Klarstellungen in einem Bereich, der bislang weitgehend judikativ geprägt war. Für die Zukunft bleibt zu hoffen, dass die gesetzlichen Neuregelungen das legitime Interesse an inflationssichernden Vertragsgestaltungen mit dem Schutz der Verbraucher in ein ausgewogenes und vorhersehbares Verhältnis bringen.

²⁴⁵ ME ZIAG, 52/ME XXVIII. GP. Mat 2.

E. Gesetzesnovelle (gültig seit 01.01.2026)

I. 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (5. MILG)

Das **5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz** (kurz: 5. MILG), in Kraft getreten am 01.01.2026, setzt Maßnahmen zur Entlastung von Mietern im Kontext steigender Inflation um.

Es zielt insbesondere darauf ab, die vertragliche Wertsicherung in Wohnungsmietverträgen, die dem **Voll- oder Teilanwendungsbereich** des **Mietrechtsgesetzes (MRG)** unterliegen, zu begrenzen. Dadurch soll die automatische Anpassung der Mieten an Inflationsraten eingeschränkt werden, um die finanzielle Belastung von Mietern nachhaltig zu reduzieren. Gleichzeitig werden auch die **Richtwerte und Kategoriebeträge** der Mieten einer Deckelung unterzogen, wodurch die Erhöhung von Mieten auf Basis gesetzlicher Bewertungsmaßstäbe kontrolliert wird.²⁴⁶

Darüber hinaus wird die **Mindestbefristungsdauer** nach § 29 Abs 1 Z 3 MRG bei Wohnungsmietverträgen mit unternehmerisch tätig werdenden Vermietern von drei auf fünf Jahre verlängert. Die Regelung gilt nur für Vertragsabschlüsse oder Erneuerungen ab 01.01.2026.²⁴⁷

Ziel ist es, insbesondere in einem wirtschaftlich volatilen Umfeld die Stabilität der Mietverhältnisse zu erhöhen und Mieter vor abrupten finanziellen Belastungen durch Inflationsanpassungen zu schützen.

1. Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)

Mit dem 5. MILG wurde insbesondere das **Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)** eingeführt, das **Grenzen für Mietzinserhöhungen aufgrund vertraglicher Wertsicherungsklauseln** setzt. Eine Anwendung erfolgt zum Großteil auch auf bestehende Mietverhältnisse.²⁴⁸

²⁴⁶ Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

²⁴⁷ Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz; Pittl/Prader, RdW 2025, 803.

²⁴⁸ Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz; Pittl/Prader, RdW 2025, 803f.

Mit dem MieWeG wurde ein **Berechnungsmodell** für Mietzinsänderungen eingeführt, das sowohl **quantitative** als auch **zeitliche Obergrenzen** für Mietzinserhöhungen aufgrund vertraglich ausbedungener Wertsicherungsklauseln vorsieht. Die Regelungen gelten für Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG und sind nach dem Übergangsrecht auf Valorisierungsschritte ab 01.01.2026 auch in bestehenden Verträgen anzuwenden.²⁴⁹

Das MieWeG trat am 01.01.2026 in Kraft und findet grundsätzlich nur auf ab diesem Zeitpunkt abgeschlossene Verträge Anwendung. Für vor dem 01.01.2026 geschlossene Verträge gilt § 1 MieWeG jedoch ebenfalls für Erhöhungen, die ab diesem Zeitpunkt eintreten oder eingetreten wären. Bereits erfolgte Valorisierungen werden dabei auf den maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Anpassung bezogen, wobei abweichend von § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG auch das vor dem Valorisierungszeitpunkt liegende Kalenderjahr berücksichtigt werden kann.²⁵⁰

Mietzinsänderungen aufgrund einer Wertsicherungsklausel können nur jeweils am 1. April erfolgen und bemessen sich nach der jährlichen Veränderung des VPI. Übersteigende Änderungen von mehr als drei Prozent werden nur zur Hälfte berücksichtigt.²⁵¹

Für Wohnungsmietverträge, auf die Mietzinsbeschränkungen des MRG zur Anwendung gelangen, gelten zusätzliche Höchstgrenzen von einem Prozent für 2025 und zwei Prozent für 2026.²⁵² Die erste Valorisierung nach Vertragsabschluss erfolgt frühestens am 1. April des Folgejahres, wobei unterjährige Vertragsabschlüsse anteilig zu berücksichtigen sind.²⁵³

Das Berechnungsmodell kann als **vertragliches Wertsicherungssystem** vereinbart werden; ein bloßer **Verweis auf das Gesetz**, etwa durch die Formulierung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 MieWeG“, genügt.²⁵⁴

Divergiert die bestehende Wertsicherungsklausel vom Berechnungsmodell, – was zwangsläufig bei erfassten Altmietverhältnissen gegeben ist – ist eine **Parallelrechnung**

²⁴⁹ Siehe § 4 Abs 2 MieWeG.

²⁵⁰ Siehe § 4 Abs 1 und Abs 2 MieWeG.

²⁵¹ Siehe § 1 Abs 2 MieWeG; Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

²⁵² Siehe § 1 Abs 3 MieWeG.

²⁵³ Siehe § 1 Abs 2 Z 3 MieWeG; Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

²⁵⁴ Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

erforderlich. Voraussetzung für eine Mietzinsänderung ist, dass nach der Wertsicherungsklausel ein Valorisierungsschritt eingetreten ist und die Grenzen des Berechnungsmodells eingehalten werden. Daher kann die Valorisierung erst am nächsten 1. April erfolgen und ist auf den Höchstbetrag begrenzt, der sich aus dem Berechnungsmodell ergibt.²⁵⁵

§ 16 Abs 9 MRG bleibt unberührt, sodass auf vertraglich ausbedungenen Wertsicherungsklauseln basierende Mietzinserhöhungen weiterhin im Rahmen der Mietzinsbegrenzungen des MRG erfolgen müssen und im Vollenwendungsbereich des MRG nach wie vor die in § 16 Abs 9 S 2 MRG geregelte Vorgangsweise eingehalten werden muss – was zur Folge hat, dass der erhöhte Mietzins frühestens ab dem Zinstermin geltend gemacht werden kann, der auf den 1. April folgt.²⁵⁶

Für Altverträge begrenzt § 4 Abs 3 MieWeG Rückforderungsansprüche von Mietern aufgrund unwirksamer Wertsicherungsklauseln. Bei bereits beendeten Mietverhältnissen können nur Zahlungen der letzten **fünf Jahre** vor Vertragsende zurückgefordert werden, bei aufrechten Mietverhältnissen nur Überzahlungen der letzten fünf Jahre vor Kenntnis der Unwirksamkeit. In beiden Fällen beträgt die Verjährungsfrist **drei Jahre nach Kenntnis**.²⁵⁷

Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Ansprüche, die bereits vor dem 01.01.2026 gerichtlich geltend gemacht wurden, sowie Ansprüche, die auf der Missbräuchlichkeit der Wertsicherungsklausel nach der Klausel-RL basieren.²⁵⁸

2. Valorisierung der mietrechtlichen Richtwerte und Kategoriebeträge

Die Valorisierung der mietrechtlichen Richtwerte und Kategoriebeträge erfolgt künftig auf Grundlage des Berechnungsmodells des MieWeG ebenfalls jeweils am 01. April.²⁵⁹

²⁵⁵ Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

²⁵⁶ Siehe § 1 Abs 5 MieWeG; Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

²⁵⁷ Siehe § 4 Abs 3 MieWeG; Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

²⁵⁸ Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

²⁵⁹ Siehe § 5 Abs 2 RichtWG; § 16 Abs 6 MRG.

Entscheidend ist die Inflation des Vorjahres, wobei Änderungen über drei Prozent nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Für 2026 und 2027 gelten gedeckelte Höchstgrenzen von ein Prozent beziehungsweise zwei Prozent.²⁶⁰

II. Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG)

Mit dem **Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG)** wurden das **Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (ABGB)** sowie das **Konsumentenschutzgesetz (KSchG)** geändert. Ziel des Gesetzgebers war es einerseits, die jüngere Rechtsprechung des OGH zur eingeschränkten Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuldverhältnisse zu positivieren. Andererseits werden durch die Einführung des neuen **§ 879a ABGB** Kriterien für die Inhaltskontrolle von Wertsicherungsklauseln normiert, die eine Unwirksamkeit solcher Klauseln aufgrund eines vor Vertragsabschluss liegenden Ausgangswerts künftig weniger wahrscheinlich machen sollen.²⁶¹

Die gesetzlichen Neuerungen sind mit **01.01.2026** in Kraft getreten und sind nach den Übergangsbestimmungen auch auf **bereits bestehende Vertragsverhältnisse** anzuwenden.²⁶²

Die neu eingeführte gesetzliche Bestimmung § 879a ABGB nennt **zwei** zentrale Gesichtspunkte, die bei der Beurteilung der Wirksamkeit von Wertsicherungsklauseln in Dauerschuldverhältnissen heranzuziehen sind, wenn zu prüfen ist, ob der Rückgriff auf einen vor Vertragsabschluss liegenden Indexwert eine gröbliche Benachteiligung begründet. Zum einen ist der **zeitliche Abstand zwischen dem herangezogenen Indexwert und dem Vertragsabschluss** zu berücksichtigen. Nach den Gesetzesmaterialien kann ein Ausgangswert, der zeitlich kurz vor der zuletzt veröffentlichten Indexzahl liegt, grundsätzlich zulässig sein. Darüber hinaus soll auch relevant sein, ob ein weiter zurückliegender Indexwert lediglich irrtümlich vereinbart wurde, wie dies in der oben erörterten Entscheidung 10 Ob 25/15s beispielsweise der Fall war.²⁶³

²⁶⁰ Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

²⁶¹ Kolmasch, Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz.

²⁶² Siehe § 1503 Abs 30 ABGB, § 41a Abs 41 KSchG.

²⁶³ EB zur RV 279 BlgNR XXVIII. GP 1ff; Kolmasch, Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz.

Zum anderen hebt § 879a ABGB das **Interesse an einer parallelen Wertsicherung bei einer Vielzahl gleichartiger Verträge** hervor. Als typischen Anwendungsfall nennen die Materialien insbesondere Massenverträge mit einheitlichen Tarifen. In diesem Zusammenhang werden Klauseln als zulässig angesehen, die zur Vereinheitlichung des Valorisierungszeitpunkts entweder auf den Jahresdurchschnitt des dem Vertragsabschluss vorangegangenen Jahres oder auf eine Indexzahl abstellen, die nicht mehr als 24 Monate vor Abschluss des jeweiligen Vertrags liegt.²⁶⁴

Darüber hinaus stellt § 879a ABGB ausdrücklich klar, dass die Bezugnahme auf einen vor Vertragsabschluss liegenden Indexwert jedenfalls dann keine gröbliche Benachteiligung darstellt, wenn die bis zum Vertragsabschluss verstrichene Zeit aufgrund **zwingender gesetzlicher Vorgaben bei der Entgeltbemessung** nicht berücksichtigt werden durfte. Dies betrifft insbesondere Fälle, in denen die Wertsicherung an die Entwicklung gesetzlich normierter Entgeltbestandteile, wie etwa der mietrechtlichen Richtwerte, anknüpft.²⁶⁵

Schließlich wurde – in Anlehnung an die Entscheidung 10 Ob 15/25s – der Anwendungsbereich des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG eingeschränkt. Dauerschuldverhältnisse, bei denen die Leistung des Unternehmers nicht innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss vollständig zu erbringen ist, sind nun ausdrücklich vom Tatbestand der kurzfristigen Entgelterhöhung ausgenommen.²⁶⁶

III. Kritische Bewertung der gesetzlichen Neuerungen

Mit dem 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) sowie dem Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG) hat der Gesetzgeber zum Jahreswechsel eine **umfassende Reform** der mietrechtlichen Wertsicherung vorgenommen. Ziel der Maßnahmen ist es, inflationsbedingte Mietzinserhöhungen zu dämpfen, mehr Rechtssicherheit zu schaffen und insbesondere Mieterinnen und Mieter vor sprunghaften Belastungen zu schützen. Trotz dieses sozialpolitisch nachvollziehbaren Ansatzes werfen die neuen Regelungen mE eine Reihe

²⁶⁴ ME ZIAG, 52/ME XXVIII. GP. Mat 2; EB zur RV 279 BlgNR XXVIII. GP 3; *Kolmasch*, Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz.

²⁶⁵ EB zur RV 279 BlgNR XXVIII. GP 3; *Kolmasch*, Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz.

²⁶⁶ *Kolmasch*, Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz.

rechtlicher, ökonomischer und systematischer Fragen auf, die im Folgenden kritisch beleuchtet werden.

1. Sozialpolitische Zielsetzung versus Marktrealität

Die Einführung einer gesetzlichen „**Mietpreisbremse**“ in Form einer jährlichen, gedeckelten Indexanpassung stellt einen deutlichen Eingriff in die Vertragsfreiheit dar. Insbesondere die Beschränkung auf eine einmalige Erhöhung pro Jahr sowie die Kappung der Inflationsanpassung über drei Prozent hinaus verfolgen klar das Ziel, Mieter vor kurzfristigen und hohen Mehrbelastungen zu schützen. Angesichts der stark gestiegenen Lebenshaltungskosten der letzten Jahre ist dieses Anliegen politisch wie gesellschaftlich verständlich.

Gleichzeitig bleibt jedoch fraglich, ob die Maßnahme tatsächlich **geeignet** ist, die strukturellen Probleme des Wohnungsmarkts zu lösen. Die Mietpreisbremse adressiert primär die **Symptomatik** steigender Kosten, nicht jedoch deren **Ursachen**, wie etwa Wohnraummangel, steigende Baukosten oder regulatorische Hürden im Neubau. Kritisch zu sehen ist zudem, dass Vermieter inflationsbedingte Kostensteigerungen – etwa für Instandhaltung, Energie oder Finanzierung – nur zeitverzögert und teilweise kompensieren können. Dies könnte langfristig negative Auswirkungen auf Investitionsbereitschaft und Wohnraumerhalt haben, insbesondere im Bestand.

2. Differenzierte Behandlung von Mietverhältnissen

Positiv hervorzuheben ist, dass der Gesetzgeber versucht, zwischen verschiedenen Mietverhältnissen zu differenzieren. So gelten strengere Deckelungen im Vollanwendungsbereich des MRG, während für den Teilanwendungsbereich eine grundsätzlich freiere Preisbildung bestehen bleibt, wenn auch unter der neuen gesetzlichen Obergrenze. Diese Differenzierung entspricht dem bisherigen System des Mietrechts und trägt der sozialen Schutzbedürftigkeit bestimmter Mietergruppen Rechnung.

Dennoch bleibt die Abgrenzung **komplex**. Gerade im Altbau- und Förderungsbereich führt die zusätzliche temporäre Deckelung (ein Prozent bzw. zwei Prozent in den kommenden Jahren) zu einer weiteren Verkomplizierung des ohnehin schwer überschaubaren Mietzinsrechts. Für Rechtsanwender – sowohl Vermieter als auch Mieter – wird es zunehmend schwieriger,

zulässige Mietzinserhöhungen ohne fachkundige Beratung korrekt zu berechnen. Damit steht die Reform in einem Spannungsverhältnis zum erklärten Ziel der Vereinfachung.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Regelungen des 5. MiLG, insbesondere § 1 MiWeG, ihrem Anwendungsbereich nach im Wesentlichen auf **Wohnungsmietverhältnisse beschränkt sind, die dem MRG unterliegen**. Mietverträge hingegen, die dem **Vollausnahmebereich des MRG** zuzuordnen sind, werden von den neuen Berechnungs- und Deckelungsmechanismen **nicht erfasst**; für sie gilt weiterhin die bisherige gesetzliche Rechtslage. Das im MiWeG normierte Berechnungsmodell findet somit grundsätzlich weder auf Geschäftsraummietverhältnisse noch auf Wohnungsmietverträge im Vollausnahmebereich des MRG Anwendung.

Für Geschäftsraummieten sieht § 2 MRG lediglich vor, dass eine Wertsicherung durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 sowie Abs 3 MiWeG wirksam vereinbart werden kann, etwa indem im Zusammenhang mit der Festlegung des Entgelts die Formulierung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ verwendet wird.

Ob Vermieter im Bereich der Geschäftsraummiete von dieser gesetzlich vorgesehenen Wertsicherungsmethode tatsächlich Gebrauch machen werden, erscheint jedoch m.Mn fraglich. Zwar bietet die explizite Bezugnahme den Vorteil **erhöhter Rechtssicherheit hinsichtlich der Wirksamkeit der konkreten Formulierung der Wertsicherungsklausel**, zugleich unterwirft sie das Mietverhältnis jedoch **den im Gesetz vorgegebenen Einschränkungen**. Dazu zählen insbesondere die Beschränkung der Geltendmachung von Anpassungen auf einen jährlichen Stichtag (1. April) sowie die Begrenzung der Berücksichtigung von Indexsteigerungen: Übersteigt die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 oder eines an seine Stelle tretenden Index drei Prozent, ist der darüberhinausgehende Teil lediglich zur Hälfte anzusetzen. Diese Vorgaben könnten die Attraktivität der gesetzlichen Wertsicherung insbesondere für langfristige Geschäftsraummietverhältnisse deutlich mindern.

3. Komplexität durch Parallelrechnungen bei Altverträgen

Besonders kritisch ist die Situation m.E. bei **Altverträgen** zu beurteilen, die bereits eigene Wertsicherungsklauseln enthalten. Die Notwendigkeit, sowohl die vertraglich vereinbarte Indexanpassung als auch die neue gesetzliche Deckelung einzuhalten, führt zu einer faktischen

Parallelrechnung. Diese erhöht nicht nur den administrativen Aufwand, sondern auch das Risiko von Fehlern und Streitigkeiten.

Aus rechtsstaatlicher Perspektive ist problematisch, dass damit ein erheblicher Teil der bestehenden Mietverhältnisse einer neuen, komplizierteren Rechtslage unterworfen wird, ohne dass eine echte Vereinheitlichung erreicht wird. Statt Klarheit zu schaffen, droht eine Zunahme von Rechtsunsicherheit und gerichtlichen Auseinandersetzungen, insbesondere in Fällen, in denen sich vertragliche und gesetzliche Regelungen widersprechen oder unterschiedlich interpretiert werden.

Besonders deutlich treten diese Problemlagen bei Altverträgen hervor, in denen eine **Schwellenwertklausel** vereinbart wurde. Während solche Klauseln bislang eine ausgewogene Risikoverteilung zwischen den Vertragsparteien ermöglichten, führen die neuen gesetzlichen Vorgaben mE zu einer spürbaren Verschärfung zulasten der Vermieterseite.

Nach der geltenden Regelung ist nämlich bei Überschreiten einer durchschnittlichen jährlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 von **drei Prozent** der darüberhinausgehende Teil lediglich **zur Hälfte** zu berücksichtigen. Erreicht der Index somit eine beispielsweise vertraglich vereinbarte **Fünf-Prozent-Schwelle**, ist die Anpassung nicht in voller Höhe zulässig, sondern nur in eingeschränktem Ausmaß. Die gesetzliche Deckelung greift damit zusätzlich zur vertraglichen Schwellenwertregelung und führt zu einer **kumulativen Begrenzung der Mietzinsanpassung**.

Hinzu kommt, dass die gesetzlich vorgesehene Geltendmachung der Wertsicherung nur zu einem **fixen jährlichen Stichtag**, dem 1. April, erfolgen kann. Wird die vertraglich vereinbarte Schwelle zu diesem Zeitpunkt nicht erreicht, ist der Vermieter gezwungen, trotz fortschreitender Inflation für ein weiteres Jahr auf eine Anpassung zu verzichten und kann diese frühestens zum 1. April des Folgejahres geltend machen. Dies verschärft die wirtschaftlichen Auswirkungen der gesetzlichen Neuregelung zusätzlich und kann insbesondere bei langfristigen Mietverhältnissen zu einer erheblichen Entwertung der vereinbarten Gegenleistung führen.

Gerade dieses Zusammenspiel aus vertraglicher Schwellenwertklausel und gesetzlicher Deckelung verdeutlicht die praktische Problematik der Reform: Anstelle einer Vereinfachung

entsteht eine **mehrschichtige Prüfungs- und Berechnungspflicht**, die sowohl die Vorhersehbarkeit als auch die Rechtssicherheit bestehender Mietverhältnisse beeinträchtigt.

4. **Übergangs- und Inkrafttretensbestimmungen als Einfallstor für vorgezogene Wertsicherung**

§ 1 MieWeG ist auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 01.01.2026 geschlossen wurden, und erfasst Mietzinserhöhungen, die ab dem 01.01.2026 eintreten oder nach der neuen Rechtslage hätten eintreten sollen. Für bereits bestehende Mietverhältnisse bestimmt das Gesetz zudem, dass – sofern bereits eine Valorisierung erfolgt ist – als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Sinne des § 1 Abs 2 Z 1 und 2 MieWeG jener Monat gilt, auf den sich der für die letzte Valorisierung maßgebliche Indexwert bezogen hat. Abweichend von § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG kann dabei nicht nur das dem Valorisierungszeitpunkt vorangehende Kalenderjahr berücksichtigt werden.²⁶⁷

Diese Übergangsregelung wirft mE erhebliche praktische und systematische Bedenken auf. Da die neuen Beschränkungen erst mit 01.01.2026 in Kraft getreten sind, eröffnete sich für Vermieter ein **zeitlich begrenztes, aber faktisch relevantes Handlungsfenster** zwischen dem parlamentarischen Beschluss der Novelle im Dezember 2025 und ihrem tatsächlichen Inkrafttreten. In diesem Zeitraum bestand für Vermieter ein klarer Anreiz, bestehende Wertsicherungsklauseln noch nach alter Rechtslage auszuschöpfen und Mietzinse durch Indexanpassungen – teilweise auch rückwirkend – zu erhöhen.

Die intendierte mieterschützende Wirkung der Reform wird dadurch zumindest **verzögert**, wenn nicht teilweise **unterlaufen**. Für Mieter entfaltet die Neuregelung in vielen Fällen erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt eine spürbare Entlastung, insbesondere dann, wenn kurz vor dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen bereits umfassende Valorisierungen vorgenommen wurden. Damit zeigt sich, dass die Übergangsbestimmungen zwar formell rechtsstaatlichen Anforderungen an Vorhersehbarkeit und Normklarheit entsprechen, materiell jedoch zu einem Ergebnis führen, das dem gesetzgeberischen Ziel einer raschen und effektiven Begrenzung von Mietzinssteigerungen entgegensteht.

²⁶⁷ Siehe § 1 MieWeG.

5. Erleichterung der Wertsicherungsklauseln: Fortschritt mit Grenzen

Als grundsätzlich positiv ist die neue Möglichkeit zu bewerten, Wertsicherungsklauseln durch einen bloßen Verweis auf die gesetzliche Regelung wirksam zu vereinbaren. Dies erhöht die Rechtssicherheit, reduziert formale Fehler und entschärft frühere Probleme der Klauselkontrolle, insbesondere im Konsumentenschutzrecht.

Allerdings relativiert sich dieser Fortschritt dadurch, dass die eigentliche Berechnung der Valorisierung weiterhin hochkomplex bleibt. Die Vereinfachung betrifft somit primär die Vertragsgestaltung, nicht jedoch die praktische Anwendung. Für viele Marktteilnehmer dürfte der tatsächliche Nutzen daher begrenzt sein.

6. ZIAG und die Klarstellung zur Indexierung

Das ZIAG leistet vor allem einen Beitrag zur Bereinigung der durch divergierende Judikatur entstandenen Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln ohne zweimonatige Sperrfrist. Diese Klarstellung ist aus rechtsdogmatischer Sicht zu begrüßen, da sie Vertrauen in bestehende Vertragsverhältnisse stärkt und rückwirkende Unsicherheiten reduziert.

Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass diese Regelung für neue Wohnungsmietverträge faktisch **keine Bedeutung** hat, da das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz ohnehin kurzfristige Indexanpassungen ausschließt. Der praktische Anwendungsbereich des ZIAG ist somit begrenzt und betrifft vor allem **Altfälle**, was seine gesamtwirtschaftliche Relevanz einschränkt.

7. Kritik zu § 879a ABGB

Kritisch zu hinterfragen ist mE zudem die Ausgestaltung der gesetzlichen Wertungskriterien des neuen § 879a ABGB. Die Bestimmung operiert mit **unbestimmten Rechtsbegriffen**, ohne deren Reichweite oder Gewichtung näher zu konkretisieren. Begriffe wie der „zeitliche Abstand“, die „Zweckmäßigkeit“ einer parallel laufenden Wertsicherung bei einer Vielzahl gleichartiger Verträge oder das Vorliegen „zwingender gesetzlicher Vorgaben“ bleiben inhaltlich offen und bieten nur **begrenzte Orientierung** für die Rechtsanwendung.

Insbesondere die Bezugnahme auf die „Zweckmäßigkeit“ einer gleichlaufenden Wertsicherung wirft **Abgrenzungsfragen** auf: Unklar bleibt, ab welcher Anzahl von Verträgen von einer „Vielzahl“ auszugehen ist, welche organisatorischen oder wirtschaftlichen Erwägungen als „zweckmäßig“ anerkannt werden sollen und in welchem Verhältnis dieses Kriterium zum Schutzgedanken des § 879 Abs 3 ABGB steht. Damit besteht die Gefahr, dass ein primär kollektiv-ökonomisches Argument zur Rechtfertigung von Vertragsklauseln herangezogen wird, obwohl § 879 Abs 3 ABGB seinem Wesen nach auf den Schutz der individuell benachteiligten Vertragspartei abzielt.

Die Bestimmung verschiebt damit wesentliche Wertungsentscheidungen auf die Ebene der Judikatur und erhöht – zumindest kurzfristig – das Maß an Rechtsunsicherheit, anstatt eine klare Leitlinie für die Vertragsgestaltung vorzugeben.

8. Gesamtwürdigung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die gesetzlichen Neuerungen einen politisch motivierten **Kompromiss** zwischen Mieterschutz und Eigentumsinteressen darstellen. Während kurzfristige Entlastungen für Mieter erreicht werden, geht dies zulasten von Einfachheit, Transparenz und langfristiger Marktstabilität. Die Reform fügt dem Mietrecht weitere Differenzierungen und Übergangsregelungen hinzu, ohne das System grundlegend zu vereinfachen.

Für eine nachhaltige Stabilisierung des Wohnungsmarkts wären flankierende Maßnahmen – insbesondere zur Förderung von Neubau und Bestandserhaltung – notwendig gewesen. In ihrer derzeitigen Ausgestaltung sind die Neuerungen daher eher als kurzfristige Krisenreaktion denn als strukturelle Lösung zu bewerten.

F. Schlussbetrachtung

Die Analyse der Wertsicherungsklauseln im österreichischen Bestandrecht zeigt, dass diese Instrumente zwar klaren wirtschaftlichen Zwecken dienen, ihre rechtliche Handhabung jedoch zunehmend komplex geworden ist. Ursprünglich konzipiert, um die Kaufkraft des Mietzinses über längere Vertragszeiträume zu erhalten, geraten Wertsicherungsklauseln heute an die Schnittstelle zwischen Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis. Die Prüfung der

Zulässigkeit und der konkreten Ausgestaltung ist durch die jüngere Judikatur des Obersten Gerichtshofs stark akzentuiert, was zu einem Spannungsfeld zwischen Vertragsfreiheit und Verbraucherschutz führt. Insbesondere die strengen Geltungs- und Inhaltskontrollen haben einerseits erhöhte Chancen zur Bekämpfung von Wertsicherungsklauseln für Mieter geschaffen, andererseits aber Vermietern Planbarkeit und Vertragssicherheit erschwert.

Die Rechtsprechung zeigt eine deutliche Tendenz zur **kritischen Hinterfragung der Klauseln**, die über die ursprünglichen Absichten hinausgeht. Dies führt zu einer gewissen **Rechtsunsicherheit**, insbesondere bei älteren Verträgen, in denen Wertsicherungsklauseln noch ohne Kenntnis der in den letzten Jahren herauskristallisierten Anforderungen und nunmehrigen neuen gesetzlichen Bestimmungen vereinbart wurden. Aus meiner Sicht verdeutlicht dies, welche **wesentliche Funktion die Rechtsprechung** einnimmt, insbesondere um Klarheit zu schaffen und Leitlinien zu entwickeln, wenn detaillierte gesetzliche Regelungen fehlen, und damit das Zusammenspiel von Mieter- und Vermieterinteressen zu strukturieren.

Die jüngsten gesetzlichen Reformen – das **5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG)** und das **Zivilrechtliche Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG)** – stellen zwar einen Fortschritt in Bezug auf die Gestaltung von Mietverträgen dar, indem sie die Anwendung von Wertsicherungsklauseln erleichtern und für neue Verträge mehr Rechtssicherheit schaffen. Gleichzeitig zeigen sie jedoch die bestehenden **Spannungen zwischen sozialpolitischem Mieterschutz und der praktischen Umsetzung**: Die praktische Anwendbarkeit für bestehende Mietverhältnisse gestaltet sich mE äußerst anspruchsvoll und wird aller Voraussicht nach zu Konflikten und administrativen Herausforderungen führen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass Wertsicherungsklauseln weiterhin ein unverzichtbares Instrument im österreichischen Mietrecht darstellen. Ihre Bedeutung reicht jedoch über den reinen finanziellen Schutz hinaus: Sie sind ein **Indikator für die Wechselwirkungen zwischen Gesetzgebung, Vertragsgestaltung und Rechtsprechung** und spiegeln die zunehmende Komplexität von Bestandverhältnissen wider.

Für zukünftige mietrechtliche Erwägungen wäre es mE besonders relevant, dass künftige Entwicklungen sowohl auf eine **praktische Anwendbarkeit** achten als auch den Schutz der Vertragsparteien gewährleisten. Die Herausforderung liegt darin, das Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Sicherheit für Vermieter und sozialer Absicherung für Mieter im

Gleichgewicht zu halten, ohne die Vertragsfreiheit übermäßig einzuschränken und bei alledem die praktische Umsetzbarkeit möglichst nicht zu erschweren.

Alles in allem zeigt die vorliegende Arbeit aus meiner Sicht, dass Wertsicherungsklauseln nicht nur ein technisches Instrument der Mietzinsanpassung darstellen, sondern ein **differenziertes rechtliches Konstrukt**, das ökonomische, soziale und juristische Dimensionen miteinander verbindet. Die kritische Würdigung von Judikatur und Gesetzgebung macht deutlich, dass Reformen wie das 5. MILG und ZIAG zwar einen **wichtiger Anfang** darstellen, aber **längst nicht als vollständige Lösung** der strukturellen Probleme im Mietrecht betrachtet werden können.

Gleichzeitig bleibt die rechtliche Gestaltung von Mietverträgen ein **dynamischer Prozess**, der kontinuierlich an wirtschaftliche Entwicklungen und gesellschaftliche Anforderungen angepasst werden muss. Aus meiner Sicht wird die Debatte um Wertsicherungsklauseln auch in Zukunft ein zentrales Thema im Mietrecht bleiben, da sie unmittelbar die Balance zwischen Vertragsgestaltung, Rechtssicherheit und sozialer Verantwortung betrifft.