

## WERTSICHERUNGSKLAUSELN IN MIETVERTRÄGEN: WENDE IN DER RECHTSPRECHUNG DES OGH

Die bisherige höchstgerichtliche Rechtsprechung zu Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen mit Verbrauchern (OGH: 2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h und 8 Ob 6/24a; VfGH: G 170/2024-17 und G 37–38/2025-11) lies vermuten, dass eine Wertsicherungsklausel, die nicht im Einzelnen ausgehandelt wurde, nach welchem dem Unternehmer (Vermieter) innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung ein höherer Mietzins als der ursprünglich bestimmte Mietzins zustand (zustehen konnte), gemäß § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nichtig ist.

Diese Rechtsmeinung wurde in der Lehre – durchaus deutlich und von verschiedenen Autoren – kritisiert.

Nun scheint sich eine erste Trendwende in der Rechtsprechung des OGH abzuzeichnen. In seiner Entscheidung vom 31.07.2025 (10 Ob 15/25s) nahm der OGH eine umfassende Neubeurteilung der Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG vor und fand deutliche Worte:

*„Auf Dauerschuldverhältnisse (etwa Bestandverträge), die darauf angelegt sind, dass die Leistung des Unternehmers (Vermieters) nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist, ist § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht anwendbar.“*

Demnach kann bei der Prüfung der Gültigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen (die eine Laufzeit von mehr als zwei Monaten aufweisen) ein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht eingewandt werden.

### AUS DEN ENTSCHEIDUNGSGRÜNDEN:

Begründet wird diese richtungsweisende Entscheidung vor allem mit der Entstehungsgeschichte der Norm, den zugrundeliegenden Gesetzesmaterialien und teleologischen Erwägungen.

Durch § 6 Abs 2 Z 4 KSchG wollte der Gesetzgeber verhindern, dass „in einem Vertrag der Preis zahlenmäßig bestimmt wird, der Unternehmer sich jedoch durch eine irgendwo anders im Vertrag enthaltene Bestimmung die Möglichkeit offenhält, auch bei Lieferung innerhalb kurzer Zeit ein höheres als dieses zahlenmäßig bestimmte Entgelt zu verlangen.“ Der Zweck der Norm beschränkt sich damit auf die Verhinderung dieses Überraschungsmoments (Schutz vor überraschenden Entgelterhöhungen).

Wertsicherungsabreden zur inflationsbedingten Anpassung des Entgelts in einem langfristigen Dauerschuldverhältnis sind von diesem Normzweck jedoch nicht umfasst. Bei einem langfristigen Dauerschuldverhältnis – anders als bei kurzfristig zu erfüllenden Verträgen – bildet sich von vornherein kein Vertrauen auf die Preisstabilität.

Gerade eine an die zuletzt verlautbarte Indexzahl anknüpfende Wertsicherungsvereinbarung ist durchaus verkehrs- bzw. branchenüblich und damit nicht objektiv ungewöhnlich iSd § 864a ABGB. Der Mieter hat bei einem langfristigen Mietverhältnis damit zu rechnen, dass der Bestandzins wertgesichert ist.

Ein wertgesicherter Bestandzins erweckt beim Bestandnehmer gerade kein Vertrauen auf eine unveränderbare Fixmiete, das rücklings wieder enttäuscht würde. Es besteht daher keine Gefahr der erwähnten Überraschung.

Weiters sollte die Norm nach den Gesetzesmaterialien nur für Verträge gelten, "*die unverzüglich oder doch sehr rasch zu erfüllen sind*". Die ursprünglich vorgesehene Dreimonatsfrist wurde im parlamentarischen Verfahren sogar auf zwei Monate verkürzt. Unstrittig fallen klassische Bestandverträge über Wohnungen oder Geschäftsräume (anders etwa als bei Verträgen über Mietwägen, Urlaubsunterkünfte oder Tennisplätze) in aller Regel nicht unter diese Definition.

Bei der Analyse der Gesetzesgeschichte dürfen auch die neueren unionsrechtlichen Entwicklungen nicht außer Acht gelassen werden. Die schwerwiegenden Folgen eines Verstoßes gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, die aus der Rechtsprechung des EuGH drohen (gänzlicher Wegfall der Klausel ohne die Möglichkeit einer geltungserhaltenden Reduktion oder Berufung auf dispositives Recht), führen dazu, dass diese Bestimmung auf der Tatbestandsebene eng auszulegen ist.

Es zeigt sich daher im Einklang mit dem aufgezeigten Normzweck, dass die Bestimmung nur auf solche Verträge anzuwenden ist, die vom Unternehmer innerhalb von zwei Monaten (gemäß der Vereinbarung) zur Gänze erfüllt werden müssen.

### **BEDEUTUNG FÜR DIE PRAXIS:**

Die – in einfacher Senatsbesetzung getroffene – Entscheidung ist vorerst mit Bedacht zu genießen, jedoch besteht aus Sicht der Vermieter vorerst Grund zur Annahme, in Hinblick auf bestehende Altverträge durchatmen zu können.

Wertsicherungsklauseln, die eine Erhöhung des Mietzinses innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss ermöglichen, dürften weiterhin Bestand haben und drohen diesbezüglich vor allem keine Rückforderungsansprüche (langjähriger) Mieter.

Zu berücksichtigen bleibt allerdings, dass die hier aufgeworfene Rechtsfrage in zukünftigen Fällen durch den OGH (in anderer Senatsbesetzung) differenziert beurteilt werden könnte. Es bleibt daher abzuwarten, ob die hier vom 10. Senat des OGH (sowie zahlreichen Autoren) vertretene Rechtsmeinung Bestand hat. Eine Entscheidung durch einen verstärkten Senat könnte eine endgültige Entscheidung – und somit Rechtssicherheit – schaffen.

[RA Mag. Alexander Milla](#)  
[RAA Philip Weber, LL.M](#)