

TE OGH 2025/12/18 50b64/25k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin A*, geboren am *, vertreten durch Mag. Michael Wirrer, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Ing. W*, vertreten durch Mag. Herta Bauer Rechtsanwalts-GmbH in Wien, wegen § 5 Abs 3 Kleingartengesetz, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 6. März 2025, GZ 19 R 3/25i-16, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 27. Dezember 2024, GZ 28 MSch 12/24g-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin A*, geboren am *, vertreten durch Mag. Michael Wirrer, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Ing. W*, vertreten durch Mag. Herta Bauer Rechtsanwalts-GmbH in Wien, wegen Paragraph 5, Absatz 3, Kleingartengesetz, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 6. März 2025, GZ 19 R 3/25i-16, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 27. Dezember 2024, GZ 28 MSch 12/24g-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, dem Antragsgegner die mit 751,92 EUR (darin 125,32 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin schloss als Pächterin mit dem Antragsgegner als Verpächter am 1. 7. 2020 einen Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit über die Kleingärten Nr 12 und 14 des Grundstücks * der EZ * KG *. Die beiden Kleingärten sind jeweils rund 185 m² groß und dienen der nicht erwerbsmäßigen Nutzung durch die Antragstellerin oder deren Erholung. Die Liegenschaft steht im Eigentum des Antragsgegners. Die Parteien vereinbarten einen jährlichen Hauptpachtzins von insgesamt 4.344 EUR, das sind 181 EUR monatlich pro Parzelle. Punkt IV.2. des Pachtvertrags lautet auszugsweise: [1] Die Antragstellerin schloss als Pächterin mit dem Antragsgegner als Verpächter am 1. 7. 2020 einen Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit über die Kleingärten Nr 12 und 14 des Grundstücks * der EZ * KG *. Die beiden Kleingärten sind jeweils rund 185 m² groß und dienen der nicht erwerbsmäßigen Nutzung durch die Antragstellerin oder deren Erholung. Die Liegenschaft steht im Eigentum des Antragsgegners. Die Parteien

vereinbarten einen jährlichen Hauptpachtzins von insgesamt 4.344 EUR, das sind 181 EUR monatlich pro Parzelle. Punkt römisch vier.2. des Pachtvertrags lautet auszugsweise:

„[...] Der Hauptpachtzins sowie die Verwaltungskosten sind wertgesichert auf dem Verbraucherpreisindex 2015. Ausgangsbasis ist die Indexzahl für den Monat des Abschlusses des Pachtvertrags. Schwankungen werden alljährlich zum Jahreswechsel neu berechnet.“

[2] Gestützt auf diese Vertragsklausel hob der Antragsgegner mit 1. 10. 2021 den Hauptpachtzins pro Parzelle auf monatlich 188,36 EUR (insgesamt 376,72 EUR), mit 1. 10. 2022 auf monatlich 209,27 EUR (insgesamt 418,54 EUR) und mit 1. 10. 2023 auf monatlich 220,48 EUR (insgesamt 440,96 EUR) an.

[3] Die Antragstellerin begehrte die Feststellung des gesetzlich zulässigen Pachtzinses zu den Stichtagen Oktober 2021, 2022 und 2023 sowie die Feststellung der jeweiligen Überschreibungsbeträge. Die Wertsicherungsvereinbarung verstoße gegen § 5 Abs 1 und 2 Kleingartengesetz, wonach eine Änderung des Pachtzinses während der Vertragslaufzeit nur bei einer wesentlichen Änderung der für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände zulässig sei. Sie widerspreche auch § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, weil sie eine Erhöhung bereits in den ersten zwei Monaten nach Vertragsabschluss ermögliche. Der gesetzlich zulässige Pachtzins betrage daher nach wie vor 181 EUR monatlich pro Parzelle. [3] Die Antragstellerin begehrte die Feststellung des gesetzlich zulässigen Pachtzinses zu den Stichtagen Oktober 2021, 2022 und 2023 sowie die Feststellung der jeweiligen Überschreibungsbeträge. Die Wertsicherungsvereinbarung verstoße gegen Paragraph 5, Absatz eins und 2 Kleingartengesetz, wonach eine Änderung des Pachtzinses während der Vertragslaufzeit nur bei einer wesentlichen Änderung der für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände zulässig sei. Sie widerspreche auch Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG, weil sie eine Erhöhung bereits in den ersten zwei Monaten nach Vertragsabschluss ermögliche. Der gesetzlich zulässige Pachtzins betrage daher nach wie vor 181 EUR monatlich pro Parzelle.

[4] Der Antragsgegner wendete ein, die Wertsicherungsvereinbarung führe zu keiner Änderung, sondern diene der Erhaltung des realen Wertes des Pachtzinses während der Vertragslaufzeit. Das Kleingartengesetz verbiete eine Wertsicherungsklausel nicht, diese sei daher zulässig. Ein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG liege nicht vor, weil die Wertsicherungsvereinbarung eine Erhöhung des Pachtzinses frühestens nach dem Jahreswechsel ermögliche. [4] Der Antragsgegner wendete ein, die Wertsicherungsvereinbarung führe zu keiner Änderung, sondern diene der Erhaltung des realen Wertes des Pachtzinses während der Vertragslaufzeit. Das Kleingartengesetz verbiete eine Wertsicherungsklausel nicht, diese sei daher zulässig. Ein Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG liege nicht vor, weil die Wertsicherungsvereinbarung eine Erhöhung des Pachtzinses frühestens nach dem Jahreswechsel ermögliche.

[5] Das Erstgericht stellte die zulässigen Pachtzinse zu den Stichtagen mit insgesamt 366 EUR (1. 10. 2021), 381,40 EUR (1. 10. 2022) und 420,20 EUR (1. 10. 2023) fest. Den Antrag auf Feststellung der Überschreibungsbeträge wies es zurück. § 5 Abs 2 Kleingartengesetz betreffe nur jenen Fall, in dem der Pachtzins in Abänderung der ursprünglichen Vereinbarung geändert werde. Im vorliegenden Fall sei die Änderung des Pachtzinses bereits in der ursprünglichen Vereinbarung angelegt gewesen, sodass die Zulässigkeit dieser Änderung nicht am Maßstab des § 5 Abs 2 Kleingartengesetz zu messen sei. Die Wertsicherungsvereinbarung sei im Anwendungsbereich des Kleingartengesetzes zulässig, sie sei auch wirksam, da sie § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht widerspreche. Allerdings habe der Antragsgegner die Pachtzinse nicht – wie in der Wertsicherungsvereinbarung vorgesehen – jeweils zum 1. 1. eines Jahres, sondern zum 1. 10. eines Jahres angehoben, woraus sich überhöhte Pachtzinse ergeben hätten. [5] Das Erstgericht stellte die zulässigen Pachtzinse zu den Stichtagen mit insgesamt 366 EUR (1. 10. 2021), 381,40 EUR (1. 10. 2022) und 420,20 EUR (1. 10. 2023) fest. Den Antrag auf Feststellung der Überschreibungsbeträge wies es zurück. Paragraph 5, Absatz 2, Kleingartengesetz betreffe nur jenen Fall, in dem der Pachtzins in Abänderung der ursprünglichen Vereinbarung geändert werde. Im vorliegenden Fall sei die Änderung des Pachtzinses bereits in der ursprünglichen Vereinbarung angelegt gewesen, sodass die Zulässigkeit dieser Änderung nicht am Maßstab des Paragraph 5, Absatz 2, Kleingartengesetz zu messen sei. Die Wertsicherungsvereinbarung sei im Anwendungsbereich des Kleingartengesetzes zulässig, sie sei auch wirksam, da sie Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG nicht widerspreche. Allerdings habe der Antragsgegner die Pachtzinse nicht – wie in der Wertsicherungsvereinbarung vorgesehen – jeweils zum 1. 1. eines Jahres, sondern zum 1. 10. eines Jahres angehoben, woraus sich überhöhte Pachtzinse ergeben hätten.

[6] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Berücksichtigung einer Wertsicherungsvereinbarung sei nur dort unzulässig, wo sie nach dem Gesetz ausdrücklich verboten sei. Sie diene dazu, das Entgelt insbesondere bei Vertragslaufzeiten von – so wie hier – unbestimmter Zeit an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und das Äquivalenzverhältnis zu wahren. Auch ein Verpächter nach dem Kleingartengesetz müsse seine (Sach-)Leistung selbst dann erbringen, wenn die Gegenleistung einer inflationsbedingten Geldentwertung unterliege. Dieses legitime Interesse rechtfertige auch im Anwendungsbereich des Kleingartengesetzes die Vereinbarung einer Wertsicherung des Pachtzinses. Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zu, weil Rechtsprechung zu Wertsicherungsvereinbarungen im Bereich des Kleingartengesetzes fehle.

[7] Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, mit dem sie die Abänderung dahin anstrebt, dass ihrem Antrag vollinhaltlich stattgegeben werde; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

[8] Der Antragsgegner beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[9] Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

[10] 1. Eine Wertsicherung nach dem VPI ist durch das legitime Bedürfnis des Vermieters gerechtfertigt, das Entgelt – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren (2 Ob 36/23t Rz 9; 1 Ob 64/24d Rz 8; 10 Ob 54/24z Rz 44). Die Geldwertveränderung führt zu einer Veränderung der ursprünglichen subjektiven Äquivalenz der Leistungen und zu einem Auseinanderfallen von deren Wertverhältnis (RS0132652 [T4]; 1 Ob 64/24d Rz 10; 10 Ob 54/24z Rz 44).

[11] 2. Wertsicherungsklauseln verstoßen an sich weder gegen das Gesetz noch gegen die guten Sitten und sind nur insoweit unzulässig, als sie ausdrücklich verboten sind (zu einer Übersicht über die in der Vergangenheit bestanden, aber zwischenzeitig aufgehobenen gesetzlichen Verbote siehe Ertl in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 [2013] § 985 Rz 76 ff; Liebel/Perner in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar5 [2021] § 985 ABGB Rz 17). Sie sind daher grundsätzlich zulässig (RS0016806; 6 Ob 226/18f, Punkt 1.1.; Aichberger-Beig in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.04 § 985 Rz 5 ff [Stand 15. 12. 2023, rdb.at]; Bollenberger/P. Bydlinski in KBB6 [2023] § 985 Rz 3; Ertl in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 [2013] § 985 Rz 66 ff; Liebel/Perner in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar5 [2021] § 985 ABGB Rz 16). [11] 2. Wertsicherungsklauseln verstoßen an sich weder gegen das Gesetz noch gegen die guten Sitten und sind nur insoweit unzulässig, als sie ausdrücklich verboten sind (zu einer Übersicht über die in der Vergangenheit bestanden, aber zwischenzeitig aufgehobenen gesetzlichen Verbote siehe Ertl in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 [2013] Paragraph 985, Rz 76 ff; Liebel/Perner in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar5 [2021] Paragraph 985, ABGB Rz 17). Sie sind daher grundsätzlich zulässig (RS0016806; 6 Ob 226/18f, Punkt 1.1.; Aichberger-Beig in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.04 Paragraph 985, Rz 5 ff [Stand 15. 12. 2023, rdb.at]; Bollenberger/P. Bydlinski in KBB6 [2023] Paragraph 985, Rz 3; Ertl in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 [2013] Paragraph 985, Rz 66 ff; Liebel/Perner in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar5 [2021] Paragraph 985, ABGB Rz 16).

[12] 2.1. Das hier unstrittig anwendbare Kleingartengesetz BGBl 1959/6 idF BGBl I 2001/98 enthält kein gesetzliches Verbot der Wertsicherung des Pachtzinses, es regelt eine solche aber auch nicht ausdrücklich. [12] 2.1. Das hier unstrittig anwendbare Kleingartengesetz BGBl 1959/6 in der Fassung BGBl I 2001/98 enthält kein gesetzliches Verbot der Wertsicherung des Pachtzinses, es regelt eine solche aber auch nicht ausdrücklich.

[13] 2.1.1. Daraus leitet die Antragstellerin ab, eine Änderung des Pachtzinses sei während der Vertragsdauer nur unter den Voraussetzungen des § 5 Abs 2 Kleingartengesetz bei einer wesentlichen Änderung der für die Bemessung des Pachtzinses maßgeblich gewesenen Umstände zulässig. [13] 2.1.1. Daraus leitet die Antragstellerin ab, eine Änderung des Pachtzinses sei während der Vertragsdauer nur unter den Voraussetzungen des Paragraph 5, Absatz 2, Kleingartengesetz bei einer wesentlichen Änderung der für die Bemessung des Pachtzinses maßgeblich gewesenen Umstände zulässig.

[14] 2.1.2. Voraussetzung für eine Änderung des Pachtzinses nach § 5 Abs 2 Kleingartengesetz, auf den § 18 Kleingartengesetz für den vorliegenden Einzelpachtvertrag verweist, ist eine wesentliche Änderung der für die

Bemessung des Pachtzinses ursprünglich ausschlaggebenden Umstände (5 Ob 162/20i Rz 25; Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in Geko Wohnrecht I² § 5 Kleingartengesetz Rz 2). Demgegenüber ist die Anpassung des (hier:) Pachtzinses an den Verbraucherpreisindex 2015 bereits im Zuge des Vertragsabschlusses zwischen den Parteien vereinbart worden. Eine solche Entgeltanpassung führt zu keiner Vertragsänderung (Bollenberger/P. Bydlinski in KBB6 [2023] § 985 Rz 3; Liebel/Perner in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁵ § 985 ABGB Rz 11 mwN). [14] 2.1.2. Voraussetzung für eine Änderung des Pachtzinses nach Paragraph 5, Absatz 2, Kleingartengesetz, auf den Paragraph 18, Kleingartengesetz für den vorliegenden Einzelpachtvertrag verweist, ist eine wesentliche Änderung der für die Bemessung des Pachtzinses ursprünglich ausschlaggebenden Umstände (5 Ob 162/20i Rz 25; Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in Geko Wohnrecht I² Paragraph 5, Kleingartengesetz Rz 2). Demgegenüber ist die Anpassung des (hier:) Pachtzinses an den Verbraucherpreisindex 2015 bereits im Zuge des Vertragsabschlusses zwischen den Parteien vereinbart worden. Eine solche Entgeltanpassung führt zu keiner Vertragsänderung (Bollenberger/P. Bydlinski in KBB6 [2023] Paragraph 985, Rz 3; Liebel/Perner in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁵ Paragraph 985, ABGB Rz 11 mwN).

[15] 2.1.3. Auch § 16 MRG enthält keine Regelung über die Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung, sondern nur über dessen Anwendung (Anhebung des Hauptmietzinses) und setzt daher die Möglichkeit der Wertsicherung voraus (vgl Stabentheiner in Geko Wohnrecht I2 [2025] § 16 MRG Rz 121). Der Umstand, dass das MRG in § 16 Abs 9 MRG Regelungen über die Zulässigkeit des in Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhten Mietzinses enthält, spricht damit – entgegen der Rechtsansicht der Antragstellerin – nicht gegen die Zulässigkeit der Wertsicherung des Pachtzinses auch im Anwendungsbereich des Kleingartengesetzes. [15] 2.1.3. Auch Paragraph 16, MRG enthält keine Regelung über die Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung, sondern nur über dessen Anwendung (Anhebung des Hauptmietzinses) und setzt daher die Möglichkeit der Wertsicherung voraus vergleiche Stabentheiner in Geko Wohnrecht I2 [2025] Paragraph 16, MRG Rz 121). Der Umstand, dass das MRG in Paragraph 16, Absatz 9, MRG Regelungen über die Zulässigkeit des in Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhten Mietzinses enthält, spricht damit – entgegen der Rechtsansicht der Antragstellerin – nicht gegen die Zulässigkeit der Wertsicherung des Pachtzinses auch im Anwendungsbereich des Kleingartengesetzes.

[16] Im Gegenteil: Der Umstand, dass der Gesetzgeber gerade im besonders mieterschutzorientierten Vollenwendungsbereich des MRG die Vereinbarung der Wertsicherung des Mietzinses als zulässig voraussetzt, indem er eine spezielle Regelung zur Prüfung der Wirksamkeit einer in Anwendung einer solchen Regelung erfolgten Mietzinsanhebung geschaffen hat, spricht dafür, dass Wertsicherungsvereinbarungen grundsätzlich wirksam sind (vgl Scharmer, Zur Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen (Indexklauseln) in Verbraucher-Mietverträgen - Grundsätzliches und Spezielles aus Anlass der „Paukensschläge“ OGH 2 Ob 63/23 und 8 Ob 37/23h, wobl 2023, 291 [292 f]; Vonkilch, Entscheidungsanmerkung zu 6 Ob 226/18f, wobl 2020, 300 [301 f]). [16] Im Gegenteil: Der Umstand, dass der Gesetzgeber gerade im besonders mieterschutzorientierten Vollenwendungsbereich des MRG die Vereinbarung der Wertsicherung des Mietzinses als zulässig voraussetzt, indem er eine spezielle Regelung zur Prüfung der Wirksamkeit einer in Anwendung einer solchen Regelung erfolgten Mietzinsanhebung geschaffen hat, spricht dafür, dass Wertsicherungsvereinbarungen grundsätzlich wirksam sind vergleiche Scharmer, Zur Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen (Indexklauseln) in Verbraucher-Mietverträgen - Grundsätzliches und Spezielles aus Anlass der „Paukensschläge“ OGH 2 Ob 63/23 und 8 Ob 37/23h, wobl 2023, 291 [292 f]; Vonkilch, Entscheidungsanmerkung zu 6 Ob 226/18f, wobl 2020, 300 [301 f]).

[17] 2.2. Ein Kleingärtner befindet sich aber in einer weniger schutzwürdigen Situation als ein Mieter, der zur Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse eine Wohnung mietet (Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in Geko Wohnrecht I² § 1 Kleingartengesetz Rz 13). Während nämlich im Zeitpunkt der Entstehung des Kleingartengesetzes die Bedeutung der Kleingartenbewirtschaftung in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln lag, hat dieser Zweck heute kaum mehr Gewicht. Im Vordergrund stehen nunmehr Zwecke der Erholung oder Freizeitgestaltung (3 Ob 2090/96s; 8 Ob 240/01d; vgl Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in Geko Wohnrecht I² Vor § 1 Kleingartengesetz Rz 4, § 1 Kleingartengesetz Rz 2; Hinghofer-Szalkay, Bauen im Kleingarten, wobl 2005, 325 [331 f]). Darüber hinaus rechtfertigt auch die lange Vertragsdauer – Pachtverträge können nach dem Kleingartengesetz nur unbefristet oder befristet auf zumindest 10 Jahre abgeschlossen werden (vgl § 2 Kleingartengesetz) – eine Anpassung des Pachtzinses an die tatsächliche Geldentwertung. [17] 2.2. Ein Kleingärtner befindet sich aber in einer weniger schutzwürdigen Situation als ein Mieter, der zur Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse eine Wohnung mietet (Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr

in Geko Wohnrecht I² Paragraph eins, Kleingartengesetz Rz 13). Während nämlich im Zeitpunkt der Entstehung des Kleingartengesetzes die Bedeutung der Kleingartenbewirtschaftung in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln lag, hat dieser Zweck heute kaum mehr Gewicht. Im Vordergrund stehen nunmehr Zwecke der Erholung oder Freizeitgestaltung (3 Ob 2090/96s; 8 Ob 240/01d; vergleiche Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in Geko Wohnrecht I² Vor Paragraph eins, Kleingartengesetz Rz 4, Paragraph eins, Kleingartengesetz Rz 2; Hinghofer-Szalkay, Bauen im Kleingarten, wobl 2005, 325 [331 ff]). Darüber hinaus rechtfertigt auch die lange Vertragsdauer – Pachtverträge können nach dem Kleingartengesetz nur unbefristet oder befristet auf zumindest 10 Jahre abgeschlossen werden vergleiche Paragraph 2, Kleingartengesetz) – eine Anpassung des Pachtzinses an die tatsächliche Geldentwertung.

[18] 2.3. Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die Vereinbarung einer Wertsicherung des Pachtzinses im Anwendungsbereich des Kleingartengesetzes grundsätzlich zulässig ist.

[19] 3. Im Pachtvertrag vom 1. 7. 2020 ist festgelegt, dass der Hauptpachtzins und die Verwaltungskosten nach dem Verbraucherpreisindex 2015 wertgesichert sind. Als Ausgangsbasis legten die Parteien die Indexzahl für den Monat des Abschlusses des Pachtvertrags fest und vereinbarten, dass „Schwankungen alljährlich zum Jahreswechsel neu berechnet“ werden.

[20] 3.1. Nach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG sind Vertragsbestimmungen unzulässig, nach denen dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht, sofern der Unternehmer nicht beweist, dass sie im Einzelnen ausgehandelt worden sind. Die Antragstellerin meint, die Wertsicherungsvereinbarung verstoße gegen diese Bestimmung. Der diesem Einwand der Antragstellerin zugrunde liegenden Behauptung, er sei Unternehmer, ist der Antragsgegner nicht entgegen getreten. [20] 3.1. Nach Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG sind Vertragsbestimmungen unzulässig, nach denen dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht, sofern der Unternehmer nicht beweist, dass sie im Einzelnen ausgehandelt worden sind. Die Antragstellerin meint, die Wertsicherungsvereinbarung verstoße gegen diese Bestimmung. Der diesem Einwand der Antragstellerin zugrunde liegenden Behauptung, er sei Unternehmer, ist der Antragsgegner nicht entgegen getreten.

[21] 3.2. Nach der Absicht des Gesetzgebers soll § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verhindern, dass der Preis im Vertrag zahlenmäßig bestimmt wird, der Unternehmer sich jedoch die Möglichkeit offen hält, für nur kurze Zeit später erbrachte Leistungen ein höheres als dieses zahlenmäßig bestimmte Entgelt zu verlangen (JAB 1223 BlgNR 14. GP 2). Hier vereinbarten die Parteien aber die Berücksichtigung von „Schwankungen“ alljährlich zum Jahreswechsel. Das kann nur so verstanden werden, dass die erstmalige Anpassung des Pachtzinses frühestens zum Jahreswechsel 2020/2021 vereinbart wurde. Damit ist eine Pachtzinsanhebung aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung innerhalb der ersten zwei Monate vertraglich ausgeschlossen worden. Dem gegenteiligen Verständnis der Antragstellerin steht der eindeutige Wortlaut der Wertsicherungsvereinbarung („Schwankungen werden alljährlich zum Jahreswechsel neu berechnet“) entgegen. Auf eine allenfalls vom Wortlaut abweichende Parteienabsicht hat sie sich nicht berufen. [21] 3.2. Nach der Absicht des Gesetzgebers soll Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG verhindern, dass der Preis im Vertrag zahlenmäßig bestimmt wird, der Unternehmer sich jedoch die Möglichkeit offen hält, für nur kurze Zeit später erbrachte Leistungen ein höheres als dieses zahlenmäßig bestimmte Entgelt zu verlangen (JAB 1223 BlgNR 14. Gesetzgebungsperiode 2,). Hier vereinbarten die Parteien aber die Berücksichtigung von „Schwankungen“ alljährlich zum Jahreswechsel. Das kann nur so verstanden werden, dass die erstmalige Anpassung des Pachtzinses frühestens zum Jahreswechsel 2020 aus 2021, vereinbart wurde. Damit ist eine Pachtzinsanhebung aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung innerhalb der ersten zwei Monate vertraglich ausgeschlossen worden. Dem gegenteiligen Verständnis der Antragstellerin steht der eindeutige Wortlaut der Wertsicherungsvereinbarung („Schwankungen werden alljährlich zum Jahreswechsel neu berechnet“) entgegen. Auf eine allenfalls vom Wortlaut abweichende Parteienabsicht hat sie sich nicht berufen.

[22] 3.3. Die Frage, ob § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf das vorliegende Vertragsverhältnis überhaupt anwendbar ist (vgl dazu 10 Ob 15/25s) kann daher ebenso dahinstehen, wie eine Erörterung dahin, ob diese Vertragsbestimmung zwischen den Parteien ausverhandelt worden ist. Da der Wortlaut der Vereinbarung auf die Indexzahl für den Monat des Abschlusses des Pachtvertrags als Ausgangsbasis für die Wertsicherung abstellt, kommen auch die in der Entscheidung zu 8 Ob 37/23h (dort Rz 15) angestrebten Überlegungen nicht zum Tragen. [22] 3.3. Die Frage, ob

Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG auf das vorliegende Vertragsverhältnis überhaupt anwendbar ist vergleiche dazu 10 Ob 15/25s) kann daher ebenso dahinstehen, wie eine Erörterung dahin, ob diese Vertragsbestimmung zwischen den Parteien ausverhandelt worden ist. Da der Wortlaut der Vereinbarung auf die Indexzahl für den Monat des Abschlusses des Pachtvertrags als Ausgangsbasis für die Wertsicherung abstellt, kommen auch die in der Entscheidung zu 8 Ob 37/23h (dort Rz 15) angestregten Überlegungen nicht zum Tragen.

[23] 3.4. Die Entscheidung der Vorinstanzen über die Feststellung des zulässigen Hauptpachtzinses ist daher zu bestätigen.

[24] 4. Das Erstgericht wies den Antrag, die jeweiligen zu den Stichtagen bestehenden Überschreibungsbeträge festzustellen, mit der Begründung zurück, das Kleingartengesetz sehe keine Befugnis des Gerichts vor, im Spruch seiner Entscheidung über das Ausmaß der Überschreibungsbeträge abzusprechen. Dieser Beurteilung ist die Antragstellerin schon in ihrem Rekurs nicht entgegen getreten (vgl RS0043605). Auch in Ausführung ihres Revisionsrekurses kommt die Antragstellerin auf diesen Teil ihres Begehrens nicht mehr zurück. [24] 4. Das Erstgericht wies den Antrag, die jeweiligen zu den Stichtagen bestehenden Überschreibungsbeträge festzustellen, mit der Begründung zurück, das Kleingartengesetz sehe keine Befugnis des Gerichts vor, im Spruch seiner Entscheidung über das Ausmaß der Überschreibungsbeträge abzusprechen. Dieser Beurteilung ist die Antragstellerin schon in ihrem Rekurs nicht entgegen getreten vergleiche RS0043605). Auch in Ausführung ihres Revisionsrekurses kommt die Antragstellerin auf diesen Teil ihres Begehrens nicht mehr zurück.

[25] 5. Dem Revisionsrekurs ist nicht Folge zugeben.

[26] Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 21 Abs 3 Kleingartengesetz iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, dem im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragsgegner Kostenersatz zuzuerkennen. [26] Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 21, Absatz 3, Kleingartengesetz in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Es entspricht der Billigkeit, dem im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragsgegner Kostenersatz zuzuerkennen.

Textnummer

E146455

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00064.25K.1218.000

Im RIS seit

26.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

13.05.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at