

TE OGH 2026/4/28 1Ob2/26i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.04.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Dr. Wurdinger als Vorsitzenden sowie die Hofrätin und die Hofräte Dr. Steger, Mag. Wessely-Kristöfel, Dr. Parzmayr und Dr. Vollmaier als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M*, vertreten durch Mag. Angelika Fehsler-Posset, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei H* GmbH, *, vertreten durch Edvin Perazic, LL.M. (WU), Rechtsanwalt in Wien, wegen 15.926,35 EUR sA und Feststellung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. November 2025, GZ 40 R 89/25x-38, mit welchem das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 29. April 2025, GZ 42 C 383/23w-28, teilweise ergänzt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 2.652,18 EUR (darin 442,03 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die zwischen den Parteien im – dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegenden – Mietvertrag vom 19. 4. 2012 in Punkt 3.3 getroffene Wertsicherungsvereinbarung lautet:

„Der vereinbarte Mietzins (3.1.) von derzeit € 1.241,19 exklusive Umsatzsteuer wird derart wertgesichert, dass er sich im selben Verhältnis ändert, wie die von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarte Indexzahl der Verbraucherpreise 2010 = 100 (VPI 2010), für den Fall der Nichtmehrverlautbarung ein von der Vermieterin zu bestimmender gleichartiger Index.

Ausgangsbasis der Wertberechnung ist die Indexzahl für den Monat des Vertragsabschlusses. Schwankungen bis 5 % (fünf Prozent) auf oder ab bleiben jeweils unberücksichtigt, darüber hinaus gehende Schwankungen werden jeweils voll berücksichtigt, wobei der dann ermittelte Wert als neue Berechnungsgrundlage heranzuziehen ist.

Ein Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung ist nur ausdrücklich und schriftlich möglich.

Die Wertsicherungsbeträge werden dem Mieter von der Vermieterin vorgeschrieben und sind innerhalb von 8 Tagen nach Vorschreibung zur Zahlung fällig.“

[2] Der Kläger begehrt die Rückzahlung von 15.926,35 EUR sA an aufgrund der Wertsicherungsklausel zu viel gezahltem Mietzins und die Feststellung, dass diese Wertsicherungsklausel rechtsunwirksam sei. Sie entspreche nicht den Erfordernissen der Zweiseitigkeit des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und habe daher ersatzlos zu entfallen. Eine geltungserhaltende Reduktion und damit eine Teilung der Klausel komme nicht in Betracht. Dass wertgesicherte

Beträge innerhalb von acht Tagen nach Vorschreibung zu zahlen seien, sei ebenfalls unzulässig, weil die Regelung nicht mit § 16 Abs 6 und 9 MRG im Einklang stehe. Der Kläger begehrt die Rückzahlung von 15.926,35 EUR sA an aufgrund der Wertsicherungsklausel zu viel gezahltem Mietzins und die Feststellung, dass diese Wertsicherungsklausel rechtsunwirksam sei. Sie entspreche nicht den Erfordernissen der Zweiseitigkeit des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG und habe daher ersatzlos zu entfallen. Eine geltungserhaltende Reduktion und damit eine Teilung der Klausel komme nicht in Betracht. Dass wertgesicherte Beträge innerhalb von acht Tagen nach Vorschreibung zu zahlen seien, sei ebenfalls unzulässig, weil die Regelung nicht mit Paragraph 16, Absatz 6 und 9 MRG im Einklang stehe.

[3] Die Beklagte bestreitet.

[4] Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers gegen das Ersturteil teilweise Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteigt und ließ die ordentliche Revision nicht zu.

[4] Es bestätigte die Abweisung des Zahlungsbegehrens durch das Erstgericht (Spruchpunkt 1.) und stellte – unter Berücksichtigung des in Ansehung des Ersatzindex in Rechtskraft erwachsenen Ersturteils – teilweise in dessen Ergänzung mit Wirkung zwischen den Parteien die Rechtsunwirksamkeit nachstehender in Punkt 3.3 des Mietvertrags getroffener Vereinbarungen fest (Spruchpunkt 3.):

a) Für den Fall der Nichtmehrverlautbarung des Verbraucherpreisindexes 2010 soll ein von der Vermieterin zu bestimmender gleichartiger Index für die Wertsicherung des Mietzinses gelten.

b) Ein Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung ist nur ausdrücklich und schriftlich möglich.

c) Die Wertsicherungsbeträge werden dem Mieter von der Vermieterin vorgeschrieben und sind innerhalb von 8 Tagen nach Vorschreibung zur Zahlung fällig.

[5] Das Feststellungsbegehren, die vereinbarte Wertsicherungsklausel, wonach der vereinbarte Mietzins derart wertgesichert wird, dass er sich im selben Verhältnis wie die von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarte Indexzahl der Verbraucherpreise 2010 ändert; Ausgangsbasis der Wertberechnung die Indexzahl für den Monat des Vertragsabschlusses ist; Schwankungen bis 5 % (fünf Prozent) auf oder ab jeweils unberücksichtigt bleiben, darüber hinaus gehende Schwankungen jeweils voll berücksichtigt werden, wobei der dann ermittelte Wert als neue Berechnungsgrundlage heranzuziehen ist; sei rechtsunwirksam, wies es ab (Spruchpunkt 2.).

[6] Das Ersturteil sei mangelhaft, weil das Erstgericht nur über den ersten Satz der Wertsicherungsvereinbarung abgesprochen habe. Die Berufung sei insofern berechtigt.

[7] Die Vereinbarung der Zahlungsfrist von acht Tagen verstoße gegen die zwingenden Bestimmungen des § 16 MRG. Zwar sei der Argumentation des Klägers nicht zu folgen, dass durch die Formulierung, die Wertsicherungsbeträge werden dem Mieter von der Vermieterin vorgeschrieben, der Eindruck der Einseitigkeit der Klausel entstehe, weil aus den beiden ersten Absätzen der Wertsicherungsvereinbarung ausdrücklich hervorgehe, dass sich der Mietzins bei einer Indexsenkung reduziere. Jedoch stünden die Bestimmungen im letzten Satz der Klausel hinsichtlich Vorschreibung und Zahlung in einem untrennbaren inhaltlichen Zusammenhang, weshalb dieser Satz in sich nicht teilbar und zur Gänze unzulässig sei. Auch der vorletzte Satz der Wertsicherungsvereinbarung sei unzulässig, weil ein Schriftformvorbehalt gemäß § 10 Abs 3 KSchG für Erklärungen des Unternehmers nicht zulässig sei. Sowohl hinsichtlich des Ersatzindex als auch hinsichtlich der beiden letzten Sätze der Wertsicherungsvereinbarung liege jeweils ein eigenständiger Regelungsbereich vor, sodass deren Unwirksamkeit nicht zum Entfall der gesamten Klausel führe. Die Teilbarkeit von Klauseln sei nicht mit der unzulässigen geltungserhaltenden Reduktion gleichzusetzen. Rechtlich nicht nachvollziehbar sei die Ansicht des Klägers, dass aufgrund der unzulässigen Mietzinsanhebungen der Ausgangsindex April 2012 „verbraucht“ sei. Nach der Rechtsprechung entfalteten bei der Wertsicherung unrichtige Vorschreibungen gar keine rechtliche Wirkung. Zusammengefasst seien die Mietzinserhöhungen auf Basis der wirksamen Teile der Wertsicherungsvereinbarung erfolgt, sodass das Erstgericht das Zahlungsbegehren zu Recht abgewiesen habe. Die Vereinbarung der Zahlungsfrist von acht Tagen verstoße gegen die zwingenden Bestimmungen des Paragraph 16, MRG. Zwar sei der Argumentation des Klägers nicht zu folgen, dass durch die Formulierung, die Wertsicherungsbeträge werden dem Mieter von der Vermieterin vorgeschrieben, der Eindruck der Einseitigkeit der Klausel entstehe, weil aus den beiden ersten Absätzen der Wertsicherungsvereinbarung ausdrücklich hervorgehe, dass sich der Mietzins bei einer Indexsenkung reduziere. Jedoch stünden die Bestimmungen im letzten Satz der Klausel hinsichtlich Vorschreibung und Zahlung in einem untrennbaren inhaltlichen Zusammenhang, weshalb dieser Satz in

sich nicht teilbar und zur Gänze unzulässig sei. Auch der vorletzte Satz der Wertsicherungsvereinbarung sei unzulässig, weil ein Schriftformvorbehalt gemäß Paragraph 10, Absatz 3, KSchG für Erklärungen des Unternehmers nicht zulässig sei. Sowohl hinsichtlich des Ersatzindex als auch hinsichtlich der beiden letzten Sätze der Wertsicherungsvereinbarung liege jeweils ein eigenständiger Regelungsbereich vor, sodass deren Unwirksamkeit nicht zum Entfall der gesamten Klausel führe. Die Teilbarkeit von Klauseln sei nicht mit der unzulässigen geltungserhaltenden Reduktion gleichzusetzen. Rechtlich nicht nachvollziehbar sei die Ansicht des Klägers, dass aufgrund der unzulässigen Mietzinsanhebungen der Ausgangsindex April 2012 „verbraucht“ sei. Nach der Rechtsprechung entfalteten bei der Wertsicherung unrichtige Vorschreibungen gar keine rechtliche Wirkung. Zusammengefasst seien die Mietzinserhöhungen auf Basis der wirksamen Teile der Wertsicherungsvereinbarung erfolgt, sodass das Erstgericht das Zahlungsbegehren zu Recht abgewiesen habe.

[8] Mit der gegen die Abweisung seiner Begehren erhobenen außerordentlichen Revision strebt der Kläger eine gänzliche Klagestattgebung an.

[9] Die Beklagte beantragt in der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung, das Rechtsmittel des Klägers zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[10] Die außerordentliche Revision ist zur Klarstellung zulässig. Sie ist allerdings nicht berechtigt.

[11] 1. Im Individualprozess ist die Auslegung von Klauseln nicht „im kundenfeindlichsten Sinn“ vorzunehmen. Vielmehr hat die Auslegung nach §§ 914 f ABGB zu erfolgen (RS0016590 [T32]). 1. Im Individualprozess ist die Auslegung von Klauseln nicht „im kundenfeindlichsten Sinn“ vorzunehmen. Vielmehr hat die Auslegung nach Paragraphen 914, f ABGB zu erfolgen (RS0016590 [T32]).

[12] 2. § 6 Abs 1 Z 5 KSchG (idF der Novelle BGBl I 1997/6) sieht die Zweiseitigkeit (Symmetrie) von Preisänderungsklauseln vor, sodass der Unternehmer gegebenenfalls auch den Preis herabzusetzen hat. Ohne Verpflichtung des Unternehmers zur Entgeltsenkung ist die Klausel nichtig (vgl RS0117365; RS0117240; RS0115215). 2. Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG in der Fassung der Novelle BGBl I 1997/6) sieht die Zweiseitigkeit (Symmetrie) von Preisänderungsklauseln vor, sodass der Unternehmer gegebenenfalls auch den Preis herabzusetzen hat. Ohne Verpflichtung des Unternehmers zur Entgeltsenkung ist die Klausel nichtig (vergleiche RS0117365; RS0117240; RS0115215).

[13] 2.1. Die Vorinstanzen haben zutreffend hervorgehoben, dass aus den beiden ersten Sätzen der Wertsicherungsvereinbarung eindeutig hervorgeht, dass sich der Mietzins bei einer Indexsenkung reduziert („er sich im selben Verhältnis ändert, wie die ... Indexzahl“ bzw „Schwankungen bis 5 % auf oder ab“). Damit wird dem Erfordernis der Zweiseitigkeit klar Rechnung getragen.

[14] 2.2. Daran ändert auch der letzte – wegen Verstoßes speziell gegen § 16 Abs 9 MRG insgesamt rechtskräftig für unzulässig erklärte – Satz der Klausel nichts, wonach die Wertsicherungsbeträge „dem Mieter von der Vermieterin vorgeschrieben“ werden. Entgegen der Ansicht des Klägers führt dieser Passus nicht zur Einseitigkeit der Entgeltänderungsklausel oder deren Intransparenz. Da die Klausel explizit regelt, dass Schwankungen bis 5 % „auf oder ab“ jeweils unberücksichtigt bleiben und darüber hinausgehende Schwankungen „jeweils voll berücksichtigt“ werden, kann sie bei einer Gesamtbetrachtung keineswegs so verstanden werden, dass die Festlegung und Vorschreibung von geänderten Beträgen im Belieben der Beklagten stünde und Entgeltsenkungen nicht an den Kläger weitergegeben werden müssten. Der vom Revisionswerber zitierten Entscheidung 4 Ob 103/25p lag insoweit keine vergleichbare Klausel zugrunde: Dort war der Vermieter nach dem Wortlaut „berechtigt“ [arg: aber nicht verpflichtet], sich aus der Wertsicherung ergebende Änderungen unverzüglich geltend zu machen. Eine reziproke Verknüpfung zwischen Änderungen der Indexzahl und des vereinbarten Mietzins („im selben Verhältnis“) fehlte; festgehalten war vielmehr, dass der VPI bloß „zur Berechnung der Wertsicherung dient“. Dagegen hat nach dem Wortlaut der strittigen Klausel der Mieter sehr wohl einen vertraglichen Anspruch gegen die Vermieterin, dass ihm bei einer Senkung der Indexzahl um mehr als 5 % ein entsprechend geringerer Mietzins vorgeschrieben wird. 2.2. Daran ändert auch der letzte – wegen Verstoßes speziell gegen Paragraph 16, Absatz 9, MRG insgesamt rechtskräftig für unzulässig erklärte – Satz der Klausel nichts, wonach die Wertsicherungsbeträge „dem Mieter von der Vermieterin vorgeschrieben“ werden. Entgegen der Ansicht des Klägers führt dieser Passus nicht zur Einseitigkeit der Entgeltänderungsklausel oder deren Intransparenz. Da die Klausel explizit regelt, dass Schwankungen bis 5 % „auf oder ab“ jeweils unberücksichtigt bleiben und darüber

hinausgehende Schwankungen „jeweils voll berücksichtigt“ werden, kann sie bei einer Gesamtbetrachtung keineswegs so verstanden werden, dass die Festlegung und Vorschreibung von geänderten Beträgen im Belieben der Beklagten stünde und Entgeltsenkungen nicht an den Kläger weitergegeben werden müssten. Der vom Revisionswerber zitierten Entscheidung 4 Ob 103/25p lag insoweit keine vergleichbare Klausel zugrunde: Dort war der Vermieter nach dem Wortlaut „berechtigt“ [arg: aber nicht verpflichtet], sich aus der Wertsicherung ergebende Änderungen unverzüglich geltend zu machen. Eine reziproke Verknüpfung zwischen Änderungen der Indexzahl und des vereinbarten Mietzins („im selben Verhältnis“) fehlte; festgehalten war vielmehr, dass der VPI bloß „zur Berechnung der Wertsicherung dient“. Dagegen hat nach dem Wortlaut der strittigen Klausel der Mieter sehr wohl einen vertraglichen Anspruch gegen die Vermieterin, dass ihm bei einer Senkung der Indexzahl um mehr als 5 % ein entsprechend geringerer Mietzins vorgeschrieben wird.

[15] 2.3. Insgesamt verstößt die Klausel auch nicht gegen das Transparenzgebot nach § 6 Abs 3 KSchG, weil sie – wie der Kläger meint – ihm nicht (klar) vermittele, wie er die Entgeltsenkung geltend machen oder durchsetzen könnte. Durch das Transparenzgebot soll verhindert werden, dass der Verbraucher über Rechtsfolgen getäuscht oder, dass ihm ein unzutreffendes oder unklares Bild seiner vertraglichen Position vermittelt wird (RS0115219 [T43]). Auf die verschiedenen, dem Mieter von der Rechtsordnung eröffneten Möglichkeiten, eine Mietzinssenkung durchzusetzen, etwa durch Einbringung einer Rückforderungsklage, muss die Wertsicherungsklausel nicht extra hinweisen. Jede andere Auffassung würde die sich aus dem Transparenzgebot ergebenden Anforderungen überspannen und die Verständlichkeit der Klausel konterkarieren. 2.3. Insgesamt verstößt die Klausel auch nicht gegen das Transparenzgebot nach Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, weil sie – wie der Kläger meint – ihm nicht (klar) vermittele, wie er die Entgeltsenkung geltend machen oder durchsetzen könnte. Durch das Transparenzgebot soll verhindert werden, dass der Verbraucher über Rechtsfolgen getäuscht oder, dass ihm ein unzutreffendes oder unklares Bild seiner vertraglichen Position vermittelt wird (RS0115219 [T43]). Auf die verschiedenen, dem Mieter von der Rechtsordnung eröffneten Möglichkeiten, eine Mietzinssenkung durchzusetzen, etwa durch Einbringung einer Rückforderungsklage, muss die Wertsicherungsklausel nicht extra hinweisen. Jede andere Auffassung würde die sich aus dem Transparenzgebot ergebenden Anforderungen überspannen und die Verständlichkeit der Klausel konterkarieren.

[16] 3. Nach Ansicht des Klägers müsste in Entsprechung der Klausel-Richtlinie 93/13/EWG (im Folgenden: Klausel-RL) die – sich aus einem Verstoß gegen die im Vollenwendungsbereich des MRG zwingenden Bestimmungen des § 16 MRG ergebende – Rechtsunwirksamkeit des letzten Satzes der Klausel (Spruchpunkt 3. lit c der angefochtenen Entscheidung) den Entfall der gesamten Wertsicherungsklausel zur Folge haben. Die Teilbarkeit der Klausel in Ansehung des Ersatzindex und des Formgebots bei Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung (Spruchpunkt 3. lit a und b der angefochtenen Entscheidung) zieht der Revisionswerber nicht mehr in Zweifel. 3. Nach Ansicht des Klägers müsste in Entsprechung der Klausel-Richtlinie 93/13/EWG (im Folgenden: Klausel-RL) die – sich aus einem Verstoß gegen die im Vollenwendungsbereich des MRG zwingenden Bestimmungen des Paragraph 16, MRG ergebende – Rechtsunwirksamkeit des letzten Satzes der Klausel (Spruchpunkt 3. Litera c, der angefochtenen Entscheidung) den Entfall der gesamten Wertsicherungsklausel zur Folge haben. Die Teilbarkeit der Klausel in Ansehung des Ersatzindex und des Formgebots bei Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung (Spruchpunkt 3. Litera a und b der angefochtenen Entscheidung) zieht der Revisionswerber nicht mehr in Zweifel.

[17] 3.1. Maßgeblich für die Qualifikation einer (Teil-)Klausel als eigenständig im Sinn des § 6 KSchG ist nicht die Gliederung des Klauselwerks. Es können vielmehr auch zwei unabhängige Regelungen in einem Punkt oder sogar in einem Satz der Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sein. Es kommt darauf an, ob ein materiell eigenständiger Regelungsbereich vorliegt. Dies ist dann der Fall, wenn die Bestimmungen isoliert voneinander wahrgenommen werden können (RS0121187 [T1]). 3.1. Maßgeblich für die Qualifikation einer (Teil-)Klausel als eigenständig im Sinn des Paragraph 6, KSchG ist nicht die Gliederung des Klauselwerks. Es können vielmehr auch zwei unabhängige Regelungen in einem Punkt oder sogar in einem Satz der Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sein. Es kommt darauf an, ob ein materiell eigenständiger Regelungsbereich vorliegt. Dies ist dann der Fall, wenn die Bestimmungen isoliert voneinander wahrgenommen werden können (RS0121187 [T1]).

[18] Betreffend Wertsicherungsvereinbarungen hat der Oberste Gerichtshof Regelungen über die „Wertsicherung des ersten Absatzes nach dem Verbraucherpreisindex“ oder über einen Ersatzindex als eigenständige Klauseln qualifiziert (10 Ob 15/25s Rz 23; 8 Ob 81/24f Rz 30). Darüber hinaus wurde zu 8 Ob 81/24f Rz 30 ausgesprochen, dass

auch eine in einer Wertsicherungsvereinbarung vorgesehene Untergrenze für eine Mietzinsanpassung eine eigenständige Klausel darstellt.

[19] 3.2. In der Literatur wurde letztere Entscheidung verschiedentlich mit dem Argument kritisiert, dass der Oberste Gerichtshof hierbei faktisch eine – aufgrund der Rechtsprechung des EuGH (vgl RS0128735) – unzulässige geltungserhaltende Reduktion vorgenommen habe (Böhm, Glosse zu 8 Ob 81/24f, immolex 2025, 208 [210]; Hoti, Glosse zu 8 Ob 81/24f, wobl 2025, 316 [319 f]; A. Pabel, Das Problem der Klauselabgrenzung, ÖJZ 2025, 774). 3.2. In der Literatur wurde letztere Entscheidung verschiedentlich mit dem Argument kritisiert, dass der Oberste Gerichtshof hierbei faktisch eine – aufgrund der Rechtsprechung des EuGH (vergleiche RS0128735) – unzulässige geltungserhaltende Reduktion vorgenommen habe (Böhm, Glosse zu 8 Ob 81/24f, immolex 2025, 208 [210]; Hoti, Glosse zu 8 Ob 81/24f, wobl 2025, 316 [319 f]; A. Pabel, Das Problem der Klauselabgrenzung, ÖJZ 2025, 774).

[20] 3.3. Im vorliegenden Fall ist das Berufungsgericht jedenfalls auch im Lichte der Rechtsprechung des EuGH zu Recht von einer Teilbarkeit der Klausel ausgegangen:

[21] Danach stehen die Bestimmungen der Klausel-RL der teilweisen Aufrechterhaltung einer für missbräuchlich befundenen Klausel durch Streichung der sie missbräuchlich machenden Bestandteile entgegen, wenn diese Streichung darauf hinausliefe, den Inhalt dieser Klausel grundlegend zu ändern (EuGH C-321/22, Provident Polska, Rn 89; C-19/20, Bank BPH, Rn 70 mwN). Das ist indes dann nicht der Fall, wenn der missbräuchliche Bestandteil einer Klausel in einer von den übrigen Bestimmungen getrennten vertraglichen Verpflichtung besteht, die Gegenstand einer individualisierten Prüfung ihrer Missbräuchlichkeit sein kann, weil die Bestimmung, die eine solche Verpflichtung vorsieht, als von den anderen Bestimmungen der betreffenden Klausel abtrennbar angesehen werden kann (C-321/22, Provident Polska, Rn 90).

[22] Im Ausgangsverfahren zur Entscheidung C-321/22, Provident Polska, war eine einzige Klausel zu beurteilen, die sämtliche Bedingungen für die Tilgung von Darlehen, wie die zu zahlenden Beträge und die verschiedenen Raten, festlegte, und auch eine Bestimmung über die konkreten Modalitäten enthielt, nach denen die betreffenden Zahlungen zu leisten waren, nämlich am Wohnsitz des jeweiligen Darlehensnehmers und an einen Vertreter des Darlehensgebers. Der EuGH führte aus, dass eine Bestimmung, die solche konkreten Modalitäten der Erfüllung der Zahlungsverpflichtung des Verbrauchers festlege, eine von den anderen Bestimmungen dieser einzigen Klausel getrennte vertragliche Verpflichtung darstelle, die gegenüber den Bestandteilen des Vertrags, die den wesentlichen Inhalt dieser Klausel festlegten, wie denen über die Bestimmung der zu zahlenden Beträge und der Fälligkeitstermine für diese Zahlungen, akzessorischen Charakter habe. Im Übrigen sei die Streichung dieser Bestimmung offensichtlich nicht geeignet, den wesentlichen Inhalt der betreffenden Klausel zu beeinträchtigen, da der Verbraucher verpflichtet bleibe, seiner Tilgungspflicht gemäß den anderen in dieser Klausel vorgesehenen Bedingungen nachzukommen, indem er jede beliebige Zahlungsweise unter den nach nationalem Recht zulässigen wähle (Rn 92 und 93).

[23] Davon ausgehend bestehen auch hier keine Bedenken an der Teilbarkeit der Klausel, weil die Vereinbarung über die Bedingungen der Valorisierung einerseits und die Modalitäten der Geltendmachung der erhöhten Beträge andererseits jeweils einen eigenen Regelungsbereich haben.

[24] 3.4. Entgegen der Meinung des Klägers wird die zulässig vereinbarte Valorisierung mit Wegfall des letzten Satzes der Klausel nicht undurchführbar. Wie er selbst erkennt, ergeben sich aus der im Vollenwendungsbereich des MRG – wie hier – zwingenden Bestimmung des § 16 Abs 9 Satz 2 MRG die „notwendigen“ Voraussetzungen für das wertsicherungsbedingte Erhöhungsbegehren des Vermieters und der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zinserhöhung (Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I2 § 16 MRG Rz 118 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]). Die Wertsicherungsklausel kann daher auch ohne ihren letzten Satz bestehen. 3.4. Entgegen der Meinung des Klägers wird die zulässig vereinbarte Valorisierung mit Wegfall des letzten Satzes der Klausel nicht undurchführbar. Wie er selbst erkennt, ergeben sich aus der im Vollenwendungsbereich des MRG – wie hier – zwingenden Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 9, Satz 2 MRG die „notwendigen“ Voraussetzungen für das wertsicherungsbedingte Erhöhungsbegehren des Vermieters und der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zinserhöhung (Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I2 Paragraph 16, MRG Rz 118 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]). Die Wertsicherungsklausel kann daher auch ohne ihren letzten Satz bestehen.

[25] 3.5. Der Auffassung des Klägers, der Vermieter dürfe sich nach Wegfall der Regelung über die Vorschreibung und Fälligkeit der angehobenen Mietzinsbeiträge nicht auf die (zugunsten des Mieters einseitig zwingende) gesetzliche

Regelung des § 16 Abs 9 Satz 2 MRG berufen, kann nicht beigetreten werden. 3.5. Der Auffassung des Klägers, der Vermieter dürfe sich nach Wegfall der Regelung über die Vorschreibung und Fälligkeit der angehobenen Mietzinsbeiträge nicht auf die (zugunsten des Mieters einseitig zwingende) gesetzliche Regelung des Paragraph 16, Absatz 9, Satz 2 MRG berufen, kann nicht beigetreten werden.

[26] 3.5.1. Richtig ist, dass nach der Rechtsprechung des EuGH ein nationales Gericht nur ausnahmsweise befugt ist, eine für nichtig erklärte missbräuchliche Klausel des in Rede stehenden Vertrags durch eine dispositive Bestimmung des nationalen Rechts oder eine im Fall einer entsprechenden Vereinbarung der Vertragsparteien anwendbare Vorschrift zu ersetzen. Diese Möglichkeit ist auf Fälle beschränkt, in denen das Gericht aufgrund der Ungültigerklärung der missbräuchlichen Klausel den Vertrag insgesamt für nichtig erklären müsste und dies für den Verbraucher besonders nachteilige Folgen hätte (etwa C-482/13, C-484/13, C-485/13 und C-487/13, Unicaja Banco und Caixabank, Rn 32 ff; C-625/21, GUPFINGER Einrichtungsstudio, Rn 29, 30; C-6/22, X S.A., Rn 55 ff; uva). 3.5.1. Richtig ist, dass nach der Rechtsprechung des EuGH ein nationales Gericht nur ausnahmsweise befugt ist, eine für nichtig erklärte missbräuchliche Klausel des in Rede stehenden Vertrags durch eine dispositive Bestimmung des nationalen Rechts oder eine im Fall einer entsprechenden Vereinbarung der Vertragsparteien anwendbare Vorschrift zu ersetzen. Diese Möglichkeit ist auf Fälle beschränkt, in denen das Gericht aufgrund der Ungültigerklärung der missbräuchlichen Klausel den Vertrag insgesamt für nichtig erklären müsste und dies für den Verbraucher besonders nachteilige Folgen hätte (etwa C-482/13, C-484/13, C-485/13 und C-487/13, Unicaja Banco und Caixabank, Rn 32 ff; C-625/21, GUPFINGER Einrichtungsstudio, Rn 29, 30; C-6/22, römisch zehn S.A., Rn 55 ff; uva).

[27] 3.5.2. Diese Rechtsprechung bezieht sich allerdings auf eine Lückenfüllung durch dispositives Recht und ergänzende Vertragsauslegung.

[2 8] In der Entscheidung C-51/17, OTP Bank und OTP Factoring, Rn 52 ff, hat der EuGH klargestellt, dass Vertragsklauseln, die auf einer bindenden Rechtsvorschrift beruhen, nach Art 1 Abs 2 der Klausel-RL nicht deren Bestimmungen unterliegen. Dieser Ausschluss von der Geltung der Regelung der Klausel-RL sei dadurch gerechtfertigt, dass grundsätzlich angenommen werden dürfe, dass der nationale Gesetzgeber eine ausgewogene Regelung aller Rechte und Pflichten der Parteien bestimmter Verträge getroffen habe. Demnach kam der EuGH zu dem Schluss, dass der Anwendungsbereich der Klausel-RL keine auf bindenden nationalen Rechtsvorschriften beruhenden Klauseln erfasse, die nach dem Abschluss eines Darlehensvertrags mit einem Verbraucher eingefügt worden seien und eine in diesem Vertrag enthaltene nichtige Klausel ersetzen sollten. In der Entscheidung C-51/17, OTP Bank und OTP Factoring, Rn 52 ff, hat der EuGH klargestellt, dass Vertragsklauseln, die auf einer bindenden Rechtsvorschrift beruhen, nach Artikel eins, Absatz 2, der Klausel-RL nicht deren Bestimmungen unterliegen. Dieser Ausschluss von der Geltung der Regelung der Klausel-RL sei dadurch gerechtfertigt, dass grundsätzlich angenommen werden dürfe, dass der nationale Gesetzgeber eine ausgewogene Regelung aller Rechte und Pflichten der Parteien bestimmter Verträge getroffen habe. Demnach kam der EuGH zu dem Schluss, dass der Anwendungsbereich der Klausel-RL keine auf bindenden nationalen Rechtsvorschriften beruhenden Klauseln erfasse, die nach dem Abschluss eines Darlehensvertrags mit einem Verbraucher eingefügt worden seien und eine in diesem Vertrag enthaltene nichtige Klausel ersetzen sollten.

[29] 3.5.3. Daraus wird abgeleitet, dass zwingendes nationales Recht an die Stelle unzulässiger Klauseln tritt (Told, Folgen missbräuchlicher Klauseln in Verbraucherverträgen, JBl 2019 [1. Teil], 541 [551]; Graf, EuGH lässt OGH abblitzen: Keine Anwendung dispositiven Rechts bei Klauselnichtigkeit, ecolex 2023/52; I. Vonkilch, Die Einflüsse der Klausel-Richtlinie auf Versicherungsverträge [Teil I], ZVers 2025, 50; Gsell, Grenzen des Rückgriffs auf dispositives Gesetzesrecht zur Ersetzung unwirksamer Klauseln in Verbraucherverträgen, JZ 2019, 751 [756]; tlw krit Locker, AcP 223 [2023] 516 f). 3.5.3. Daraus wird abgeleitet, dass zwingendes nationales Recht an die Stelle unzulässiger Klauseln tritt (Told, Folgen missbräuchlicher Klauseln in Verbraucherverträgen, JBl 2019 [1. Teil], 541 [551]; Graf, EuGH lässt OGH abblitzen: Keine Anwendung dispositiven Rechts bei Klauselnichtigkeit, ecolex 2023/52; römisch eins. Vonkilch, Die Einflüsse der Klausel-Richtlinie auf Versicherungsverträge [Teil I], ZVers 2025, 50; Gsell, Grenzen des Rückgriffs auf dispositives Gesetzesrecht zur Ersetzung unwirksamer Klauseln in Verbraucherverträgen, JZ 2019, 751 [756]; tlw krit Locker, AcP 223 [2023] 516 f).

[30] 3.5.4. Dieses Ergebnis überzeugt schon deshalb, weil es mit den Zielsetzungen der Klausel-RL in Einklang steht:

[31] Der EuGH hat bereits mehrfach betont, dass eine für missbräuchlich erklärte Vertragsklausel grundsätzlich als von Anfang an nicht existent anzusehen ist, so dass sie gegenüber dem Verbraucher keine Wirkungen haben kann, was dazu führt, dass die Sach- und Rechtslage wiederhergestellt wird, in der sich der Verbraucher ohne diese Klausel befunden hätte (C-118/17, Dunai, Rn 41; C-6/22, X S.A., Rn 25).

[32] Durch den Wegfall des (gesetzwidrigen) letzten Satzes der Wertsicherungsvereinbarung ist hier die Sach- und Rechtslage wiederhergestellt, in der sich der Kläger ohne diese Klausel befunden hätte. Hätten die Parteien keine Vereinbarung über den Anpassungsmodus getroffen, wäre § 16 Abs 9 MRG auch zur Anwendung gelangt. Diese Bestimmung geht der Vereinbarung vor, soweit damit zu Lasten des Mieters vom Gesetz abgewichen wurde. Die Nichtigkeit der Klausel hat daher zu keiner erst durch Auslegung zu schließenden Vertragslücke geführt. Durch den Wegfall des (gesetzwidrigen) letzten Satzes der Wertsicherungsvereinbarung ist hier die Sach- und Rechtslage wiederhergestellt, in der sich der Kläger ohne diese Klausel befunden hätte. Hätten die Parteien keine Vereinbarung über den Anpassungsmodus getroffen, wäre Paragraph 16, Absatz 9, MRG auch zur Anwendung gelangt. Diese Bestimmung geht der Vereinbarung vor, soweit damit zu Lasten des Mieters vom Gesetz abgewichen wurde. Die Nichtigkeit der Klausel hat daher zu keiner erst durch Auslegung zu schließenden Vertragslücke geführt.

[32] 3.5.5. Die Frage, ob nach der Rechtsprechung des EuGH eine Vertragsklausel, die (im Vollenwendungsbereich des MRG) gegen § 16 Abs 9 MRG verstößt, als missbräuchlich im Sinn von Art 3 Abs 1 der Klausel-RL zu qualifizieren ist (vgl C-125/18, Gómez del Moral Guasch, Rn 44 mwN; C-6/24 und C-231/24, Abanca Corporación Bancaria, Rn 20 ff), muss damit nicht mehr abschließend geklärt werden. 3.5.5. Die Frage, ob nach der Rechtsprechung des EuGH eine Vertragsklausel, die (im Vollenwendungsbereich des MRG) gegen Paragraph 16, Absatz 9, MRG verstößt, als missbräuchlich im Sinn von Artikel 3, Absatz eins, der Klausel-RL zu qualifizieren ist vergleiche C-125/18, Gómez del Moral Guasch, Rn 44 mwN; C-6/24 und C-231/24, Abanca Corporación Bancaria, Rn 20 ff), muss damit nicht mehr abschließend geklärt werden.

[33] 3.5.6. Des vom Kläger angeregten Vorabentscheidungsersuchens dahin, ob insbesondere Art 6 und Art 7 der Klausel-RL so auszulegen seien, dass bei Wegfall der in einer Wertsicherungsklausel vereinbarten missbräuchlichen Regelung betreffend Vorschreibung und Fälligkeit der angehobenen Mietzinsbeiträge der Vermieter dennoch auf die zugunsten des Mieters einseitig zwingenden gesetzlichen Regelungen betreffend Fälligkeit und Vorschreibung der wertgesicherten Beträge zurückgreifen darf, bedarf es im Hinblick auf die Entscheidung C-51/17, OTP Bank und OTP Faktoring, und auch deren Rezeption im Schrifttum nicht. 3.5.6. Des vom Kläger angeregten Vorabentscheidungsersuchens dahin, ob insbesondere Artikel 6 und Artikel 7, der Klausel-RL so auszulegen seien, dass bei Wegfall der in einer Wertsicherungsklausel vereinbarten missbräuchlichen Regelung betreffend Vorschreibung und Fälligkeit der angehobenen Mietzinsbeiträge der Vermieter dennoch auf die zugunsten des Mieters einseitig zwingenden gesetzlichen Regelungen betreffend Fälligkeit und Vorschreibung der wertgesicherten Beträge zurückgreifen darf, bedarf es im Hinblick auf die Entscheidung C-51/17, OTP Bank und OTP Faktoring, und auch deren Rezeption im Schrifttum nicht.

[34] 4. Im Übrigen macht der Kläger geltend, dass die Beklagte, die zwischen 2015 und 11. 8. 2020 vier Mal rechtswidrig unter Verletzung des § 16 Abs 9 MRG versucht habe, den Mietzins anzuheben, nicht auf den Ausgangsindex zurückgreifen dürfe. Vielmehr sei auch im Fall einer verfrühten Anhebung der Vergleichswert des letzten verfrühten Versuchs als Basis für die Prüfung des Überschreitens der 5 % Schwelle heranzuziehen. 4. Im Übrigen macht der Kläger geltend, dass die Beklagte, die zwischen 2015 und 11. 8. 2020 vier Mal rechtswidrig unter Verletzung des Paragraph 16, Absatz 9, MRG versucht habe, den Mietzins anzuheben, nicht auf den Ausgangsindex zurückgreifen dürfe. Vielmehr sei auch im Fall einer verfrühten Anhebung der Vergleichswert des letzten verfrühten Versuchs als Basis für die Prüfung des Überschreitens der 5 % Schwelle heranzuziehen.

[35] 4.1. Der Kläger zitiert selbst die Rechtsprechung, wonach der Mieter ein verfehltes (hier verfrühtes) Erhöhungsbegehren nicht weiter beachten muss; ein solches ist wirkungslos (RS0069723).

[36] Bereits das Berufungsgericht hat dem Kläger völlig zutreffend entgegengehalten, dass sein Ansinnen, für die Valorisierung nicht den ursprünglichen Wert, sondern den dem letzten unbeachtlichen Erhöhungsbegehren zugrundeliegenden Ausgangswert heranzuziehen, keine Grundlage im Gesetz oder in der Rechtsprechung hat.

[37] 4.2. Dem erwidert der Revisionswerber nur, dass der Mieter im Vollenwendungsbereich des MRG davor geschützt sein solle, dass es „plötzlich zu einer erheblichen Mietzinsanhebung“ komme; der rechtsverletzende Vermieter dürfe keinen Vorteil daraus ziehen, dass er auf den ursprünglichen Wert zurückgreifen könne.

[38] Dabei übergeht der Kläger aber, dass er – da die Beklagte erstmals per 1. 9. 2020 ein der Bestimmung des § 16 Abs 9 MRG entsprechendes Erhöhungsbegehren stellte – ohnehin jahrelang einen geringeren Mietzins zu zahlen hatte, als wenn sich die Beklagte rechtskonform verhalten und den Mietzins im Einklang mit § 16 Abs 9 MRG erhöht hätte. Zu einer „plötzlichen erheblichen Mietzinsanhebung“ käme es im Übrigen auch dann, hätten die Parteien von Haus aus einen höheren Schwellenwert vereinbart. Immer wird damit aber nur die zwischenzeitig eingetretene Inflation abgedeckt. Das Berufungsgericht ist dem Einwand des Klägers daher zu Recht nicht gefolgt. Dabei übergeht der Kläger aber, dass er – da die Beklagte erstmals per 1. 9. 2020 ein der Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 9, MRG entsprechendes Erhöhungsbegehren stellte – ohnehin jahrelang einen geringeren Mietzins zu zahlen hatte, als wenn sich die Beklagte rechtskonform verhalten und den Mietzins im Einklang mit Paragraph 16, Absatz 9, MRG erhöht hätte. Zu einer „plötzlichen erheblichen Mietzinsanhebung“ käme es im Übrigen auch dann, hätten die Parteien von Haus aus einen höheren Schwellenwert vereinbart. Immer wird damit aber nur die zwischenzeitig eingetretene Inflation abgedeckt. Das Berufungsgericht ist dem Einwand des Klägers daher zu Recht nicht gefolgt.

[39] 5. Die Revision ist aus all diesen Gründen unberechtigt.

[40] 6. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf §§ 41, 50 ZPO. 6. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E147530

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0010OB00002.26I.0428.000

Im RIS seit

26.05.2026

Zuletzt aktualisiert am

26.05.2026

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