

TE OGH 2026/3/10 1Ob87/25p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.03.2026

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 Parteien 1. D*, und 2. A*, beide vertreten durch Dr. Oliver Peschel, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei U* AG, *, vertreten durch Mag. Daniel Schöpf ua, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen 16.760,82 EUR sA und Feststellung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 27. März 2025, GZ 53 R 386/24g-20, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 31. Oktober 2024, GZ 17 C 78/24v-14, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 1.863,53 EUR (darin 310,59 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Rechtsvorgängerin der Beklagten als Vermieterin und die Kläger als Mieter schlossen am 14. 4. 2009 mit Mietbeginn 15. 4. 2009 ein (dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegendes) unbefristetes Mietverhältnis über eine Wohnung. Als jeweils am 5. des Monats im Vorhinein zu leistender Hauptmietzins wurden 739,59 EUR (inkl USt, exkl Betriebskosten) vereinbart. Der Hauptmietzins wurde im Mietvertrag, einem von der Rechtsvorgängerin der Beklagten verwendeten Vertragsformular, unter Punkt III. wie folgt wertgesichert: Die Rechtsvorgängerin der Beklagten als Vermieterin und die Kläger als Mieter schlossen am 14. 4. 2009 mit Mietbeginn 15. 4. 2009 ein (dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegendes) unbefristetes Mietverhältnis über eine Wohnung. Als jeweils am 5. des Monats im Vorhinein zu leistender Hauptmietzins wurden 739,59 EUR (inkl USt, exkl Betriebskosten) vereinbart. Der Hauptmietzins wurde im Mietvertrag, einem von der Rechtsvorgängerin der Beklagten verwendeten Vertragsformular, unter Punkt römisch drei. wie folgt wertgesichert:

„Der Hauptmietzins ist wertgesichert zu leisten, zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautebarte Verbraucherpreisindex 2005 oder ein an seine Stelle tretender Index. Ausgangsbasis ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautebarte Indexzahl.

Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder nach unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Hauptmietzinses als auch für Berechnung des neuen 5 % Spielraumes zu bilden hat.“

[2] Die Kläger zahlten in Anwendung der vereinbarten Wertsicherung bis einschließlich März 2024 16.760,82 EUR an Werterhöhungsbeträgen.

[3] Die Kläger begehren, gestützt auf die behauptete Unwirksamkeit der angeführten Wertsicherungsvereinbarung, von der Beklagten die Rückzahlung von 16.760,82 EUR sA an zu viel gezahltem Mietzins und die Feststellung der Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel. Diese von der unternehmerischen Vermieterin vorformulierte Vertragsbestimmung sei aufgrund der Vordatierung der Ausgangsbasis für die Wertsicherung auf einen Zeitpunkt vor Abschluss des Mietvertrags ungewöhnlich und nachteilig im Sinn des § 864a ABGB. Sie räume der Vermieterin das Recht ein, einseitig bereits zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns ein höheres Entgelt zu verlangen, führe also zu einer verdeckten Entgelterhöhung, die sich auf die gesamte Vertragsdauer auswirke. Damit bringe sie das vertragliche Äquivalent von Leistung und Gegenleistung in ein Ungleichgewicht. Aus diesen Gründen sei die Klausel auch nach § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unwirksam. Abgesehen davon verstoße die Bestimmung, die eine Entgelterhöhung innerhalb von zwei Monaten nach Mietbeginn ermögliche, gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG. Ferner sei der in der Klausel angegebene Bezugspunkt für die Wertanpassung, der zum Vertragsabschlusszeitpunkt zuletzt verlautbarte Index, unverständlich und unklar im Sinn des § 6 Abs 3 KSchG. Die Kläger begehren, gestützt auf die behauptete Unwirksamkeit der angeführten Wertsicherungsvereinbarung, von der Beklagten die Rückzahlung von 16.760,82 EUR sA an zu viel gezahltem Mietzins und die Feststellung der Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel. Diese von der unternehmerischen Vermieterin vorformulierte Vertragsbestimmung sei aufgrund der Vordatierung der Ausgangsbasis für die Wertsicherung auf einen Zeitpunkt vor Abschluss des Mietvertrags ungewöhnlich und nachteilig im Sinn des Paragraph 864 a, ABGB. Sie räume der Vermieterin das Recht ein, einseitig bereits zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns ein höheres Entgelt zu verlangen, führe also zu einer verdeckten Entgelterhöhung, die sich auf die gesamte Vertragsdauer auswirke. Damit bringe sie das vertragliche Äquivalent von Leistung und Gegenleistung in ein Ungleichgewicht. Aus diesen Gründen sei die Klausel auch nach Paragraph 879, Absatz 3, ABGB und Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG unwirksam. Abgesehen davon verstoße die Bestimmung, die eine Entgelterhöhung innerhalb von zwei Monaten nach Mietbeginn ermögliche, gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG. Ferner sei der in der Klausel angegebene Bezugspunkt für die Wertanpassung, der zum Vertragsabschlusszeitpunkt zuletzt verlautbarte Index, unverständlich und unklar im Sinn des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

[4] Die Beklagte wendet – soweit im Revisionsverfahren von Relevanz – ein, die Wertsicherungsvereinbarung, die auf die zuletzt verlautbarte, also auf die (am 16. 3. 2009 veröffentlichte) Indexzahl vom Februar 2009 und nicht etwa auf einen mehrere Monate in der Vergangenheit liegenden Bezugswert als Ausgangsbasis für die Indexanpassung abstelle, sei branchenüblich und nicht objektiv ungewöhnlich. Sie führe zu keiner Störung des vereinbarten Äquivalenzverhältnisses, umschreibe die maßgebenden Umstände der Wertsicherung sachlich und unmissverständlich und lasse – mit Blick auf die darin vorgesehene 5 %-Schwelle, aber auch die im Vollenwendungsbereich des MRG zu beachtende Bestimmung des § 16 Abs 9 MRG – von vornherein keine Entgelterhöhung innerhalb der ersten zwei Monate des Mietverhältnisses zu. Die Beklagte wendet – soweit im Revisionsverfahren von Relevanz – ein, die Wertsicherungsvereinbarung, die auf die zuletzt verlautbarte, also auf die (am 16. 3. 2009 veröffentlichte) Indexzahl vom Februar 2009 und nicht etwa auf einen mehrere Monate in der Vergangenheit liegenden Bezugswert als Ausgangsbasis für die Indexanpassung abstelle, sei branchenüblich und nicht objektiv ungewöhnlich. Sie führe zu keiner Störung des vereinbarten Äquivalenzverhältnisses, umschreibe die maßgebenden Umstände der Wertsicherung sachlich und unmissverständlich und lasse – mit Blick auf die darin vorgesehene 5 %-Schwelle, aber auch die im Vollenwendungsbereich des MRG zu beachtende Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 9, MRG – von vornherein keine Entgelterhöhung innerhalb der ersten zwei Monate des Mietverhältnisses zu.

[5] Das Erstgericht gab den Klagebegehren statt. Die Wertsicherungsvereinbarung verstoße gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG und sei damit unwirksam. Das Erstgericht gab den Klagebegehren statt. Die Wertsicherungsvereinbarung verstoße gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG und sei damit unwirksam.

[6] Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung im Sinn einer Klageabweisung ab, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands insgesamt 30.000 EUR übersteige, und ließ die ordentliche Revision nicht zu. Die Wertsicherungsklausel halte einer Überprüfung nach § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG stand. Ihre sachliche Rechtfertigung liege im legitimen Bedürfnis des Vermieters, das Entgelt – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – an die tatsächliche Geldwertveränderung anzupassen. Da die Klausel auf den Verbraucherpreisindex 2005 abstelle und gegebenenfalls auch eine Entgeltsenkung vorsehe, entspreche sie auch den Vorgaben des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

Zwar sei das Ansetzen des Ausgangswerts der Wertsicherung in der Zeit vor Abschluss des Mietvertrags kritisch. Hier liege der Ausgangsmonat (Februar 2009) aber lediglich zwei Monate zurück und spiegle das jüngst verlautbarte Preisniveau in Österreich wider. Eine gröbliche Benachteiligung der Kläger dadurch, dass in die Wertsicherung Umstände aus der Zeit vor Mietvertragsabschluss (preissteigernd) einfließen würden, könne hier nicht erblickt werden. Ebenso wenig sei die Klausel nach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG unwirksam. Es entspreche zwar der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs in Verbandsverfahren, dass eine nicht im Einzelnen ausgehandelte Wertsicherungsklausel, nach welcher der Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt beanspruchen könne, gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstoße. Dass aber innerhalb der ersten beiden Monate des vorliegenden Mietverhältnisses aufgrund der Erhöhung des Verbraucherpreisindex der Schwellenwert von 5 % erreicht werden hätte können, sei wegen der im Individualprozess nicht zum Tragen kommenden „kundenfeindlichsten“ Auslegung denkunmöglich. Es sei in diesem Zeitraum auch tatsächlich zu keiner Anhebung des Mietzinses gekommen. Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung im Sinn einer Klageabweisung ab, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands insgesamt 30.000 EUR übersteige, und ließ die ordentliche Revision nicht zu. Die Wertsicherungsklausel halte einer Überprüfung nach Paragraph 879, Absatz 3, ABGB und Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG stand. Ihre sachliche Rechtfertigung liege im legitimen Bedürfnis des Vermieters, das Entgelt – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – an die tatsächliche Geldwertveränderung anzupassen. Da die Klausel auf den Verbraucherpreisindex 2005 abstelle und gegebenenfalls auch eine Entgeltsenkung vorsehe, entspreche sie auch den Vorgaben des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG. Zwar sei das Ansetzen des Ausgangswerts der Wertsicherung in der Zeit vor Abschluss des Mietvertrags kritisch. Hier liege der Ausgangsmonat (Februar 2009) aber lediglich zwei Monate zurück und spiegle das jüngst verlautbarte Preisniveau in Österreich wider. Eine gröbliche Benachteiligung der Kläger dadurch, dass in die Wertsicherung Umstände aus der Zeit vor Mietvertragsabschluss (preissteigernd) einfließen würden, könne hier nicht erblickt werden. Ebenso wenig sei die Klausel nach Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG unwirksam. Es entspreche zwar der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs in Verbandsverfahren, dass eine nicht im Einzelnen ausgehandelte Wertsicherungsklausel, nach welcher der Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt beanspruchen könne, gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG verstoße. Dass aber innerhalb der ersten beiden Monate des vorliegenden Mietverhältnisses aufgrund der Erhöhung des Verbraucherpreisindex der Schwellenwert von 5 % erreicht werden hätte können, sei wegen der im Individualprozess nicht zum Tragen kommenden „kundenfeindlichsten“ Auslegung denkunmöglich. Es sei in diesem Zeitraum auch tatsächlich zu keiner Anhebung des Mietzinses gekommen.

[7] Gegen das Berufungsurteil richtet sich die außerordentliche Revision der Kläger, die auf eine Wiederherstellung des klagestattgebenden Ersturteils abzielt.

[8] Die Beklagte beantragt in der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[9] Die außerordentliche Revision ist entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts zur Klarstellung der Rechtslage zulässig. Sie ist allerdings nicht berechtigt.

1. Zum behaupteten Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG 1. Zum behaupteten Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG

[10] Die Kläger beanstanden sinngemäß, das Berufungsgericht sei mit seiner rechtlichen Beurteilung, wonach die in der Wertsicherungsvereinbarung eingeräumte Möglichkeit der Wertanpassung innerhalb der ersten beiden Monate des Mietverhältnisses praktisch ohnedies „denkunmöglich“ gewesen und ex post betrachtet auch nicht wahrgenommen worden sei, von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Unzulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen nach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG abgewichen. Die Kläger beanstanden sinngemäß, das Berufungsgericht sei mit seiner rechtlichen Beurteilung, wonach die in der Wertsicherungsvereinbarung eingeräumte Möglichkeit der Wertanpassung innerhalb der ersten beiden Monate des Mietverhältnisses praktisch ohnedies „denkunmöglich“ gewesen und ex post betrachtet auch nicht wahrgenommen worden sei, von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Unzulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen nach Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG abgewichen.

Diese Kritik ist aus den folgenden Erwägungen im Ergebnis nicht berechtigt:

[11] 1.1. § 6 Abs 2 Z 4 KSchG in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Mietvertrags geltenden Stammfassung (BGBl 1979/140) regelte, dass für den Verbraucher solche (nicht im Einzelnen ausgehandelten) Vertragsbestimmungen im Sinn des § 879 ABGB nicht verbindlich sind, 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. 1.1. Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Mietvertrags geltenden Stammfassung (BGBl 1979/140) regelte, dass für den Verbraucher solche (nicht im Einzelnen ausgehandelten) Vertragsbestimmungen im Sinn des Paragraph 879, ABGB nicht verbindlich sind, 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.

[12] Der Oberste Gerichtshof hat diese Norm seit März 2023 in mehreren Verbandsverfahren generell auch auf Wertsicherungsklauseln in Bestandverträgen für anwendbar erachtet (2 Ob 36/23t Rz 10; 8 Ob 37/23h Rz 13 f; 9 Ob 4/23p Rz 262; 8 Ob 6/24a Rz 6–8), diese Frage jedoch in nachfolgenden Entscheidungen – im Hinblick auf in der Zwischenzeit im Schrifttum gegenüber dieser jüngeren Rechtsprechung geäußerte Kritik – offen gelassen (vgl 8 Ob 81/24f Rz 34 und 10 Ob 54/24z Rz 48, wo jeweils in einem Individualprozess ein Verstoß der Wertsicherungsklausel gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG von vornherein verneint wurde, weil sie eine Entgelterhöhung innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss im konkreten Fall gar nicht zuließ; weiters 10 Ob 23/24s Rz 32, wo die Wertsicherungsklausel schon wegen der darin erfolgten Anknüpfung an den Baukostenindex als Wertsicherungsparameter gemäß § 6 Abs 1 Z 5 KSchG als unwirksam erachtet wurde). Der Oberste Gerichtshof hat diese Norm seit März 2023 in mehreren Verbandsverfahren generell auch auf Wertsicherungsklauseln in Bestandverträgen für anwendbar erachtet (2 Ob 36/23t Rz 10; 8 Ob 37/23h Rz 13 f; 9 Ob 4/23p Rz 262; 8 Ob 6/24a Rz 6–8), diese Frage jedoch in nachfolgenden Entscheidungen – im Hinblick auf in der Zwischenzeit im Schrifttum gegenüber dieser jüngeren Rechtsprechung geäußerte Kritik – offen gelassen vergleiche 8 Ob 81/24f Rz 34 und 10 Ob 54/24z Rz 48, wo jeweils in einem Individualprozess ein Verstoß der Wertsicherungsklausel gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG von vornherein verneint wurde, weil sie eine Entgelterhöhung innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss im konkreten Fall gar nicht zuließ; weiters 10 Ob 23/24s Rz 32, wo die Wertsicherungsklausel schon wegen der darin erfolgten Anknüpfung an den Baukostenindex als Wertsicherungsparameter gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG als unwirksam erachtet wurde).

[13] Zuletzt ist der 10. Senat des Obersten Gerichtshofs in einem Individualprozess in der Entscheidung vom 30. 7. 2025, 10 Ob 15/25s (Rz 24 ff), nach näherer Auseinandersetzung mit der Vorjudikatur sowie dem kritischen Schrifttum unter Bedachtnahme auf den Normzweck und die Entstehungsgeschichte des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG zum Ergebnis gelangt, dass die Regelung nur solche Verträge im Blick habe, die vom Unternehmer innerhalb des Zeitraums von zwei Monaten vollständig zu erfüllen seien. Der Wortlaut der Norm sei ausgehend von dieser ratio legis eng auszulegen: Auf Dauerschuldverhältnisse (etwa Bestandverträge), die darauf angelegt seien, dass die Leistung des Unternehmers (Vermieters) nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist, sei die Bestimmung nicht anwendbar. Zuletzt ist der 10. Senat des Obersten Gerichtshofs in einem Individualprozess in der Entscheidung vom 30. 7. 2025, 10 Ob 15/25s (Rz 24 ff), nach näherer Auseinandersetzung mit der Vorjudikatur sowie dem kritischen Schrifttum unter Bedachtnahme auf den Normzweck und die Entstehungsgeschichte des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG zum Ergebnis gelangt, dass die Regelung nur solche Verträge im Blick habe, die vom Unternehmer innerhalb des Zeitraums von zwei Monaten vollständig zu erfüllen seien. Der Wortlaut der Norm sei ausgehend von dieser ratio legis eng auszulegen: Auf Dauerschuldverhältnisse (etwa Bestandverträge), die darauf angelegt seien, dass die Leistung des Unternehmers (Vermieters) nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist, sei die Bestimmung nicht anwendbar.

[14] In der nachfolgenden – wiederum in einem Individualprozess ergangenen – Entscheidung zu 4 Ob 103/25p musste der Oberste Gerichtshof zur Frage der sachlichen Reichweite des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht Stellung nehmen, weil die Vorinstanzen eine Unzulässigkeit der beanstandeten Wertsicherungsklausel bereits aus § 6 Abs 1 Z 5 KSchG ableiteten (und die Revision die grundsätzliche Anwendbarkeit jener Bestimmung auf Bestandverträge auch nicht in Frage stellte [vgl Rz 6]). Auch in der Entscheidung zu 5 Ob 64/25k konnte die Frage, ob § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf das zu beurteilende Bestandverhältnis überhaupt anwendbar ist, dahinstehen, weil die vereinbarte Wertsicherungsklausel eine Wertanpassung innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss ausschloss (vgl Rz 22). In der

nachfolgenden – wiederum in einem Individualprozess ergangenen – Entscheidung zu 4 Ob 103/25p musste der Oberste Gerichtshof zur Frage der sachlichen Reichweite des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG nicht Stellung nehmen, weil die Vorinstanzen eine Unzulässigkeit der beanstandeten Wertsicherungsklausel bereits aus Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG ableiteten (und die Revision die grundsätzliche Anwendbarkeit jener Bestimmung auf Bestandverträge auch nicht in Frage stellte [vgl Rz 6]). Auch in der Entscheidung zu 5 Ob 64/25k konnte die Frage, ob Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG auf das zu beurteilende Bestandverhältnis überhaupt anwendbar ist, dahinstehen, weil die vereinbarte Wertsicherungsklausel eine Wertanpassung innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss ausschloss (vergleiche Rz 22).

[15] 1.2. Der Gesetzgeber hat diese neueren Rechtsprechungsentwicklungen und die dadurch hervorgerufenen Unsicherheiten (vor allem) in der Immobilienbranche zum Anlass genommen, den sachlichen Anwendungsbereich des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG im Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG), BGBl I 2025/110, legislativ klarzustellen, und zwar im Sinn der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu 10 Ob 15/25s, in deren Lichte die Regelung „keine Relevanz mehr für Mietverträge oder sonstige längerfristige Dauerschuldverhältnisse“ habe (vgl ErläutRV 279 BlgNR 28. GP 2, 4): 1.2. Der Gesetzgeber hat diese neueren Rechtsprechungsentwicklungen und die dadurch hervorgerufenen Unsicherheiten (vor allem) in der Immobilienbranche zum Anlass genommen, den sachlichen Anwendungsbereich des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG im Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG), BGBl I 2025/110, legislativ klarzustellen, und zwar im Sinn der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu 10 Ob 15/25s, in deren Lichte die Regelung „keine Relevanz mehr für Mietverträge oder sonstige längerfristige Dauerschuldverhältnisse“ habe (vergleiche ErläutRV 279 BlgNR 28. Gesetzgebungsperiode 2, 4):

[16] Entsprechend dieser Zielsetzung wurde der bisherige Gesetzeswortlaut des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG durch die Einfügung ergänzt, „[...] es sei denn, es handelt sich um ein Dauerschuldverhältnis, das darauf angelegt ist, dass die Leistung des Unternehmers nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist“. Entsprechend dieser Zielsetzung wurde der bisherige Gesetzeswortlaut des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG durch die Einfügung ergänzt, „[...] es sei denn, es handelt sich um ein Dauerschuldverhältnis, das darauf angelegt ist, dass die Leistung des Unternehmers nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist“.

[17] 1.3. Diese Änderung ist mit 1. 1. 2026 in Kraft getreten und aufgrund der gesetzlichen Anordnung in § 41a Abs 41 KSchG auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen wurden. Nach den Materialien sollte durch die Rückwirkung Rechtssicherheit nicht nur für „Neuverträge“, sondern auch für sämtliche „Altverträge“ geschaffen werden, was angesichts des Umstands, dass eine bloße Klarstellung getroffen werde, die im Einklang mit der Entwicklung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung stehe, unproblematisch sei (ErläutRV 279 BlgNR 28. GP 4). 1.3. Diese Änderung ist mit 1. 1. 2026 in Kraft getreten und aufgrund der gesetzlichen Anordnung in Paragraph 41 a, Absatz 41, KSchG auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen wurden. Nach den Materialien sollte durch die Rückwirkung Rechtssicherheit nicht nur für „Neuverträge“, sondern auch für sämtliche „Altverträge“ geschaffen werden, was angesichts des Umstands, dass eine bloße Klarstellung getroffen werde, die im Einklang mit der Entwicklung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung stehe, unproblematisch sei (ErläutRV 279 BlgNR 28. Gesetzgebungsperiode 4).

[18] 1.4. Im Hinblick darauf und auf den auch an anderer Stelle in den Gesetzesmaterialien deutlich zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers, mit dem ZIAG keine materielle Änderung der Rechtslage in Bezug auf § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, sondern lediglich eine „Klarstellung und Positivierung“ der Entscheidung zu 10 Ob 15/25s vorzunehmen, ist die nunmehr erfolgte Änderung des Wortlauts dieser Bestimmung im Ergebnis als authentische Interpretation im Sinn des § 8 Satz 1 ABGB zu werten, die die Rechtslage rückwirkend auch für bereits bestehende Dauerschuldverhältnisse klären soll (so schon Kronthaler, Einige Überlegungen aus Anlass der E OGH10 Ob 15/25s und des Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetzes [ZIAG], ÖJZ 2025/154, 980; Leupold, Preis[änderung] und Kontrolle im Fokus, VbR 2025/60, 105; allgemein dazu 4 Ob 53/09m Pkt 5.1.1. mwN). 1.4. Im Hinblick darauf und auf den auch an anderer Stelle in den Gesetzesmaterialien deutlich zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers, mit dem ZIAG keine materielle Änderung der Rechtslage in Bezug auf Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG, sondern lediglich eine „Klarstellung und Positivierung“ der Entscheidung zu 10 Ob 15/25s vorzunehmen, ist die nunmehr erfolgte Änderung des Wortlauts dieser Bestimmung im Ergebnis als authentische Interpretation im Sinn des Paragraph 8, Satz 1 ABGB zu werten, die die Rechtslage rückwirkend auch für bereits bestehende

Dauerschuldverhältnisse klären soll (so schon Kronthaler, Einige Überlegungen aus Anlass der E OGH 10 Ob 15/25s und des Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetzes [ZIAG], ÖJZ 2025/154, 980; Leupold, Preis[änderung] und Kontrolle im Fokus, VbR 2025/60, 105; allgemein dazu 4 Ob 53/09m Pkt 5.1.1. mwN).

[19] Die Zulässigkeit der authentischen Interpretation wird von der herrschenden Lehre und Rechtsprechung anerkannt (4 Ob 53/09m Pkt 5.1.2.; 10 ObS 31/10x Pkt 4.3.). Der Verfassungsgerichtshof hat auch schon mehrfach ausgesprochen, dass der Gesetzgeber im Prinzip frei ist, die Rechtslage – auch in Reaktion auf höchstrichterliche Rechtsprechung – zu verändern (VfGH G 237/03 Pkt 10.7.2. mwN).

[2 0] Die authentische Interpretation erfasst mangels anderer Anordnung alle noch nicht rechtskräftig entschiedenen Streitfälle (§ 8 Satz 2 ABGB), also auch solche, die sich bereits im Rechtsmittelverfahren befinden (P. Bydlinski in KBB7 § 8 ABGB Rz 2 mwN). Es entspricht auch ständiger Rechtsprechung, dass das Gericht in jeder Lage des Verfahrens auf eine Änderung (bzw Klarstellung) der Rechtslage Bedacht zu nehmen hat, sofern die neuen (hier: authentisch interpretierten) Bestimmungen nach ihrem Inhalt auf das in Streit stehende Rechtsverhältnis anzuwenden sind (vgl RS0031419 [insb T27]). Die authentische Interpretation erfasst mangels anderer Anordnung alle noch nicht rechtskräftig entschiedenen Streitfälle (Paragraph 8, Satz 2 ABGB), also auch solche, die sich bereits im Rechtsmittelverfahren befinden (P. Bydlinski in KBB7 Paragraph 8, ABGB Rz 2 mwN). Es entspricht auch ständiger Rechtsprechung, dass das Gericht in jeder Lage des Verfahrens auf eine Änderung (bzw Klarstellung) der Rechtslage Bedacht zu nehmen hat, sofern die neuen (hier: authentisch interpretierten) Bestimmungen nach ihrem Inhalt auf das in Streit stehende Rechtsverhältnis anzuwenden sind vergleiche RS0031419 [insb T27]).

[21] 1.5. Dies steht hier aufgrund der in § 41a Abs 41 KSChG angeordneten Geltung der neuen Fassung des § 6 Abs 2 Z 4 KSChG gerade auch auf vor dem 1. 1. 2026 geschlossene (Alt-)Verträge nicht in Zweifel. 1.5. Dies steht hier aufgrund der in Paragraph 41 a, Absatz 41, KSChG angeordneten Geltung der neuen Fassung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSChG gerade auch auf vor dem 1. 1. 2026 geschlossene (Alt-)Verträge nicht in Zweifel.

[22] Der Gesetzgeber hat durch die Einfügung in § 6 Abs 2 Z 4 KSChG idFBGBl I 2025/110 die Frage, inwieweit die Regelung auf Dauerschuldverhältnisse zur Anwendung gelangt, im Sinn der vom Obersten Gerichtshof in der Entscheidung zu 10 Ob 15/25s vertretenen (engen) Auslegungsvariante klargestellt. Die Gesetzesmaterialien lassen, wie schon zuvor näher ausgeführt, deutlich erkennen, dass mit der Änderung in § 6 Abs 2 Z 4 KSChG nicht „neues Recht“ geschaffen werden sollte, sondern bloß Auslegungszweifel in Ansehung des bisher unklar gebliebenen sachlichen Anwendungsbereichs beseitigt werden sollten. Hat aber der Gesetzgeber auf diese Weise eine zuvor unklare Gesetzeslage durch ein neuerliches Gesetz geklärt, muss der Oberste Gerichtshof auf diese Änderung der Rechtslage auch im Anlassfall bei seiner Auslegung der in Rede stehenden Bestimmung Bedacht nehmen (4 Ob 53/09m Pkt 5.3.; 10 ObS 31/10x Pkt 4.4.). Der Gesetzgeber hat durch die Einfügung in Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSChG in der Fassung BGBl I 2025/110 die Frage, inwieweit die Regelung auf Dauerschuldverhältnisse zur Anwendung gelangt, im Sinn der vom Obersten Gerichtshof in der Entscheidung zu 10 Ob 15/25s vertretenen (engen) Auslegungsvariante klargestellt. Die Gesetzesmaterialien lassen, wie schon zuvor näher ausgeführt, deutlich erkennen, dass mit der Änderung in Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSChG nicht „neues Recht“ geschaffen werden sollte, sondern bloß Auslegungszweifel in Ansehung des bisher unklar gebliebenen sachlichen Anwendungsbereichs beseitigt werden sollten. Hat aber der Gesetzgeber auf diese Weise eine zuvor unklare Gesetzeslage durch ein neuerliches Gesetz geklärt, muss der Oberste Gerichtshof auf diese Änderung der Rechtslage auch im Anlassfall bei seiner Auslegung der in Rede stehenden Bestimmung Bedacht nehmen (4 Ob 53/09m Pkt 5.3.; 10 ObS 31/10x Pkt 4.4.).

[23] 1.6. Daraus folgt im Ergebnis: § 6 Abs 2 Z 4 KSChG ist unter Bedachtnahme auf die nunmehr maßgebliche, durch das ZIAG implementierte, (Neu-)Fassung auf das vorliegende (unbefristete) Bestandverhältnis, das darauf angelegt ist, dass die unternehmerische Vermieterin ihre Leistung nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig erbringt, nicht anzuwenden. 1.6. Daraus folgt im Ergebnis: Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSChG ist unter Bedachtnahme auf die nunmehr maßgebliche, durch das ZIAG implementierte, (Neu-)Fassung auf das vorliegende (unbefristete) Bestandverhältnis, das darauf angelegt ist, dass die unternehmerische Vermieterin ihre Leistung nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig erbringt, nicht anzuwenden.

[24] Die auf diese Norm gestützten Revisionsausführungen der Kläger gehen damit ins Leere.

2. Zur Vereinbarung eines vor Vertragsabschluss liegenden Ausgangswerts für die Wertsicherung

[25] Die Kläger argumentieren weiters, die Wertsicherungsvereinbarung nehme auf den zuletzt verlautbarten

Index, somit auf eine vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegende Indexzahl Bezug. Sie sei damit aber objektiv ungewöhnlich und überraschend im Sinn des § 864a ABGB und folglich nicht Vertragsinhalt geworden bzw verstoße als „verdeckte Entgelterhöhung“ gegen das Sachlichkeitsgebot des § 879 Abs 3 ABGB und des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG. Die Kläger argumentieren weiters, die Wertsicherungsvereinbarung nehme auf den zuletzt verlautbarten Index, somit auf eine vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegende Indexzahl Bezug. Sie sei damit aber objektiv ungewöhnlich und überraschend im Sinn des Paragraph 864 a, ABGB und folglich nicht Vertragsinhalt geworden bzw verstoße als „verdeckte Entgelterhöhung“ gegen das Sachlichkeitsgebot des Paragraph 879, Absatz 3, ABGB und des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG.

Dem ist nicht zu folgen:

[26] 2.1. Zwar kann die Vereinbarung eines längere Zeit vor dem Vertragsabschluss liegenden Ausgangsmonats für die Wertsicherung der Geltung einer Wertsicherungsklausel unter dem Aspekt des § 864a ABGB entgegenstehen (vgl 10 Ob 50/11t) oder aber im Rahmen der nachgelagerten Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB bzw § 6 Abs 1 Z 5 KSchG zur Beurteilung führen, dass die Wertsicherungsabrede mangels gebotener sachlicher Rechtfertigung nicht wirksam vereinbart wurde. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Regelung in einem maßgeblichen Umfang die Einbeziehung von Wertentwicklungen in die Valorisierung des Mietzinses zulässt, die vor dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses liegen (vgl 8 Ob 37/23h Rz 15; 10 Ob 54/24z Rz 45; 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, 291 [295, 299 f] mwN). 2.1. Zwar kann die Vereinbarung eines längere Zeit vor dem Vertragsabschluss liegenden Ausgangsmonats für die Wertsicherung der Geltung einer Wertsicherungsklausel unter dem Aspekt des Paragraph 864 a, ABGB entgegenstehen vergleiche 10 Ob 50/11t) oder aber im Rahmen der nachgelagerten Inhaltskontrolle gemäß Paragraph 879, Absatz 3, ABGB bzw Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG zur Beurteilung führen, dass die Wertsicherungsabrede mangels gebotener sachlicher Rechtfertigung nicht wirksam vereinbart wurde. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Regelung in einem maßgeblichen Umfang die Einbeziehung von Wertentwicklungen in die Valorisierung des Mietzinses zulässt, die vor dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses liegen vergleiche 8 Ob 37/23h Rz 15; 10 Ob 54/24z Rz 45; 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, 291 [295, 299 f] mwN).

[27] 2.2. Der Oberste Gerichtshof hat jedoch bereits zu 10 Ob 15/25s (Rz 89 ff) klargestellt, dass nicht jede Vereinbarung einer vor Vertragsabschluss liegenden Ausgangsbasis die Unzulässigkeit der Wertsicherungsabrede bewirkt:

[28] Gerade eine – wie hier – an die zuletzt verlautbarte Indexzahl anknüpfende Wertsicherungsvereinbarung ist zum einen durchaus verkehrs- bzw branchenüblich und damit nicht objektiv ungewöhnlich im Sinn des § 864a ABGB (vgl RS0014646; RS0014627). Gerade eine – wie hier – an die zuletzt verlautbarte Indexzahl anknüpfende Wertsicherungsvereinbarung ist zum einen durchaus verkehrs- bzw branchenüblich und damit nicht objektiv ungewöhnlich im Sinn des Paragraph 864 a, ABGB vergleiche RS0014646; RS0014627).

[29] Zum anderen begegnet eine solche Klausel auch keinen Bedenken im Lichte des Sachlichkeitsgebots des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG (sowie jenes der allgemeineren Bestimmung des § 879 Abs 3 ABGB; vgl 1 Ob 64/24d Rz 5): Es ist sachlich gerechtfertigt, auf diesen nahe am Zeitpunkt des Vertragsabschlusses liegenden Ausgangswert abzustellen, um das legitime Interesse beider Vertragsteile zu wahren, eine (inflations- bzw deflationsbedingte) Veränderung der bei Vertragsschluss vereinbarten, also im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhandenen subjektiven Äquivalenz der Leistungen zu verhindern (10 Ob 15/25s Rz 91; ähnlich bereits 10 Ob 54/24z Rz 45 f mwN). Eine Wertsicherungsklausel in einem Mietvertrag wird durch das legitime Bedürfnis des Vermieters gerechtfertigt, das Entgelt insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren (RS0132652; ErläutRV 279 BlgNR 28. GP 1). Zum anderen begegnet eine solche Klausel auch keinen Bedenken im Lichte des Sachlichkeitsgebots des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG (sowie jenes der allgemeineren Bestimmung des Paragraph 879, Absatz 3, ABGB; vergleiche 1 Ob 64/24d Rz 5): Es ist sachlich gerechtfertigt, auf diesen nahe am Zeitpunkt des Vertragsabschlusses liegenden Ausgangswert abzustellen, um das legitime Interesse beider Vertragsteile zu wahren, eine (inflations- bzw deflationsbedingte) Veränderung der bei Vertragsschluss vereinbarten, also im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhandenen subjektiven Äquivalenz der Leistungen zu verhindern

(10 Ob 15/25s Rz 91; ähnlich bereits 10 Ob 54/24z Rz 45 f mwN). Eine Wertsicherungsklausel in einem Mietvertrag wird durch das legitime Bedürfnis des Vermieters gerechtfertigt, das Entgelt insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren (RS0132652; ErläutRV 279 BlgNR 28. Gesetzgebungsperiode 1).

[30] 2.3. Diese Beurteilung findet nunmehr auch in der – mit dem ZIAG zum 1. 1. 2026 neu eingeführten – Vorschrift des § 879a ABGB eine Stütze (so auch Kothbauer, ZIAG – Klarstellungen zu Wertsicherungsvereinbarungen, immolex 2026/18, 39). § 879a ABGB ist nach der Übergangsbestimmung des § 1503 Abs 30 ABGB auch auf vor diesem Zeitpunkt geschlossene Verträge anzuwenden, was in den Gesetzesmaterialien – ähnlich wie bei der Rückwirkungsanordnung betreffend die Neufassung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG – damit begründet wird, dass die durch die Neuregelung getroffenen Klarstellungen Rechtssicherheit auch für „Altverträge“ bieten sollen (ErläutRV 279 BlgNR 28. GP 4). Ausgehend davon ist § 879a ABGB auch für das vorliegende Rechtsmittelverfahren zu beachten (vgl RS0031419 [T6]). 2.3. Diese Beurteilung findet nunmehr auch in der – mit dem ZIAG zum 1. 1. 2026 neu eingeführten – Vorschrift des Paragraph 879 a, ABGB eine Stütze (so auch Kothbauer, ZIAG – Klarstellungen zu Wertsicherungsvereinbarungen, immolex 2026/18, 39). Paragraph 879 a, ABGB ist nach der Übergangsbestimmung des Paragraph 1503, Absatz 30, ABGB auch auf vor diesem Zeitpunkt geschlossene Verträge anzuwenden, was in den Gesetzesmaterialien – ähnlich wie bei der Rückwirkungsanordnung betreffend die Neufassung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG – damit begründet wird, dass die durch die Neuregelung getroffenen Klarstellungen Rechtssicherheit auch für „Altverträge“ bieten sollen (ErläutRV 279 BlgNR 28. Gesetzgebungsperiode 4). Ausgehend davon ist Paragraph 879 a, ABGB auch für das vorliegende Rechtsmittelverfahren zu beachten vergleiche RS0031419 [T6]).

[31] § 879a ABGB macht im Hinblick auf Wertsicherungsvereinbarungen in Dauerschuldverhältnissen durch spezifische Abwägungskriterien nähere Vorgaben für die im Rahmen der Inhaltskontrolle vorzunehmende Interessenabwägung (vgl RS0016914 [insb T10, T46, T64]). Danach „ist bei der Beurteilung der Frage, ob durch Bezugnahme auf eine vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegende Indexzahl eine gröbliche Benachteiligung nach § 879 Abs 3 vorliegt, neben dem zeitlichen Abstand auch zu berücksichtigen, ob wegen einer Vielzahl gleichartiger Verträge eine parallel laufende Wertsicherung all dieser Verträge zweckmäßig ist. Von einer gröblichen Benachteiligung nach § 879 Abs 3 ist jedenfalls dann nicht auszugehen, wenn wegen zwingender gesetzlicher Vorgaben die bis zum Vertragsabschlusszeitpunkt verstrichene Zeit bei der Entgeltbemessung nicht berücksichtigt werden konnte“. Paragraph 879 a, ABGB macht im Hinblick auf Wertsicherungsvereinbarungen in Dauerschuldverhältnissen durch spezifische Abwägungskriterien nähere Vorgaben für die im Rahmen der Inhaltskontrolle vorzunehmende Interessenabwägung vergleiche RS0016914 [insb T10, T46, T64]). Danach „ist bei der Beurteilung der Frage, ob durch Bezugnahme auf eine vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegende Indexzahl eine gröbliche Benachteiligung nach Paragraph 879, Absatz 3, vorliegt, neben dem zeitlichen Abstand auch zu berücksichtigen, ob wegen einer Vielzahl gleichartiger Verträge eine parallel laufende Wertsicherung all dieser Verträge zweckmäßig ist. Von einer gröblichen Benachteiligung nach Paragraph 879, Absatz 3, ist jedenfalls dann nicht auszugehen, wenn wegen zwingender gesetzlicher Vorgaben die bis zum Vertragsabschlusszeitpunkt verstrichene Zeit bei der Entgeltbemessung nicht berücksichtigt werden konnte“.

[32] Bereits die Wortfolge „neben dem zeitlichen Abstand“ erhebt, dass nach der Vorstellung des Gesetzgebers nicht schon der alleinige Umstand, dass diese an einen vor Vertragsabschluss liegenden Basiswert anknüpft, der sachlichen Rechtfertigung einer Wertsicherungsklausel entgegenstehen soll (näher zu den beiden in § 879a Satz 1 ABGB statuierten Abwägungskriterien des „zeitlichen Abstands“ zum Vertragsabschluss und der „Zweckmäßigkeit“ parallel laufender Wertsicherungen im Massengeschäft siehe Longin, Ausgewählte Überlegungen zu ZIAG und 5. MILG, wobl 2026, 41 [43 ff] mwN). Dies bringen auch die Materialien deutlich zum Ausdruck (ErläutRV 279 BlgNR 28. GP 3): Darin wird zwar einerseits darauf hingewiesen, dass Verträge über die Raummiete die Kriterien eines „Massenvertrags“ im Sinn des § 879a ABGB nicht erfüllen, weil das Interesse der Mieter an einer individuellen Wertsicherung allfälligen Zweckmäßigkeitserwägungen jedenfalls vorgehe. Andererseits wird zugleich ausdrücklich klargestellt, dass auch ohne das Vorliegen von Massenverträgen das Verwenden eines vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegenden Index nicht immer gröblich benachteiligend sein müsse, etwa wenn der verwendete Index „kurz vor der zuletzt verlautbarten Indexzahl“ liege. Schon daraus ergibt sich unmissverständlich, dass der Gesetzgeber die – auch hier zu beurteilende – Vereinbarung der zuletzt verlautbarten Indexzahl als Basiswert für die Wertsicherung als unproblematisch ansieht.

Bereits die Wortfolge „neben dem zeitlichen Abstand“ erhellt, dass nach der Vorstellung des Gesetzgebers nicht schon der alleinige Umstand, dass diese an einen vor Vertragsabschluss liegenden Basiswert anknüpft, der sachlichen Rechtfertigung einer Wertsicherungsklausel entgegenstehen soll (näher zu den beiden in Paragraph 879 a, Satz 1 ABGB statuierten Abwägungskriterien des „zeitlichen Abstands“ zum Vertragsabschluss und der „Zweckmäßigkeit“ parallel laufender Wertsicherungen im Massengeschäft siehe Longin, Ausgewählte Überlegungen zu ZIAG und 5. MILG, wobl 2026, 41 [43 ff] mwN). Dies bringen auch die Materialien deutlich zum Ausdruck (ErläutRV 279 BlgNR 28. Gesetzgebungsperiode 3,): Darin wird zwar einerseits darauf hingewiesen, dass Verträge über die Raummiete die Kriterien eines „Massenvertrags“ im Sinn des Paragraph 879 a, ABGB nicht erfüllen, weil das Interesse der Mieter an einer individuellen Wertsicherung allfälligen Zweckmäßigkeitserwägungen jedenfalls vorgehe. Andererseits wird zugleich ausdrücklich klargestellt, dass auch ohne das Vorliegen von Massenverträgen das Verwenden eines vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegenden Index nicht immer gröblich benachteiligend sein müsse, etwa wenn der verwendete Index „kurz vor der zuletzt verlaublichen Indexzahl“ liege. Schon daraus ergibt sich unmissverständlich, dass der Gesetzgeber die – auch hier zu beurteilende – Vereinbarung der zuletzt verlaublichen Indexzahl als Basiswert für die Wertsicherung als unproblematisch ansieht.

[3 3] 2.4. Unter Bedachtnahme auf diese im Wortlaut des § 879a ABGB zum Ausdruck gebrachte gesetzgeberische Wertung sowie die bereits in der Entscheidung zu 10 Ob 15/25s aufgezeigten Gesichtspunkte (vgl dazu Punkt 2.2.) ist davon auszugehen, dass eine in sachlicher Hinsicht rechtfertigungsbedürftige Benachteiligung des Mieters aufgrund einer „Vordatierung“ des Basismonats für die Wertsicherung nur dann vorliegen kann, wenn der festgelegte Ausgangsmonat so weit vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegt, dass es zu einer ins Gewicht fallenden (verdeckten) Verschiebung des zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Äquivalenzverhältnisses kommt, weil dem Mieter dadurch im Zuge der Wertanpassung – in einem signifikanten Umfang – in der Vergangenheit liegende Geldwertverluste angelastet werden können. 2.4. Unter Bedachtnahme auf diese im Wortlaut des Paragraph 879 a, ABGB zum Ausdruck gebrachte gesetzgeberische Wertung sowie die bereits in der Entscheidung zu 10 Ob 15/25s aufgezeigten Gesichtspunkte vergleiche dazu Punkt 2.2.) ist davon auszugehen, dass eine in sachlicher Hinsicht rechtfertigungsbedürftige Benachteiligung des Mieters aufgrund einer „Vordatierung“ des Basismonats für die Wertsicherung nur dann vorliegen kann, wenn der festgelegte Ausgangsmonat so weit vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegt, dass es zu einer ins Gewicht fallenden (verdeckten) Verschiebung des zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Äquivalenzverhältnisses kommt, weil dem Mieter dadurch im Zuge der Wertanpassung – in einem signifikanten Umfang – in der Vergangenheit liegende Geldwertverluste angelastet werden können.

[34] Dies ist bei der hier zu beurteilenden Vereinbarung der zuletzt verlaublichen Indexzahl als Ausgangsbasis für die Wertsicherung nicht der Fall.

3. Zur Zweiseitigkeit der Wertsicherungsvereinbarung

[35] Die Kläger wollen einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG ferner auch daraus ableiten, dass im Rahmen der vereinbarten Wertanpassung „keine ausdrückliche Senkung“ vorgesehen sei. Die Kläger wollen einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG ferner auch daraus ableiten, dass im Rahmen der vereinbarten Wertanpassung „keine ausdrückliche Senkung“ vorgesehen sei.

[3 6] Dieser Vorwurf der mangelnden Zweiseitigkeit der Entgeltänderungsklausel (vgl dazu RS0117365; RS0115215 [T1, T9]; Kathrein/Schoditsch in KBB7 § 6 KSchG Rz 11 mwN) trifft indes nicht zu: Die vorliegende Vertragsbestimmung sieht nämlich ausdrücklich eine Anpassung des Mietzinses an den Verbraucherpreisindex 2005 „nach oben oder [nach] unten“ also in beide Richtungen und damit eine Pflicht der Vermieterin zur Entgeltsenkung vor (s bereits 6 Ob 226/18f [Pkt 1. zur ähnlich formulierten Klausel 2]). Dieser Vorwurf der mangelnden Zweiseitigkeit der Entgeltänderungsklausel vergleiche dazu RS0117365; RS0115215 [T1, T9]; Kathrein/Schoditsch in KBB7 Paragraph 6, KSchG Rz 11 mwN) trifft indes nicht zu: Die vorliegende Vertragsbestimmung sieht nämlich ausdrücklich eine Anpassung des Mietzinses an den Verbraucherpreisindex 2005 „nach oben oder [nach] unten“ also in beide Richtungen und damit eine Pflicht der Vermieterin zur Entgeltsenkung vor (s bereits 6 Ob 226/18f [Pkt 1. zur ähnlich formulierten Klausel 2]).

4. Zur behaupteten Intransparenz der Wertsicherungsvereinbarung

[3 7] Ebenso wenig liegt ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG vor. Wieso die Bezugnahme auf die „zuletzt verlaubliche Indexzahl“ (in Ansehung des als Wertmesser vereinbarten

Verbraucherpreisindex 2005) für den typischen Durchschnittsmieter (vgl RS0037107 [T6, T10]; RS0115219 [T17, T36] ua) nicht hinreichend „objektiviert“ – und die Klausel somit unvollständig (s RS0115219) – sein soll, legt die Revision nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Ebenso wenig liegt ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG vor. Wieso die Bezugnahme auf die „zuletzt verlautbarte Indexzahl“ (in Ansehung des als Wertmesser vereinbarten Verbraucherpreisindex 2005) für den typischen Durchschnittsmieter vergleiche RS0037107 [T6, T10]; RS0115219 [T17, T36] ua) nicht hinreichend „objektiviert“ – und die Klausel somit unvollständig (sRS0115219) – sein soll, legt die Revision nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

[38] Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach klargestellt, dass die Bezugnahme auf allgemein bekannte Referenzwerte (wie LIBOR oder EURIBOR) unter dem Gesichtspunkt der Transparenz grundsätzlich nicht zu beanstanden ist (vgl 6 Ob 220/09k Pkt 1.; 7 Ob 15/10x; 4 Ob 147/17x Pkt 4.2 mwN), zumal ein durchschnittlicher Verbraucher sich ohne Aufwand Kenntnis von der Bedeutung eines solchen Referenzwerts verschaffen kann (6 Ob 220/09k Pkt 1. [EURIBOR]). Bei allgemein bekannten Referenzwerten wird – mit Blick auf die vielfältigen Möglichkeiten, diese Werte (zB im Internet) zu eruieren – das Anführen einer Fundstelle nicht verlangt (4 Ob 4/23a Rz 53 mwN). Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach klargestellt, dass die Bezugnahme auf allgemein bekannte Referenzwerte (wie LIBOR oder EURIBOR) unter dem Gesichtspunkt der Transparenz grundsätzlich nicht zu beanstanden ist vergleiche 6 Ob 220/09k Pkt 1.; 7 Ob 15/10x; 4 Ob 147/17x Pkt 4.2 mwN), zumal ein durchschnittlicher Verbraucher sich ohne Aufwand Kenntnis von der Bedeutung eines solchen Referenzwerts verschaffen kann (6 Ob 220/09k Pkt 1. [EURIBOR]). Bei allgemein bekannten Referenzwerten wird – mit Blick auf die vielfältigen Möglichkeiten, diese Werte (zB im Internet) zu eruieren – das Anführen einer Fundstelle nicht verlangt (4 Ob 4/23a Rz 53 mwN).

[39] Entsprechendes muss auch für den, dem Durchschnittsverbraucher bekannten und von der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria) im Internet veröffentlichten Verbraucherpreisindex (2005) gelten.

5. Ergebnis

[40] Mangels Unwirksamkeit der vorliegenden Wertsicherungsklausel bestehen das Rückforderungsbegehren und das Feststellungsbegehren nicht zu Recht, weshalb der Revision nicht Folge zu geben ist.

[41] 6. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. 6. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E146968

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0010OB00087.25P.0310.000

Im RIS seit

23.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

24.06.2026

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