

Wertsicherungsvereinbarungen – ist doch nicht alles so schlimm? ¹

Die OGH-Rechtsprechung stellt die Wirksamkeit vieler Wertsicherungsentscheidungen in Frage. Von großem Interesse ist, inwieweit sich die in Verbandsklagen festgestellten Unvereinbarkeiten in Individualverfahren durchschlagen. Von **Christoph Kothbauer**

Die Bekanntlich wird die Wirksamkeit so mancher mietvertraglicher Wertsicherungsvereinbarung durch rezente höchstgerichtliche Verbandsklagejudikatur in Frage gestellt. Aus diesem Grund ist es von großem Interesse, ob und in welchem Umfang die in den Verbandsklageentscheidungen erkannten Unvereinbarkeiten mit Prämissen des Verbraucherschutzes und der Klauselkontrolle auch auf – zwischen konkreten Vertragsparteien geführte – Individualverfahren durchschlagen werden. Diese Frage stellt sich vor mit Blick auf die in den Verfahren anzuwendenden, voneinander strikt zu unterscheidenden Grundsätze der Vertragsauslegung: **Im Rahmen eines Verbandsklageverfahrens** hat die **Auslegung von Klauseln generalisierend im „kundenfeindlichsten“ Sinn** zu erfolgen.² Weil einem Verbandsklageverfahren keine konkrete Vertragsbeziehung zugrunde liegt, scheidet eine Auslegung nach dem Willen allfälliger Vertragsparteien von vornherein aus. Im **Individualverfahren** ist indes bei der Auslegung von Verträgen nach §§ 914 ff ABGB – ausgehend vom Wortlaut einer Vereinbarung – die **Absicht der Parteien zu erforschen**; dies unter Berücksichtigung der redlichen Verkehrsübung unter Heranziehung des Verhaltens und der Erklärungen der Parteien, gemessen am Empfängerhorizont.³

Will man also den Vermietern nicht schon vorweg unterstellen, mit jeder Bestimmung des Vertrags nur das Allerschlechteste für die Mieter zu wollen, so muss eine Auslegung nach dem

Parteiwillen zwangsläufig zu anderen Ergebnissen führen als eine „kundenfeindlichste“ Auslegung. Eine (nicht rechtskräftige) zweitinstanzliche Entscheidung⁴ zeigt die (möglichen) Unterschiede auf.

Was wir aus der bisherigen Rechtsprechung wissen

In einer höchstgerichtlichen Verbandsklageentscheidung⁵ wurden Zweifel an der Zulässigkeit mietvertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen schon dem Grunde nach mit durchaus überzeugenden Argumenten zerstreut: Die sachliche Rechtfertigung einer Wertsicherungsvereinbarung läge im **legitimen Bedürfnis des Vermieters, das Entgelt** – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – **an die tatsächliche Geldwertveränderung anzupassen und damit das vertragliche Äquivalenzverhältnis zu wahren**. In der Folge wurde diese Ansicht auch von einigen anderen Senaten des OGH⁶ vertreten, sodass bezüglich der Zulässigkeit mietvertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen dem Grunde nach getrost von gesicherter Rechtsprechung ausgegangen werden kann.⁷

Der **Verbraucherpreisindex (VPI)** als Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung ist ein im Sinne des Sachlichkeitsgebots des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG **zulässiger Wertmesser**.⁸ Der **Baukostenindex**, der nur einen Teil der maßgeblichen Kostenfaktoren unternehmerischer Vermieter abbildet, ist indes nach rezenter Rechtsprechung als Wertmesser **sachlich nicht gerechtfertigt**.⁹

¹ Siehe zum folgenden Beitrag auch *Kothbauer*, *immolex* 2025/2.

² RS0016590.

³ RS0044358.

⁴ LGZ Wien 40 R 181/24z.

⁵ OGH 6 Ob 226/18f [Klausel 2].

⁶ OGH 2 Ob 36/23t [Klausel 6] mwN; OGH 1 Ob 64/24d mwN; OGH 10 Ob 23/24s [Klausel 8] mwN; vgl auch den Hinweis in OGH 5 Ob 79/19g.

⁷ RS0132652.

⁸ OGH 1 Ob 64/24d.

⁹ OGH 10 Ob 23/24s [Klausel 8].

1) Intransparente Ersatzindexklausel

Eine in den jüngeren Verbandsklageentscheidungen identifizierte „Problemstelle“ mietvertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen liegt darin, dass eine „Ersatzindexklausel“ für den Fall, dass der der Wertsicherung zugrunde liegende Index nicht (mehr) veröffentlicht werden sollte, **jenen Index** als Grundlage für die Wertsicherung **vorsieht**, **„der diesem Index am meisten entspricht“**. Darin wird ein Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG gesehen (im Hinblick auf das Gebot der Umschreibung der für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände und der Unabhängigkeit deren Eintritts vom Willen des Unternehmers).¹⁰

Das LGZ Wien hatte sich nun mit einer Ersatzindexklausel zu befassen, welche die Vermieter berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen **„entsprechenden Nachfolgeindex“** zu ersetzen, sofern der dem Vertrag zugrunde liegende Index nicht mehr veröffentlicht werden sollte. In Einklang mit der Verbandsklagejudikatur erklärte das LGZ Wien, der Vereinbarung sei einerseits **keinerlei nähere Aussage dazu zu entnehmen, nach welchen Kriterien zu beurteilen ist, welcher Index der „entsprechende Nachfolgeindex“ sein soll** – es bleibe daher letztlich vollkommen unklar, welcher Wertmesser für die Preis Anpassung bei Wegfall des verlautbarten Index maßgeblich sein soll. Andererseits **würden die Vermieter dazu ermächtigt, einen solchen Nachfolgeindex nach ihrem Willen auszuwählen bzw zu bestimmen**, welcher der „entsprechende“ sein soll, weshalb ein Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG vorliege. Diese Beurteilung ist meines Erachtens überzeugend.

Anders zu beurteilen ist wohl eine Ersatzindexklausel, die nicht auf einen „entsprechenden“, sondern **„an seine Stelle [also die an die Stelle des nicht mehr veröffentlichten Index] tretenden Index“** nimmt.¹¹ Eine derartige Vereinbarung hält meines Erachtens den Anforderungen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG stand, weil hier einerseits der Ersatzindex bestimmbar festgelegt wird und damit gleichzeitig

ausgeschlossen wird, dass der Vermieter einseitig einen Nachfolgeindex bestimmt.

Vor dem Hintergrund der festgestellten Unzulässigkeit der Vereinbarung eines Ersatzindex hat sich nun die Frage gestellt, ob sich die aus dem auch im Individualverfahren geltenden verbraucherrechtlichen Verbot der geltungserhaltenden Reduktion missbräuchlicher Klauseln¹² erfließende Unwirksamkeit auf die Vereinbarung des Ersatzindex beschränkt oder aber auf die Wertsicherungsvereinbarung in ihrer Gesamtheit erstreckt. **Das LGZ Wien erachtete die Ersatzindexklausel als eigenständigen Teil der Klausel, der getrennt von der Vereinbarung der grundsätzlichen Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses gesehen werden könne.** Eine eigenständige Beurteilung einer Klausel sei nämlich auch dann gerechtfertigt, wenn sich eine Klausel [hier: die Abrede über einen Ersatzindex] zwar mit einem Verweis auf eine andere Klausel [hier: die eigentliche Wertsicherungsabrede] bezieht, darüber hinaus aber einen eigenständigen Regelungsinhalt aufweist.¹³ **Die Unzulässigkeit beziehe sich daher nur auf diese eigenständigen Teile der Klausel**, die den Fall der mangelnden Veröffentlichung des dem Vertrag zugrunde liegenden Index regeln.

Wenn sich nun aber bei einer unzulässigen Vereinbarung eines Ersatzindex die Unwirksamkeit auf eben die Ersatzindexklausel beschränkt bleibt und nicht auch die Unwirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung als solche auslöst, ist eine solche **Teilnichtigkeit der Klausel für die Vermieter durchaus verkraftbar**. Dass nämlich ein bestimmter VPI in absehbarer Zukunft nicht mehr veröffentlicht wird (und damit keine Grundlage für die Anpassung des Entgelts mehr vorhanden wäre), ist alles andere als wahrscheinlich. Das Fehlen einer Ersatzindexklausel wird sich damit wohl selbst bei unbefristeten Mietverträgen kaum zulasten des Vermieters auswirken.

2) Mögliche Anhebung des Mietzinses binnen zweier Monate

Eine weitere Gefahr für die Wirksamkeit einer Wertsicherungsvereinbarung lauert,

¹⁰ OGH 2 Ob 36/23t [Klausel 6].

¹¹ Vgl hierzu OGH 6 Ob 226/18f [Klausel 2].

¹² RS0128735; RS0122168.

¹³ Vgl 5 Ob 15/20x mwN.

wenn aufgrund ihrer Formulierung zumindest theoretisch **schon in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss eine Anhebung des Entgelts erfolgen könnte**. Darin sieht die rezente Verbandsklagejudikatur¹⁴ nämlich einen Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG (nach welcher Bestimmung es einzelvertraglich ausgehandelt werden müsste, dass der Unternehmer für seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich vereinbarte Entgelt verlangen kann).

In Bezug auf § 6 Abs 2 Z 4 KSchG zeigt sich besonders deutlich, wie weit **das Ergebnis einer Vertragsauslegung nach der Absicht der Parteien unter Berücksichtigung der redlichen Verkehrsübung in einem Individualverfahren vom Ergebnis einer abstrakten Klauselauslegung im kundenfeindlichsten Sinn in einem Verbandsklageverfahren abweichen kann**. Im Verbandsklageverfahren genügt es aus Sicht des OGH schon, dass nach dem Wortlaut der Klausel eine (wenngleich mitunter höchst unwahrscheinliche) Erhöhung des Entgelts innerhalb der ersten beiden Monate ab Vertragsabschluss zumindest theoretisch stattfinden könnte. **Im Individualverfahren** erachtet es das LGZ Wien indes bei der Beurteilung einer Schwellenwertvereinbarung (mit einer Schwelle von drei Prozent) als **ausschlaggebend**, dass die Vereinbarung die theoretische Möglichkeit einer Anhebung des Mietzinses **innerhalb der ersten beiden Monate ab Vertragsabschluss** zwar nicht ausgeschlossen hat, eine solche Anhebung aber **tatsächlich gar nicht erfolgt** ist. Hinzu komme, dass ein Ansteigen des VPI von drei Prozent innerhalb von zwei Monaten einen derartig abwegigen (und daher praktisch auszuschließenden) Ausnahmefall bilde, dass er **von verständigen Vertragsparteien bei Vertragsschluss** [va bei Verträgen vor der Phase der relativen hohen Inflation ab dem Jahr 2022] **wohl nicht in Betracht gezogen** wurde.

Damit wird klar aufgezeigt, dass im Individualverfahren bei Auslegung einer Vereinbarung, die zwischen zwei

konkreten Vertragspartnern getroffen wurde – anders als bei einer abstrakten Klauselprüfung im kundenfeindlichsten Sinn in einem Verbandsklageverfahren, in welchem schon naturgemäß konkrete Umstände des Einzelfalls nicht berücksichtigt werden können – bei der Erforschung des für die Vertragsauslegung maßgeblichen Parteiwillens auf den Erfahrungs- und Erwartungshorizont der Vertragspartner Bedacht zu nehmen ist. **Wenn nun aber beide Vertragspartner aus guten Gründen nicht im Entferntesten in Erwägung gezogen haben, dass sich der Mietzinsanhebungstatbestand schon in den beiden Monaten ab Vertragsabschluss verwirklichen könnte, bestand für sie auch keinerlei Veranlassung, eine Anhebung des Mietzinses innerhalb dieses Zeitraums explizit auszuschließen**. Der Wille der beiden Vertragspartner war eben gerade nicht darauf gerichtet, dass es schon in den ersten beiden Monaten zu einer Anhebung des Mietzinses kommen soll, **weshalb auch kein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG vorliegt**.

Mit Blick auf § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ergibt sich damit folgendes Bild: Unproblematisch sind zunächst jene Wertsicherungsklauseln, nach denen eine Anhebung des Mietzinses innerhalb der ersten beiden Monate ab Vertragsabschluss sogar theoretisch ausgeschlossen ist. Dies gilt etwa für Klauseln mit Anpassung des Mietzinses zu bestimmten Terminen (etwa jährlich zum 1.1.) unter Bezugnahme auf eine Indexzahl, die einige Monate vor dem jeweiligen Anpassungstermin liegt, oder aufgrund des in § 16 Abs 9 MRG festgelegten zeitlichen Anhebungsmechanismus (Anhebung erst für den der mietrechtlichen Wirksamkeit folgenden Zinstermin) für alle Wertsicherungsvereinbarungen in Richtwert- und Kategorieverträgen, sofern der Vertrag nicht gerade ab dem 5. des letzten Monats vor Eintritt der mietrechtlichen Wirksamkeit neuer Richtwerte bzw. Kategoriebeträge abgeschlossen wurde (fortan ist das aufgrund des 3. MILG der Monat März eines jeden Jahres). Kein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG liegt aus Sicht des LGZ

¹⁴ OGH 2 Ob 36/23t [Klausel 6]; OGH 8 Ob 37/23h [Klausel 17]; OGH 8 Ob 6/24a [Klausel 15].

Wien aber auch dann vor, wenn die Wertsicherungsvereinbarung zwar theoretisch zu einer Anhebung des Mietzinses in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss führen hätte können, eine Anhebung in diesem Zeitraum aber gar nicht stattgefunden hat bzw praktisch auch nicht erwartbar war, weshalb für den Ausschluss einer solch frühen Anhebung des Mietzinses gar keine Notwendigkeit erkannt wurde.

3) Überholte Ausgangsbasis

Problematisch ist es auch, wenn der Wertsicherungsvereinbarung **als Ausgangswert eine bereits überholte** (dh nicht mehr aktuelle) **Indexzahl zugrunde gelegt wird.** Nach einer Verbandsklageentscheidung¹⁵ ist dies im Sinne der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB gröblich benachteiligend, weil im Zuge der ersten Entgeltanpassung auch Indexveränderungen berücksichtigt würden, die bereits vor Vertragsabschluss stattgefunden haben.¹⁶

Dabei ist für den OGH bei der Vereinbarung eines Richtwertmietzinses selbst die Bezugnahme auf den aktuellen Richtwert (bzw die ihm zugrunde liegende Indexzahl) ein solcherart unzulässiger Rückgriff auf eine zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits überholte Indexzahl.

In dem vom LGZ Wien beurteilten Fall wurde einer im **März 2021** getroffenen **Mietzinsvereinbarung** für die vertragliche Wertsicherung die **Indexzahl des VPI 2010 für den Monat Mai 2017 als Ausgangswert** zugrunde gelegt. Das LGZ Wien erklärte, den Feststellungen folgend hätte die **Aufnahme des Ausgangsmonats Mai 2017 nicht auf Wissen und Wollen der Vermieter beruht.** Es sei daher zu prüfen, was beide Parteien tatsächlich vereinbaren wollten. Der Zweck der Wertsicherungsvereinbarung läge im Schutz des Leistungsempfängers vor Geldentwertung, sodass im Rahmen einer Wertsicherungsvereinbarung naheliegenderweise stets der aktuellste, soll heißen, der **zuletzt verlautbarte Indexwert**, herangezogen werde. **Nach der redlichen Verkehrsauffassung könne daher die Wahl des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuellsten Indexwerts als**

Ausgangsbasis als gültiger Inhalt der Vereinbarung angesehen werden. Dafür, dass der vertraglich vereinbarte Ausgangswert gar nicht gewollt war, sprach im vorliegenden Fall wohl auch der Umstand, dass bei der Wertsicherung des Mietzinses während des Vertragsverhältnisses auf diesen Ausgangswert gar nicht zurückgegriffen wurde.

Es ist indes zweifelhaft, ob aus dieser Einzelfallbeurteilung etwas zur „Rettung“ von Wertsicherungsvereinbarungen für Richtwert- oder Kategoriemietzinse, die auf den aktuellen Richtwert oder den aktuellen Kategoriebetrag (bzw die jeweils zugrunde liegende Indexzahl) Bezug nehmen, abgeleitet werden kann. Solchen Vereinbarungen liegt nämlich üblicherweise sehr wohl ein übereinstimmender Parteienwille zugrunde, sodass für eine vom Wortlaut der Vereinbarung abgehende Auslegung kein Spielraum verbleibt. Die Lösung müsste hier viel eher im Hinweis darauf liegen, dass ein Richtwert bzw ein Kategoriebetrag aufgrund seiner länger währenden (fortan aufgrund des 3. MILG jeweils ein Jahr umspannenden) mietrechtlichen Wirksamkeit im Gegensatz zu einer Indexzahl für einen einzigen Monat eben keine bloße „Momentaufnahme“ ist. Die Bezugnahme auf den jeweils aktuell geltenden (!) Richtwert oder Kategoriebetrag kann demnach – solange es keinen neuen Richtwert oder Kategoriebetrag gibt – gerade keinen verpönten Rückgriff auf einen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits überholten Ausgangswert darstellen.

Ergänzende Anmerkung zum Ausgangswert der Wertsicherung: Auch der OGH¹⁷ hat rezent in einem Individualverfahren erklärt, dass eine **auf die zuletzt verlautbarte Indexzahl** (statt auf die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses) **Bezug nehmende Wertsicherungsvereinbarung**, die somit eine Veränderung der bei Vertragsschluss vereinbarten und im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhandenen subjektiven Äquivalenz der Leistungen verhindern soll, **sachlich gerechtfertigt** sei.

¹⁵ OGH 8 Ob 37/23h [Klausel 17].

¹⁶ Zur Problematik eines veralteten Ausgangswerts im Lichte der

Geltungskontrolle des § 864a ABGB siehe bereits OGH 10 Ob 50/11t.

¹⁷ OGH 10 Ob 54/24z.

Fazit

Es bleibt abzuwarten, zu welcher Beurteilung von Wertsicherungsvereinbarungen in Individualverfahren die höchstgerichtliche Rechtsprechung letztlich gelangen wird. Die vorliegende zweitinstanzliche Entscheidung des LGZ Wien deutet aber zumindest an, dass aufgrund der in den jeweiligen Verfahren anzuwendenden unterschiedlichen Auslegungsmethoden voneinander abweichende Ergebnisse geradezu erwartbar sind.
