

Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen

WKO – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
17.09.2025

RA Dr. Reinhard Pesek



Übersicht

Übersicht



- **Rechtliche Rahmenbedingungen im Überblick**
- **Aktuelle Judikatur**
- **Rechtsfolgen einer etwaigen Unzulässigkeit**
- **Abwehrstrategien gegen etwaige Rückforderungsansprüche**



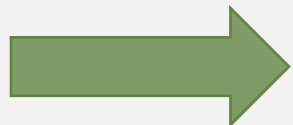
Rechtliche Rahmenbedingungen im Überblick



Wertsicherungsvereinbarungen

➤ Rechtliche Rahmenbedingungen

- UU Schutzbestimmungen des **MRG-Vollanwendungsbereichs**.
 - Wertsicherungsvereinbarung trotz gesetzlicher Valorisierung des Kategorie- und Richtwertmietzinses erforderlich!
 - Mietzinsobergrenzen dürfen hierdurch nicht überschritten werden (§ 16 Abs 9 MRG).
 - Prozedere vorgesehen – keine rückwirkende Geltendmachung möglich (§ 16 Abs 9 MRG).
- Bei **Vertragsformblatt**: Anwendbarkeit der Geltungs- (§ 864a ABGB) und Inhaltskontrolle (§ 879 Abs 3 ABGB).
- Bei **Verbrauchergeschäft**: Anwendbarkeit des KSchG, insbesondere Klauselkatalog des § 6 KSchG und damit auch § 6 Abs 2 Z 4 KSchG (zweimonatige „Sperrfrist“).
 - KSchG auch bei Gründungsgeschäften anwendbar!



Kumulative Anwendung möglich.



Wertsicherungsvereinbarungen

➤ Rechtliche Rahmenbedingungen

- Die Vereinbarung eines wertgesicherten Mietzinses ist **grundsätzlich zulässig**.
 - Legitimes Bedürfnis des Vermieters, den Mietzins an die tatsächlichen Geldwertveränderungen anzupassen (OGH 6 Ob 226/18f: kein Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG).
- Vorgaben des **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** für „Änderungen des Entgelts“:
 - Klare und deutliche Umschreibung der maßgeblichen Umstände.
 - **Sachliche Rechtfertigung** – sachlicher Bezug zu den Kosten des Unternehmers.
 - Umstände nicht vom Willen / Ermessen des Unternehmers abhängig.
 - **Zweiseitigkeitserfordernis**.
- Übliche Wertmesser für die Wertsicherung:
 - Verbraucherpreisindex (VPI) – zulässig nach OGH 6 Ob 226/18f und OGH 1 Ob 64/24d.
 - Baukostenindex (BKI) – unzulässig nach OGH 10 Ob 23/24s.
 - Im MRG-Vollanwendungsbereich (zumindest bislang) auch zB gesetzlicher Richtwertmietzins (RichtWG).



Aktuelle Judikatur



Wertsicherungsvereinbarungen

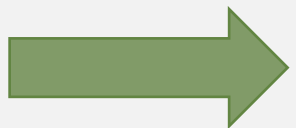
➤ Vereinbarung einer zweimonatigen „Sperrfrist“ erforderlich?

§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG: Unwirksam sind Vertragsbestimmungen „[...] 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;“

OGH 2 Ob 36/23t: „Im Übrigen verstößt die Klausel auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, weil bei kundenfeindlichster Auslegung schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte“; so auch OGH 8 Ob 37/23h und OGH 8 Ob 6/24a.

Allerdings Rechtsprechungswende in OGH 10 Ob 15/25s:

§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Mietverhältnisse (doch) nicht anwendbar!



- Fehlen der zweimonatigen Sperrfrist daher nunmehr unschädlich.
- Aus Vorsichtsgründen sollte Sperrfrist jedoch dennoch angeführt werden.



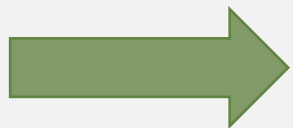
Wertsicherungsvereinbarungen

➤ Bewirkt unklare Ersatzindexregelung die Unwirksamkeit der Wertsicherung?

Klausel: „Der Netto Mietzins von € [...] wird auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.“

OGH 2 Ob 36/23t: Ersatzindexregelung verstößt mangels Festlegung näherer Kriterien gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und führt zur Unwirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung.

Allerdings OGH 8 Ob 81/24f: Teilbarkeit einer Wertsicherungsklausel. Unzulässige Ersatzindexregelung führt nicht zur Unzulässigkeit der „*eigentlichen*“ Wertsicherung.



Unwirksamkeit der Ersatzindexregelung schlägt nicht auf eigentliche Wertsicherungsvereinbarung durch.

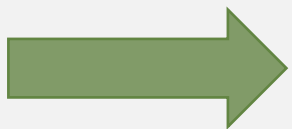


Wertsicherungsvereinbarungen

➤ Heranziehung eines vor Vertragsabschluss liegenden Ausgangsindex?

Klausel: „Es wird Wertbeständigkeit des in § 3 genannten Hauptmietzinses nach Maßgabe der in § 5 RWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart. [...]“

OGH 8 Ob 37/23h Koppelung des Richtwertmietzinses an den gesetzlichen Richtwert ist unzulässig: „Im Übrigen weist das Berufungsgericht mit Recht darauf hin, dass die Erhöhung des Richtwerts auch darauf zurückzuführen sein kann, dass es schon in der Zeit vor Abschluss des Mietvertrags zu einem Anstieg des Preisniveaus gekommen ist, sodass eine nachträgliche Anhebung des auf dieser Grundlage vereinbarten Mietzinses insoweit auch sachlich nicht gerechtfertigt ist. Die Klausel ist damit auch benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB und damit jedenfalls unzulässig.“



Wertsicherungsbasis, der ein vor Vertragsabschluss liegender Ausgangswert zugrunde liegt, verstößt gegen § 879 Abs 3 ABGB („übermäßige Preiserhöhung“) – gilt auch im B2B-Bereich!



Wertsicherungsvereinbarungen

➤ Konsequenzen der bisherigen Judikatur?

- Aus Vorsichtgründen: Ergänzung einer zweimonatigen „Sperrfrist“ – wertsicherungsbedingte Erhöhung des Mietzinses ist für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Vertragsabschluss ausgeschlossen.
 - Judikatur kann sich wieder ändern.
- Ersatzindexregelung adaptieren bzw überhaupt entfernen.
 - Ersatzindexregelung „oder dem an seine Stelle tretenden Index“ ist zulässig (OGH 6 Ob 226/18f).
- Keinen in der Vergangenheit liegenden Ausgangsindexwert heranziehen.
 - „Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die zuletzt verlautbarte Indexzahl“ ist nach OGH 10 Ob 15/25s zulässig.
- Baukostenindex (BKI) nicht als Wertmesser heranziehen (OGH 10 Ob 23/24s).



Rechtsfolgen einer etwaigen Unzulässigkeit



Wertsicherungsvereinbarungen

➤ Rechtsfolgen der Unzulässigkeit

- Wertsicherungsvereinbarung ist **nichtig**; der Restvertrag bleibt aufrecht.
 - Ursprünglich vereinbarter Mietzins ist für die Dauer des Mietverhältnisses also „*versteinert*“.
- Im Verbrauchergeschäft kommt es zu **keiner geltungserhaltenden Reduktion**.
 - Klausel bleibt also auch nicht einmal in einem „*unbedenklichen Umfang*“ teilweise aufrecht.
 - **Teilbarkeit** der Klausel jedoch beachten (vgl OGH 8 Ob 81/24f) – kann Teile der Klausel „*retten*“!
- **Verjährung** von mieterseitigen Rückforderungsansprüchen? 3 oder 30 Jahre?
 - LGZ Wien und LG Linz: 30-jährige Verjährungsfrist.
 - Noch keine OGH-Entscheidung.



Abwehrstrategien gegen etwaige Rückforderungsansprüche



Wertsicherungsvereinbarungen

➤ Vermieterseitige Einwendungen gegen mieterseitige Rückforderungsansprüche

- Wertsicherungsvereinbarung ist zulässig / teilbar.
- Verjährung.
- Mieter trägt Behauptungs- und Beweislast dafür, nachzuweisen, wann welche Erhöhungen erfolgt und wann welche Zahlungen geleistet wurden (Belege).
- Anderer Auslegungsmaßstab in einem Individualverfahren (Begleitumstände des Vertragsabschlusses von Relevanz; faktische Handhabung lässt Rückschluss auf das tatsächlich Gewollte zu).
 - Nach herrschender Ansicht ist Koppelung des Richtwertmietzinses an Richtwert im Rahmen eines Individualverfahrens zulässig. So jüngst auch BG Hietzing! (E noch nicht rechtskräftig)



Wertsicherungsvereinbarungen

➤ Vermieterseitige Einwendungen gegen mieterseitige Rückforderungsansprüche

- Rechtskräftige Entscheidung bzw Vergleichsabschluss erfolgt?
- Generalverzicht bei Mietvertragsbeendigung?
 - Sollte wechselseitig ausgestaltet sein.
 - Ausnahme: Rückzahlung der Kautions.
- Verfahrensrechtlich: Nach aktueller Rechtsprechung können auf die Unzulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung gestützte Rückforderungsansprüche nicht in einem außerstreitigen Mietzinsüberprüfungsverfahren, sondern bloß im streitigen Rechtsweg geltend gemacht werden – Unzulässigkeit des Rechtswegs (OGH 5 Ob 166/24h).



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Reinhard Pesek

Pesek Rechtsanwalt GmbH

Gonzagagasse 1/26

1010 Wien

H: www.pesek.law

E: pesek@pesek.law

T: + 43 1 992 98 77



PESEK
Immobilien.Recht



PESEK
Immobilien.Recht

Immobilienrechtliche Schwerpunkte

- ✓ Beratung und Vertretung in sämtlichen Gebieten des Wohnrechts
- ✓ Erstellung und Überprüfung von Individual- sowie Mustermietverträgen
- ✓ Immobilientransaktionen
- ✓ Begründung von Wohnungseigentum
- ✓ Rechtsgutachten
- ✓ In-House-Schulungen und Vorträge

