

Rechtsupdate

Wertsicherung von Mietzinsen

Betriebskosten außerhalb der MRG-Vollanwendung

Christoph Kothbauer
3. November 2025



Thema (1)

Wertsicherung von Mietzinsen – der aktuelle Stand der Dinge

Notwendigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung

Eingangs sei darauf verwiesen, dass bei Mietverträgen der vereinbarte Mietzins zivilrechtlich dem Konzept des „geldschuldrechtlichen Nominalismus“ unterliegt. Das vereinbarte Entgelt ist damit mangels abweichender Vereinbarung nominell keinen Änderungen unterworfen. **Eine gesetzliche (und damit automatische) Wertsicherung für vereinbarte Mietzinse gibt es nicht.**

So ist es auch bei den Kategorie- und Richtwertmietzinse. Einer gesetzlichen Valorisierung unterliegen nämlich nur die mietrechtlichen Kategoriebeträge (§ 16 Abs 6 MRG) und die mietrechtlichen Richtwerte (§ 5 Abs 2 RichtWG), nicht aber die auf ihrer Grundlage vereinbarten Mietzinse.

Notwendigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung

Um einem inflationsbedingten allmählichen Wertverlust des vereinbarten Mietzinses entgegenzuwirken, **bedarf es damit einer Wertsicherungsvereinbarung im Mietvertrag.**

Diese Notwendigkeit besteht unabhängig von der Frage, ob und in welchem Umfang das Mietverhältnis von den Schutzbestimmungen des MRG erfasst ist und auch unabhängig von der Anwendung des KSchG.

→ **Eine Wertsicherung des Mietzinses muss vertraglich vereinbart werden.**

Vom Erfordernis einer (wirksamen) Wertsicherungsvereinbarung wird auch das MieWeG (in Vorbereitung; 50 ME B1gNR 28. GP) nicht abrücken

Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung

Eine Wertsicherungsklausel in einem Mietvertrag ist durch das **legitime Bedürfnis des Vermieters** gerechtfertigt, das Entgelt – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und damit **das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung zu wahren**. [RS0132652 \(OGH 6 Ob 226/18f \[Klausel 2\]; OGH 1 Ob 64/24d; OGH 10 Ob 54/24z\)](#)

→ Die Vereinbarung einer Wertsicherung ist sachlich gerechtfertigt und damit zulässig.

Normative Vorgaben

Nach § 864a ABGB werden **Bestimmungen ungewöhnlichen Inhalts in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern**, die ein Vertragsteil verwendet hat, **nicht Vertragsbestandteil, wenn sie dem anderen Teil nachteilig sind und er mit ihnen** auch nach den Umständen, vor allem nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde, nicht zu rechnen brauchte; es sei denn, der eine Vertragsteil hat den anderen besonders darauf hingewiesen („Geltungskontrolle“ – diese gilt auch außerhalb des Anwendungsbereichs des KSchG).

Normative Vorgaben

Nach § 879 Abs 3 ABGB ist eine in **Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern** **enthaltene Vertragsbestimmung**, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls **nichtig, wenn sie** unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles **einen Teil gröblich benachteiligt** („Inhaltskontrolle“ – diese gilt auch außerhalb des Anwendungsbereichs des KSchG).

Normative Vorgaben

Nach **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** („**kleines Transparenzgebot**“) sind bei Unternehmer-Verbraucher-Verträgen für den Verbraucher Vertragsbestimmungen nicht verbindlich, nach denen dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine Leistung ein **höheres als das bei der Vertragsschließung bestimmte Entgelt** zusteht, es sei denn,

- dass der Vertrag bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung **auch eine Entgeltsenkung vorsieht** („Zweiseitigkeit“),
- dass die für die Entgeltänderung **maßgebenden Umstände im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt** sind sowie
- dass ihr **Eintritt nicht vom Willen des Unternehmers abhängt**.

Achtung: Die Bestimmung des **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** konkretisiert die Inhaltskontrolle des **§ 879 Abs 3 ABGB** (und hat daher **mittelbare Wirkung auch für Vertragsformblätter außerhalb des KSchG**). **OGH 1 Ob 64/24d**

Normative Vorgaben

Nach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG sind bei Unternehmer-Verbraucher-Verträgen – sofern der Unternehmer nicht beweist, dass sie **im Einzelnen ausgehandelt** worden sind – für den Verbraucher auch Vertragsbestimmungen nicht verbindlich, 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.

Anmerkung: Zur Frage, ob § 6 Abs 2 Z 4 KSchG überhaupt auf längerfristige Dauerschuldverhältnisse (und damit auch Mietverträge) anwendbar ist, gibt es uneinheitliche Rechtsprechung. Der 10. Senat des OGH (OGH 10 Ob 15/25s) hat rezent die Anwendung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Mietverträge, die über zwei Monate hinaus andauern, mit ausführlicher Begründung verneint. Näheres hierzu siehe unten.

Normative Vorgaben

Nach § 6 Abs 3 KSchG („Transparenzgebot“) ist bei Unternehmer-Verbraucher-Verträgen **eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist.**

Normative Vorgaben

Zu berücksichtigen sind auch **unionsrechtliche Aspekte** auf der Grundlage der Klausel-RL und damit auch die Rechtsprechung des EuGH.

Demnach hat die Auslegung vertraglicher Bestimmungen im Sinne des **Verbots der geltungserhaltenden Reduktion einer rechtsmissbräuchlichen vertraglichen Abrede** zu erfolgen. Die Klausel kann nicht auf einen gesetzeskonformen Gehalt reduziert werden, sondern entfällt zur Gänze, wobei eine Lückenfüllung durch ergänzende Vertragsauslegung oder durch einen Rückgriff auf dispositives Recht nicht in Betracht kommen.

Zweiseitigkeit

Nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG muss eine Wertsicherungsvereinbarung bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung **auch** eine **Entgeltsenkung** vorsieht („Zweiseitigkeit“).

Achtung: Auf die Bedeutung dieser Regel auf der Grundlage der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB auch für die Verwendung von Vertragsformblättern außerhalb des KSchG sei erneut hingewiesen.

Zweiseitigkeit

- In der Wertsicherungsvereinbarung muss damit eine „Änderung“, eine „Anpassung“ oder eine „Neuberechnung“ des Entgelts (Mietzinses) angesprochen werden, nicht aber einseitig (im Sinne einer „Einbahnstraße nach oben“) eine „Erhöhung“, eine „Anhebung“ oder ein „Anstieg“ desselben.
- Die Wertsicherungsvereinbarung ist im Sinne des Zweiseitigkeitsgebots auch solcherart auszugestalten, dass die wertsicherungsbedingte Änderung des Mietzinses nicht bloß auf Verlangen des Vermieters zu erfolgen hat (und dem Vermieter damit freigestellt wird, ob er die Änderung geltend machen will oder nicht), sondern jedenfalls (und daher auch vom Mieter durchsetzbar) zu geschehen hat, und die Anpassung damit der Willkür des Vermieters entzogen ist. 4 Ob 103/25p

Umschreibungsgebot

Nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG müssen in der Wertsicherungsvereinbarung die für die Entgeltänderung **maßgebenden Umstände im Vertrag – genau und nachvollziehbar – umschrieben** werden.

Achtung: Auf die Bedeutung dieser Regel auf der Grundlage der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB auch für die Verwendung von Vertragsformblättern außerhalb des KSchG sei auch hier hingewiesen.

Umschreibungsgebot

- In der Wertsicherungsvereinbarung muss damit der Mechanismus der Anpassung des Entgelts (Mietzinses) genau festgelegt werden. Dass bedingt
- > eine klare Bestimmung des Wertmessers (Index),
 - > die Festlegung eines bestimmbaren Ausgangswerts sowie
 - > die Vereinbarung des Anpassungsmodus (Entgeltänderungen zu bestimmten Terminen oder bei Überschreitung definierter Schwellwerte).

Umschreibungsgebot

Dem Umschreibungsgebot kommt nach der Rechtsprechung **insbesondere auch bei Ersatzindexklauseln** Bedeutung zu. Wird für den Fall, dass der vereinbarte Index nicht mehr verlautbart werden sollte, als Grundlage für die Wertsicherung ein Index vereinbart *„der diesem Index am meisten entspricht“* (OGH 2 Ob 36/23t [Klausel 6]) oder *„der dem Index [...] wirtschaftlich am nächsten kommt“*, so ist dies im Lichte des Umschreibungsgebots ungenügend.

Nachdem aber nach der Rechtsprechung (OGH 8 Ob 81/24f) eine Ersatzindexklausel sowohl inhaltlich als auch sprachlich gesondert von der eigentlichen Wertsicherungsvereinbarung gesehen werden kann, bleibt eine aus dem Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG bzw § 879 Abs 3 ABGB erfließende Unwirksamkeit auf die Ersatzindexklausel beschränkt und erstreckt sich nicht auch auf die eigentliche Wertsicherungsvereinbarung. Näheres hierzu siehe unten.

Umschreibungsgebot

- Eine Ersatzindexklausel hat sich auf einen bestimmbaren Index zu beziehen, auf dessen Auswahl der Vermieter nicht einseitig Einfluss nehmen kann. Im Lichte der Entscheidung [OGH 6 Ob 226/18f \[Klausel 2\]](#) scheint es zulässig zu sein, als Ersatzindex den *„an die Stelle [des nicht mehr verlautbarten Index] tretenden Index“* zu vereinbaren.

Sachlich gerechtfertigter Wertmesser

Nach **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** müssen in der Wertsicherungsvereinbarung **die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände sachlich gerechtfertigt** sein.

Achtung: Auf die Bedeutung dieser Regel auf der Grundlage der Inhaltskontrolle des **§ 879 Abs 3 ABGB** auch für die Verwendung von Vertragsformblättern außerhalb des KSchG sei wiederum hingewiesen.

Sachlich gerechtfertigter Wertmesser

Aus Sicht der OGH ist der **Verbraucherpreisindex (VPI)** ein **sachlich gerechtfertigter Wertmesser**. [OGH 1 Ob 64/24d](#)

Die Geldwertveränderung führe zu einer Veränderung der ursprünglichen subjektiven Äquivalenz der Leistungen und zu einem Auseinanderfallen von deren Wertverhältnis. Da der **VPI** den **Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung** (Entwicklung des inneren Geldwerts) ausdrücke, verhindere eine daran anknüpfende Wertsicherung des Mietzinses gerade eine solche Verschiebung des ursprünglichen Äquivalenzverhältnisses. **Die Äquivalenz des inneren Werts beider Leistungen werde dadurch gewahrt, dass der Mieter „an Kaufkraft“ nicht mehr (Deflation) oder weniger (Inflation) bezahle, als bei Vertragsabschluss vereinbart wurde.** Es ändere sich nur der nominelle Geldbetrag, das subjektive (innere) Wertverhältnis bleibe hingegen gleich. Dass für eine Wertsicherung des Mietzinses zwingend auf die Wertentwicklung der konkreten Kosten des Vermieters abzustellen wäre, überzeuge nicht. Richtig sei zwar, dass die Entgeltanpassung einen Bezug zu den konkreten Leistungen oder zur subjektiven Wertäquivalenz aufweisen müsse. Letzteres sei bei einer Anpassung des Mietzinses nach dem VPI aber aus den dargelegten Gründen der Fall.

Sachlich gerechtfertigter Wertmesser

Der **Baukostenindex (BKI)** ist nach der Rechtsprechung hingegen **kein sachlich gerechtfertigter Wertmesser**. [OGH 10 Ob 23/24s \[Klausel 8\]](#)

Eine sachliche Rechtfertigung sei nicht nur dann zu verneinen, wenn dem vereinbarten Änderungsfaktor jeglicher Bezug zu den unternehmerischen Kosten fehlt. **Der sachliche Bezug des Wertmessers zur Preiskalkulation unternehmerischer Vermieter müsse nämlich so eng sein, dass „Zufallsgewinne“ zugunsten der Unternehmer durch die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarungen ehestmöglich ausscheiden. Der BKI vermöge nur einen Bruchteil der für den Vermieter maßgeblichen Kostenfaktoren abzubilden.** Neben diese Kostenposition würden vielmehr andere wesentliche laufende Kosten treten, etwa jene der Finanzierung sowie allgemeine unternehmensbezogene Kosten (etwa für Mitarbeiter, Büroräumlichkeiten etc). Eine Wertsicherung des Mietzinses nach der Entwicklung des BKI vermöge somit weder die konkrete Kostenentwicklung unternehmerischer Vermieter noch die durchschnittliche Marktentwicklung auch nur annäherungsweise abzubilden. Schon deshalb fehle einer auf die Entwicklung des BKI gestützten Wertsicherungsklausel die sachliche Rechtfertigung.

Sachlich gerechtfertigter Wertmesser

→ **Aus heutiger Sicht kann (nur) im VPI ein zulässiger Wertmesser für mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarungen erblickt werden.**

Ausgangswert

Nach der Rechtsprechung des OGH darf einer mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarung **kein Ausgangswert** zugrunde gelegt werden, **der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits überholt ist**. [OGH 8 Ob 37/23h \[Klausel 17\]](#)

Dies mit dem wesentlichen Argument, dass diesfalls auch ein Anstieg des Preisniveaus, der bereits vor Mietvertragsabschluss stattgefunden hat, in die Anhebung des Mietzinses hineingerechnet würde, was sachlich nicht gerechtfertigt sei und damit gröblich benachteiligend im Sinne der Inhaltskontrolle des [§ 879 Abs 3 ABGB](#).

Ausgangswert

Bezüglich eines Ausgangswerts, der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits viele Monate bis sogar Jahre zurückliegt, ist dieser Schluss zweifelsfrei und daher auch nicht überraschend.

Siehe hierzu bereits die Entscheidung [OGH 10 Ob 50/11t](#) nach welcher bei einem Lieferungsvertrag eines EVU ein Rückgriff auf einen mehr als zweieinhalb Jahre zurückliegenden Ausgangswert als versteckte Abrede eines höheren Preises und damit als Verstoß gegen die Geltungskontrolle des [§ 864a ABGB](#) qualifiziert wurde.

Ausgangswert

Fraglich könnte sein, ob auch schon die **Zugrundelegung der zuletzt verlautbarten Indexzahl** als verpönte und daher unzulässiger Rückgriff auf einen überholten Ausgangswert zu bezeichnen ist. Der **10. Senat des OGH** hat rezent die Zugrundelegung der zuletzt verlautbarten Indexzahl für **zulässig** erklärt. [OGH 10 Ob 15/25s](#)

Der bloße Umstand, dass auch in diesem Fall auf einen vor dem Abschluss des Mietvertrags liegenden Zeitpunkt Bezug genommen werde, schade nicht. Nicht jede Vereinbarung einer vor Vertragsabschluss liegenden Ausgangsbasis führe nämlich zur Unzulässigkeit der Wertsicherung. **Gerade eine an die zuletzt verlautbarte Indexzahl anknüpfende Wertsicherungsvereinbarung sei zum einen durchaus verkehrs- bzw branchenüblich** und damit nicht objektiv ungewöhnlich im Sinne des [§ 864a ABGB](#). Zum anderen erscheine es als **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 Vertragsabschluss vereinbarten, also im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhandenen subjektiven Äquivalenz der Leistungen zu verhindern.

Ausgangswert

Durch ständige Rechtsprechung abgesichert ist diese Ansicht freilich (noch) nicht.

- Zur Vermeidung jeglichen Risikos bleibt es noch ratsam, bei Wertsicherungsvereinbarungen auf die – zwar noch nicht bestimmt feststehende, aber immerhin eindeutig bestimmbare und damit dem Bestimmtheitsgebot des § 869 ABGB Genüge leistende – Indexzahl des Monates des Vertragsabschlusses abzustellen.
- Wahrscheinlich wird aber zeitnah (ab 1. Jänner 2026; Geltung auch für davor abgeschlossene Verträge) eine gesetzliche Lösung geschaffen, mit der sichergestellt ist, dass auch der **Rückgriff auf die zuletzt verlautbarte Indexzahl** (oder sogar einer knapp davor liegenden Indexzahl) **ebenso zulässig ist wie bei Richtwert- und Kategoriemietzinsen die Zugrundelegung des aktuellen Richtwerts bzw des aktuellen Kategorie D-Betrags**. ZIAG in Vorbereitung, 52 ME BlgNR 28. GP

Mietzinsanhebung in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss

In rezenten Verbandsklageentscheidungen **haben der 2. und der 8. Senat des OGH die Bestimmung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auch auf Mietverträge angewandt**, selbst wenn diese über die Dauer von zwei Monaten hinausgehen (was regelmäßig der Fall ist). Demnach **wäre eine in einem Mietvertragsformblatt vorgesehene Wertsicherungsvereinbarung schon dann unwirksam, wenn sich aus ihr bereits in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss – zumindest theoretisch – eine Anhebung des Mietzinses ergeben könnte.** [OGH 2 Ob 36/23t \[Klausel 6\]](#); [OGH 8 Ob 37/23h \[Klausel 17\]](#); [OGH 8 Ob 6/24a \[Klausel 15\]](#)

Mietzinsanhebung in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss

Der **10. Senat des OGH** hat nun aber rezent erklärt, **§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG** habe schon nach seinem Zweck nur solche Verträge im Blick, die vom Unternehmer innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums vollständig zu erfüllen sind. **OGH 10 Ob 15/25s**

Bei einem kurzfristig zu erfüllenden Vertrag bzw bei einer kurzfristigen Lieferfrist solle und dürfe sich nämlich der Verbraucher ohne Weiteres darauf einstellen, dass der vereinbarte Preis im Zuge der Leistungsabwicklung keine Anpassung erfährt. Bei Wertsicherungsabreden zur inflationsbedingten Anpassung des Entgelts **in einem langfristigen Dauerschuldverhältnis bestehe** hingegen **keine Gefahr der Überraschung**. Ein wertgesicherter Mietzins erwecke nämlich beim Mieter gerade kein Vertrauen auf ein unveränderbares Entgelt. Wenn das Gesetz sogar im Vollenwendungsbereich des MRG davon ausgehe, dass der Mietzins zulässigerweise einer Wertsicherung unterliegen könne, wäre es schwer erklärbar, eine inflationsbedingte Anpassung des Entgelts bei auf längere Dauer angelegten Bestandverhältnissen als überraschende, einseitige Entgelterhöhung zu qualifizieren.

Mietzinsanhebung

in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss

Im Einklang mit dem **Normzweck des Überraschungsverbots** indiziere die gesetzliche Einschränkung auf "*seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung*" daher klar, dass **von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nur solche Verträge erfasst seien, die vereinbarungsgemäß vom Unternehmer innerhalb von zwei Monaten zur Gänze erfüllt werden müssen.**

Mangels Ausschlusses von Dauerschuldverhältnissen im Wortlaut des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG sei die Trennlinie damit nicht zwischen Ziel- und Dauerschuldverhältnissen, sondern dahingehend zu ziehen, ob die Leistung des Unternehmers vollständig innerhalb einer im Vertrag vorgesehenen Leistungsfrist von zwei Monaten zu erbringen ist oder nicht. Das sei bei klassischen Mietverträgen über Wohnungen oder Geschäftsräume in aller Regel eben nicht der Fall.

Auf längerfristige Dauerschuldverhältnisse mit typischerweise wiederkehrend zu erbringenden, vielfachen Leistungen sei die Bestimmung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG **nicht zugeschnitten.**

Mietzinsanhebung

in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss

Allfällige in den Medien verbreitete Zustimmungsbekundungen zur Entscheidung **OGH 10 Ob 15/25s**, die mitunter davon ausgegangen sind, dass nun eine seit mehr als zwei Jahre währende Rechtsunsicherheit beendet sei, sind (noch) mit Vorsicht zu genießen. Zur Frage der (Nicht-)Anwendbarkeit des **§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG** auf Mietverträge ungeachtet ihrer Dauer wurde das allerletzte Wort noch nicht gesprochen wurde. Nunmehr **müsste nämlich abgewartet werden, ob sich auch andere Senate des OGH der Entscheidung **OGH 10 Ob 15/25s** anschließen werden, und sich daher die Ansicht des 10. Senats zur ständigen Rechtsprechung verfestigen kann.** Es darf nämlich nicht übersehen werden, dass sich die jüngere Verbandsklagejudikatur des 2. und des 8. Senats durch die Entscheidung des 10. Senats ja nicht in Luft aufgelöst hat.

Mietzinsanhebung in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss

Unzweifelhaft besteht berechnigte Hoffnung, dass sich die Ansicht des 10. Senats durchsetzen könnte – dies schon aufgrund der ausführlichen und meines Erachtens überzeugenden Begründung. Der Rückgriff auf den Normzweck des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ist durchaus plausibel, außerdem legt auch schon der Gesetzeswortlaut das Auslegungsergebnis des 10. Senats nahe. Die Entscheidung folgt auch zahlreichen gewichtigen Lehrmeinungen und wird daher nun auch in der Literatur überwiegend Zustimmung erfahren, was ihre Überzeugungskraft noch zusätzlich zu stärken vermag.

Dass nun aber bereits endgültige Rechtssicherheit hergestellt wurde, ist nach meinem Dafürhalten – trotz des berechtigten Optimismus – zurzeit noch eine etwas zu kühne Einschätzung, wenngleich aus heutiger Sicht aufgrund eines legislatischen Vorhabens der Bundesregierung (ZIAG) erwartet werden darf, dass die weitere Entwicklung in der Rechtsprechung gar nicht abgewartet werden muss (siehe nächste Folie).

Mietzinsanhebung in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss

- Es bleibt vorerst ratsam, Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen zur Sicherheit solcherart zu konstruieren, dass eine Anhebung des Mietzinses innerhalb der ersten beiden Monate ab Vertragsabschluss jedenfalls ausgeschlossen ist.
- Wahrscheinlich wird aber zeitnah (ab 1. Jänner 2026; Geltung auch für davor abgeschlossene Verträge) eine **gesetzliche Lösung im Sinne der Entscheidung 10 Ob 15/25s** geschaffen, also eine Klarstellung in § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, dass diese Bestimmung auf Dauerschuldverhältnisse, die auf eine Dauer von mehr als zwei Monaten angelegt sind, keine Anwendung findet.

Verbandsklageverfahren vs Individualverfahren

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Klausel spielt es auch eine Rolle, ob eine derartige Beurteilung in Rahmen eines Verbandsklageverfahrens oder in einem Individualverfahren erfolgt. **Im Individualverfahren gilt nämlich der für Verbandsverfahren geltende Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung nicht.** Dies steht im Einklang mit Art 5 Klausel-RL, wonach mit Ausnahme von Verbandsverfahren bei Zweifeln über die Bedeutung einer Klausel die für den Verbraucher günstigste Auslegung gilt. [OGH 8 Ob 81/24f](#)

Verbandsklageverfahren vs Individualverfahren

Während in einem Verbandsklageverfahren eine strenge, abstrakte Klauselprüfung im kundenfeindlichsten Sinn nach dem bloßen Wortlaut der Klausel zu erfolgen hat, wird im Individualverfahren unter Berücksichtigung redlicher Verkehrssitte auf den Willen der vertragsschließenden Parteien abgestellt. Bei der Auslegung ist somit auch der Erfahrungs- und Erwartungshorizont der Vertragsparteien zu würdigen, und kann auch deren nachträgliches Verhalten als Ausdruck deren Vertragswillens gedeutet werden. Will man nicht lebensfremd einem Vermieter unterstellen, stets nur das Schlechteste für seinen Vertragspartner im Sinn zu haben, so **muss** nachgerade **eine Auslegung nach dem Parteiwillen zu anderen Ergebnissen führen als eine Auslegung im kundenfeindlichsten Sinn**. In einem Individualverfahren ergeben sich damit für den Vermieter gewisse Argumentationsspielräume, die in einem Verbandsklageverfahren nicht vorhanden sind.

Teilbarkeit einer Klausel

Maßgeblich für die **Qualifikation einer Klausel als eigenständig** im Sinne 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 AGB enthalten sein. Es **kommt vielmehr darauf an, ob ein materiell eigenständiger Regelungsbereich vorliegt**. Dies ist dann der Fall, wenn die Bestimmungen isoliert voneinander wahrgenommen werden können. [RS0121187 \[T1\]](#)

Teilbarkeit einer Klausel

In diesem Sinne hat der OGH rezent eine **Ersatzindexklausel sowohl inhaltlich als auch sprachlich gesondert von der der eigentlichen Wertsicherungsvereinbarung wahrgenommen**. Die Ersatzindexklausel wurde damit als eine eigenständige Regelung qualifiziert, deren allfällige Unwirksamkeit sich nicht auf die eigentliche Wertsicherungsvereinbarung erstreckt. [OGH 8 Ob 81/24f](#)

Keine Wirksamkeitsprüfung im Mietzinsüberprüfungsverfahren

Der OGH hat rezent erklärt, dass die **Prüfung der zivilrechtlichen Wirksamkeit einer Wertsicherungsvereinbarung dem streitigen Rechtsweg vorbehalten sei**. Verfahrensgegenstand des mietrechtlichen Außerstreitverfahrens sei hingegen nur die Zulässigkeit des nach der Wertsicherungsvereinbarung angehobenen Hauptmietzinses nach den zwingenden Vorgaben der Preisschutzvorschriften des [§ 16 Abs 1 bis Abs 7 MRG](#) (siehe [§ 16 Abs 9 MRG](#)). [OGH 5 Ob 166/24h](#); [OGH 5 Ob 110/24y](#)

Der Außerstreitrichter habe in einem **Verfahren nach [§ 37 Abs 1 Z 8 MRG](#)**, in dem der aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhte Mietzins Gegenstand ist, als Hauptfrage zu prüfen, ob der aufgrund einer vereinbarten Wertsicherung erhöhte Hauptmietzins den gesetzlichen Mietzinsbildungsvorschriften entspricht. **Vorfrage** sei zwar, **ob überhaupt eine Wertsicherungsvereinbarung als Voraussetzung für die Anhebung des Mietzinses vorliegt**. **Einwendungen, die die (relative) Nichtigkeit einer solchen Vertragsbestimmung betreffen** (etwa aufgrund [§ 879 Abs 3 ABGB](#), [§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG](#) oder [§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG](#)), **stehe aber die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs entgegen**.

Welche Änderungen wird das MieWeG in Bezug auf die mietvertragliche Wertsicherung bringen?

Aktuell steht ein **Mieten-Wertsicherungsgesetz** in Vorbereitung (MieWeG in Vorbereitung; ME 50 BlgNR 28. GP), das in erster Linie darauf abzielt, für alle **Wohnungsmietverträge** (Hauptmietverträge wie Untermietverträge) **in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG** (§ 1 Abs 1 MieWeG) eine Art Bremsmechanismus für die Wertsicherung von Mietzinsen zu schaffen:

Welche Änderungen wird das MieWeG in Bezug auf die mietvertragliche Wertsicherung bringen?

- **Anpassungen des Mietzinses** aufgrund einer vertraglich vereinbarten Wertsicherung sollen **fortan (nur mehr) jährlich** anhand der Entwicklung des VPI 2020 (oder des an seine Stelle tretenden Index) **jeweils zum 1. April** erfolgen. Die jährliche Anpassung ist dabei **mit drei Prozent plus der Hälfte der darüber liegenden jährlichen Veränderung** des VPI 2020 (oder des an seine Stelle tretenden Index) **begrenzt**. § 1 Abs 2 Z 1 MieWeG (in Vorbereitung)
- Bei Wohnungsmietverträgen, die den **Mietzinsbeschränkungen des MRG** unterliegen (angemessene Mietzinse, Richtwertmietzinse, Kategoriemietzinse) ist die vertragliche Wertsicherung überdies dadurch begrenzt, dass **im Jahr 2026** eine **Anhebungsgrenze von einem Prozent** und **im Jahr 2027** eine **Anhebungsgrenze von zwei Prozent** gelten soll. § 1 Abs 3 MieWeG (in Vorbereitung)

Welche Änderungen wird das MieWeG in Bezug auf die mietvertragliche Wertsicherung bringen?

Übersicht über die geplanten Beschränkungen der Wertsicherung für Wohnungsmietverträge in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG:

- **Freie Mietzinse:**
 - > **ab 2026: Anhebungsgrenze 3 % + Hälfte der darüber liegenden Inflation**
- **Angemessene Mietzinse, Richtwertmietzinse, Kategoriemietzinse:**
 - > **2026: Anhebungsgrenze 1 %**
 - > **2027: Anhebungsgrenze 2 %**
 - > **ab 2028: Anhebungsgrenze 3 % + Hälfte der darüber liegenden Inflation**

Wie soll künftig die Valorisierung der Kategoriebeträge und Richtwerte geregelt sein?

- Im genannten Sinne soll in Gestalt eines gemeinsam mit dem Mieten-Wertsicherungsgesetz in die Begutachtung gegangenen **5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes** (5. MILG; ME 50 BlgNr 28. GP) auch die **gesetzliche Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge** (§ 16 Abs 6 MRG) sowie der **mietrechtlichen Richtwerte** (§ 5 Abs RichtWG) an die **Anhebungsgrenzen des Mieten-Wertsicherungsgesetzes** (2026: ein Prozent; 2027: zwei Prozent; ab 2028: drei Prozent plus Hälfte der darüber liegenden Veränderung) **angepasst** werden.

Wird das MieWeG eine Sanierung von in der Vergangenheit getroffenen Wertsicherungsvereinbarungen bringen?

- **Nein.** Der Wortlaut des Entwurfs knüpft an die „vertraglich vereinbarte Wertsicherung“ (§ 1 Abs 1 MieWeG) bzw die „vertragliche Wertsicherung“ (§ 1 Abs 3 MieWeG) an. Damit sind wirksame Wertsicherungsvereinbarungen gemeint. Aus dem Entwurf kann nicht abgeleitet werden, dass mit dem MieWeG – unabhängig davon, ob dem Vertrag überhaupt eine wirksame Wertsicherungsvereinbarung zugrunde liegt – eine gesetzliche Wertsicherung über alle bestehenden Wohnungsmietverträge in der Voll- und Teilanwendung des MRG übergestülpt würde.

Wird das MieWeG eine „Entschärfung“ der Rückforderungsansprüche aufgrund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen bringen?

- Entgegen dem ersten Eindruck, der aus dem Entwurf gewonnen werden könnte, **nur sehr bedingt**. Der Entwurf sieht zwar vor, dass Rückforderungsansprüche aufgrund unwirksamer, vor dem 1. Jänner 2026 getroffener Wertsicherungsvereinbarungen auf Zahlungen beschränkt sind, die in den letzten fünf Jahren vor Vertragsbeendigung bzw bei noch aufrechten Verträgen in den letzten fünf Jahren vor Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs geleistet wurden, und diese Ansprüche in drei Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs, längstens aber in dreißig Jahren ab Zahlung verjähren. § 4 Abs 3 MieWeG (in Vorbereitung)

Wird das MieWeG eine „Entschärfung“ der Rückforderungsansprüche aufgrund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen bringen?

- **Ausgenommen** hiervon sind aber **neben Ansprüchen, die am 1. Jänner 2026 bereits gerichtlich geltend gemacht wurden**, auch **Ansprüche aus rechtsmissbräuchlichen Wertsicherungsvereinbarungen im Sinne der Klausel-RL der Union**. In aller Regel wird aber die Unwirksamkeit einer in der Vergangenheit getroffenen Wertsicherungsvereinbarung auf eben eine solche Rechtsmissbräuchlichkeit zurückzuführen sein, sodass mit der im Entwurf vorgesehenen Erleichterung in praktischer Sicht der Dinge recht wenig gewonnen sein dürfte.

Wird das MieWeG eine Erleichterung für künftige Wertsicherungsvereinbarungen bringen?

- **Ja.** Bei Raummieten soll nämlich künftig die Möglichkeit bestehen, eine rechtssichere Wertsicherung auch durch **bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 MieWEG sowie gegebenenfalls § 1 Abs 3 MieWeG** wirksam zu vereinbaren, indem etwa im Zusammenhang mit der Festlegung des Entgelts die Wendung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 MieWeG“ oder bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungen des MRG zur Anwendung kommen und die vor dem 1. Dezember 2026 geschlossen werden, die Wendung „wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 und 3 MieWeG“ angeführt wird. § 2 MieWeG (in Vorbereitung)

Wird das MieWeG eine Erleichterung für künftige Wertsicherungsvereinbarungen bringen?

- Diese Möglichkeit soll (arg „*Raummiete*“) auch für Raummietverträge gelten, die vom Mieten-Wertsicherungsgesetz gar nicht betroffen sind, also für Wohnungsmietverträge in der Vollaussnahme des MRG, Geschäftsraummietverträge und Mietverträge über neutrale Objekte. Freilich würde man sich dann aber auch freiwillig der im Mieten-Wertsicherungsgesetz vorgesehen Beschränkung der Wertsicherung unterwerfen.

Exkurs zum 5. MILG - Mindestbefristung

- Zu beachten ist, dass das in Vorbereitung stehende 5. MILG auch eine **Ausdehnung der Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG (§ 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG) von drei auf fünf Jahre** vorsieht, sofern der Vermieter ein Unternehmer iSd KSchG ist.
- Bei solchen Vermietern mit Unternehmereigenschaft soll sich auch die Dauer der **stillschweigenden Verlängerung** eines Mietverhältnisses in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG (§ 29 Abs 3 lit b MRG) **von drei auf fünf Jahre erhöhen**.

Thema (2)

Betriebs- und Nebenkosten außerhalb der MRG-Vollanwendung

BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind grundsätzlich zulässig

Der 6. Senat des OGH gelangte in einer rezenten Verbandsklageentscheidung ([OGH 6 Ob 162/24b \[Klauseln 1 bis 7\]](#)) entgegen der zweitinstanzlichen Entscheidung in diesem Verfahren ([OLG Wien 33 R 181/23i](#)) zum Schluss, dass **außerhalb der MRG-Vollanwendung** die nach der dispositiven Bestimmung des [§ 1099 Satz 1 ABGB](#) den Vermieter treffenden „*Lasten und Abgaben*“ nicht unbedingt in einen Pauschalmietzins eingepreist werden müssen, sondern auch als **Betriebskosten und öffentliche Abgaben auf die Mieter:innen gesondert überwältzt werden dürfen**.

BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind grundsätzlich zulässig

Wenngleich außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG mangels Preisschutzes die Möglichkeit bestünde, Betriebskosten und öffentliche Abgaben in den Mietzins „einzupreisen“, sei auch **eine zum Mietzins hinzutretende Überwälzung als Betriebskosten als sachgerechte Gestaltungsmöglichkeit anzusehen.**

Dass der Mieter Dispositionen des Vermieters wirtschaftlich – innerhalb eines bestimmten Rahmens – mittragen müsse, mache Klauseln in Mietverträgen im Teilanwendungsbereich des MRG, die **§ 21 MRG** nachgebildet sind, daher noch nicht unzulässig im Sinne der Inhaltskontrolle des **§ 879 Abs 3 ABGB**. Ein „Überrumpelungseffekt“ im Sinne der Geltungskontrolle des **§ 864a ABGB** sei schon aufgrund der Üblichkeit derartiger Betriebskostenvereinbarungen zu verneinen.

BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind grundsätzlich zulässig

Im Ergebnis wurden somit Betriebskostenklauseln zu Versicherungsprämien, Aufwendungen für die Hausbetreuung, Verwaltungskosten und laufende öffentliche Abgaben für zulässig erklärt. Nur die Klausel über die Tragung der Aufwendungen für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen und die Grünanlagenbetreuung wurde mangels Definition des Begriffs „*Gemeinschaftsanlage*“ und mangels Offenlegung eines Konnexes zwischen Kostentragungspflicht und vertraglich eingeräumtem Nutzungsrecht als intransparent und daher unwirksam angesehen.

BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind grundsätzlich zulässig

Der 6. Senat folgt damit der bisherigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung (siehe rezent etwa [OGH 6 Ob 172/21v](#); [OGH 9 Ob 4/23p \[Klausel 8\]](#); [OGH 5 Ob 55/25m \[Klausel 7\]](#)). Im Hinblick auf eine insofern **gleichförmige Rechtsprechung** gleich mehrerer Senate des OGH darf in der vorliegenden Frage getrost von gesicherter Rechtsprechung ausgegangen werden.

Die drohende Rechtsfolge einer bei bestehenden Mietverhältnissen außerhalb der MRG-Vollanwendung nicht sanierbaren Unwirksamkeit einer gesonderten Betriebskostenvereinbarung samt eines unionsrechtlich gebotenen Zeitraums von 30 Jahren für die Rückforderung geleisteter Betriebskosten und öffentlicher Abgaben scheint damit gebannt zu sein.

BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind grundsätzlich zulässig

Dass außerhalb des MRG-Preisschutzes die gesonderte Vereinbarung und Verrechnung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht schon *grundsätzlich* verpönt ist, bedeutet freilich nicht, dass Betriebskostenvereinbarungen damit *jedenfalls* wirksam wären.

BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind grundsätzlich zulässig

Insbesondere ist bei Verwendung von AGB bzw Vertragsformblättern im Lichte des verbraucherschutzrechtlichen Transparenzgebots gemäß [§ 6 Abs 3 KSchG](#) (für Verträge „B2C“) und der AGB-Inhaltskontrolle des [§ 879 Abs 3 ABGB](#) (für Verträge „B2B“ und „C2C“) auf **ausreichende Bestimmtheit der Betriebskostenvereinbarung** zu achten. Zumal es sich um eine Vereinbarung mit Kostenfolgen handelt, müssen die kostenbestimmenden Faktoren vollständig genannt werden. **Eine bloß demonstrative Auflistung der Betriebskostenpositionen ist nicht genügend.** [Vgl jüngst OGH 10 Ob 54/24z mwN](#)

Mit einer bloß beispielhaften Aufzählung der zu verrechnenden Positionen würde ein „Hintertürl“ zulasten des Mieters geschaffen werden, mit dessen Hilfe am Ende des Tages auch Kosten verrechnet werden könnten, die vertraglich keine Erwähnung gefunden haben und daher vom Mieter nicht erwartet werden konnten. Dem Gebot, dass der Mieter wissen müsse, „worauf er sich einlässt“ würde damit nicht entsprochen werden.

BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind grundsätzlich zulässig

Somit **bedarf es** außerhalb der MRG-Vollanwendung bei einer Vereinbarung der gesondert zu verrechnenden Betriebskosten und öffentliche Abgaben **einer vollständigen Auflistung sämtlicher Kostenpositionen.**

→ Begrifflichkeiten, die auf eine bloß demonstrative Aufzählung abzielen, wie *„insbesondere“*, *„insbesondere, jedoch nicht ausschließlich“*, *„vor allem“*, *„wie zum Beispiel“*, *„beispielsweise“*, *„etwa“*, *„unter anderem“* oder *„und dergleichen“* sind damit im vorliegenden Zusammenhang aus dem Sprachschatz jedes Vertragserrichters zu verbannen.

BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind grundsätzlich zulässig

Bei der Überwälzung von **besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen** analog **§ 24 MRG** ist wie in der Vollanwendung des MRG darauf zu achten, dass die **Anlagen**, deren laufende Kosten Gegenstand der Vereinbarung sind, **genau bezeichnet** werden und bezüglich dieser Anlagen jeweils auch eine **vertragliche Benützungsberechtigung** eingeräumt wird. [Vgl OGH 6 Ob 162/24b \[Klausel 7\]](#)

BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind grundsätzlich zulässig

Dass das verbraucherschutzrechtliche Transparenzgebot jedenfalls eine **ziffernmäßige Festlegung** verlangt, ist – **zumindest bei an § 21 MRG angelehnten Vereinbarungen** – **nicht zu erkennen**.

Der OGH ([OGH 5 Ob 55/25m \[Klausel 7\]](#)) erklärt bezüglich öffentlicher Abgaben (Grundsteuer), dass das Erfordernis einer ziffernmäßigen Festlegung für Mietverhältnisse außerhalb der Vollanwendung des MRG einen strengeren Maßstab zur Konsequenz hätte als er im Vollanwendungsbereich des MRG zum Tragen komme, indem der Vermieter anteilig die öffentlichen Abgaben, wovon die Grundsteuer umfasst sei, weitergeben dürfe. Dies wird sinngemäß wohl auch die in [§ 21 Abs 1 MRG](#) genannten Betriebskosten gelten.

Danke für Ihr Interesse!

Kothbauer OG
Wohn- und Immobilienrecht
www.kothbauer.co.at

Kontakt
office@kothbauer.co.at
0664 459 84 66

In Kooperation mit 





