

Vorblatt

Ziele

Ziel 1: Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Dauerschuldverhältnissen

Inhalt

Das Vorhaben umfasst hauptsächlich folgende Maßnahmen:

Maßnahme 1: Die Rechtsprechung des OGH zu § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG wird positiviert.

Maßnahme 2: Bei der Anknüpfung an eine frühere Indexzahl werden klare Kriterien für die Prüfung nach § 879 Abs. 3 ABGB vorgegeben.

Wesentliche Auswirkungen

In den Wirkungsdimensionen gemäß § 17 Abs. 1 BHG 2013 treten keine wesentlichen Auswirkungen auf.

Finanzielle Auswirkungen auf den Bundeshaushalt und andere öffentliche Haushalte

Aus der gegenständlichen Maßnahme ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Bund, die Länder, die Gemeinden oder auf die Sozialversicherungsträger.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Die Vorgaben der Richtlinie 93/13/EWG über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen, ABl. Nr. L 95 vom 21.04.1993 S. 29, sind zu berücksichtigen.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine

Vereinfachte wirkungsorientierte Folgenabschätzung

Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz

Einbringende Stelle: Bundesministerium für Justiz

Titel des Vorhabens: Bundesgesetz, mit dem das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch und das Konsumentenschutzgesetz geändert werden (Zivilrechtliches Indexierungs-

Anpassungsgesetz)

Vorhabensart:	Gesetz	Inkrafttreten/ Wirksamwerden:	2026
Erstellungsjahr:	2025	Letzte Aktualisierung:	18.09.2025

Beitrag zu Wirkungsziel oder Maßnahme im Bundesvoranschlag

Beitrag zu:

- Wirkungsziel: Gewährleistung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens, insbesondere durch Vorschläge zur Anpassung und Weiterentwicklung des Rechtssystems im Hinblick auf die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse (Untergliederung 13 Justiz - Bundesvoranschlag 2025)
 - o Maßnahme: Erarbeitung legistischer Maßnahmen im Bereich des Bundesministeriums für Justiz

Problemanalyse

Problemdefinition

Vertragsklauseln betreffend die regelmäßige Valorisierung des (Haupt-)Mietzinses, sogenannte „Wertsicherungsklauseln“, sind ein Bestandteil zahlreicher Mietverträge; welche Auswirkungen sie auf die Höhe der Hauptmietzinse entfalten können, haben die letzten, von Inflationsspitzen geprägten Jahre gezeigt. Vor diesem Hintergrund wurden Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, insbesondere im Verhältnis Verbraucher – Unternehmer, also im Anwendungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes, Gegenstand von Unterlassungsklagen in Verbandsverfahren vor dem Obersten Gerichtshof. Der OGH erklärte daraufhin in mehreren Entscheidungen bestimmte Wertsicherungsklauseln in Vertragsformblättern, die für den Abschluss von Wohnungsmietverträgen verwendet wurden, für unzulässig. Die genannten Entscheidungen des OGH führten zu erheblichen Unsicherheiten in der Immobilienbranche, aber auch zu einer Fülle an rechtswissenschaftlichen Fachbeiträgen und (kritischen) Analysen, weil gravierende Auswirkungen auf Einzelverträge befürchtet wurden.

Durch eine in jüngster Vergangenheit ergangene Entscheidung (OGH 30.7.2025, 10 Ob 15/25s) wurde der § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG so eng ausgelegt, dass diese Bestimmung auf Dauerschuldverhältnisse (etwa Bestandverträge) nicht anwendbar ist, die darauf angelegt sind, dass die Leistung des Unternehmers (Vermieters) nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist. Im Lichte dieser Entscheidung hat der § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG keine Relevanz mehr für Mietverträge oder sonstige längerfristige Dauerschuldverhältnisse.

In der Praxis besteht dessen ungeachtet (noch) erhebliche Verunsicherung im Zusammenhang mit der Vereinbarung von Wertsicherungsklauseln.

Ziele

Ziel 1: Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Dauerschuldverhältnissen

Beschreibung des Ziels:

Die durch die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den Wertsicherungsklauseln hervorgerufene Unsicherheit wird durch legistische Klarstellung beseitigt und Rechtssicherheit geschaffen.

Umsetzung durch:

Maßnahme 1: Die Rechtsprechung des OGH zu § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG wird positiviert.

Maßnahme 2: Bei der Anknüpfung an eine frühere Indexzahl werden klare Kriterien für die Prüfung nach § 879 Abs. 3 ABGB vorgegeben.

Maßnahmen

Maßnahme 1: Die Rechtsprechung des OGH zu § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG wird positiviert.

Beschreibung der Maßnahme:

Im Urteil vom 30. Juli 2025 zu 10 Ob 15/25s hat der OGH nach ausführlicher Auseinandersetzung mit der Judikatur und der Literatur zu § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG ausgesprochen, dass diese Bestimmung auf Dauerschuldverhältnisse (etwa Bestandverträge) nicht anwendbar ist, die darauf angelegt sind, dass die Leistung des Unternehmers (Vermieters) nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist. Demnach hat § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG keine Relevanz mehr für entsprechende Dauerschuldverhältnisse. Durch die Positivierung der Rsp des OGH wird in dieser Frage Rechtssicherheit geschaffen.

Umsetzung von:

Ziel 1: Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Dauerschuldverhältnissen

Maßnahme 2: Bei der Anknüpfung an eine frühere Indexzahl werden klare Kriterien für die Prüfung nach § 879 Abs. 3 ABGB vorgegeben.

Beschreibung der Maßnahme:

Wenn der Index, an den eine Wertsicherungsklausel anknüpft, vor Vertragsabschluss liegt, kann eine gröbliche Benachteiligung nach § 879 Abs. 3 ABGB vorliegen. Zu Verunsicherung hat etwa das Urteil des OGH zu 8 Ob 37/23h geführt, der eine solche auch bei Anknüpfung an die gesetzliche Valorisierung der Richtwerte angenommen hat. Im neuen § 879a ABGB sollen Klarstellungen zur Frage getroffen werden, welche Aspekte bei der Beurteilung der gröblichen Benachteiligung nach § 879 Abs. 3 ABGB bei Wertsicherungsvereinbarungen in Dauerschuldverhältnissen Berücksichtigung finden sollen.

Umsetzung von:

Ziel 1: Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Dauerschuldverhältnissen

Abschätzung der Auswirkungen

Konsumentenschutzpolitische Auswirkungen

Auswirkungen auf Konsumentinnen und Konsumenten in ihrem Verhältnis zu Unternehmen

Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Konsumentinnen/Konsumenten in ihrem Verhältnis zu Unternehmen.

Erläuterung:

Das Vorhaben enthält Maßnahmen für Klarstellungen im Bereich der Wertsicherungsklauseln bei Dauerschuldverhältnissen.

Potenziell betroffen ist eine nicht abschätzbare Anzahl an Konsumenten und Konsumentinnen, nämlich jene, die in entsprechenden Vertragsbeziehungen (Dauerschuldverhältnissen) zu Unternehmen stehen, in denen Wertsicherungsklauseln enthalten sind, die von den nun getroffenen Klarstellungen betroffen sein können (Anknüpfung an früheren Index, nicht ausgeschlossene Anhebung des Entgelts innerhalb von zwei Monaten). Die Klarstellung in § 879a ABGB betrifft auch den Bereich B2B und C2C.

Auswirkungen auf die finanzielle Position der Verbraucherinnen/Verbraucher

Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die finanzielle Position der Verbraucherinnen/Verbraucher.

Erläuterung:

Es handelt sich um Klarstellungen zur Herstellung von Rechtssicherheit, die der Positivierung und Nachschärfung bereits vorhandener Rechtsprechung dienen sollen. Finanzielle Auswirkungen können nicht abgeschätzt werden.

Angaben zur Wesentlichkeit

Nach Einschätzung der einbringenden Stelle sind folgende Wirkungsdimensionen vom gegenständlichen Vorhaben nicht wesentlich betroffen im Sinne der Anlage 1 der WFA-Grundsatz-verordnung.

Wirkungsdimension	Subdimension der Wirkungsdimension	Wesentlichkeitskriterium
Konsumentenschutzpolitik	Verhältnis der KonsumentInnen zu Unternehmen	<ul style="list-style-type: none">- Mehr als 100 000 potenziell oder 5 000 aktuell betroffene KonsumentInnen pro Jahr oder- finanzielle Auswirkung von mehr als 500 000 € für alle KonsumentInnen oder mehr als 400 € pro Einzelfall bei mehr als 500 Personen pro Jahr
Konsumentenschutzpolitik	Finanzielle Auswirkungen	Finanzielle Auswirkungen von mehr als 500 000 € für alle KonsumentInnen oder mehr als 400 € pro Einzelfall bei mehr als 500 Personen pro Jahr.

Dokumentinformationen

Vorlagenversion: V2.024
Schema: BMF-S-WFA-v.1.13
Deploy: 2.13.0.RELEASE
Datum und Uhrzeit: 18.09.2025 17:06:06
WFA Version: 0.0
OID: 4760
A0|B0|F0

ENTWURF