

# RECHT informativ

AUSGABE 1/2026

Ein Service unserer Kanzlei.



Mag. Alexander PIERMAYR



Dr. Christian SPARLINEK, MBA

## KLARHEIT BEI WERTSICHERUNGSKLAUSELN IN MIETVERTRÄGEN?

Mag. Alexander PIERMAYR

Nach der medial weitreichend diskutierten Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 24.06.2025 wurden massive Auswirkungen auf Mietzinshöhen sowie Rückforderungsansprüche von Mietern für Zeiträume von bis zu 30 Jahren in den Raum gestellt. Der Verfassungsgerichtshof hat in dieser Entscheidung (G 170/2024, G 37-38/2025) die Verfassungswidrigkeit des § 6 Abs. 2 Ziff. 4 KschG verneint. Vorangegangen waren dem mehrere OGH – Entscheidungen, die unter Anwendung der genannten Bestimmung des Konsumentenschutzgesetzes Wertsicherungsklauseln für unzulässig beurteilt hatten.

Dies betraf solche Regelungen, die dem in § 6 Abs. 2 Ziff. 4 KschG enthaltenen Verbot der Möglichkeit einer Entgeltänderung innerhalb von zwei Monaten ab Vertragsabschluss nicht entsprochen haben. Anzumerken ist, dass eine solche Regelung lediglich in Vertragsformblättern und AGB unzulässig sein kann. Wenn sie Ergebnis individueller Verhandlungen ist, ist die Vereinbarung jedoch auch im Verbrauchergeschäft zulässig.

IN DIESER AUSGABE

KLARHEIT BEI  
WERTSICHERUNGSKLAUSELN IN  
MIETVERTRÄGEN?

BEIM AUSPARKEN IST HÖCHSTE KON-  
ZENTRATION GEFORDERT – RADIO HÖ-  
REN IST KONTRAPRODUKTIV

RECHT AMÜSANT

Die genannte VfGH-Entscheidung hat auch die Politik mit Bestrebungen auf den Plan gerufen, insbesondere den Zeitraum möglicher Rückforderungen von Steigerungsbeträgen aufgrund geltend gemachter Wertsicherungen zeitlich zu beschränken. Verbunden wurde dies mit dem Gesetz über die Begrenzung von Mietzinserhöhungen aufgrund von Wertsicherungsklauseln im mit Jahresanfang in Kraft getretenen Mieten-Wertsicherungsgesetz. § 4 Abs. 3 dieses Gesetzes beschränkt Rückforderungsansprüche aufgrund unzulässiger Wertsicherungsvereinbarungen bei Wohnungsmieten auf maximal 5 Jahre.

Nur wenige Wochen nach der angesprochenen Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes hat allerdings der Oberste Gerichtshof seine Judikaturlinie zur Wirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen, die scheinbar § 6 Abs. 2 Ziff. 4 KschG nicht entsprechen, grundlegend geändert: Mit Entscheidung vom 30.07.2025 (10 Ob 15/25s) erklärt der Oberste Gerichtshof die Vereinbarung derartiger Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen (und auch sonstigen Dauerschuldverhältnissen) für zulässig. Damit scheinen mit einem Schlag alle aus einer möglichen Unzulässigkeit von Wertsicherungsklauseln resultierenden Probleme gelöst.

Konkret vertritt der OGH nunmehr die Ansicht, dass § 6 Abs. 2 Ziff. 4 KschG nur auf Vertragsverhältnisse angewend-

**Nach der jüngsten OGH-Judikatur sind Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen auch dann gültig, wenn sie nicht auf das Verbot von Entgelterhöhungen innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 4 KschG Bedacht nehmen.**

bar ist, die innerhalb von zwei Monaten beiderseits vollständig erfüllt werden. Begründet wird dies mit dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung, wonach eine Befugnis zur Entgelterhöhung durch den Unternehmer „für seine innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsschließung zu erbringende Leistung“ unzulässig ist (wenn sie nicht im Einzelnen ausgehandelt wurde). Bei Dauerschuldverhältnissen, wie eben Mietverträgen, würde die Leistung allerdings regelmäßig gerade nicht innerhalb von zwei Monaten vollständig erbracht, sondern müsse üblicherweise die Wohnungsnutzung über einen weit längeren Zeitraum gewährleistet werden. Der OGH erklärt aufgrund dieses Wortlautes die fragliche KschG-Bestimmung in dieser Entscheidung für länger als zwei Monate dauernde Vertragsverhältnisse für **unanwendbar**.

An sich sehen die Grundsätze, an die sich das Höchstgericht bei seinen Entscheidungen zu halten hat, vor, dass bei einem Abweichen von der bisherigen Judikatur ein verstärkter Senat aus 11 Senatsmitgliedern statt der ansonsten üblichen fünf Richterinnen oder Richter eines Senats zu entscheiden hat. Obwohl die vorliegende Entscheidung durch einen Senat in einfacher Besetzung ergangen ist, dürfte sie die Frage der Anwendbarkeit des Verbotes von kurzfristigen Entgelterhöhungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziff. 4 KschG auf Mietverträge doch abschließend geklärt haben. Insbesondere scheint das aus der Wortinterpretation gewonnene Verständnis, dass diese Regelung nur für Vertragsverhältnisse gilt, die innerhalb von zwei Monaten vollständig zu erfüllen sind, überzeugend. In diesem Sinne haben sich auch die weitaus überwiegenden Stimmen der Lehre geäußert.

Weiterhin problematisch bleiben allerdings verschiedene andere Regelungen in Vertragsformblättern oder Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Zusammenhang mit Mietverhältnissen, vor allem wenn sie unklare Regelungen enthalten. Dies wird von der Judikatur beispielsweise für nicht eindeutige Verweise auf die Bemessungsgrundlagen für eine Wertsicherung vertreten. Etwa, wenn nicht klar ersichtlich ist, welcher der (alle fünf Jahre neu verlaublichen) Verbraucherpreisindizes anwendbar sein soll. Probleme ergeben sich also insbesondere bei Verstößen gegen das sogenannte Transparenzgebot gemäß § 6 Abs. 3 KschG. Dort werden unklare oder unverständliche abgefasste Vertragsbestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern für unwirksam erklärt.

# BEIM AUSPARKEN IST HÖCHSTE KONZENTRATION GEFORDERT – RADIO HÖREN IST KONTRAPRODUKTIV

Dr. Christian SPARLINEK, MBA

Die Lenkerin eines PKW beschädigte beim Ausparken ein anderes Fahrzeug und fuhr weiter, als ob nichts gewesen wäre.

Ein unbeteiligter Zeuge hatte den Crash wahrgenommen und die Polizei verständigt, zumal die Lenkerin den Tatort ohne anzuhalten verlassen hatte. Zuvor gab es einen Blickkontakt zum Zeugen des Geschehens. Eine Polizeibeamtin fotografierte den Schaden. Das Straferkenntnis der Landespolizeidirektion Kärnten wurde zeitnah zugestellt und die Unfalllenkerin wegen zweier Vorwürfe zu einer Geldstrafe in Höhe von gesamt € 300,00 verpflichtet.

Einerseits wurde der Lenkerin angelastet, nach dem Zusammenstoß entgegen der Bestimmung des § 4 Abs. 1 lit.a. der Straßenverkehrsordnung nicht sofort angehalten zu haben. Wegen Verletzung dieser Bestimmung wurde über sie eine Geldstrafe in der Höhe von € 200,00 verhängt.

Zum anderen wurde der Lenkerin vorgeworfen, nicht die nächste Polizeidienststelle verständigt zu haben, obwohl sie und ihre Unfallgegnerin nicht Namen und Anschriften ausgetauscht hätten (§ 5 Abs. 5 StVO). Diese ebenfalls durch die Fahrerflucht verwirklichte Verwaltungsübertretung wurde mit einer Geldstrafe von € 100,00 geahndet.

Die Lenkerin beschwerte sich beim Landesverwaltungsgericht Kärnten mit der Begründung, die Kollision nicht bemerkt zu haben. Sie habe das vorfallscausale Fahrmanöver (Ausparken) bei eingeschaltetem Radio durchgeführt und einen Zusammenprall mit einem anderen PKW weder gehört noch einen Aufprall gespürt.

Das Verwaltungsgericht qualifizierte diese Sachverhaltsdarstellung als Schutzbehauptungen und führte aus, die Beschwerdeführerin habe sowohl die objektive als auch die subjektive Tatseite der angelasteten Delikte verwirklicht.

Die objektive Tatseite sei unstrittig aufgrund des objektivierten Sachschadens am unfallgegnerischen PKW verwirklicht.

Für die subjektive Tatseite genüge Fahrlässigkeit. Beim Ein- und Ausparken handle es sich meist um Fahrsituationen, die durch räumliche Beengtheit und damit durch die Unterschreitung des Sicherheitsabstandes gekennzeichnet wären. Die Aufmerksamkeit des Lenkers müsse daher auf das Erkennen leisester Kontaktgeräusche und geringster Erschütterungen ausgerichtet sein, nötigenfalls habe der Lenker sogar auszusteigen und sich durch Nachschau zu überzeugen, dass durch sein Fehlverhalten kein Sachschaden an anderen Fahrzeugen eingetreten sei.

Konkret habe die Revisionswerberin die von der Judikatur geforderte Aufmerksamkeit schon deshalb nicht eingehalten, weil sie die fehlende subjektive Tatseite u.a. damit begründet habe, wegen des eingeschalteten Radios einen Kontakt mit einem anderen Fahrzeug weder akustisch noch durch das Verspüren eines Aufpralls wahrgenommen zu haben.

**Kann sich ein KFZ-Lenker, der beim Ausparken ein anderes Fahrzeug beschädigt und dann Fahrerflucht begeht, damit entschuldigen, dass er von dem Zusammenstoß nichts mitbekommen haben will?**

Gegen dieses Erkenntnis richtete sich die außerordentliche Revision der Lenkerin.

Der Verwaltungsgerichtshof führte zunächst aus, dass das Urteil des Verwaltungsgerichts zur unterlassenen Verständigung des Unfallgegners bzw. der Polizei (Strafrahmen max. € 726,00) beim VwGH nicht überprüfbar sei. Eine Revision wegen einer Rechtsverletzung sei unzulässig, wenn in einer Verwaltungsstrafsache eine Geldstrafe von max. € 750,00 und keine primäre Freiheitsstrafe verhängt werden durfte und konkret im Straferkenntnis eine Geldstrafe von max. € 400,00 verhängt wurde, was in gegenständlichem Fall zutreffe.

Was die Bestrafung wegen der Verletzung der Anhalte- und Meldepflicht (§ 4 Abs. 1 lit.a. StVO) anlangt, sei – wie von der Vorinstanz richtig ausgeführt – als objektives Tatbildmerkmal der Eintritt eines Sachschadens und in subjektiver Hinsicht das Wissen von dem Eintritt eines derartigen Schadens Voraussetzung, wobei es genüge, wenn dem Täter objektive Umstände bei gehöriger Aufmerksamkeit zu Bewusstsein hätten kommen müssen.

Delikte des § 4 StVO könnten nach ständiger Rechtsprechung des VwGH auch fahrlässig begangen werden. Der Maßstab der an das Verhalten des Täters zu legenden Sorgfaltspflicht sei hiebei umso höher, je riskanter das Fahrmanöver war, das letztlich zu dem zu Grunde liegenden Verkehrsunfall geführt hat.

Das Verwaltungsgericht habe ausführlich dargelegt, dass die Lenkerin bei dem von ihr durchgeführten Fahrmanöver den Geschehnissen aufgrund des eingeschalteten Radios nicht ihre volle Aufmerksamkeit gewidmet habe. Darin liege das fahrlässige Verhalten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat somit die Entscheidungen der Vorinstanzen bestätigt. Die Frau muss € 300,00 Strafe zuzüglich Verfahrenskosten bezahlen.

## RECHT amüsant

"Ihr Hund soll den Briefträger gebissen haben",  
wirft der Richter dem Beklagten vor.

"Ausgeschlossen", verteidigt sich der,  
"unser Hund tut keiner Fliege was zuleide!"

"Das glaube ich gerne",  
meint der Richter trocken,  
"Fliegen sind ja auch flinker als Postboten."

### KSPS Rechtsanwälte

#### Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 8.00 - 17.00

Freitag 8.00 - 14.00

Informieren Sie sich auch über unsere  
Website [www.anwaelte-linz.at](http://www.anwaelte-linz.at)

### Impressum:

Medieninhaber, Herausgeber, Verleger:

**KSPS SPARLINEK PIERMAYR PROSSLINER  
RECHTSANWÄLTE OG**

Stelzhammerstrae 12, 4020 Linz

Erscheinungsort: Linz

Die Angaben dieser Klienteninformation sind sorgfältig recherchiert, können jedoch eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Jede Gewährleistung und Haftung ist ausgeschlossen.

