

# immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

## Schwerpunkt

### Die E 10 Ob 15/25s zur Wertsicherung

- > Kehrtwende in der Geschichte der Wertsicherungsklauseln
- > Geänderte Rechtsauffassung zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG und Auswirkungen auf die Praxis
- > Warum die Mieterin den Prozess hätte gewinnen müssen

Immobilienbewirtschaftung

Informationsfreiheit und  
Immobilienwirtschaft

Immobilienbesteuerung

Nachverdichtung und  
die Auswirkungen auf  
die Immo-ESt

Forum Immobilientreuhänder

BK-Vereinbarungen  
außerhalb der  
MRG-Vollanwendung



IMMOLEX.MANZ.AT

ISSN 1605-2536

MANZ ▶

# Geänderte Rechtsauffassung zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG

## Auswirkungen auf die Praxis

**BEITRAG.** Der vorliegende Beitrag stellt hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Verbrauchermietverträge die wesentlichen Punkte der Entscheidung 10 Ob 15/25 s<sup>1)</sup> dar und untersucht davon ausgehende Auswirkungen auf die Praxis. **immolex 2025/115**



Mag. **Wilhelm Milchrahm**, immobilienökonom (ebs), ist Rechtsanwalt in Wien.  
Dr. **Maximilian A. Max** ist Rechtsanwalt in Wien.

### A. Einleitung

Nachdem der 2. und der 8. Senat des OGH zunächst in den E 2 Ob 36/23t<sup>2)</sup> (obiter dictum) und 8 Ob 37/23h<sup>3)</sup> im Rahmen von Verbandsklageverfahren kurz und knapp ausgesprochen hatten, dass formularmäßige Wertsicherungsklauseln in Wohnungsmietverträgen mit Verbrauchern (gänzlich) unwirksam seien, wenn diese Klauseln entgegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG keine Sperrfrist von mindestens zwei Monaten ab Vertragsschluss für die Wertanpassung vorsehen, war das Entsetzen in der Immobilienbranche nachvollziehbarerweise groß. Einerseits drohen bei tatsächlicher Unwirksamkeit der Wertanpassung massenhaft Rückforderungen der Mieter, wobei die Verjährungsfrist für die Rückzahlung etwaiger unwirksam angepasster Mietzinse bis dato ungewiss ist (drei oder 30 Jahre);<sup>4)</sup> andererseits führt die Unwirksamkeit solcher Klauseln auch zu negativen Auswirkungen iZm der Projektkalkulation des jeweils betroffenen (institutionellen) Immobilienentwicklers und insgesamt zu abträglichen Folgen für die Volkswirtschaft.<sup>5)</sup>

**Nach OGH 10 Ob 15/25 s ist § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Verbrauchermietverträge mit einer Laufzeit von über zwei Monaten nicht anwendbar.**

Der vorliegende Beitrag versucht, die gegenständliche OGH-Entscheidung zunächst in ihrem Kernbereich, namentlich hinsichtlich der Frage der Anwendbarkeit von § 6 Abs 2 Z 4

Die Situation für die Immobilienbranche hat sich mit der hier gegenständlichen OGH-Entscheidung 10 Ob 15/25 s („Individualverfahren“), wonach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nur auf Mietverhältnisse mit einer Laufzeit von maximal zwei Monaten anwendbar sei,

deutlich entspannt; bei Verbrauchermietverträgen mit einer längeren Laufzeit droht nach dieser Judikaturlinie nämlich keine Rückforderung wertangepasster Mietzinse, selbst wenn die verwendete Wertsicherungsklausel keine zweimonatige Sperrfrist enthält. Ob diese Entscheidung auch einem einzelnen Vermieter zugutekommt, gegen den bereits ein rechtskräftiger Unterlassungstitel aus einem Verbandsklageverfahren vorliegt, soll im Rahmen dieses Beitrages beleuchtet werden.

Einerseits drohen bei tatsächlicher Unwirksamkeit der Wertanpassung massenhaft Rückforderungen der Mieter, wobei die Verjährungsfrist für die Rückzahlung etwaiger unwirksam angepasster Mietzinse bis dato ungewiss ist (drei oder 30 Jahre);<sup>4)</sup> andererseits führt die Unwirksamkeit solcher Klauseln auch zu negativen Auswirkungen iZm der Projektkalkulation des jeweils betroffenen (institutionellen) Immobilienentwicklers und insgesamt zu abträglichen Folgen für die Volkswirtschaft.<sup>5)</sup>

KSchG auf Verbrauchermietverträge anhand der Argumentation des OGH nachzuvollziehen, um daran anschließend Überlegungen für die Praxis anzustellen.<sup>6)</sup>

### B. Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuldverhältnisse?

Nach § 6 KSchG sind bestimmte Klauseln in Verbraucher- verträgen unwirksam, wobei ein Verstoß nach Abs 1 jedenfalls zur Unwirksamkeit führt. Der iZm Wertsicherungsklauseln einschlägige § 6 Abs 2 Z 4 KSchG lautet wie folgt: „Sofern der Unternehmer nicht beweist, daß sie im einzelnen ausgehandelt worden sind, gilt das gleiche auch für 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.“

Eine durch Wegfall der Wertsicherungsklausel entstandene Vertragslücke in Verbraucher- verträgen kann nach der restriktiven EuGH-Rsp zu der Klausel-Richtlinie<sup>7)</sup> nicht – etwa durch geltungserhaltende Reduktion oder durch Anwendung des hypothetischen Parteiwillens – geschlossen werden.<sup>8)</sup> Ob die konkrete Wertsicherungsklausel den Anforderungen des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG entspricht, ist aus Sicht des Vermieters daher von allergrößter Bedeutung, weil zukünftig vorzuschreibende Mietzinse wertmäßig allenfalls nicht angepasst werden könnten und wegen der (unwirksamen) Wertanpassung zu viel bezahlte Mietzinse zu erstatten wären.

#### 1. Dauerschuldverhältnisse

Kern der Diskussion ist, ob die – aus Sicht des Vermieters einschränkende – Bestimmung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuldverhältnisse anwendbar ist. Die Ansichten in der Lit gehen weit auseinander:<sup>9)</sup> Einerseits proklamieren manche Autoren die generelle Anwendbarkeit auf alle Dauerschuldverhältnisse unabhängig von der Laufzeit,<sup>10)</sup> andererseits wird

<sup>1)</sup> Siehe in diesem Heft Seite 290.

<sup>2)</sup> 2 Ob 36/23t Rz 10.

<sup>3)</sup> 8 Ob 37/23h Rz 13f.

<sup>4)</sup> Fidler, Inflationsbewältigung durch Vertragsrecht? Ein Beitrag zur Auslegung der § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB, wobl 2023, 399, 402.

<sup>5)</sup> Siehe dazu Milchrahm/Max, Zur Unzulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in Verbraucher-AGB, GRAU 2023, 117 (118f).

<sup>6)</sup> Auf die Ausführungen des OGH zur Teilbarkeit von AGB-Klauseln sowie hinsichtlich des Gesetzprüfungsverfahrens durch den VfGH (G 170/2024, G 37-38/2025) wird nicht eingegangen.

<sup>7)</sup> Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. 4. 1993.

<sup>8)</sup> Kathrein/Schoditsch in Bydlinski/Perner/Spitzer, ABGB<sup>7</sup> § 6 KSchG Rz 4 mwN.

<sup>9)</sup> Apa/Frössel in Schwimann/Kodek, Praxiskommentar<sup>5</sup> § 6 KSchG Rz 78 mwN.

<sup>10)</sup> Prader, OGH kippt Wertsicherungsvereinbarung in Mietverträgen, Zak 2023, 164 (165).

diese Norm mitunter ausschließlich auf Zielschuldverhältnisse bezogen.<sup>11)</sup>

### Bei Dauerschuldverhältnissen werden Einzelleistungen über einen bestimmten Zeitraum geschuldet.

ge bzw wiederkehrende Erfüllung gekennzeichnet;<sup>13)</sup> es sind Einzelleistungen über einen bestimmten Zeitraum zu erbringen.<sup>14)</sup> Über die Laufzeit als solche ist damit freilich noch nichts gesagt – Dauerschuldverhältnisse können sehr kurz oder auch unbefristet sein. Nach § 1090 ABGB sind auch Mietverhältnisse Dauerschuldverhältnisse: Geschuldet wird die Gebrauchsüberlassung über eine gewisse Zeit gegen Entgelt.<sup>15)</sup>

### 2. Sachverhalt zu 10 Ob 15/25s und Interpretation durch den 10. Senat

Dem Sachverhalt der gegenständlichen E 10 Ob 15/25s lag ein Wohnungsmietvertrag einer Verbraucherin für die Dauer von zehn Jahren und 16 Tagen zugrunde, der eine AGB-Wertsicherungsklausel hinsichtlich des Mietzinses enthielt. Die Mieterin klagte wegen behaupteter unwirksamer Wertsicherungsklausel (keine Sperrfrist von zwei Monaten gem § 6 Abs 2 Z 4 KSchG) und begehrte unter anderem die Rückzahlung der wegen der (unwirksamen) Wertanpassung zu viel bezahlten Mietzinse.

Der 10. Senat zeichnet in seiner Entscheidung über mehrere Seiten hinweg seinen Interpretationsvorgang bezüglich § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nach;<sup>16)</sup> iE vertritt er die Ansicht, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Verbraucherwohnungsmietverträge mit einer Laufzeit länger als zwei Monate nicht anwendbar sei.

Der 10. Senat rekurriert dabei zunächst auf den Normzweck, den er mit Verweis auf die Mat<sup>17)</sup> im Überraschungsverbot sieht: Verbraucher sollen vor einer besonders kurzfristigen Erhöhung des Entgelts geschützt sein, weil diese mangels einer entsprechenden Vereinbarung nicht mit einer Entgeltherhöhung zu rechnen brauchten.<sup>18)</sup> Dieser Normzweck sei überdies von dem Wortsinne der Norm gedeckt, weil § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf die „innerhalb von zwei Monaten [...] zu erbringende Leistung“ abstelle.<sup>19)</sup>

### Der Normzweck des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ist in dem Überraschungsverbot zugunsten der Verbraucher zu sehen.

Mat.<sup>20)</sup> Dort heißt es nämlich hinsichtlich § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, dass auf die Erläuterungen zu § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verwiesen wird. Aus den dortigen Erläuterungen ergibt sich für § 6 Abs 1 Z 5 KSchG die (unzweifelhafte) Anwendbarkeit auf Dauerschuldverhältnisse.<sup>21)</sup> Der 10. Senat deutet den genannten Verweis in den Mat jedoch so, dass er sich ausschließlich auf diejenigen Tatbestandsmerkmale bezieht, die sowohl in § 6 Abs 1 Z 5 als auch in Abs 2 Z 4 KSchG enthalten sind. Aus dem Umstand, dass die zweimonatige Sperrfrist ausschließlich Tatbestandsmerkmal des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ist, sei zu schließen, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG gerade nicht alle Dauerschuldverhältnisse erfasse,<sup>22)</sup> sondern nur kurzfristige, namentlich solche mit Laufzeit von maximal zwei Monaten.<sup>23)</sup>

Dauerschuldverhältnisse sind im Unterschied zu Zielschuldverhältnissen – diese haben eine einmalige Leistung zum Inhalt<sup>12)</sup> – jedenfalls durch ständige bzw wiederkehrende Erfüllung gekennzeichnet;<sup>13)</sup> es sind Einzelleistungen über einen bestimmten Zeitraum zu erbringen.<sup>14)</sup> Über die Laufzeit als solche ist damit freilich noch nichts gesagt – Dauerschuldverhältnisse können sehr kurz oder auch unbefristet sein. Nach § 1090 ABGB sind auch Mietverhältnisse Dauerschuldverhältnisse: Geschuldet wird die Gebrauchsüberlassung über eine gewisse Zeit gegen Entgelt.<sup>15)</sup>

Die vom 10. Senat geäußerte Ansicht ist mit Sicherheit vertretbar. Es sei aber darauf hingewiesen, dass möglicherweise die vorgebrachten Argumente aus rechtsmethodischer Sicht nicht ganz so eindeutig sind: Bei genauerer Betrachtung ergibt sich nämlich weder aus dem Wortsinne noch aus den Mat zwingend, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG (neben Zielschuldverhältnissen) nur auf solche Dauerschuldverhältnisse anwendbar sein sollte, bei denen (vereinbarungsgemäß) alle Einzelleistungen des Unternehmers innerhalb von maximal zwei Monaten ab Vertragsschluss zu erbringen sind.<sup>24)</sup>

Auch der Bericht des Justizausschusses ist nicht wirklich eindeutig: Dort heißt es nämlich, dass die Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf solche Verträge einzuschränken sei, die „unverzüglich oder doch sehr rasch zu erfüllen sind“, nämlich innerhalb von zwei Monaten.<sup>25)</sup> Der 10. Senat leitet aus dieser Passage ab, dass darunter Dauerschuldverhältnisse zu verstehen sind, die innerhalb der genannten Frist enden.<sup>26)</sup>

Weil der Anknüpfungspunkt für das Ende eines Dauerschuldverhältnisses aber gerade nicht die Erfüllung, sondern der Zeitablauf ist,<sup>27)</sup> müsste man, um im Sinne des 10. Senates zu argumentieren, wiederum den (nicht zwingenden) Schluss ziehen, dass hiermit gemeint wäre, dass alle Einzelleistungen eines Dauerschuldverhältnisses innerhalb von zwei Monaten zu erbringen sind. Aus semantischer Sicht müssten die Ausführungen des Justizausschusses dabei in einem „rechtsuntechnischen“ Sinne gedeutet werden. Bei strengem Verständnis würden die genannten Ausführungen des Justizausschusses sogar darauf hinauslaufen, dass man mit § 6 Abs 2 Z 4 KSchG überhaupt nur Zielschuldverhältnisse – diese enden mit Erfüllung – vor Augen hatte.<sup>28)</sup>

Schließlich führt der 10. Senat noch die EuGH-Rechtsprechung ins Feld, wonach missbräuchliche AGB-Klauseln ersatzlos wegfallen, was insb bei langfristigen Mietverträgen wegen der Rückforderbarkeit von zu viel bezahlten Mietzinsen zu „enormen Unbilligkeiten“ führe,<sup>29)</sup> wobei diese Argumentation

<sup>11)</sup> Terlitzia, (Un-)Wirksame Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, NZ 2024/52.

<sup>12)</sup> Riedler in Schwimann/Kodek, Praxiskommentar<sup>6</sup> § 859 ABGB Rz 21.

<sup>13)</sup> Kolmasch in Schwimann/Neumayr, Taschenkommentar<sup>6</sup> § 859 ABGB Rz 9; ähnlich 8 Ob 73/21z Rz 26: fortzusetzende Erfüllung.

<sup>14)</sup> 7 Ob 201/15g.

<sup>15)</sup> Rassi in Bydlinski/Perner/Spitzer, ABGB<sup>7</sup> § 1090 ABGB Rz 2.

<sup>16)</sup> 10 Ob 15/25s Rz 48ff.

<sup>17)</sup> ErläutRV 744 BlgNR 14. GP 26.

<sup>18)</sup> 10 Ob 15/25s Rz 49.

<sup>19)</sup> 10 Ob 15/25s Rz 54.

<sup>20)</sup> ErläutRV 744 BlgNR 14. GP 26.

<sup>21)</sup> ErläutRV 744 BlgNR 14. GP 23f: Hinweis bloß auf längerfristige Schuldverhältnisse ohne weitere Spezifizierung irgendeiner Art (als Beispiel wird der Darlehensvertrag angeführt).

<sup>22)</sup> 10 Ob 15/25s Rz 59.

<sup>23)</sup> So schon Kronthaler in GeKo II<sup>2</sup> § 6 KSchG Rz 189.

<sup>24)</sup> Insb auch die Ausführungen in den Mat beziehen sich doch schlicht auf die innerhalb von zwei Monaten zu erbringenden (Einzel-)Leistungen: ErläutRV 744 BlgNR 14. GP 26.

<sup>25)</sup> JAP 1223 BlgNR 14. GP 3.

<sup>26)</sup> 10 Ob 15/25s Rz 57.

<sup>27)</sup> Ausdrücklich etwa 7 Ob 542/85: „Dauerschuldverhältnisse – das sind Rechtsverhältnisse, die zu dauernden oder wiederkehrenden Leistungen verpflichten, und zwar so, daß sich die Leistungen nach der Dauer des Schuldverhältnisses richten und nicht umgekehrt die Dauer des Schuldverhältnisses nach den Leistungen [...] – enden im Gegensatz zu den ‚Ziel-schuldverhältnissen‘ nicht durch die Erfüllung, sondern durch Zeitablauf [...].“

<sup>28)</sup> AA offenbar Kronthaler in GeKo II<sup>2</sup> § 6 KSchG Rz 191.

<sup>29)</sup> 10 Ob 15/25s Rz 62.

– jedenfalls aus methodischer Sicht – uE wenig gewichtig erscheint.

## C. Auswirkungen auf die Praxis

Für den 10. Senat des OGH ist nunmehr „klar, dass nur solche Verträge erfasst sind, die vom Unternehmer innerhalb von zwei Monaten (gemäß der Vereinbarung) zur Gänze erfüllt werden müssen“, längerfristige Mietverhältnisse fallen nach dieser Ansicht nicht unter § 6 Abs 2 Z 4 KSchG. Damit stellt sich der 10. Senat gegen die bisherige Verbandsklagejudikatur.<sup>30)</sup>

### 1. Geänderte Rechtsauffassung

In der Praxis dürften Vermieter, die Mietverträge mit Verbrauchern abgeschlossen haben, aufgrund der **widersprüchlichen Rsp** des OGH einigermaßen ratlos zurückbleiben. Die folgenden Ausführungen haben einen konkreten Vermieter (V) vor Augen, gegen den im Rahmen eines Verbandsklageverfahrens ein Unterlassungsurteil ergangen ist, wonach er eine (typische) Wertsicherungsklausel ohne Sperrfrist wegen Verstoßes gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht mehr verwenden darf. Fraglich erscheint nun, wie dieser konkrete Vermieter V angesichts der Entscheidung im „Individualverfahren“ zu 10 Ob 15/25s (gegenüber einem anderen Vermieter), wonach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Verbrauchermitverträge über zwei Monate gar nicht anwendbar ist, reagieren kann. Es stellt sich insb die Frage, ob V trotz des ihm verpflichtenden Unterlassungsurteiles aus dem Verbandsklageverfahren wegen des geänderten Verständnisses des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nun doch den wertangepassten Mietzins einfordern bzw die im Unterlassungsurteil enthaltene inkriminierte Wertsicherungsklausel bei abzuschließenden Verträgen verwenden kann.

### Die OGH-Entscheidungen zur Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf AGB-Wertsicherungsklauseln in Verbrauchermitverträgen sind widersprüchlich.

Vielmehr geht es um die Frage nach den Auswirkungen der nunmehr **geänderten Rechtsauffassung**, dh des geänderten Verständnisses des gegebenen Tatbestands des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, wonach diese Norm nunmehr unter den Dauerschuldbehältnissen nur jene mit Laufzeit von maximal zwei Monaten erfasse.

Hintergrund der Problematik ist, dass bei einem Verstoß durch V gegen das Unterlassungsurteil aus dem Verbandsklageverfahren eine **Unterlassungsexekution** (§ 32a KSchG iVm §§ 355ff EO) durch den Verband geführt werden könnte, nämlich bei Geltendmachung des aufgrund der inkriminierten Wertsicherungsklausel erhöhten Mietzinses oder Verwendung bei abzuschließenden Mietverträgen.

### 2. Kein Wiederaufnahmegrund

### Die geänderte Rechtsauffassung ist kein Wiederaufnahmegrund.

Rahmen einer Wiederaufnahmeklage gem § 530 ZPO zu bekämpfen. Sollte V durchdringen, wäre das Verbandsklageurteil

aufzuheben. V könnte dann den Mietzins wertangepasst einfordern und bei Neuabschlüssen die (vormals inkriminierte) Wertsicherungsklausel wieder verwenden. Es entspricht jedoch der hM, dass weder eine geänderte Rechtslage noch **Änderungen** der Rechtsauffassung in der **Rechtsprechung** einen tauglichen Wiederaufnahmegrund darstellen.<sup>31)</sup> Das rechtskräftige Unterlassungsurteil aus dem Verbandsprozess kann V daher nicht auf diese Weise rechtlich beseitigen.

### 3. Keine Auswirkung auf rechtskräftiges Verbandsklageurteil

Schon bisher ist anerkannt, dass eine im Rahmen eines Verbandsklageverfahrens mit seinem abstrakten **Prüfungsmaßstab**<sup>32)</sup> als nichtig angesehene Klausel aufgrund eines abweichenden Prüfungsmaßstabes bzw aufgrund der gebotenen Berücksichtigung der **Einzelfallumstände** in einem etwaigen „**Individualverfahren**“ als zulässig eingestuft werden kann.<sup>33)</sup> Als anschauliches Bsp kann diejenige Fallgruppe genannt werden, in der die konkrete Klausel zwischen dem Vermieter und dem Mieter nach § 6 Abs 2 KSchG im Einzelnen ausgehandelt und – bei Einhaltung auch der sonstigen Voraussetzungen – damit wirksam vereinbart worden ist.<sup>34)</sup> Vor diesem Hintergrund kann das bloße Prozessieren über die Frage, ob die im Verbandsklageurteil inkriminierte Wertsicherungsklausel im konkreten Einzelfall zwischen dem Vermieter und dem Mieter wirksam vereinbart worden ist, keinen Verstoß gegen den Unterlassungsbefehl aus dem Verbandsklageverfahren darstellen.<sup>35)</sup>

Fraglich erscheint, ob diese Erwägung auch auf die hier einschlägige Fallgruppe der geänderten Rechtsauffassung übertragen werden kann. Rechtstechnisch handelt es sich dabei um eine **unrichtige rechtliche Beurteilung** im Rahmen des **Verbandsklageverfahrens** hinsichtlich des Tatbestands des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG. Kann V den erhöhten Mietzins aufgrund einer Wertsicherungsklausel ohne Sperrfrist von zwei Monaten (gerichtlich) geltend machen, ohne dass dadurch ein Verstoß gegen das ihn zur Unterlassung der Verwendung derselben Wertsicherungsklausel anhaltende, rechtskräftige Verbandsklageurteil vorliegt? Die Situation wird besonders bizarr, wenn man bedenkt, dass das Prozessgericht des „Individualverfahrens“ angesichts der nunmehr geänderten Rechtsauffassung zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG der Zahlungsklage des V stattgeben könnte. Rsp zu dieser Thematik ist bis dato nicht ergangen, doch bleibt zu befürchten, dass die (nach der geänderten Rechtsauffassung rechtmäßige) Geltendmachung des erhöhten Mietzinses als Verstoß gegen das rechtskräftige Unterlassungsurteil aus dem Verbandsklageverfahren gewertet wird, weil der in Rechtskraft erwachsene Spruch des Verbandsklageurteiles schlicht die Verwendung der inkriminierten Klausel untersagt. Diese Widersprüchlichkeit (rechtmäßige Geltendmachung des erhöhten Mietzinses einerseits bei gleichzeitigem Verstoß gegen das Verbandsklageurteil andererseits) ist aus unserer Sicht verfassungsrechtlich überaus bedenklich. Auch

<sup>30)</sup> ZB 8 Ob 6/24a Rz 7 und 9 Ob 4/23p Rz 262.

<sup>31)</sup> G. Kodek in Kodek/Oberhammer, ZPO-ON Stand 9.10.2023 § 530 ZPO Rz 73.

<sup>32)</sup> Siehe dazu etwa Max, Die rechtlichen Grundlagen und aktuellen Entwicklungen der Verbandsklage im deutschen und österreichischen Zivil- und Zivilprozessrecht (2022) 22f.

<sup>33)</sup> ErläutRV 311 BlgNR 20. GP 31f.

<sup>34)</sup> Kronthaler in GeKo II<sup>2</sup> § 6 KSchG Rz 3.

<sup>35)</sup> Milchrahm/Max, Wertsicherungsklauseln: Verbandsklageurteil und „Individualprozess“, immolex 2024, 297 (300).

exekutionsrechtlich besteht uE kein Spielraum, die unrichtige rechtliche Beurteilung des Prozessgerichtes aus dem Verbandsklageverfahren geltend zu machen, weil die inhaltliche Unrichtigkeit eines Exekutionstitels keine berechtigte Einwendung darstellt.<sup>36)</sup>

**Verstöße gegen ein Unterlassungsurteil aus einem Verbandsklageverfahren können eine Unterlassungsexekution nach sich ziehen.**

erhöhte Chancen, dass sich das jeweilige Prozessgericht der **geänderten Rechtsauffassung** anschließen wird: Die den Vermieter einschränkende Bestimmung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG gilt nach Ansicht des 10. Senates nur für Mietverhältnisse mit Laufzeit bis maximal zwei Monate.

Für zukünftige oder noch nicht abgeschlossene **Gerichtsverfahren** – seien es Verbandsklagen oder „Individualverfahren“ – bestehen aufgrund der Entscheidung des 10. Senates

### Schlussstrich

Eine AGB-Wertsicherungsklausel in einem Wohnungsmietvertrag eines Unternehmers mit einem Verbraucher, der eine Laufzeit über zwei Monate vorsieht, ist nach der E 10 Ob 15/25 s („Individualverfahren“) und der darin geänderten Rechtsauffassung zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auch dann wirksam, wenn sie für die Wertanpassung des Mietzinses keine Sperrfrist von zwei Monaten vorsieht. Noch gibt es zu dieser Thematik keine Entscheidung eines verstärkten Senats. Möglicherweise wird aber der Gesetzgeber hinsichtlich der Wirksamkeit von Wertsicherungsklauseln gesetzgeberisch tätig werden.

---

<sup>36)</sup> Siehe 3 Ob 18/20y zu § 36 EO.