

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at

Zl. 13/1 25/86

2025-0.748.943

**BG, mit das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch und das
Konsumentenschutzgesetz geändert werden (Zivilrechtliches Indexierungs-
Anpassungsgesetz – ZIAG)**

Referent: VP Mag. Petra Cernochova, Rechtsanwältin in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

Stellungnahme:

Mit dem vorgeschlagenen Entwurf soll Rechtssicherheit für bestehende sowie für neue Wertsicherungsvereinbarungen geschaffen werden. Einerseits soll der Anwendungsbereich des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG entsprechend der jüngsten OGH-Entscheidung 10 Ob 15/25s klarstellend eingeschränkt werden, andererseits sollen auch Klarstellungen bezüglich der Möglichkeit der Bezugnahme auf die Ausgangsbasis der Wertsicherung vor Vertragsabschluss erfolgen.

Der ÖRAK **begrüßt die Klarstellungen ausdrücklich**, die der Schaffung von Rechtssicherheit dienen.

1. Zu Artikel 1 (§ 879a ABGB):

Diese Bestimmung regelt, wann bei Bezugnahme auf eine vor dem Vertragsabschluss liegende Indexzahl keine gröbliche Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB vorliegt. Diese Bestimmung behandelt dabei konkret zwei Fälle: (i) Vielzahl von gleichartigen Verträgen und (ii) zwingende gesetzliche Vorgaben.

(i) Vielzahl von gleichartigen Verträgen

Dem Entwurf nach soll bei der Beurteilung der gröblichen Benachteiligung neben dem zeitlichen Abstand auch zu berücksichtigen sein, ob wegen einer Vielzahl gleichartiger Verträge eine parallel laufende Wertsicherung all dieser Verträge zweckmäßig ist.

Die Erläuterungen erklären dazu, dass es legitim ist, die Wertsicherung für alle Verträge gleichzuschalten, wenn etwa für Massenverträge ein bestimmter Tarif vorgesehen ist.

Diese Klarstellung und Bestimmung ist sinnvoll und dient auch der Rechtssicherheit und ist daher zu begrüßen.

Die Erläuterungen enthalten in diesem Zusammenhang folgende Passagen

- a) Verträge über die Raummiete können die Kriterien eines Massenvertrags im Sinne dieser Bestimmung nicht erfüllen.
- b) Generell wird zu berücksichtigen sein, ob der Wechsel zu einem anderen Anbieter zusammen mit der Vertragsabwicklung mit wenig Aufwand durchführbar ist.
- c) Bei Garagierungsverträgen werden regelmäßig Masseverträge vorliegen, deren Tarife zulässigerweise einheitlich anhand in der Vergangenheit liegender Indices wertgesichert sein können.
- d) Eine Durchschnittsbetrachtung ist naturgemäß nur möglich, wenn sie sich auf die Vergangenheit bezieht. Auf Grundlage vorhandener Erfahrungswerte kann die Kundin bzw der Kunde Vertragsinhalte dahingehend beurteilen.

Die vorgenannten Passagen sind jedoch zum Teil sehr unklar und werfen mehrere Fragen auf:

Bezüglich der *Durchschnittsbetrachtung* ist es fraglich, ob der Gesetzgeber meint, dass die Bezugnahme auf einen in der Vergangenheit liegenden Index für den ersten Vertrag nicht zulässig sein soll, sondern erst für die Nachfolgeverträge zulässig wäre, weil wohl noch keine konkreten Erfahrungswerte vorliegen oder ob diese Durchschnittserfahrung zB die Branche betrifft, oder wie überhaupt diese Aussage zu verstehen ist.

Wenn ein Unternehmen ein Massenprodukt mit einem Massenvertrag aufstellt, beginnt er die Massenverträge wohl vor dem Start zu konzipieren. So könnten zwischen der Vorbereitung des Produkts und des Vertrages und dem ersten Abschluss mehrere Monate vergehen. Wenn man Anfang des Jahres einen Vertrag und das ganze Set-Up aufstellt und daher auf den Jänner-Index Bezug nimmt, der tatsächliche Vertragsabschluss aber erst im Mai stattfindet, sollte dann die Bezugnahme auf Jänner, auf den sich die ganzen Prozesse eingestellt haben, nach wie vor zulässig sein, auch wenn es sich um den ersten Vertrag handelt. Dies würde aus Sicht des ÖRAK auch der Bestimmung bezüglich Massenverträge entsprechen.

Der ÖRAK empfiehlt daher, diesen Satz aus den Erläuterungen zu streichen, da dieser für Unklarheiten sorgt.

Bei dem Hinweis zu den *Garagierungsverträgen* ist unklar, ob damit nur die Kurzzeitparkplatzvermietung in üblichen Garagen, wo man das Auto in der Regel nur für einige Stunden abstellt, gemeint ist, oder auch langfristige Garagenmietverträge.

Es sollte kein Unterschied zwischen Kurzzeitvermietung und längerfristiger Vermietung bestehen, insbesondere wenn der Vertrag nicht in den Anwendungsbereich des MRG fällt

und jederzeit kündbar ist. Auch hier werden Tarife anwendbar sein, sodass auch in diesem Fall ein Massenvertrag vorliegen sollte. Wenn daher schon der Garagierungsvertrag in den Erläuterungen herangezogen wird, wäre eine solche Klarstellung sinnvoll.

(ii) zwingende gesetzliche Vorgaben

Dem zweiten Satz nach soll eine gröbliche Benachteiligung dann nicht vorliegen, wenn wegen zwingender gesetzlicher Vorgaben die bis zum Vertragsabschlusszeitpunkt verstrichene Zeit nicht berücksichtigt werden konnte.

In den Erläuterungen wird dazu erklärt, dass im Fall des Richtwertmietzinses der beim Vertragsabschluss geltende Richtwert heranzuziehen ist, sodass die seit der letzten Valorisierung verstrichene Zeit bei der Höhe des Hauptmietzinses aufgrund gesetzlicher Vorgaben gar nicht berücksichtigt werden kann. Insofern ist es sachgerecht, bei der Valorisierung dennoch an die nächste Valorisierung der Richtwerte anzuknüpfen, auch wenn dafür eine in der Vergangenheit liegende Indexzahl maßgeblich ist.

Diese gesetzliche Klarstellung ist richtig und wichtig. Angemerkt wird, dass der Satz in der vorgeschlagenen § 879a ohne Hinzuziehen der Erläuterungen schwer verständlich erscheint. Es fehlt insbesondere ein Bezugspunkt zum Zeitraum.

Zwecks besserer Lesbarkeit und Verständnis wäre folgender Einschub (in kursiv) sinnvoll:

„Von einer gröblichen Benachteiligung nach § 879 Abs. 3 ist jedenfalls dann nicht auszugehen, wenn wegen zwingender gesetzlicher Vorgaben die *seit der letzten Valorisierung* bis zum Vertragsabschlusszeitpunkt verstrichene Zeit bei der Entgeltbemessung nicht berücksichtigt werden konnte.“

(iii) Weitere sinnvolle zusätzliche Klarstellungen

Sinnvolle zusätzliche Klarstellung bezüglich Zeitpunkts der Preisvereinbarung

Wenn die Erläuterungen letztlich davon sprechen, dass bei der Raummiete die individuelle Vereinbarung im Vordergrund steht, wäre eine weitere Klarstellung, die auch im Gesetz Eingang finden sollte, sinnvoll und der Rechtssicherheit dienend:

Insbesondere bei Geschäftsraumanmietungen können zwischen der grundsätzlichen wirtschaftlichen Einigung, also der grundsätzlichen Einigung daran, dass ein Unternehmen ein bestimmtes Objekt zu einem bestimmten Preis anmieten möchte, bis zum tatsächlichen Vertragsabschluss Monate – wenn nicht sogar Jahre – vergehen. Der Grund liegt darin, dass vor Vertragsabschluss häufig Machbarkeitsstudien, insbesondere im Hinblick auf Erfordernisse der Betriebsanlagengenehmigungen, Abstimmungen mit Baubehörde wegen Umbaumaßnahmen auf Wunsch der Mieterin bzw. des Mieters, aber auch lange Verhandlungen über Detailregelungen im Mietvertrag stattfinden.

So ist es denkbar, dass eine grundsätzliche Einigung auf der Mietzinshöhe im Jänner vorliegt, aufgrund der vorgenannten Umstände der Vertragsabschluss jedoch erst im Oktober stattfindet. Der Vertrag kommt dann tatsächlich erst im Oktober zustande, weil erst zu diesem Zeitpunkt Einigkeit über alle Vertragsbestimmungen gefunden werden konnte, die Preiseinigung lag jedoch schon zehn Monate davor. In diesem Fall muss es auch weiterhin zulässig sein, dass in dem Fall die Bezugnahme auf Jänner jedenfalls nicht gröblich benachteiligend ist, denn in dem Fall würde das in die Länge ziehen von

Vertragsverhandlungen unter Umständen die Mieterin bzw den Mieter begünstigen, wenn die Ausgangsbasis erst der tatsächliche Vertragsabschluss wäre.

Es wäre daher sinnvoll, in die Bestimmung folgenden Einschub (in kursiv) aufzunehmen:

Bei Wertsicherungsvereinbarungen für Dauerschuldverhältnisse ist bei der Beurteilung der Frage, ob durch Bezugnahme auf eine vor dem Vertragsabschlusszeitpunkt liegende Indexzahl eine gröbliche Benachteiligung nach § 879 Abs 3 vorliegt, neben dem zeitlichen Abstand auch zu berücksichtigen, *wann die Preisvereinbarung stattgefunden hat bzw ob wegen einer Vielzahl gleichartiger Verträge eine parallel laufende Wertsicherung all dieser Verträge zweckmäßig ist.*

Sinnvolle zusätzliche Klarstellungen bezüglich Bezugnahme auf die zuletzt veröffentlichte Indexzahl

Ebenfalls sollte im Zuge dieser sinnvollen Klarstellung auch klargestellt werden, dass es jedenfalls zulässig ist, auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt (endgültig) veröffentlichte Indexzahl Bezug zu nehmen.

Die vorgeschlagene Bestimmung spricht von der Bezugnahme auf eine vor dem Vertragsabschluss liegende Indexzahl. Es ist damit nicht klar, ob damit eben der zuletzt verlautbarte Index oder der Monat gemeint ist:

Wenn ein Vertrag Anfang März geschlossen wird, ist die zuletzt endgültig verlautbarte Indexzahl jene für den Monat Dezember.

Es ist verkehrs- bzw branchenüblich, eine an die zuletzt verlautbarte Indexzahl anknüpfende Wertsicherungsvereinbarung zu treffen. Dies hat auch der OGH in der Entscheidung 10 Ob 15/25s bestätigt und diese Klausel für zulässig erachtet.

Da die vorgeschlagene Bestimmung dazu nicht eindeutig ist, wäre es im Sinne der Rechtssicherheit sinnvoll, einen Satz hinzuzufügen, dass *von einer gröblichen Benachteiligung nach § 879 Abs 3 jedenfalls dann nicht auszugehen ist, wenn im Vertrag auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt endgültig veröffentlichte Indexzahl Bezug genommen wird.*

Die Festlegung im Entwurf, dass die Bestimmung des § 879a auch auf Verträge anzuwenden ist, die vor dem Inkrafttreten geschlossen wurden, ist jedenfalls zu begrüßen.

2. Zu Artikel 2 (Änderung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG):

Der OGH hat in seiner letzten Entscheidung im Individualprozess zu 10 Ob 15/25s die wesentliche Klarstellung zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG getroffen und ausgesprochen, dass diese Bestimmung nicht auf Dauerschuldverhältnisse anwendbar ist, die darauf angelegt sind, dass die Leistung der Unternehmerin bzw des Unternehmers nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist.

Die vorgeschlagene Regelung übernimmt genau diesen Wortlaut der zitierten Entscheidung, was der ÖRAK begrüßt. Damit wird auch gesetzlich diese Entscheidung bestätigt und ein für alle Mal Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen.

Es ist zu begrüßen, dass die genannte Bestimmung auch auf Verträge Anwendung findet, die bereits vor ihrem Inkrafttreten abgeschlossen wurden.

Wien, am 17. Oktober 2025

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag

Dr. Armenak Utudjian
Präsident

