

Zur Zulässigkeit mietvertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen nach Maßgabe der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI)

(§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG; § 879 Abs 3 ABGB)

Der OGH (1 Ob 64/24d) hatte sich rezent mit der Zulässigkeit mietvertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen nach Maßgabe der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) zu befassen und gelangte zu folgenden Ergebnissen:

Eine Wertsicherung nach dem VPI entspricht vor allem bei längerer Vertragslaufzeit dem legitimen Bedürfnis des Vermieters bzw der Vermieterin, den Mietzins an die Geldentwertung anzupassen, um damit die Äquivalenz zwischen dem durch die Inflation schwindenden Wert des Mietzinses einerseits und dem stets gleichbleibenden Wert der Sachleistung des Vermieters bzw der Vermieterin andererseits zu wahren. Der Vermieter bzw die Vermieterin muss seine bzw ihre (Sach-) Leistung auch dann erbringen, wenn die Gegenleistung einer inflationsbedingten (Geld-) Entwertung unterliegt.

Da der VPI den Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung ausdrückt, verhindert eine daran anknüpfende Wertsicherung des Mietzinses eine Verschiebung der Äquivalenz der ursprünglich vereinbarten Leistungen. Die Äquivalenz wird dadurch gewahrt, dass der Mieter bzw die Mieterin „an Kaufkraft“ nicht mehr (Deflation) oder weniger (Inflation) bezahlt, als bei Vertragsabschluss vereinbart wurde. Es ändert sich nur der nominelle Geldbetrag, das subjektive (innere) Wertverhältnis bleibt hingegen gleich.

Dass für eine Wertsicherung des Mietzinses zwingend auf die Wertentwicklung der konkreten Kosten des Vermieters abzustellen wäre, überzeugt nicht. Es ist zwar richtig, dass die Entgeltanpassung einen Bezug zu den konkreten Leistungen oder zur subjektiven Wertäquivalenz aufweisen muss. Letzteres ist bei einer Anpassung des Mietzinses nach dem VPI aber der Fall.

Ob es sich um ein Mietverhältnis im Voll- oder im Teilanwendungsbereich des MRG handelt, ist für die Frage der Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung unerheblich.

• RECHTLICHER HINTERGRUND:

Gemäß § 6 Abs 1 Z 5 KSchG („kleines Transparenzgebot“) sind 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, der Vertrag sieht bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung auch eine Entgeltsenkung vor, die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände sind im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt, und ihr Eintritt hängt nicht vom Willen des Unternehmers ab. Dies soll den Verbraucher vor überraschenden Preiserhöhungen schützen.

Nach § 879 Abs 3 ABGB („Inhaltskontrolle“) ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falls einen Teil gröblich benachteiligt. Das dadurch geschaffene bewegliche System berücksichtigt einerseits die objektive Äquivalenzstörung und andererseits die „verdünnte Willensfreiheit“.

RS0016914 [T54, T61]. Ein Abweichen vom dispositiven Recht wird unter Umständen schon dann eine „grobliche“ Benachteiligung des Vertragspartners sein können, wenn sich für die Abweichung keine sachliche Rechtfertigung ergibt. Dies ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn die dem Vertragspartner zugeordnete Rechtsposition in einem auffallenden Missverhältnis zur vergleichbaren Rechtsposition des anderen steht, wenn also keine sachlich berechnete Abweichung von der für den Durchschnittsfall getroffenen Norm des nachgiebigen Rechts vorliegt.

3 RS0016914 [T3, T4, T6, T32]; RS0014676 [T21]. Die Beurteilung, ob eine Klausel den Vertragspartner gröblich benachteiligt, orientiert sich am dispositiven Recht, das als Leitbild eines ausgewogenen und gerechten Interessenausgleichs für den Durchschnittsfall gilt.

4 RS0014676 [T7, T13, T43]. Von der Inhaltskontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB sind Klauseln ausgenommen, die die beiderseitigen Hauptleistungspflichten festlegen. Diese Ausnahme ist nach der Rechtsprechung möglichst eng zu verstehen.

5 RS0016908; RS0128209. Nicht schon jede die Hauptleistung betreffende Vertragsbestimmung ist der Kontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB entzogen.

6 RS0016931. Als Hauptleistungspflicht werden nur jene Vertragsbestandteile verstanden, die die individuelle zahlenmäßige Umschreibung der beiderseitigen Leistungen festlegen, also jene Bestandteile eines Vertrags, die die Parteien vereinbaren müssen, damit ein hinreichend bestimmter Vertrag zustande kommt.

7 4 Ob 143/17h Pkt C.1. mit weiteren Nachweisen.

- **SACHVERHALT:**

Die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte als Klägerin ließ sich Ansprüche von Mietern einer Wohnung auf Mietzinsrückzahlung wegen einer behauptetermaßen unwirksamen Wertsicherungsklausel abtreten. Der auf zehn Jahre befristet abgeschlossene Mietvertrag sieht vor, dass der Mietzins nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI) 2020 angepasst wird.

Das Berufungsgericht bestätigte die klageabweisende Entscheidung des Erstgerichts, das die Wertsicherungsvereinbarung als wirksam ansah, und ließ die ordentliche Revision mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zu.

- **RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:**

- **Konkreter Fall: Zum Vorbringen der Klägerin**

Zum Sachverhalt: Die Klägerin stützt sich in dritter Instanz nur mehr darauf, dass die Anpassung des Mietzinses nach dem VPI sachlich nicht gerechtfertigt sei und deshalb gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB verstoße.

- **Zum Gebot der sachlichen Rechtfertigung einer Preisanpassung**

Die Materialien ErlRV 744 BlgNR 14. GP 23 f. zur Stammfassung des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG (welche die Voraussetzung der „sachlichen Rechtfertigung“ noch nicht enthielt) gingen davon aus, dass besonders bei längerfristigen Schuldverhältnissen – vor allem in Zeiten beschleunigter Preissteigerungen – ein anerkanntes Bedürfnis nach einer Anpassung von Entgelten an inflationäre Preisentwicklungen bestehen könne.

Das Kriterium der „sachlichen Rechtfertigung“ wurde erst durch die KSchG-Novelle 1997/9 BGBl I 1997/6 eingefügt. Nach den Materialien¹⁰ ErlRV 311 BlgNR 20. GP 19. zu dieser Novelle soll es nicht zulässig sein, die Preisentwicklung an Parameter zu knüpfen, die keinerlei sachlichen Bezug zum konkreten Geschäft, insbesondere zu den Kosten des Unternehmers, haben.

Nach der Judikatur kann sich die sachliche Rechtfertigung einer vereinbarten Entgeltanpassung allgemein aus betriebswirtschaftlichen oder vergleichbaren Gründen ergeben.

Zu 7 Ob 62/15s wurde eine Klausel, wonach die Versicherungsprämie und die Versicherungssumme eines Rechtsschutzversicherungsvertrags zwingend an die Inflation angepasst würden, zwar als unsachlich angesehen, weil es sich sowohl bei der Versicherungssumme als auch bei der Prämie um Geldleistungen handle, die denselben inflationsbedingten (Wert-)Schwankungen unterlägen, weshalb es durch die Geldentwertung zu keiner Verschiebung der Äquivalenz komme. Daher sei eine verpflichtende Anpassung von Versicherungsprämie und Versicherungssumme unzulässig. Eine Anpassung des Entgelts für eine in ihrem Wert gleichbleibende Leistung könne hingegen sachlich gerechtfertigt sein.

Die sachliche Rechtfertigung für die Wertsicherung des Mietzinses liegt in der damit bewirkten Aufrechterhaltung der vertraglichen Leistungsäquivalenz

Dass eine Wertsicherung nach dem VPI vor allem bei längerer Vertragslaufzeit dem legitimen Bedürfnis des Vermieters entspricht, den Mietzins an die Geldentwertung anzupassen, um damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren, entspricht der Rechtsprechung des OGH.

13 6 Ob 226/18f = Newsletter 2019/28; 2 Ob 36/23t; zur Wertsicherung nach dem VPI vgl in jüngerer Zeit auch 8 Ob 6/24a = Newsletter 2024/21, wo aber nur ein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG geprüft wurde.

Diese Judikatur stieß in der Lehre auf weitgehende Zustimmung.

14 Etwa Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch⁴ (2017) § 16 MRG Rz 86; Dass die genannte Rechtsprechung, an der die Revision keine Bedenken weckt, in der Literatur vereinzelt abgelehnt wurde¹⁵

15 Etwa Rosifka, immolex 2019, 312, sowie VbR 2023, 160 (insb 162 ff)., vermag die Zulässigkeit der Revision für sich allein nicht zu begründen.¹⁶

16 Vgl RS0042985.

Pesek, immolex 2019, 310 (311); G. Graf, immolex 2019, 306; A. Vonkilch, wobl 2020, 297 (301); Leitner, wobl 2023, 422 (423 f); Scharmer, wobl 2023, 291 (299); Terlitza, NZ 2024, 174 (177 f).

Der Vermieter muss seine (Sach-)Leistung auch dann erbringen, wenn die Gegenleistung einer inflationsbedingten (Geld-)Entwertung unterliegt.

Dass die gewöhnliche Abnutzung der Wohnung keinen (real) degressiven Mietzins rechtfertigt, legte der OGH bereits zu 6 Ob 226/18f¹⁷

Der Kaufkraftverlust des Geldes durch Inflation berührt den nominellen Mietzins zwar ebensowenig wie die Sachleistung des Vermieters. Relativ gesehen (also gemessen nach der Kaufkraft) verringert sich durch die Inflation jedoch der innere Wert des Mietzinses, wohingegen der Wert der Sachleistung des Vermieters gleichbleibt. **Die Geldwertveränderung führt somit zu einer Veränderung der ursprünglichen subjektiven Äquivalenz der Leistungen und zu einem Auseinanderfallen von deren Wertverhältnis.**

Anders als etwa zu 7 Ob 62/15s. **Da der VPI den Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung** (Entwicklung des inneren Geldwerts) **ausdrückt, verhindert eine daran anknüpfende Wertsicherung des Mietzinses gerade eine solche Verschiebung des ursprünglichen Äquivalenzverhältnisses. Die Äquivalenz des inneren Werts beider Leistungen wird dadurch gewahrt, dass der Mieter „an Kaufkraft“ nicht mehr (Deflation) oder weniger (Inflation) bezahlt, als bei Vertragsabschluss vereinbart wurde. Es ändert sich nur der nominelle Geldbetrag, das subjektive (innere) Wertverhältnis bleibt hingegen gleich.**

***Zum Sachverhalt:** Die Revision vermag keine Bedenken an dieser – im Wesentlichen auch von den Vorinstanzen zugrunde gelegten – Begründung der sachlichen Rechtfertigung der vorliegenden Wertsicherungsvereinbarung zu wecken.*

• **Der VPI ist ein zulässiger Wertmesser für die Wertsicherung des Mietzinses**

Dass für eine Wertsicherung des Mietzinses zwingend auf die Wertentwicklung der konkreten Kosten des Vermieters abzustellen wäre, überzeugt nicht. Der Klägerin ist zwar zuzustimmen, dass die Entgeltanpassung einen Bezug zu den konkreten Leistungen oder zur subjektiven Wertäquivalenz aufweisen muss. Letzteres ist bei einer Anpassung des Mietzinses nach dem VPI aber – wie dargelegt – der Fall. Der Vermieter erzielt dadurch auch keinen „Zufallsgewinn“, wie dies etwa bei einer Mietzinserhöhung aufgrund gestiegener Marktpreise der Fall wäre, vielmehr wird sein Gewinn (als Ergebnis der subjektiven Äquivalenz) nur seinem inneren Wert nach gesichert. Dass deshalb nur auf die Kosten des Vermieters abgestellt werden dürfe, weil nur diese für die Preisbildung bei Vertragsabschluss maßgebend gewesen wären, überzeugt nicht, weil sich der Mietzins typischerweise nach den jeweils bestehenden Marktverhältnissen richtet. Die Gesetzmaterien zu § 6 Abs 1 Z 5 KSchG nennen die Kosten des Unternehmers außerdem nur als ein Beispiel für ein sachlich gerechtfertigtes Kriterium einer Entgeltänderungsklausel.

Dass eine Wertsicherung des Mietzinses anhand des VPI sachlich gerechtfertigt ist, zeigt sich auch daran, dass § 16 Abs 6 MRG die Valorisierung des Kategorien Mietzins Beträge und nicht um die Valorisierung der auf ihrer Grundlage vereinbarten Kategorie Mietzinses.

Genau besehen handelt es sich jedoch um die Valorisierung der mietrechtlichen Kategorie-an Veränderungen des VPI 2000 („oder des an seine Stelle tretenden Index“) knüpft und § 5 Richtwertgesetz eine Wertsicherung nach dem VPI vorsieht.

• **Aus den Regelungen über die Rückgabe von als Darlehen gegeben Sachen und die Rückstellung der Kautions lässt sich nicht auf die Unzulässigkeit mietvertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen schließen.**

Aus § 985 ABGB, wonach bei Rückgabe von als Darlehen gegebenen Sachen ein eingetretener Wertverlust nicht auszugleichen sei, ist für die Klägerin schon wegen des dispositiven Charakters dieser Bestimmung nichts zu gewinnen.

Dass der Mieter seine Kautions (die kein Teil der vertraglichen Leistungsäquivalenz ist) bei Beendigung des Mietverhältnisses „nur“ verzinst zurückerhält, lässt nicht erkennen, warum eine vertraglich vereinbarte Beibehaltung des ursprünglichen (wertmäßigen) Äquivalenzverhältnisses nach dem VPI sachlich nicht gerechtfertigt wäre. www.kothbauer.co.at Newsletter 2024/31 | Seite 5

• Die Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung ist in der Teilanwendung des MRG keiner anderen Beurteilung zu unterziehen als in der Vollenwendung des MRG

Warum es einen rechtlichen Unterschied machen sollte, dass das zu 6 Ob 226/18f21 wo eine Wertsicherung nach dem VPI als sachlich gerechtfertigt angesehen wurde) zu beurteilende Mietverhältnis dem Vollenwendungsbereich des MRG unterlag, wohingegen der vorliegende Mietvertrag (unstrittig) dessen Teilanwendungsbereich unterliegt, legt die Klägerin nicht nachvollziehbar dar. Es ist dies **im Hinblick auf das davon unabhängige Interesse der Parteien an einer Wahrung der bei Vertragsabschluss gegebenen subjektiven (Wert-)Äquivalenz während der gesamten Dauer** des (hier auf zehn Jahre eingegangenen) **Mietverhältnisses auch nicht ersichtlich.** Wenn der durch Inflation eintretende Wertverlust des Mietzinses sogar bei eingeschränkter Erhaltungspflicht des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG durch eine (vereinbarte) Wertsicherung ausgeglichen werden kann, so muss dies umso eher gelten, wenn den Vermieter (im Teilanwendungsbereich) eine umfangreichere (gesetzliche) Erhaltungspflicht trifft.

Die Revision lässt auch nicht erkennen, weshalb dem Vermieter deshalb ein geringeres Interesse an einer Wertsicherung des Mietzinses zukäme, weil im Teilanwendungsbereich zulässigerweise vereinbarte Mietzinserhöhungen im Rahmen des § 1486 ABGB rückwirkend geltend gemacht werden könnten, wohingegen § 16 Abs 9 MRG dies für den Vollenwendungsbereich ausschließt.

• Entscheidung des vorliegenden Falls

Zum Sachverhalt:** Die Entscheidungen der Vorinstanzen stehen mit der von der weit überwiegenden Lehre geteilten Rechtsprechung in Einklang. Zumal die **außerordentliche Revision der Klägerin** an dieser Rechtsprechung keine Bedenken weckt und damit **keine erhebliche Rechtsfrage** im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO aufzeigt, wird sie gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO **zurückgewiesen.

• ANMERKUNGEN:

In der vorliegenden Entscheidung bekräftigt der OGH, dass mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarungen dem legitimen Interesse der Vermieterinnen entsprechen, die vertragliche Leistungsäquivalenz aufrechterhalten und daher grundsätzlich zulässig sind. Darüber hinaus erklärt das Höchstgericht, dass der VPI durchaus ein geeigneter Wertmesser für mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarungen ist.

Meines Erachtens lässt sich die Zulässigkeit mitvertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen auch schon aus § 16 Abs 9 MRG zweifelsfrei ableiten. Diese in der Vollenwendung des MRG geltende Bestimmung befasst sich ja ausdrücklich mit Wertsicherungsvereinbarungen und geht damit sachlogisch von ihrer grundsätzlichen Wirksamkeit aus.

Verbraucherschutzrechtlich ist für mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarungen das im vorliegenden Verfahren gegenständliche „kleine“ Transparenzgebot des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG von mehrfacher Bedeutung:

Die Wertsicherungsvereinbarung muss bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung auch eine Entgeltsenkung vorsehen. Man spricht davon, dass im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft die Wertsicherungsvereinbarung (= Indexklausel, Preisänderungsklausel oder Preisgleitklausel) „zweiseitig“ sein muss. Im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft sind somit in den Wertsicherungsvereinbarungen die lediglich auf Preissteigerungen fixierten Begriffe „Anstieg“, „Anhebung“ oder „Erhöhung“ unbedingt durch die insofern neutralen (weil Veränderungen des Preises in beide Richtungen zulassenden) Begriffe „Veränderung“, „Neuberechnung“ oder „Anpassung“ zu ersetzen. Werden im Rahmen einer Wertsicherungsvereinbarung Verringerungen des Hauptmietzinses ausgeschlossen, so ist dies im Lichte des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unzulässig und daher unwirksam.

22 Vgl hierzu 7 Ob 78/06f [Klausel 7].

Weiters müssen gemäß § 6 Abs 1 Z 5 KSchG die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt sei, ihr Eintritt darf nicht vom Willen des Unternehmers bzw der Unternehmerin abhängen. Gegen diese Prämisse verstößt aus Sicht des OGH23

23 2 Ob 36/23t eine Wertsicherungsvereinbarung, nach welcher als „Ersatzindex“ für den Fall, dass der der vertraglichen Wertsicherung zugrunde gelegte Index (im Anlassfall war dies der VPI 1976) nicht (mehr) verlautbart werden sollte, jener gelten solle, „der diesem Index am meisten entspricht“. Der Klausel seien keinerlei näheren Aussagen dazu zu entnehmen, nach welchen Kriterien zu beurteilen ist, welcher Index dem VPI „am meisten entspricht“ und wer dies beurteile.

Das Berufungsgericht gelangte zu dem vom OGH unwidersprochen gebliebenen Schluss, dass die Bestimmung bei – im Verbandsprozess gebotener – kundenfeindlichster Auslegung Es bleibe daher letztlich vollkommen unklar, welcher Wertmesser für die Preisanpassung bei Wegfall des vertraglich vereinbarten Index maßgeblich sein soll. Der OGH nimmt dabei selbst explizit eine Abgrenzung zu einer zuvor ergangenen Verbandsklageentscheidung 25 6 Ob 226/18f [Klausel 2]. vor. Eine dort gegenständliche Klausel – an welcher der OGH nicht Anstoß genommen hat – lautet: „*Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungs-gegenstände und sonstige Leistungen)* nach auch eine einseitige Festlegung durch den Vermieter bzw die Vermieterin zulasse.

dem von Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. [...]“. Bezieht sich eine Wertsicherungsvereinbarung für den Fall, dass der vereinbarte Index als Parameter der Wertsicherung nicht mehr veröffentlicht wird, auf einen (behördlich) an seine Stelle tretenden Index, auf dessen Auswahl der Vermieter bzw die Vermieterin gerade nicht Einfluss nehmen kann, dürfte dies also zulässig sein.

Im Zusammenhang mit mietrechtlichen Wertsicherungsvereinbarungen ist noch eine weitere verbraucher-schutzrechtliche Vorgabe zu beachten: Gemäß § 6 Abs 2 Z 4 KSchG sind im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft – sofern der Unternehmer bzw die Unternehmerin nicht beweist, dass sie im Einzelnen ausgehandelt worden sind – auch Vertragsbestimmungen für den Verbraucher bzw die Verbraucherin nicht verbindlich, nach denen dem Unternehmer bzw der Unternehmerin auf sein bzw ihr Verlangen für seine bzw ihre innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht. Ist es nach der Textierung der Wertsicherungsvereinbarung nicht völlig ausgeschlossen, dass es schon in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss zu einer Erhöhung des Entgelts kommen könnte, so liegt darin aus Sicht des OGH 26 2 Ob 36/23t [Klausel 6]; 8 Ob 37/23h [Klausel 17]; 8 Ob 6/24a [Klausel 15]. ein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG. Zumindest bei jenen Klauseln, nach denen eine wertsicherungsbedingte Veränderung des Mietzinses wenigstens theoretisch schon in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss eintreten könnte, dürfte der ausdrückliche Hinweis darauf, dass eine Veränderung des vereinbarten Entgelts in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss jedenfalls ausgeschlossen ist, eine ausreichende Absicherung bieten.

Im Hinblick auf die – bei Verwendung von Vertragsformblättern relevante – Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB darf der Wertsicherungsvereinbarung kein Ausgangswert zugrunde gelegt werden, der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits überholt ist. Für den 8. Senat 27 8 Ob 37/23h = [Klausel 17]. Siehe hierzu auch 10 Ob 50/11t (dort allerdings Unzulässigkeit aufgrund der Geltungskontrolle des § 864a ABGB). ist selbst die Bezugnahme auf den aktuell gelten Richtwert unzulässig, weil auch dessen Basis zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits überholt ist. 28 Gleiches gilt sinngemäß – hinsichtlich einer Bezugnahme auf die auf aktuell geltenden Kategoriebeträge – für Kategoriemietzinse, denen im Neuvermietungsfall aber keine nennenswerte Bedeutung mehr zukommt (siehe hierzu § 16 Abs 5 MRG). Dürfte der aktuell geltende Richtwert als Ausgangswert vereinbart werden, so würde bei der (ersten) Anpassung des vereinbarten Mietzinses auch jene Inflation hineingerechnet werden, die sich – ausgehend von dem zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Richtwert – schon vor dem Mietvertragsabschluss ereignet hat. Das Mittel der Wahl ist demnach, als Wertsicherungsbasis eine Indexzahl für den Monat des Vertragsabschlusses (und eben nicht eines früheren Monats oder Jahres) festzulegen (Achtung: Diese Prämisse gilt – unabhängig von der Anwendung des KSchG – für alle Wertsicherungsvereinbarungen in Vertragsformblättern und nicht nur für jene zu Richtwertmietzinsen).