Positive Signale in der Rechtsprechung zu Wertsicherungsklauseln

Eine Klausel kann auch teilbar sein – das hat kürzlich der OGH (8 Ob 81/24f) erstmals in einem Individualverfahren entschieden. Kurz darauf folgte die nächste oberstgerichtliche Entscheidung (5 Ob166/24h). Diese hält fest, dass die Unwirksamkeit einer Wertsicherungsvereinbarung am streitigen Rechtsweg und nicht im Außerstreitverfahren erfolgen kann. Von Karin Sammer

Zur Teilbarkeit einer Klausel (8 Ob 81/24f)

Nunmehr wurde auch oberstgerichtlich entschieden, dass eine (Wertsicherungs)klausel in mehrere Teile gegliedert werden kann und somit die Unwirksamkeit eines Teiles nicht automatisch zur Unwirksamkeit der gesamten Wertsicherungsklausel führt.

Im gegenständlichen Fall ging es um eine unklare Ersatzindexregelung. Der OGH vertrat die Auffassung, dass es sich hier um einen materiell eigenständigen Regelungsbereich handelte, weshalb die Unwirksamkeit einer unklar formulierten Ersatzindexregelung nicht die Wirksamkeit der eigentlichen Wertsicherungsvereinbarung beeinträchtigt.

Die Entscheidung bringt eine erfreuliche Wendung und notwendige Differenzierung der überzogenen Auslegungspraxis im Verbandsverfahren. Noch ein weiteres positives Signal ist der Entscheidung zu entnehmen: Auch das Unterlassen eines Hinweises auf die von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG geforderte zweimonatige „Sperrfrist“ führte hier nicht automatisch zur Unwirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung, wie dies die äußerst umstrittenen Verbandsklagenentscheidungen befürchten lassen. „Dies unterstreicht, dass in Individualverfahren durchaus ein anderer Beurteilungsmaßstab als in Verbandsprozessen angezeigt ist“, meint dazu RA Dr. Reinhard Pesek, der dieses Urteil für die Vermieterseite erfolgreich erstritten hat.

Der Anlassfall

Eine Mieterin beanstandete eine Wertsicherungsklausel in einem Mietvertrag, die eine Indexierung nach dem VPI 1976 vorsah, ergänzt durch eine Mindestwertanpassung von zwei Prozent pro Jahr sowie eine Ersatzindexregelung für den Fall der Abschaffung des VPI. Sowohl das Erst- als auch das Berufungsgericht erklärten die gesamte Klausel für nichtig, insbesondere aufgrund der pauschalen zweiprozentigen Mindeststeigerung und der unklar formulierten Ersatzindexregelung. Die Entscheidungen stützten sich auf § 6 Abs. 3 KSchG und § 879 Abs. 3 ABGB. Der OGH korrigierte die Entscheidungen der Vorinstanzen und erkannte an, dass Wertsicherungsklauseln aus verschiedenen "inhaltlich und sprachlich eigenständigen Regelungsbereichen" bestehen können. Im Ergebnis war die Wertsicherungsvereinbarung nicht zu beanstanden und die Erhöhung des Mietzinses durch den Vermieter erfolgte damit zu Recht.

Zentrale Aussagen der Entscheidung:

- Teilbarkeit von Klauseln: Die Wertsicherungsklausel wurde in mehrere materiell eigenständige Regelungsbereiche unterteilt. Die Indexierung nach dem VPI 1976, die

Ersatzindexregelung und die Mindeststeigerung wurden inhaltlich unabhängig voneinander beurteilt.

- Unklarer Ersatzindex: Die Unwirksamkeit einer unklar formulierten Ersatzindexregelung beeinträchtigt nicht die Wirksamkeit der eigentlichen Indexierung.
- Mindeststeigerung von 2 %: Auch diese Regelung kann isoliert betrachtet und – selbst wenn sie unzulässig wäre – herausgelöst werden, ohne die restliche Indexierung zu Fall zu bringen.
- Sperrfrist nach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG: Die fehlende ausdrückliche Nennung einer zweimonatigen „Sperrfrist“ (Ausschluss einer Erhöhung innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss) wurde im konkreten Fall nicht aufgegriffen. Die erste Mietzinsenerhöhung war de facto frühestens zehn Monate nach Vertragsabschluss möglich – somit lag kein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG vor.

Keine Prüfung der Wirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen im Außerstreitverfahren (5 Ob166/24h)

In einer aktuellen Entscheidung hat der 5. Senat des OGH klargestellt, dass in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG nicht über die zivilrechtliche Wirksamkeit **einer Wertsicherungsvereinbarung** entschieden werden kann.

Die Mietvereinbarung hatte im Rahmen eines außerstreitigen Verfahrens nicht nur die Höhe des Hauptmietzinses, sondern auch die Wirksamkeit der zugrunde liegenden Wertsicherungsklausel angefochten und damit jedoch keinen Erfolg. Der OGH stellte klar, dass im Außerstreitverfahren lediglich zu prüfen ist, ob der nach der Wertsicherung erhöhte Hauptmietzins den zwingenden mietrechtlichen Vorgaben entspricht. Dabei darf der Außerstreitrichter lediglich vorfrageweise klären, ob überhaupt eine entsprechende Vereinbarung als Grundlage für die Anpassung des Mietzinses vorliegt.

Die Auslegung strittiger Vertragsinhalte und die Prüfung ihrer zivilrechtlichen Gültigkeit obliegen hingegen dem streitigen Verfahren. Einwendungen, die auf eine (relative) Nichtigkeit einer Wertsicherungsklausel abzielen, sind daher im Außerstreitverfahren unzulässig – hier fehle es schlicht an der Kognitionsbefugnis.

Zusätzlich stellte der OGH klar: Mietrechtlich ist jede ausreichend bestimmte Wertsicherungsvereinbarung grundsätzlich zulässig. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Vereinbarung auf § 5 RichtWG stützt. Im konkreten Fall enthielt der Mietvertrag aus dem Jahr 2008 eine entsprechende Klausel, die die Wertsicherung des Hauptmietzinses sowie von Entgelten für mitvermietete Gegenstände und Leistungen regelte – ausgehend vom damals geltenden Richtwert.

Der OGH betonte abschließend, dass die Bezugnahme auf § 5 RichtWG grundsätzlich eine ausreichende Bestimmtheit der Vereinbarung gewährleistet. Fragen zur Entstehung

oder zivilrechtlichen Gültigkeit der Vereinbarung seien jedoch nicht im Außerstreitverfahren zu klären.

Durch diese Entscheidungen sollten nun zumindest die Schlichtungsstellen entlastet werden.

Fazit

Die OGH-Entscheidungen können als positives Signal im Umgang mit Wertsicherungsklauseln gewertet werden. Der Grundsatz, dass einzelne Bestandteile einer Klausel isoliert beurteilt werden können, ist zwar ein wichtiger Schritt, dennoch verbleibt noch in vielen Fragen große Rechtsunsicherheit. Für die Immobilienpraxis gilt daher weiterhin, bestehende Verträge sorgfältig zu prüfen, neue Vereinbarungen sorgfältig zu formulieren oder bis auf weiteres auf befristete Pauschalmietverträge auszuweichen.