

## **Landesgericht Graz bestätigt Rechtswirksamkeit einer Wertsicherung**

**Das Landesgericht Graz hat in einem Individualverfahren eine Wertsicherungsklausel für rechtmäßig erklärt, die an den Verbraucherpreisindex (VPI 2015) gekoppelt war. Der Mieter machte die Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel geltend, weil der vereinbarte Nachfolgeindex nicht den Anforderungen des KSchGs entspreche. Das Landesgericht wies diese Bedenken zurück. Die Rechtsanwälte Mag. Micha Krieberegg und Dr. Günter Schmied aus Graz fassen die wichtigsten Schlussfolgerungen daraus zusammen**

Strittig war folgende Wertsicherung:

*„1. Der in § 3 frei vereinbarte Mietzins sowie das angemessene Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (§ 3/2) wird wertgesichert, sodass sich die vereinbarten Beträge in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) ergibt, verändern. Wenn dieser Index nicht mehr verlautbart werden sollte, gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt oder diesem am nächsten kommt. Ausgangsbasis ist die im Monat der Vertragsunterfertigung verlautbarte Indexzahl.*

*2. Veränderungen unter 3% der bisher maßgebenden Indexzahl bleiben unberücksichtigt. Wird diese Grenze überschritten, wird die gesamte Veränderung berücksichtigt. Der sich daraus ergebende erhöhte oder verminderte Mietzins ist zum Zinstermin, der der Vorschreibung folgt, zur Zahlung fällig. Die Indexzahl des Monats, in dem die Schwellgrenze überschritten wird, bildet wiederum die neue Ausgangsgrundlage für die Berechnung weiterer Überschreitungen.“*

Der Mieter argumentierte, dass diese Klausel nicht den Anforderungen des KSchG entspricht. Das LGZ-Graz sah diese Wertsicherungsklausel als rechtswirksam an, dies mit der Begründung, dass die Klausel einerseits zweiseitig ausgestaltet ist und die Wertanpassung auf den VPI 2015 eine Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers aufweist. Auf dem festgestellten Parteiwillen gilt zudem als vereinbarter Nachfolgeindex primär jener, der an die Stelle des VPI 2015 tritt. Nur wenn ein solcher nicht vorliegend wäre, käme ein Index zur Anwendung, der den VPI 2015 am nächsten kommt. Dem hierauf bezogenen Vorbringen zur Auslegung dieser Klausel betreffenden Parteiwillen kommt daher durchaus eine gewisse Wichtigkeit zu.

Schließlich setzte sich das LGZ-Graz mit der Formulierung auseinander, wonach jener Index als Grundlage dient, der dem VPI 2015 am nächsten kommt.

Interessanterweise gelangte das Gericht hierbei zur Auffassung, dass nach der rechtlichen Verkehrsauffassung bei einem solchen Index nur der Index verstanden werden kann, der die meisten gleichen Parameter wie der VPI 2015 heranzieht. Diese Parameter werden von der Statistik Austria herangezogen und angewendet und sind unabhängig vom Willen des Unternehmers. Durch diese Vereinbarung wird aber auch

der hinreichend enge sachliche Bezug zu den maßgeblichen die Kosten professioneller Mieter bestimmenden Faktoren hergestellt, da auch der Nachfolgeindex an die Kriterien des VPI 2015 angelehnt werden soll. Der Bestimmung ist sohin auch nicht zu entnehmen, dass der Nachfolgeindex einseitig durch den Unternehmer festgesetzt werden soll. Schließlich liegt es zwar in der Natur der Sache, dass die Vorschreibung der valorisierten Miete tatsächlich durch den Vermieter erfolgt, da ein Mieter nicht freiwillig die Miete erhöhen wird. Die Bestimmung schränkt aber nicht ein, dass nicht auch der Mieter den Nachfolgeindex benennen kann. Bei Uneinigkeit steht den beiden Seiten der Gerichtsweg offen. Nach Ansicht des Gerichtes verstößt die Wertsicherungsvereinbarung somit nicht gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

[https://www.oivi.at/fileadmin/LGZ-Graz\\_5\\_R\\_28\\_25m\\_geschwaerzt\\_.pdf](https://www.oivi.at/fileadmin/LGZ-Graz_5_R_28_25m_geschwaerzt_.pdf)