

WERTSICHERUNGS- KLAUSELN IN MIETVERTRÄGEN

Aktuelle Rechtsprechung und
Praxistipps für Hausverwalter.

Autorin: Karin Sammer

Die inflationsbedingte Anpassung der Mieten ist in Österreich mittlerweile zu einem politischen Dauerbrenner geworden. Wann immer in den letzten Jahren gesetzliche Wertanpassungen bei preisregulierten Mieten bevorstanden, ging dies mit einer politischen Debatte einher und mittlerweile reihen sich bereits die gesetzlichen Eingriffe in Form verschiedenster Inflationslinderungsgesetze und Mietpreisdeckel aneinander. Die Unwirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen steht aber auch seitens der Rechtsprechung massiv unter Beschuss. Mehrere in Verbandsverfahren ergangene Entscheidungen des OGH (u.a. 2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h, 8

Ob 6/24a) haben in der Branche erhebliche Rechtsunsicherheit verursacht. Wertsicherungsvereinbarungen, die jahrzehntelang gängige Praxis waren und in abertausenden Mietverträgen Anwendung fanden, sind seither von Unwirksamkeit bedroht. Dabei ging es im Wesentlichen um unklare Ersatzindexregelungen, zumindest „theoretisch“ mögliche Entgelterhöhungen binnen zwei Monaten sowie die Bezugnahme auf überholte Ausgangswerte, die nun die Unwirksamkeit der gesamten Wertsicherung zur Folge haben sollten. Im schlimmsten Fall drohen Vermietern der vollständige Entfall der Wertsicherung pro futuro und Rückforderungsansprüche bis zu

30 Jahren. Berechtigterweise gibt es erhebliche Zweifel an dieser Rechtsprechung, eine Reparatur oder zumindest Klarstellung des Gesetzgebers (wie dies im Regierungsprogramm angekündigt ist) lässt immer noch auf sich warten. Erste Individualentscheidungen zeigen positive Signale: Die Rechtsprechung verfolgt hier einen differenzierteren Ansatz als bei Verbandsklagen, wo Klauseln nach dem Prinzip der „kundenfeindlichsten Auslegung“ geprüft werden. In Individualverfahren hingegen fließen Parteiliche und konkrete Umstände in die Auslegung ein – auch jenseits des reinen Wortlauts. Trotz fortbestehender Unsicherheiten deutet sich ein Trend zu pragmatischeren Urteilen an.

Was ist aus der jüngeren Rechtsprechung abzuleiten

Dass eine Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex sachlich



gerechtfertigt ist, kann mittlerweile als gefestigte Rechtsprechung angesehen werden: Eine Wertsicherung nach dem VPI entspricht vor allem bei längerer Vertragslaufzeit dem legitimen Bedürfnis des Vermieters, den Mietzins an die Geldentwertung anzupassen, um damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren (zuletzt 1 Ob 64/24d oder 8 Ob 6/24a).

Der Verbraucherpreisindex (VPI) gilt hierfür als zulässiger Wertmesser (10 Ob 64/24d), nicht allerdings der Baukostenindex (so der OGH in 10 Ob 23/24s). Neulich hat der OGH (5 Ob 166/24h) in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren klargestellt, dass jede ausreichend bestimmte Wertsicherungsvereinbarung mietrechtlich grundsätzlich zulässig ist. Was jedoch als „ausreichend bestimmt“ und zivilrechtlich unbedenklich gilt, um nicht als gröblich benachteiligend oder verbraucherschutzwidrig eingestuft zu werden, ist allerdings dem streitigen Rechtsweg vorbehalten. Der Weg über die Schlichtungsstelle ist den Mietern damit verwehrt. Im Außerstreitverfahren kann zwar überprüft werden, ob der gesetzlich zulässige Mietzins überschritten wurde, nicht aber ob die vereinbarte Wertsicherung unwirksam ist.

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

Eine wichtige Entscheidung betraf den Umstand, dass eine (Wertsicherungs)klausel in mehrere Teile gegliedert werden kann und somit die Unwirksamkeit eines Teiles nicht automatisch zur Unwirksam-

keit 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.

Problematische Indexklausel Nummer 1: fehlender Ausschluss einer Entgeltänderung innerhalb von zwei Monaten

Der OGH beurteilte in mehreren Verbandsklagen (2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h, 8 Ob 6/24a) eine Indexklausel bereits dann als verbraucherschutzwidrig (Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG) und damit unwirksam, wenn eine Anhebung des Entgelts (etwa durch eine Wertsicherung) innerhalb der ersten beiden Monate ab Vertragsabschluss theoretisch möglich bzw. nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurde. In der Praxis enthält kaum eine Indexklausel einen solchen ausdrücklichen Ausschluss. Das macht allerdings eine Indexklausel nicht von vornherein unwirksam.

Unproblematisch ist das bei jenen Wertsicherungsklauseln, bei denen eine Anhebung des Mietzinses innerhalb der ersten beiden Monate rechtlich ausgeschlossen ist, wie zB bei Richtwert- und Kategoriemieten, wo dies der gesetzliche Valorierungsmodus des § 16 Abs 9 MRG (Anhebung erst für den der mietrechtlichen Wirksamkeit folgenden Zinstermin) verunmöglicht oder bei Indexver-

Worauf ist bei Wertsicherungsvereinbarungen zu achten?

Folgende Punkte sind generell für die rechtliche Wirksamkeit einer Wertsicherungsvereinbarung zu beachten:

Schriftliche Vereinbarung: Jede Wertsicherung bedarf zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen (unterschriftlichen!) Vereinbarung.

Klarheit und Transparenz: Aus dem Mietvertrag muss klar und verständlich hervorgehen, auf welcher Grundlage eine Wertanpassung erfolgt (zB Verbraucherpreisindex der Statistik Austria gilt als sachlich gerechtfertigt, nicht hingegen der Baupreisindex).

Angabe der maßgeblichen Ausgangsbasis: z.B. Monat des Vertragsabschlusses, unproblematisch ist auch der zuletzt verlaubliche Wert;

Anpassungsmechanismus: Festlegung, wann und wie die Anpassung erfolgt (Schwellenwert, Intervall etc.)

Beweglichkeit in beide Richtungen: Die Klausel muss sowohl Erhöhungen als auch Senkungen des Mietzinses bei entsprechender Indexentwicklung zulassen.

Unabhängigkeit vom Parteiwillen: Die Anpassung muss an objektive Kriterien geknüpft sein und darf nicht vom Willen einer Partei abhängen.

einbarungen, die eine Anpassung zu bestimmten Terminen vorsehen (sofern deren Bezugsindexzahl mehrere Monate davor liegt).

Im Individualverfahren ist zudem auch die Absicht der Parteien unter Berücksichtigung der redlichen Verkehrsausübung zu ermitteln. So liegt nach einer Entscheidung des LGZ Wiens kein Verstoß gegen das Konsumentenschutzgesetz vor, wenn zwar die Wertsicherungsvereinbarung theoretisch zu einer Anhebung innerhalb der ersten beiden Monate ab Vertragsabschluss hätte führen können, dies von den Vertragsparteien weder in Betracht gezogen wurde und de facto (wie wahrscheinlich in den allermeisten Fällen) auch keine solche stattgefunden hat. Auch der Vizepräsident des OGH räumte in einem rechtswissenschaftlichen Beitrag zu dieser Frage bereits ein, dass die in die Diskussion ein-

gebrachten Argumente wohl eine neuerliche Prüfung erfordern.

Problematische Indexklausel Nummer 2: überholte Ausgangsbasis

Gefährdet sind Indexklauseln auch dann, wenn sie als Ausgangswert eine nicht mehr aktuelle Indexzahl zugrundelegen. Der OGH sah es in einer Verbandsklagenentscheidung (8 Ob 37/23h) als gröbliche Benachteiligung an, wenn im Zuge der ersten Entgeltanpassung Indexveränderungen berücksichtigt werden, die bereits vor Vertragsabschluss stattgefunden haben. Das ist nachvollziehbar, wenn die bezugshabende Indexzahl längere Zeit zurückliegt. Häufig wird aber in Indexklauseln auf die zuletzt verlaubliche (und damit zwei Monate (!) zurückliegende) Indexzahl Bezug genommen, schlicht aus dem Grund, weil die Indexzahl des

Abschlussmonats zum Zeitpunkt des Abschlusses noch nicht verlaublich ist. Mittlerweile ist auch oberstgerichtlich (10 Ob 54/24z) geklärt, dass auch eine Bezugnahme auf die zuletzt verlaubliche Indexzahl sachlich gerechtfertigt ist und das jüngst verlaubliche Preisniveau wiedergibt.

Anknüpfung an gesetzliche Wertsicherung paradoxer- weise rechtsmissbräuchlich?

Die Frage, wie Richtwertmieten praxistauglich wertgesichert werden können, bleibt weiterhin unbeantwortet. Die bislang bewährte Anknüpfung an die gesetzliche Valorierungsregel wurde vom 8. Senat des OGH (8 Ob 37/23h) überraschend als gröblich benachteiligend und rechtsmissbräuchlich qualifiziert – mit der Begründung, dass bei Vertragsabschlüssen kurz vor einer gesetzlichen Anpassung

ein unzulässiger Rückgriff auf überholte Indexzahlen erfolge.

Aus Vorsicht hat die Fachgruppe der WK Wien ihre Musterverträge daher auf klassische VPI-Wertsicherungen umgestellt. Doch auch diese Lösung ist nicht ohne Risiko: Dass gerade jene Klauseln, die eine gesetzeskonforme Mietzinsentwicklung sicherstellen sollen, als missbräuchlich verworfen werden, ist ein juristisches Paradoxon. Vermieter sollen die gesetzliche Valorisierung meiden, laufen aber bei alternativen Indexbindungen Gefahr, unzulässige Mietzinsüberschreitungen zu begehen. Ob hier die Umstellung auf den VPI eine gute, rechtssichere Lösung darstellt, ist angesichts der aktuellen Judikatur fraglich.

Eine legistische Klarstellung ist dringend geboten, denn eine berechenbare und rechtssichere Gestaltung von Mietverträgen ist derzeit kaum möglich. Ein unhaltbarer Zustand, zum Nachteil beider Vertragsparteien. ●

Fotos: ÖVI

Empfehlungen bis zur endgültigen Klärung der Rechtslage

- Vorsorglicher Ausschluss von Entgeltanpassungen innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss. Formulierungsvorschlag: „Aus dieser Wertsicherungsvereinbarung resultierende Mieterhöhungen sind für die ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss ausgeschlossen.“
- VPI-Wertsicherung statt gesetzlicher Valorisierung - vermeidet das vom OGH kritisierte Anknüpfen an möglicherweise „überholte“ gesetzliche Indexzahlen.
- Insbesondere bei befristeten Mietverträgen sind Ersatzindexklauseln entbehrlich.

Expertentipp Anton Holzapfel Geschäftsführer der ÖVI



Die ursprünglich zum Schutz vor missbräuchlicher Vertragsgestaltung eingeführten Verbandsklagen führen mittlerweile zu einem erheblichen Maß an Rechtsunsicherheit für alle beteiligten Verkehrskreise. Davon sind nicht nur Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen betroffen. In vielen Bereichen ist nicht mehr verlässlich abschätzbar, welche konkreten Vereinbarungen in Mietverträgen überhaupt Bestand haben.

Obwohl die Rechtsprechung in Individualverfahren bei Wertsicherungen einige positive Wendungen und eine notwendige Differenzierung der bislang überzogenen Auslegungspraxis in Verbandsverfahren erkennen lässt, bleiben weiterhin zahlreiche Fragen ungeklärt.

Bis die Rechtslage abschließend geklärt ist, ist zu erwägen, bei neuen Mietverträgen Risikominimierung auf befristete Mietverträge mit Pauschalmietzinsen auszuweichen.

Der Formulierung von Wertsicherungsklauseln wurde über lange Zeit wenig Beachtung geschenkt. Unabhängig von der überzogenen Auslegung der jüngeren Rechtsprechung finden sich in der Praxis in Mietverträgen immer wieder angreifbare und widersprüchliche Formulierungen, die einer sorgfältigen Prüfung unterzogen werden sollten.