

OGH-Judikatur zu Wertsicherungsvereinbarungen – Neue Mietvertragsformulare der Fachgruppe

WKO – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

31. Juli 2023

RA Dr. Reinhard Pesek



Übersicht

Übersicht



- **Rechtliche Rahmenbedingungen für die Vereinbarung eines wertgesicherten Mietzinses**
- **Wertsicherungsvereinbarungen auf dem Prüfstand der Rechtsprechung**
- **Rechtsfolgen einer unzulässigen Wertsicherungsvereinbarung**
- **Adaptierung der Mustermietverträge der Fachgruppe**



Rechtliche Rahmenbedingungen für die Vereinbarung eines wertgesicherten Mietzinses

Rechtliche Rahmenbedingungen

- UU Schutzbestimmungen des **MRG-Vollanwendungsbereichs**.
 - Wertsicherungsvereinbarung trotz gesetzlicher Valorisierung des Kategorie- und Richtwertmietzinses erforderlich!
 - Mietzinsobergrenzen dürfen hierdurch nicht überschritten werden (§ 16 Abs 9 MRG).
 - Prozedere vorgesehen – keine Rückwirkende Geltendmachung möglich.
 - Wertsicherungsvereinbarung darf nicht gegen allgemeines Zivilrecht verstoßen.
- Bei **Vertragsformblatt**: Anwendbarkeit der Geltungs- (§ 864a ABGB) und Inhaltskontrolle (§ 879 Abs 3 ABGB).
- Bei **Verbrauchergeschäft**: Anwendbarkeit des KSchG, insbesondere Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG („unklare“ oder „unverständliche“ Vertragsbestimmungen sind unwirksam).



Kumulative Anwendung möglich



Wertsicherungsvereinbarungen auf dem Prüfstand der Rechtsprechung

Prüfstand der Rechtsprechung

- Die Vereinbarung eines wertgesicherten Mietzinses ist **grundsätzlich zulässig**.
 - Legitimes Bedürfnis des Vermieters, den Mietzins an die tatsächlichen Geldwertveränderungen anzupassen (OGH 6 Ob 226/18f: kein Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG).
- Vorgaben des **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** für „Änderungen des Entgelts“:
 - Klare und deutliche Umschreibung der maßgeblichen Umstände.
 - **Sachliche Rechtfertigung** – sachlicher Bezug zu den Kosten des Unternehmers.
 - Umstände nicht vom Willen / Ermessen des Unternehmers abhängig.
 - **Zweiseitigkeitserfordernis**.
- **Übliche Wertmesser** für die Wertsicherung:
 - Verbraucherpreisindex (VPI) – zulässig nach OGH 6 Ob 226/18f.
 - Im MRG-Vollanwendungsbereich (zumindest bislang) auch zB gesetzlicher Richtwertmietzins (RichtWG).

Prüfstand der Rechtsprechung

OGH 2 Ob 36/23t - Vereinbarung einer zweimonatigen „Sperrfrist“ erforderlich?

Klausel: „Der Netto Mietzins von € [...] wird auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.“

➤ OGH 2 ob 36/23t (MRG-Teilanwendungsbereich):

- Indexersatzregel verstößt mangels Festlegung näherer Kriterien gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.
- „Im Übrigen verstößt die Klausel auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, weil bei kundenfeindlichster Auslegung schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte“

§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG: „Sofern der Unternehmer nicht beweist, daß sie im einzelnen ausgehandelt worden sind, gilt das gleiche (= Unwirksamkeit) auch für Vertragsbestimmungen, [...] nach denen dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht;“



OGH nimmt erstmals auf § 6 Abs 2 Z 4 KSchG Bezug

Prüfstand der Rechtsprechung

OGH 8 Ob 37/23h - Koppelung des Richtwertmietzinses an den gesetzlichen Richtwert

Klausel: „Es wird Wertbeständigkeit des in § 3 genannten Hauptmietzinses nach Maßgabe der in § 5 RWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart. [...]“

➤ OGH 8 Ob 37/23h (MRG-Vollanwendungsbereich):

- Wertsicherungsklausel ohne zeitliche Schranke verstößt gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG.
- „Im Übrigen weist das Berufungsgericht mit Recht darauf hin, dass die Erhöhung des Richtwerts auch darauf zurückzuführen sein kann, dass es schon in der Zeit vor Abschluss des Mietvertrags zu einem Anstieg des Preisniveaus gekommen ist, sodass eine nachträgliche Anhebung des auf dieser Grundlage vereinbarten Mietzinses insoweit auch sachlich nicht gerechtfertigt ist. Die Klausel ist damit auch benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB und damit jedenfalls unzulässig.“



- OGH bestätigt Bezugnahme auf § 6 Abs 2 Z 4 KSchG.
- Wertsicherungsbasis, der ein vor Vertragsabschluss liegender Ausgangswert zugrunde liegt, verstößt gegen § 879 Abs 3 ABGB („übermäßige Preiserhöhung“).



Rechtsfolgen einer unzulässigen Wertsicherungsvereinbarung

Rechtsfolgen der Unzulässigkeit

Ist die Wertsicherungsvereinbarung **unzulässig**, weil diese gegen § 879 Abs 3 ABGB oder gegen § 6 KSchG verstößt:

- Wertsicherungsvereinbarung ist **nichtig**; der Restvertrag bleibt aufrecht.
 - Ursprünglich vereinbarter Mietzins ist für die Dauer des Mietverhältnisses also „*versteinert*“.
- Im Verbrauchergeschäft kommt es zu **keiner geltungserhaltenden Reduktion**.
 - Klausel bleibt also auch nicht einmal in einem „*unbedenklichen Umfang*“ teilweise aufrecht.
 - Teilbarkeit der Klausel (materiell eigenständiger Regelungsbereich)?
 - Das Gericht hat die Unzulässigkeit von Amts wegen aufzugreifen.
- (Nur) im **B2B-Bereich** geltungserhaltende Reduktion / ergänzende Vertragsauslegung wohl zulässig.



Adaptierung der Mustermietverträge der Fachgruppe

Vorgenommene Adaptierungen

MRG-Teilanwendungsbereich und MRG-Vollausnahmebereich:

- Änderung der **VPI-Ausgangszahl** – Ausgangswert ist nunmehr die für den Monat des Vertragsabschlusses zu verlautbarende Indexzahl.
 - „Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zu verlautbarende Indexzahl“.
- Ergänzung einer **zweimonatigen „Sperrfrist“** – wertsicherungsbedingte Erhöhung des Mietzinses ist für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Vertragsabschluss ausgeschlossen.
 - „Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine sich aus dieser Wertsicherungsvereinbarung etwaig ergebende Erhöhung der Miete für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen ist“.
- **Betriebskostenabrechnung bei Mieterwechsel:** Vermieter verzichtet auf die Einhebung eines sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Fehlbetrages, sofern zwischen dem Eintritt der Fälligkeit und dem Vertragsabschluss nicht mehr als zwei Monate liegen.
 - „Liegen zwischen dem Eintritt der Fälligkeit eines etwaigen Fehlbetrages zu Lasten des Mieters und dem Abschluss des Mietvertrages nicht mehr als zwei Monate, so wird der Vermieter den Fehlbetrag nicht einheben“.

Vorgenommene Adaptierungen

MRG-Vollanwendungsbereich „angemessener Mietzins“:

- Änderung der **VPI-Ausgangszahl** – Ausgangswert ist nunmehr die für den Monat des Vertragsabschlusses zu verlautbarende Indexzahl.
- Ergänzung einer **zweimonatigen „Sperrfrist“** – wertsicherungsbedingte Erhöhung des Mietzinses ist für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Vertragsabschluss ausgeschlossen.
 - Streng genommen mit Blick auf § 16 Abs 9 MRG wohl nicht erforderlich, jedoch aus Vorsichtsgründen aufgenommen.
- **Betriebskostenabrechnung bei Mieterwechsel?** Keine Adaptierung erforderlich.

Vorgenommene Adaptierungen

MRG-Vollanwendungsbereich „*Richtwertmietzins*“:

- Koppelung an den gesetzlichen Richtwertmietzins einstweilen weiterhin vorgesehen – Abwarten auf neue Judikatur, die mehr Klarheit bringt.
 - Mögliche Modelle (zB Entkoppelung vom gesetzlichen Richtwertmietzins)?
- Bei **Indexersatzregelung**:
 - Änderung der **VPI-Ausgangszahl** – Ausgangswert ist nunmehr die für den Monat des Vertragsabschlusses zu verlautbarende Indexzahl.
 - Ergänzung einer **zweimonatigen „Sperrfrist“** – wertsicherungsbedingte Erhöhung des Mietzinses ist für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Vertragsabschluss ausgeschlossen.
 - Streng genommen wohl nicht erforderlich, jedoch aus Vorsichtsgründen aufgenommen.
- **Betriebskostenabrechnung bei Mieterwechsel?** Keine Adaptierung erforderlich.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Reinhard Pesek

FSM Rechtsanwälte GmbH

Lange Gasse 50

1080 Wien

H: www.fsm.law

E: pesek@fsm.law

T: +43 1 8906036



Immobilienrechtliche Tätigkeitsschwerpunkte

- ✓ Beratung und Vertretung in sämtlichen Gebieten des Miet- und Wohnrechts
- ✓ Erstellung und Überprüfung von Individual- sowie Mustermietverträgen
- ✓ Immobilientransaktionen
- ✓ Immobilienprojektentwicklung und -abverkauf nach dem BTVG
- ✓ Begründung von Wohnungseigentum
- ✓ Rechtsgutachten
- ✓ In-House-Schulungen und Vorträge