



# ImmoWebinar

## Wertsicherungsvereinbarungen im Lichte der jüngsten Klausel-Entscheidungen

mit: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph **Kothbauer**  
Moderation: Heimo **Rollett**



3. Juli 2023 – Beginn: 13:00 Uhr

## Zum Thema

- Zwei aktuelle Verbandsklageentscheidungen des OGH (**2 Ob 36/23t** vom 21. März 2023, **8 Ob 37/23h** vom 24. Mai 2023) befassen sich ua mit **mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen**. Vor dem Hintergrund verbraucherschutzrechtlicher Vorschriften sowie auch der Klausel-kontrolle bei der Verwendung von Vertragsformblättern ist **so manche Vereinbarung von Unwirksamkeit bedroht**.

## Zum Thema

- Die bisherigen medialen Reaktionen auf diese beiden Entscheidungen deuten das Ausmaß der mit ihnen verbundenen Problematik an:
  - „... könnte ein aktueller Spruch des Höchstgerichts zu einer „Mietzinsbremse“ für Hunderttausende Wohnungsmietverträge in Österreich werden.“ (Christine Kary, Die Presse 15. Mai 2023)
  - „ Eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) könnte sich ganz erheblich auf Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen auswirken – und zwar auch rückwirkend.“ (Martin Putschögl, Der Standard 8. Juni 2023)
  - „... neue OGH-Judikatur, die die Wirksamkeit vieler solcher Klauseln infrage stellt“ (Christine Kary, Die Presse 29. Juni 2023)

## Maßgebliche Normen

- Nach **§ 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,
  - dass der Vertrag bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung **auch eine Entgeltsenkung vorsieht** („Zweiseitigkeit“),
  - dass die für die Entgeltänderung **maßgebenden Umstände im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt** sind sowie
  - dass ihr **Eintritt nicht vom Willen des Unternehmers abhängt**.

## Maßgebliche Normen

- Nach **§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG** sind – sofern der Unternehmer nicht beweist, dass sie **im einzelnen ausgehandelt** worden sind – für den Verbraucher auch Vertragsbestimmungen nicht verbindlich, 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.

## Maßgebliche Normen

- Nach **§ 879 Abs 3 ABGB** ist eine **in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung**, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls **nichtig, wenn sie** unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil **gröblich benachteiligt** („**Inhaltskontrolle**“ – diese gilt auch außerhalb des Anwendungsbereichs des KSchG).

## 2 Ob 36/23t, Klausel 6

- Die im Verfahren zu **2 Ob 36/23t** gegenständliche **Klausel 6** lautet:

*„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.“*

## 2 Ob 36/23t, Klausel 6

- Die Entscheidung anerkennt zunächst das legitime Bedürfnis des Vermieters, das Entgelt – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – an die tatsächliche Geldentwertung (**RS0132652 = 6 Ob 226/18f**) anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren. Eine solcherart gerechtfertigte Wertsicherungsklausel habe sich aber an den Erfordernissen des **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** messen zu lassen.



## 2 Ob 36/23t, Klausel 6

- Das **Berufungsgericht** führte aus, es bleibe unklar, was gelten solle, falls nicht eindeutig sei, welcher mögliche Index dem Verbraucherpreisindex am meisten entspreche und wer die Entscheidung darüber treffe. **Die Bestimmung lasse bei kundenfeindlichster Auslegung auch eine einseitige Festlegung durch den Vermieter zu.** Sein Gestaltungsspielraum werde aber nicht klar umschrieben.

## 2 Ob 36/23t, Klausel 6

- Der **OGH** führt aus, die Beurteilung des Berufungsgerichts, die Klausel genüge den Anforderungen des **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** nicht, halte sich im Rahmen der Rechtsprechungsgrundsätze. Der Klausel seien **keinerlei näheren Aussagen** dazu zu entnehmen, **nach welchen Kriterien zu beurteilen ist, welcher Index dem Verbraucherpreisindex „am meisten entspricht“ und wer dies beurteilt**. Es bleibe daher letztlich vollkommen unklar, welcher Wertmesser für die Preisanpassung bei Wegfall des vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 maßgeblich sein soll.

## 2 Ob 36/23t, Klausel 6

- Entgegen der zu **6 Ob 226/18f** zu beurteilenden Wertsicherungsklausel werde als „Ersatzindex“ hier auch nicht bereits ex ante, unabhängig vom Willen des Unternehmers auf jenen abgestellt, der an dessen Stelle tritt, sondern bloß auf einen nicht näher definierten, dem Verbraucherpreisindex am meisten entsprechenden Index Bezug genommen, ohne die näheren Kriterien dafür vorweg offenzulegen.

## 2 Ob 36/23t, Klausel 6

- Im Übrigen verstoße 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 (RS0115215 [T5] – AGB zu Kfz-Leasingverträgen)**.

## 2 Ob 36/23t, Klausel 6

- **Mögliche Lösung zu § 6 Abs 1 Z 5 KSchG:** Der OGH nimmt selbst explizit eine Abgrenzung zur Klauselentscheidung **6 Ob 226/18f** vor. Die im Verfahren zu dieser Entscheidung gegenständliche Klausel 2 lautet: *„Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach 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 werden, auf einen **an seine Stelle tretenden Index**, auf dessen Auswahl der Vermieter gerade nicht Einfluss nehmen kann, dürfte dies also zulässig sein.

## 2 Ob 36/23t, Klausel 6

- **Mögliche Lösung zu § 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.

## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- Die im Verfahren zu **8 Ob 37/23h** gegenständliche **Klausel 17** lautet:

*„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. Sollte diese Wertsicherung nicht mehr zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte Indexzahl. Anpassungen werden unmittelbar nach Änderung des RWG vorgenommen.“*

## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- Der **OGH** erklärt, der Mieter habe ein berechtigtes Interesse daran, dass der zahlenmäßig vereinbarte Mietzins zumindest für die nächsten Monate verbindlich ist. Das Höchstgericht habe deshalb bereits zu **2 Ob 36/23t** ausgesprochen, dass das Verbot des **§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG** auch für Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen gelte, wenn **bei kundenfeindlichster Auslegung schon innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte.**



## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- Im Übrigen weise 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 im Sinne des **§ 879 Abs 3 ABGB** und damit jedenfalls unzulässig.

## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- Dieser Vorhalt ist dahingehend zu verstehen, dass **in der Klausel auf eine Wertsicherungsbasis („Ausgangsbasis“, „Ausgangswert“) zurückgegriffen wird, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits überholt ist.**
  - Im vorliegenden Fall ist dies *„die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte Indexzahl [des VPI 2015]“*. Bei klassischen Wertsicherungsvereinbarungen nach **§ 5 Abs 2 RichtWG**, in denen auf den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert Bezug genommen wird, jene Indexzahl, die diesem Richtwert zugrunde liegt, also der Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 des dem Eintritt der mietrechtlichen Wirksamkeit dieses Richtwerts vorangegangenen Kalenderjahres.

## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- Wird nun ausgehend von derartigen Wertsicherungsvereinbarungen anlässlich einer Anhebung der Richtwerte nach der Systematik des **§ 5 Abs 2 RichtWG** bei einer wertsicherungsbedingte Erhöhung des Mietzinses auf eine für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte Indexzahl bzw den Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 des der letzten Anpassung der Richtwerte vorangegangenen Kalenderjahres (und nicht auf eine Indexzahl für den Monat des Vertragsabschlusses) zurückgegriffen, so **erfolgt** damit **eine Erhöhung des Mietzinses in einem Ausmaß, das den während der bisherigen Vertragslaufzeit eingetretenen Wertverlust übersteigt.**

## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- **Beispiel:** In Juni 2022 wurde ein Richtwert-Mietvertrag abgeschlossen, wobei in der Wertsicherungsvereinbarung auf den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert (somit den am 1.4.2022 mietrechtlich wirksam gewordenen Richtwert) und damit auf die ihm zugrunde liegenden Indexzahl (Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 für das Kalenderjahr 2021 = **123,1**) Bezug genommen wird. Die Indexzahl des VPI 2010 für den Monat des Vertragsabschlusses beträgt demgegenüber **133,6**. Nach der Wertsicherungsvereinbarung konnte zum Zinstermin Mai 2023 (der dem Eintritt der mietrechtlichen Wirksamkeit der Änderung der Richtwerte folgende Zinstermin, vgl **§ 16 Abs 9 MRG**) vereinfacht gesagt eine Anpassung des Mietzinses im Ausmaß der Differenz zwischen dem Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 für das Kalenderjahr 2021 = **123,1** und dem Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 für das Kalenderjahr 2022 = **133,6** – somit in einem Ausmaß von ca 8,53 % – vorgenommen werden. Gegenüber der Indexzahl des VPI 2010 für den Monat des Vertragsabschlusses = **133,6** ist aber noch gar keine Änderung eingetreten und wäre demgemäß eine Anpassung des Mietzins auch nicht gerechtfertigt.

## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- **Mögliche Lösung zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG** (siehe bereits oben zu **2 Ob 36/23t, Klausel 6**): Der ausdrückliche Hinweis darauf, dass eine Veränderung des vereinbarten Entgelts in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss jedenfalls ausgeschlossen ist, dürfte eine ausreichende Absicherung bieten.

## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- **Mögliche Lösung zu § 879 Abs 3 ABGB:** Es ist jedenfalls davon auszugehen, dass der Wertsicherungsvereinbarung keine Indexzahl als Basis zugrunde gelegt werden darf, die zum Zeitpunkt der Vertragsabschlusses bereits überholt ist. 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 für alle Wertsicherungsvereinbarungen in Vertragsformblättern und nicht nur für jene zu Richtwertmietzinsen). >

## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- Wie aber dieser Vorgabe bei Richtwertmietzinsen in Ansehung der gesetzlichen Valorisierung der Richtwert sinnvoll entsprochen werden kann, ist zurzeit unklar.
  - Wird nämlich einer an **§ 5 Abs 2 RichtWG** ausgerichteten Wertsicherungsvereinbarung als Basis die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses (und nicht der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert bzw der ihm zugrunde liegende Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 des Vorjahres) zugrunde gelegt, so kann bei der während der Vertragslaufzeit ersten gesetzlichen Anpassung der Richtwerte nicht das volle Ausmaß der Anpassung „mitgenommen“ werden, was einen dauerhaften Wertverlust gegenüber dem Niveau der jeweiligen Richtwerte zur Folge hat. Eine derartige Vertragsgestaltung wäre wohl rechtlich sicher, aber wirtschaftlich ungünstig.

## 8 Ob 37/23h, Klausel 17

- Will man dieses Problem vermeiden, indem man die Wertsicherungsvereinbarung von der Systematik des **§ 5 Abs 2 RichtWG** entkoppelt (beispielsweise im Wege einer klassischen Schwellwertvereinbarung), so droht ein Konflikt mit **§ 16 Abs 9 MRG**, wonach eine Wertsicherungsvereinbarung zu keinem Mietzins führen darf, der den zu diesem Zeitpunkt (im Fall einer Neuvermietung) zulässigen Mietzins übersteigt. Berechtigt die Wertsicherungsvereinbarung zu einer Erhöhung des Mietzinses zu einem Zeitpunkt, zu dem nicht gleichzeitig auch eine gesetzliche Anpassung der Richtwerte erfolgt, so kann dies zu einer solchen Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes führen.





**Danke** für das Interesse am Webinar, für **Fragen** stehe ich sehr gerne zur Verfügung!