

Mietzins und Inflation – Wertsicherungsvereinbarungen auf dem Prüfstand der Rechtsprechung

Wiener Immobilientag – Wirtschaftskammer Wien

15. Juni 2023

RA Dr. Reinhard Pesek



Übersicht

Übersicht



- **Rechtliche Rahmenbedingungen für die Vereinbarung eines wertgesicherten Mietzinses**
 - Mietrechtsgesetz (MRG)
 - Klauselkontrolle bei vorformulierten Verträgen
 - Konsumentenschutzgesetz (KSchG)
- **Wertsicherungsvereinbarungen auf dem Prüfstand der Rechtsprechung**
 - Baukostenindex als geeigneter Wertmesser?
 - Verbraucherpreisindex als geeigneter Wertmesser?
 - Vereinbarung einer zweimonatigen „Sperrfrist“ erforderlich?
- **Rechtsfolgen einer unzulässigen Wertsicherungsvereinbarung**



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.
 - 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



Rechtliche Rahmenbedingungen

➤ Begriff des Vertragsformblatts

- Keine gesetzliche Definition.
- Synonyme Verwendung der Begriffe „Vertragsformblatt“ und „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ („AGB“).
- Jede einseitig vorformulierte und nicht im Einzelnen ausgehandelte Vertragsklausel („Unterwerfungssituation“).
- Mietverträge sind idR Vertragsformblätter.

➤ Rechtsfolgen der Qualifikation des Mietvertrags als Vertragsformblatt

- **Geltungskontrolle** (§ 864a ABGB): „überraschende“ Klauseln werden nicht Vertragsinhalt.
- **Inhaltskontrolle** (§ 879 Abs 3 ABGB): „gröblich benachteiligende“ Klauseln sind unwirksam.

Klauselkontrolle gelangt auch im Verhältnis zwischen zwei Unternehmern zur Anwendung!



Rechtliche Rahmenbedingungen

- **Anwendungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG)**
 - Rechtsgeschäft zwischen einem Verbraucher einerseits und einem Unternehmer andererseits.
- **Der Mieter als Verbraucher**
 - Anmietung einer Wohnung.
 - Anmietung eines Geschäftslokales.
 - Gründungsgeschäft (nur!) natürlicher Person (vgl auch 5 Ob 155/10w: keine Rügeobliegenheit nach § 16 MRG).
- **Der Vermieter als Unternehmer:** Gesellschaft oder bei nat. Person: > 5 Objekte.
- **Wichtigste Schutzmechanismen des KSchG:**
 - Klauselkatalog (§ 6 Abs 1 und Abs 2 KSchG).
 - Transparenzgebot (§ 6 Abs 3 KSchG).



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 des Unternehmers abhängig.
 - **Zweiseitigkeit**.
- **Übliche Wertmesser** für die Wertsicherung:
 - Verbraucherpreisindex (VPI) – zulässig nach OGH 6 Ob 226/18f
 - Im MRG-Vollanwendungsbereich auch zB gesetzlicher Richtwertmietzins (RichtWG)



Prüfstand der Rechtsprechung

Ist der Baukostenindex (BKI) ein zulässiger Wertmesser?

- Verbandsprozess zu dieser Frage derzeit anhängig (MRG-Teilanwendungsbereich).
- Behauptete Verstöße gegen
 - § 864a ABGB („überraschende“ Klausel).
 - § 6 Abs 1 Z 5 KSchG – kein sachlicher Bezug zum „Grundgeschäft der Vermietung“.
 - § 879 Abs 3 ABGB – kein sachlicher Bezug zum „Grundgeschäft der Vermietung“.
- Entscheidung der ersten Instanz – nicht rechtskräftig.

Prüfstand der Rechtsprechung

Ist der Verbraucherpreisindex (VPI) ein zulässiger Wertmesser?

- Verbandsprozess zu dieser Frage derzeit anhängig (MRG-Teilanwendungsbereich).
- Behauptete Verstöße gegen
 - § 6 Abs 1 Z 5 KSchG – keine sachliche Rechtfertigung, weil die Vermietung als Einnahmequelle keine Form des Arbeitseinkommens sei; Vermietung sei iaR eine Kapitalveranlagung; Indexierung von Kapitalveranlagung sei völlig unüblich.
 - § 879 Abs 3 ABGB – keine sachliche Rechtfertigung.
- Es wird übersehen, dass sogar der Gesetzgeber selbst die Mietzinse an den VPI koppelt (MRG; RichtWG; WGG) – meines Erachtens deutliches Indiz für Zulässigkeit des VPI!

Prüfstand der Rechtsprechung

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.“



Konsequenzen dieser Entscheidung?



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.
- 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.



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





FSM
RECHTSANWÄLTE



Immobilienrechtliche Tätigkeitsschwerpunkte

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

