

Indexanpassungsklauseln auf dem Prüfstand

In einer aktuellen Entscheidung (2 Ob 36/23t) hatte sich der OGH in einem Verbandsverfahren mit der für Vermieter und Mieter wichtigen Frage zu befassen, ob Mietzinserhöhungen aufgrund von Indexanpassungen zulässig sind.

VON JOHANNA LOCHER



Mag. Johanna Locher
ist Rechtsanwältin und
Partnerin bei attorneys.at

Zur Vorgeschichte: Die Kammer für Arbeiter und Angestellte klagte einen Vermieter, der als Unternehmer mehrere Mietobjekte an Verbraucher vermietete.

Der Vermieter verwendete in seinen Vertragsformblättern unter anderem die Klausel »Der Nettomietzins von € [...] wird auf den vom österreichischen 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.«

Diese Klausel sei, so die AK, unklar. Es bleibe offen, was gelten solle, wenn nicht eindeutig sei, welcher mögliche Index dem Verbraucherpreisindex am meisten entspreche. Die Klausel gebe dem Vermieter zu viel Gestaltungsspielraum und verstoße gegen das Konsumentenschutzgesetz (KSchG). Die Angelegenheit landete vor dem Obersten Gerichtshof, der der AK Recht gab.

keine Indexanpassung mehr vornehmen darf.

Die gegenständliche Klausel verstoße aber auch aus einem anderen Grund gegen das Konsumentenschutzgesetz. Nach § 6 (2) Z 4 KSchG ist eine Klausel in Vertragsformblättern, nach der ein Unternehmer das Entgelt für eine innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss zu erbringende Leistung einseitig erhöhen kann, für den Verbraucher nicht verbindlich, es sei denn diese wurde einzeln mit diesem ausgehandelt.

Der OGH merkte an, dass die besagte Wertsicherungsklausel bei kundenfeindlichster Auslegung auch so verstanden werden könne, dass schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte. Auch aus diesem Grund sei diese Klausel gesetzwidrig und für Verbraucher nicht verbindlich.

Dieser Konsequenz kann man nur entgegengehen, indem man im Mietvertrag klar und →

Verstoß gegen das KSchG

Der OGH bestätigte zwar, dass Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen an und für sich sachlich gerechtfertigt sind. Vermieter hätten ein legitimes Bedürfnis, das Entgelt an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen. Insbesondere, wenn es sich um längere Vertragslaufzeiten handle. Diese Klauseln müssen aber im Vertrag klar umschrieben und unabhängig vom Willen des Unternehmers sein. Zweck dieser Regelung sei es, den Verbraucher vor überraschenden Preiserhöhungen zu schützen.

Die gegenständliche Klausel erfülle diese Vorgaben nicht. Zwar sei der Verweis auf den Verbraucherpreisindex (erster Satz) ausreichend bestimmt, Satz 2 sei aber unklar und gebe dem Vermieter zu viel Gestaltungsspielraum. Diese Klausel verstoße daher, so der OGH, gegen § 6 (1) Z 5 KSchG.

Dies hat zur Folge, dass der Vermieter, sollte der Verbraucherpreisindex entfallen,



deutlich festschreibt, dass eine Indexanpassung erst nach Ablauf von zwei Monaten erfolgen darf.

Führt nun ein Verweis auf einen Nachfolgeindex automatisch dazu, dass die gesamte Indexanpassungsklausel und somit auch die an sich zulässige Wertanpassung wegfällt?

Im Dezember 2022 entschied der Europäische Gerichtshof (C-625/21, »Gupfinger«), dass eine gegenüber einem Verbraucher verwendete, missbräuchliche Klausel laut den unionsrechtlichen Vorgaben zur Gänze, und nicht nur hinsichtlich des rechtswidrigen Teils, unangewendet bleiben muss.

Auch der OGH hat im gegenständlichen Fall die gesamte Klausel als unwirksam beurteilt. Festzuhalten ist aber, dass der OGH weder Wertanpassungsklauseln noch Nachfolgeklauseln per se als unwirksam be-

urteilt. Vielmehr ist es lediglich unzulässig, auf einen unbestimmten, nicht näher definierten, Index zu verweisen.

Nach Ansicht des OGH in einer anderen Entscheidung (6 Ob 226/18f) ist zB eine Bestimmung zulässig, in der die »Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses [...] nach dem von Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index« vereinbart wurde.

Die Vorgaben des Europäischen Gerichtshofs und die aktuelle Entscheidung des OGH haben große Verunsicherung in der rechtssuchenden Bevölkerung hinterlassen und ua die Frage aufgeworfen, ob die in unzähligen Mietverträgen enthaltenen Inflationsanpassungen nicht seit jeher unzulässig und somit unwirksam waren.

Zudem fordert der EuGH, dass nationale Gerichte von Amts wegen unzulässige Vertragsklauseln aufgreifen. Das bedeutet, dass nunmehr die österreichischen Gerichte bei sämtlichen Mietzinsklagen zunächst von sich aus zu prüfen haben, ob im der Klage zugrundeliegenden Mietvertrag, unzulässige Inflationsanpassungen enthalten sind. ♦

Eines ist jedoch gewiss: bei Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen wird in Zukunft besonders darauf zu achten sein, dass Wertanpassungsklauseln klar umschrieben und ausreichend bestimmt sind. Dies betrifft auch den Zeitpunkt der erstmaligen Ausübung dieser Indexanpassung.

Immobilienpezifische Fachliteratur – kompakt und auf den Punkt gebracht

ÖVI Immobilien
Akademie

Edition ÖVI
Online Bücher-Shop

Die ÖVI Immobilienakademie bietet im Geschäftsbereich der ÖVI Edition **ausgewählte immobilienpezifische Fachliteratur**.

Das Angebot reicht von Einstiegsliteratur über Fachbücher bis hin zu den Standardwerken für Lehre und Praxis wie die Kommentare zum Mietrechts- und Wohnungseigentumsgesetz.



Gumhold • Schmiad
**Kompendium
Wohnungseigentum
Österreich**

Das WEG idF der Novelle 2022
Preis: EUR 68,20 inkl. 10% USt.



Christoph Kothbauer
WEG-Novelle 2022
Preis: EUR 38,50
inkl. 10% USt.



BIENERT • FUNK (HRSG.)
**Immobilienbewertung
Österreich**

4. Auflage, aktualisiert & erweitert
Preis: EUR 169,40 inkl. 10% USt.

Buch-Bestellung:
www.immobiliienakademie.at/buchshop

