

Streit um Wertsicherungsklauseln eskaliert



MGO

Mietverträge. Die Ankündigung einer Sammelklage wegen unwirksamer Indexklauseln ließ die Wogen hochgehen. Wie realistisch wäre ein Erfolg von Rückzahlungsansprüchen, und worauf kommt es dabei an?

Christine Kary

Wien. Sind in vielen Mietverträgen die Wertsicherungsklauseln unwirksam? Die Debatte darüber eskaliert immer mehr. Eine Wiener Anwaltskanzlei kündigte in der Vorwoche eine Sammelklage an, scharfe Gegenreaktionen aus der Immobilienwirtschaft folgten prompt.

Worum geht es konkret? Der Oberste Gerichtshof hat, wie berichtet, in zwei Fällen Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen für unwirksam erklärt – unter anderem deshalb, weil bei kundenfeindlichster Auslegung bereits in den ersten beiden Monaten eine Entgeltänderung eintreten könnte. Das verstöße bei Verbraucherverträgen gegen § 6 Abs 2 Z. 4 KSchG, entschied der OGH. 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“, sind demnach unzulässig, sofern der Unternehmer nicht beweist, dass das im Einzelnen so ausgehandelt wurde.

„Laut unserer Schätzung sind Hunderttausende Indexklauseln rechtswidrig“, heißt es dazu in einer Aussendung von Rechtsanwalt Oliver Peschel. Die zu viel bezahlte Miete könne zurückgefordert werden, möglich sei das für die letzten 30 Jahre. Man habe daher eine österreichweite Sammelklage für betroffene Mieterinnen und Mieter gestartet.

Übertriebene Erwartungen?

Diese Ankündigung schüre übertriebene Erwartungen, vor allem auch hinsichtlich der Zahl der betroffenen Fälle, konterten Vertreter der Immobilienwirtschaft. Man könne nicht alle Mietverträge über einen Kamm scheren, und „die konkreten Auswirkungen der OGH-Entscheidungen stehen auch nicht fest“, schrieb Martin Prunbauer, Chef des Haus- und Grundbesitzerbunds, in einer Aussendung. Auch die Rückforderbarkeit für 30 Jahre sei keineswegs gesichert. Ähnlich äußerte sich Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Verbands für Immobilienwirtschaft (ÖVI): „Die für alle Wohnrechtsexperten überraschenden Aussagen des OGH“ hätten „kreative, über das Ziel hinausschießende Ideen“ befördert, meinte er. Welche Auswirkungen die beiden Entscheidungen haben, sei auch in Fachkreisen höchst umstritten. Zudem habe der OGH erst vor wenigen Jahren das legitime Interesse des Vermieters an Wertsicherungsvereinbarungen bestätigt.

Der OGH habe die Richtung vorgezeigt, ein Erfolg für derartige Klagen sei daher „im Bereich des Möglichen“, sagte dagegen AK-Mietrechtsexperte Walter Rosifka am 11. August im Ö1-„Morgenjournal“: Immerhin sei die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs sehr darauf bedacht, „dass man sich nicht aus rechtswidrigen Klauseln bereichern können soll“. Dass Vermieter und Vermieterinnen Inflationsanpassungen tatsächlich zurückzahlen müssen, sei daher nicht völlig ausgeschlossen.

In Betracht kommt eine Klage freilich nur, wenn der Vermieter Unternehmer ist. In Individualverfahren muss zudem – anders als bei Verbandsklagen – nicht die „kundenfeindlichste“ Auslegung zugrunde gelegt werden.

„Die Presse“ sprach darüber mit den Rechtsanwälten Lukas Flener und Gregor Schett, beide sind Partner in der Kanzlei FWP. Entscheidend sei der Vertragsinhalt im Einzelfall, und viele gängige Indexklauseln hätten wohl Bestand, meinen sie. Jene im Anlassfall (2 Ob 36/23t) sei besonders schlecht formuliert gewesen, „da war die Unwirksamkeit klar“, sagt Immobilienrechtsexperte Flener. „Der OGH stellt ja gleich auf zwei Aspekte ab: auf die unklare Regelung zum Nachfolgeindex und auf das konsumentenschutzrechtliche Preisanpassungsverbot in den ersten zwei Monaten.“

Klar sei jedoch auch, „dass die Bindung des Mietzinses an den Verbraucherpreisindex an sich zulässig ist und wirksam vereinbart werden kann“. Es treffe zudem nicht zu, dass gängige Verträge de facto nie Anpassungen in den ersten zwei Monaten ausschließen, „wir machen das seit Jahren so“. Und es sei der gesamte Vertragsinhalt zu beachten – etwa, wenn ein im Juni geschlossener Mietvertrag festlegt, dass eine Zinsanpassung jeweils nur per 1. Jänner möglich ist.

Ist nicht die kundenfeindlichste Auslegung anzuwenden, könnte auch das im Einzelfall zu einem anderen Ergebnis führen: „Klauseln wären dann im Sinn der allgemeinen Rechtsgrundsätze nach ihrem objektiven Inhalt und nach dem allgemeinen Sprachgebrauch zu beurteilen, ohne dass ihnen ein Inhalt unterstellt werden kann, den sie nicht haben“, sagt Schett.

Auf Leistung klagen

Was könnten Mieter aber überhaupt einklagen? „Ist ein Verbraucher der Ansicht, dass die Anpassungsklausel in seinem Mietvertrag unwirksam ist, hat er einen Zahlungsanspruch. Er muss daher eine Klage auf Rückzahlung des von ihm errechneten Betrags einbringen, also eine Leistungsklage“, erklärt Schett. Würde die Anpassungsklausel in einem solchen Prozess tatsächlich als unwirksam beurteilt, bedürfe es keines zusätzlichen Feststellungsbegehrens mehr, „weil die Unwirksamkeit damit auch für die Zukunft geklärt ist“.

Welche Verjährungsfrist zur Anwendung kommt, sei dabei offen: „Das hängt vom Grund für die Unwirksamkeit der Anpassungsklausel ab“, sagt Schett. Bei bloß intransparenten Klauseln gelte wohl

weiterhin die OGH-Judikatur zur dreijährigen Verjährungsfrist. Bei „missbräuchlichen“ Klauseln könne das allerdings nach EuGH-Urteilen so nicht aufrechterhalten werden, „da ist die Länge der Verjährungsfrist derzeit unklar“.

Und wie sollten Indexklauseln künftig formuliert werden? Alte Muster sollten Vermieter keinesfalls mehr unhinterfragt übernehmen, rät Flener. Hinsichtlich der zweimonatigen Sperre von Zinsanpassungen „ist ein Indexierungsbeginn ab dem dritten Mietmonat die Sicherheitsvariante“. Bei Richtwertanpassung müsse man den Zeitpunkt genau überlegen, um nicht Preisschwankungen vor und innerhalb der ersten zwei Monate miteinzubeziehen. Klar ist allerdings auch: Bei unbefristeten Mietverträgen, die eine schlecht formulierte Indexklausel enthalten, gibt es für Vermieter keine echte Exit-Strategie. Eine Anpassung wäre nur einvernehmlich möglich.

Lexikon

Laut Konsumentenschutzgesetz (§ 6 Abs. 2) sind bestimmte Vertragsbestimmungen für Verbraucher nicht verbindlich, sofern der Unternehmer nicht beweist, dass sie im Einzelnen ausgehandelt worden sind. Dazu zählen auch Klauseln, wonach 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“.