



Zum Autor

Martin Prunbauer ist seit 2012 Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB) und im Zivilberuf als Rechtsanwalt in Wien tätig.

Was bleibt vom Eigentum?

Kommentar: Martin Prunbauer

■ Vor einiger Zeit ergingen zwei OGH-Entscheidungen zu bestimmten „Wertsicherungsklauseln“ in Mietverträgen, die das Höchstgericht aufgrund einer Verbandsklage für unzulässig erklärte. Eine Rechtsanwaltskanzlei wirbt nun bei Mietern und Mieterinnen, sich einer Sammelklage anzuschließen, um die vermeintlich zu viel bezahlten Mieten zurückzuholen.

„Leistbares Wohnen“ auf der einen Seite, hohe gesellschaftspolitische Ansprüche und Erwartungen an Wohnungsbereitsteller auf der anderen Seite, die sich nicht nur in qualitativen Anforderungen erschöpfen, sondern weit darüber hinaus reichen, wie etwa die auf den Hausbestand zukommenden Umweltauflagen.

Mietrecht ist Vertragsrecht

Mietrecht ist Vertragsrecht und sollte für einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter sorgen. Dem Wohnbedürfnis des einen Vertragspartners steht das Eigentumsrecht des anderen Vertragspartners gegenüber, das es zu respektieren gilt. Dafür sind klare Spielregeln nötig, um eine Ausgewogenheit zu erwirken und eine Übervorteilung zu verhindern. Faktum ist jedoch, dass das österreichische Mietrecht regulative Besonderheiten aufweist, die weit an die äußersten Grenzen des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Eigentumsrechts heranreichen beziehungsweise es langfristig zum Erliegen bringen.

Mietverträge sind Dauerschuldverhältnisse, die sich nicht mit einem einmaligen Leistungsaustausch begnügen, sondern – egal ob befristet oder unbefristet – auf Dauer angelegt sind. Das österreichische

Mietrecht enthält eine Reihe von zwingenden Normen, die nicht nur strenge Regulierungen in der Preisbildung bei neu abzuschließenden Verträgen und Valorisierung der Mieten bei laufenden Verträgen beinhalten. Das Mietrecht ist auch durch restriktive Kündigungsbestimmungen gekennzeichnet, die einem Vermieter nur unter erschwerten Bedingungen die Möglichkeit einräumen, sich aus einem Vertragsverhältnis zu befreien, weshalb Mietverträge zutreffend als „Zwangsdauerschuldverhältnisse“ zu qualifizieren sind. Nicht ohne Grund zählt die OECD („Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung“) daher das österreichische Mietrecht zu den am strengsten regulierten Mietrechtsbestimmungen weltweit.

Im Fokus: Haus erhalten und weiterentwickeln

Wertsicherungen sind überall dort ein fixer Bestandteil des Rechts- und Wirtschaftslebens, wo über längere Zeit Leistungen zwischen Vertragspartnern ausgetauscht und diese den jeweiligen Preisentwicklungen angepasst werden. Selbst der OGH hat wiederholt ein berechtigtes Interesse des Vermieters anerkannt, eine Wertsicherungsvereinbarung zu treffen. Im Fokus steht, dass Gebäude beziehungsweise Mietobjekte erhalten, verbessert und weiterentwickelt werden. Es gilt, Immobilienbesitzern die Möglichkeit zu geben, auch den künftigen Herausforderungen gewachsen zu sein.

Die OGH-Entscheidungen könnten Einfluss auf andere Gebiete mit Wertsicherungsklauseln haben, was die volkswirtschaftliche Bedeutung weiter vergrößern würde.

