Wertsicherungsklauseln

Neue höchstgerichtliche Leitlinien für Mietverträge

© ÖHGB/Schedl

RA Dr. Martin Prunbauer*
Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), Rechtsanwalt in Wien

Im Sommer haben zwei höchstgerichtliche Entscheidungen – zunächst durch den Verfassungsgerichtshof, ein paar Wochen später durch den Obersten Gerichtshof – im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen für großes Aufsehen gesorgt. Diese Entscheidungen bedürfen einer näheren Betrachtung.

Ausgangspunkt ist § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, wonach in einem Vertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher Vertragsbestimmungen nicht verbindlich sind, nach denen dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht; all dies allerdings nur, sofern der Unternehmer nicht beweist, dass derartige Vertragsbestimmungen im Einzelnen ausgehandelt worden sind.

Erstmals sprach der 2. Senat des OGH in 2 Ob 36/23 t – wenn auch nur nebenbei – am 21.3.2023 aus, dass im Teilanwendungsbereich des MRG eine Wertsicherungsklausel gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstoßen kann. In zwei weiteren Entscheidungen des 8. Senates am 24.5.2023 und 22.3.2024 wurde ausdrücklich ausgesprochen, dass ein Verstoß gegen diese Bestimmung zur Unwirksamkeit derartiger Klauseln führen kann (8 Ob 37/23h, 8 Ob 6/24a).

Nach diesen Entscheidungen war die Befürchtung groß, dass unzählige Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen zwischen Unternehmern und Verbrauchern nichtig sind. Betroffen waren demnach nicht nur künftige Valorisierungen, sondern auch Wertsicherungen, die viele Jahre zurückliegen, was weit über den Bereich der Bestandsverhältnisse negative Auswirkungen hätte.

1. VfGH 24.6.2025, G 170/2024, G 37–38/2025

Der VfGH ging nach seinen eigenen Ausführungen bei Auslegung des normativen Inhalts des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG von der dazu ergangenen Rechtsprechung des OGH aus. Dies bedeutet, dass die angeführte Bestimmung sowohl Ziel- als auch Dauerschuldverhältnisse, somit auch Mietverträge erfasste.

Um den Verbraucher vor überraschenden Preiserhöhungen innerhalb der ersten beiden Monate nach Vertragsabschluss zu schützen, sehe § 6 Abs 2 Z 4 KSchG als Rechtsfolge der Verwendung einer missbräuchlichen Entgeltregelung bzw (Wertsicherungs-) Klausel deren Nichtigkeit vor. Die Nichtigkeit wirke ex tunc (kann also auch zu bereicherungsrechtlichen Ansprüchen führen) und lasse den restlichen Vertrag unberührt. Dies hat zur Folge, dass etwa ein Vermieter zur Gänze die Möglichkeit verliert, in einem Vertrag mit einem Verbraucher den Mietzins an die Inflation anzupassen.

Der VfGH kam zum Ergebnis, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht gegen das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums und den Gleichheitsgrundsatz verstoße. Zweck der Bestimmung sei es, Verbraucher vor überraschenden und kurzfristigen Preiserhöhungen zu schützen. Ein solches Schutzinteresse bestehe sowohl bei Ziel- als auch Dauerschuldverhältnissen.

Ob und inwieweit eine gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstoßende Preiserhöhung, wie etwa eine Wertsicherungsklausel, zur Gänze oder bloß teilweise unwirksam ist, hätten bei Fehlen einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung die Zivilgerichte zu entscheiden.

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER STEUERBERATER UND WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die Rechtsfolge der Nichtigkeit verfolge das Ziel, Unternehmer von der Verwendung missbräuchlicher Klauseln abzuhalten. Wenn man mit dem OGH den § 6 Abs 2 Z 4 KSchG so verstehe, dass daraus zwingend die gänzliche Unwirksamkeit einer gegen die Gesetzesbestimmung verstoßenden vertraglichen Regelung folge, belaste dies die angefochtene Bestimmung nicht mit Verfassungswidrigkeit.

Es sei dem Gesetzgeber nicht entgegenzutreten, wenn er davon ausgeht, dass das Interesse des Verbraucherschutzes gleichermaßen bei einem Ziel- wie bei einem Dauerschuldverhältnis besteht und der Verbraucher sohin in beiden Konstellationen geschützt werden solle (Erläuterung zur RV 744 BlgNR 14. GP, 23 f. und 26). Das grundsätzliche Interesse am Überraschungsschutz und der „Festpreisgarantie" des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG bestehe also für Verbraucher bei Ziel- und Dauerschuldverhältnissen in gleicher Weise (vgl OGH 24.5.2023, 8 Ob 37/23h, Rz 14; 22.3.2024, 8 Ob 6/24a, Rz 8).

Dass bei Dauerschuldverhältnissen, wie dies auf dem Mietrechtsgesetz unterliegende Mietverhältnisse in besonderem Maße zutreffe, die Kündigungsmöglichkeiten in der Regel eingeschränkt seien bzw derartige Möglichkeiten überhaupt nicht bestünden und die Vertragsdauer bei Vertragsabschluss oft noch unklar sei, ändere an der Verhältnismäßigkeit der angefochtenen Bestimmung nichts. Es sei dem Unternehmer nämlich nach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht verwehrt, eine Entgelterhöhung (zB Wertsicherung) wirksam zu vereinbaren; er müsse dies aber (nur) im Einzelnen mit dem Verbraucher aushandeln.

2. OGH 30.7.2025, 10Ob15/25s

Nur wenige Wochen nach Entscheidung des VfGH und in Kenntnis dieser Entscheidung und der bisherigen OGH Entscheidungen (s.o.) stellte der 10. Senat des OGH folgendes klar: Auf Dauerschuldverhältnisse (etwa Bestandverträge), die darauf angelegt sind, dass die Leistung des Unternehmers (Vermieters) nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist, sei § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht anwendbar.

Diese Regelung habe nach ihrem Zweck nur Verträge im Blick, die der Unternehmer innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums vollständig erfüllen muss. Bei einem kurzfristig zu erfüllenden Vertrag bzw bei einer kurzfristigen Lieferfrist solle und dürfe sich nämlich der Verbraucher ohne Weiteres darauf einstellen, dass der vereinbarte Preis im Zuge der Leistungsabwicklung keine Anpassung erfährt. Bei Wertsicherungsabreden zur inflationsbedingten Anpassung des Entgelts in einem langfristigen Dauerschuldverhältnis bestehe hingegen keine Gefahr der Überraschung. Ein wertgesicherter Mietzins erwecke nämlich beim Mieter gerade kein Vertrauen auf ein unveränderbares Entgelt.

Da § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nach seinem Wortlaut Dauerschuldverhältnisse nicht ausschließe, sei die Trennlinie nicht zwischen Ziel- und Dauerschuldverhältnissen, sondern danach zu ziehen, ob die Leistung des Unternehmers vollständig innerhalb einer im Vertrag vorgesehenen Leistungsfrist von zwei Monaten zu erbringen ist oder nicht (so zB auch Kronthaler in GeKo Wohnrecht II2 § 6 KSchG Rz 191; derselbe, wobl 2023, 418). Das sei bei klassischen Bestandverträgen über Wohnungen oder Geschäftsräume (anders etwa als bei Verträgen über Mietwägen, Urlaubsunterkünfte oder Tennisplätze) in aller Regel eben nicht der Fall.

Für bestehende Mietverhältnisse brächte die Anwendung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf langfristige Mietverträge enorme Unbilligkeiten, weil wegen der Judikatur des EuGH zur Klausel-Richtlinie die Gefahr bestünde, dass das Mietverhältnis ohne Wertsicherungsabrede fortlebe und der Mieter Beträge, die er aufgrund von Wertanpassungen bezahlt hat, bereicherungsrechtlich zurückfordern könnte. Dies erscheine insbesondere bei einem kündigungsgeschützten unbefristeten Mietverhältnis als unverhältnismäßig. Dem Gesetzgeber könne nicht unterstellt werden, dass er § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auch bei Kenntnis dieser Rechtsfolge unterschiedslos auf (alle) Dauerschuldverhältnisse angewendet wissen wollte.

Auch die deutlich schwerwiegenden Folgen des Verstoßes gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, die aus der Rechtsprechung des EuGH drohen, führen dazu, dass diese Bestimmung auf der Tatbestandsebene eng auszulegen ist. Bei der Auslegung des Tatbestands seien die Mitgliedstaaten (anders als bei der Rechtsfolge) unionsrechtlich nicht gebunden.

Andere Länder, wie etwa Deutschland, haben entsprechende konsumentenschutzrechtliche Bestimmungen ausdrücklich nur für Zielschuldverhältnisse vorgesehen. ■

Resümee

Die letzte OGH-Entscheidung zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ist im Ergebnis sehr zu begrüßen, weil sie einerseits Klarheit über die (richtige) Auslegung der Bestimmung des KSchG schafft. Andererseits anerkennt der OGH nun zutreffend, dass jede andere Auslegung für die Vermieter mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden ist.

Obwohl der OGH die Entscheidung über die Änderung seiner bisherigen Rechtsprechung nicht in einem verstärkten Senat fasste, ist wohl davon auszugehen, dass sich in der Zukunft alle Senate an diese neue Rechtsprechungslinie halten werden.

Weitere Infos zum ÖHGB finden Sie unter: **www.oehgb.at**

* Dr. Martin Prunbauer ist Rechtsanwalt in Wien und setzt sich als Präsident des ÖHGB für den Schutz und die Förderung von Eigentum gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit ein.