$\tilde{\mathrm{A}}?\mathrm{ber}$  Umwege zur Mietzinsbremse  $\hat{\mathrm{a}}??$  OGH vom 21.03.2023, 2 Ob 36/23t

## Description

Date Created 10.07.2023 Meta Fields

## Inhalt:

Die anhaltende Inflation f $\tilde{A}^{1}$ /hrt bei indexangepassten Vertr $\tilde{A}^{z}$ gen zu laufenden Zinsanpassungen. F $\tilde{A}^{1}$ /4r zuletzt wiederkehrende Diskussionen sorgen hierbei die Wertanpassungsklauseln in Mietvertr $\tilde{A}^{z}$ gen.

Gerade vor diesem Hintergrund wirkt die 12. Klauselentscheidung des OGH vom 21.03.2023 zu 2Ob36/23t wie ein Paukenschlag, hebt sie eine bisher in vielen Vertragsmustern gĤngige Wertsicherungsklausel im Verbrauchervertrag doch als unzulĤssig auf.

**Gegenstand ist folgende Klausel:**  $\hat{a}$ ??Der Nettomietzins von  $\hat{a}$ ? $\neg$  [...] wird auf den vom  $\tilde{A}$ ¶sterreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage f $\tilde{A}$ ½r die Wertsicherung, **der diesem Index am meisten entspricht.**  $\hat{a}$ ??

Zwei Aspekte an dieser Klausel veranlassten den OGH, sie als unzulĤssig zu bewerten:

Erstens genügt sie den Erfordernissen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG nicht, wonach neben der sachlichen Rechtfertigung der für die Entgeltänderung maÃ?geblichen Umstände folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Zweiseitigkeit, Festlegung im Vertrag und Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers. Letzteres Kriterium erfüllt die Klausel nicht.

Die Nachfolgeregelung, die sich auf einen Index bezieht, der dem ursprļnglich Vereinbarten am ehesten entspricht, ist vor diesem Hintergrund laut OGH zu unbestimmt, weil sich aus ihr keine nĤhere Aussage entnehmen lĤsst, nach welchem objektiven Kriterium zu beurteilen ist, welcher Index dem Verbraucherpreisindex denn nun â??am meisten entsprichtâ??. Zweck des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG ist es nĤmlich den Verbraucher vor ļberraschenden PreiserhĶhungen zu schļtzen (vgl. RIS-Justiz: RS0124336), was die genannte Klausel bei kundenfeindlichster Auslegung laut OGH nicht gewĤhrleistet.

**Zweitens** verst $\tilde{A}$ ¶ $\tilde{A}$ ?t die Klausel gegen  $\hat{A}$ § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, da nach der kundenfeindlichsten Auslegung schon innerhalb der ersten zwei Monate ab Vertragsabschluss eine Entgelt $\tilde{A}$ ¤nderung eintreten k $\tilde{A}$ ¶nnte. Diese Position hat der OGH im Rahmen einer Verbandsklage schon einmal in Bezug auf einen Leasingvertrag vertreten (vgl. OGH vom 17.11.2009, 10b81/09g, Klausel 11).

## Welche BestandvertrĤge sind betroffen?

Der Entscheidung lagen VerbrauchermietvertrĤge im Teilanwendungsbereich gem. § 1 Abs 4 MRG zugrunde. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Wertanpassung des Hauptmietzinses immer eine **Wertsicherungsvereinbarung** voraussetzt. Weder die Anpassung der gesetzlichen HĶchstsĤtze fļr die einzelnen Ausstattungskategorien noch die ErhĶhung der Richtwerte im Vollanwendungsbereich reichen allein fļr die ErhĶhung des Hauptmietzinses aus.

Die Entscheidung ist daher für Wertsicherungsklauseln in sämtlichen Verbrauchergeschäften relevant. Bezogen auf das Bestandrecht sohin auf alle, bei welchen der Bestandgeber Unternehmer ist und das Bestandverhältnis zum Betrieb seines Unternehmens gehört, während dies für den Bestandnehmer nicht gilt. Die Beweislast, dass seitens des Bestandgebers ein Privatgeschäft vorliegt, trifft diesen. Als Faustregel gilt, dass ab der Vermietung von 5 Bestandobjekten durch eine natürliche Person diese im Zweifel als Unternehmer anzusehen ist (vgl. RIS-Justiz: RS0065394).

Kurioserweise trifft es nun im Besonderen auch den frei finanzierten Neubau, der aufgrund der hĶheren Investitionen auf Bestandgeberseite von den Mietzinsregelungen des MRG ausgenommen ist. Problematisch ist dies gerade bei unbefristeten BestandvertrĤgen, bei denen es sich darù/4ber hinaus um VerbrauchergeschĤfte handelt. Hier wird eine Mietzinsanpassung auf Basis der oben zitierten Wertsicherungsklausel nicht mehr mĶglich sein. Der von Beginn an vereinbarte Bestandzins ist eingefroren.

Page 4

Was haben Vertragserrichter zukýnftig zu beachten?