MILCHRAHM STADLMANN RECHTSANWÃ¤LTE OG
LandstraÃ?er HauptstraÃ?e 1/1/3 | +43 1 890 55 65 | office@mslegal.at

Zum Symmetriegebot von Wertsicherungsvereinbarungen in VerbrauchermietvertrÃ¤gen

Description

Date Created
05.05.2026
Meta Fields
Inhalt : Die vorliegende Entscheidung des OGH befasst sich wieder einmal mit einer konkret vereinbarten **Wertsicherungsbestimmung** in einem **Wohnungsmietvertrag**, auf den das MRG in seinem Teilanwendungsbereich anzuwenden ist. Dieses Mal steht im Zentrum der Entscheidung das in Â§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG festgeschriebene **Symmetriegebot** und die Frage, ob dieses *in casu* â?? bei sonstiger Nichtigkeit der vertraglichen Wertsicherungsbestimmung â?? eingehalten wurde. Die PrÃ¼fung weiterer NichtigkeitsgrÃ¼nde erfolgte nicht. Das Symmetriegebot des Â§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG gibt vor, dass eine Entgeltanpassungsbestimmung in VerbrauchervertrÃ¤gen (daher auch **Wertsicherungsbestimmungen** in WohnungsmietvertrÃ¤gen mit einem unternehmerischen Vermieter) **zweiseitig** ausgestaltet sein muss: Eine Wertsicherungsvereinbarung, die nur vorsieht, dass sich das Entgelt zugunsten des unternehmerischen Vermieters erhÃ¶hen kann, genÃ¼gt diesen Anforderungen nicht. Vielmehr setzt die Wirksamkeit einer Wertsicherungsvereinbarung vor diesem Hintergrund auch voraus, dass neben der MÃ¶glichkeit der EntgelterhÃ¶hung bei Eintritt bestimmter UmstÃ¤nde (vorliegend: IndexverÃ¤nderung) **auch** die MÃ¶glichkeit der **Entgeltsenkung** vorgesehen ist. In dem konkreten Fall wurde folgende **Wertsicherungsbestimmung vereinbart** (Hervorhebungen durch den Autor): *â??Der Hauptmietzins von EUR 1.034,95 ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Ã?sterreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarte Verbraucherpreisindex 2015 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis fÃ¼r die Wertsicherungsberechnung ist die fÃ¼r den Monat des Mietbeginns (September 2018) verlautbarte Indexzahl, bei spÃ¤teren Ã?nderungen jene Indexzahl, die Grundlage fÃ¼r die (jeweils) letzte Ã?nderung war. Alle VerÃ¤nderungsraten sind auf eine Dezimalstelle zu berechnen. 1) Der Vermieter ist berechtigt, Ã?nderungen, die sich aus der Wertsicherung ergeben, unverzÃ¼glich geltend zu machen. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden AnsprÃ¼che verjÃ¤hren in drei Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der Ã?nderung des Hauptmietzinses aufgrund der Wertsicherung durch den Vermieter Ã¼ber einen lÃ¤ngeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlÃ¼ssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Hauptmietzinses. 2) Der Vermieter wird zunÃ¤chst - ohne an diese AbrechnungsmodalitÃ¤t gebunden zu sein - jeweils am Beginn eines Kalenderjahres den aufgrund der Wertsicherung sich ergebenden neuen Mietzins bekannt geben.*â?? Der **Mieter** klagte ua die **RÃ¼ckzahlung** der seit Mietbeginn im September 2018 aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung **erhÃ¶hten MietzinsbetrÃ¤ge** ein. BegrÃ¼ndet wurde das Klagebegehren damit, dass die gegenstÃ¤ndliche Wertsicherungsbestimmung lediglich das Recht des unternehmerischen Vermieters zur MietzinserhÃ¶hung vorsieht, nicht aber auch das spiegelbildliche Recht des Mieters den Mietzins gegebenenfalls zu senken. Die Vermieterin argumentierte demgegenÃ¼ber, in der Wertsicherungsvereinbarung sei neutral von ***Ã?nderung*** die Rede, was sowohl die ErhÃ¶hung als auch die Senkung des Mietzinses umfasse. Der OGH teilte hingegen â?? den Entscheidungen der Vorinstanzen folgend â?? diese Auffassung nicht, weil sich die Berechtigung zur Geltendmachung von Ã?nderungen stets auf die Vermieterin beziehe. Prototypisch dafÃ¼r ist der erste Satz unter Punkt 1): â??*Der Vermieter ist berechtigt, Ã?nderungen, die sich aus der Wertsicherung ergeben, unverzÃ¼glich geltend zu machenâ??*. Ein **Recht** des ***Mieters*** auf allfÃ¤llige **Mietzinssenkung** ist daraus **nicht ableitbar**, sodass im Ergebnis die aufgrund der Wertsicherung erhÃ¶hten MietzinsbetrÃ¤ge an den Mieter zurÃ¼ckzuzahlen waren. Hinweise fÃ¼r die Praxis: Neben den sonstigen Anforderungen an Wertsicherungsvereinbarungen im B2C-Bereich ist auch das Symmetriegebot des Â§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG zu beachten. Eine vereinbarte Wertsicherungsbestimmung ist vor diesem Hintergrund nur dann wirksam, wenn die Bestimmung ***ausdrÃ¼cklich*** auch das **Recht** des **Mieters** auf **Mietzinssenkung** vorsieht.