Themenreihe: \hat{a} ??Immobilien in der Krise \hat{a} ?? (4): Wertsicherungsklausel endg $\tilde{A}^{1/4}$ ltig gefallen? Die j $\tilde{A}^{1/4}$ ngste Klausel-Entscheidung des OGH vom 22.3.2024

Description

Date Created 02.05.2024

Meta Fields

Inhalt: In einer rezenten, erst vor kurzem den Parteien zugestellte Entscheidung OGH 22.3.2024, 8 Ob 6/24a, befasste sich der Gerichtshof wiederum mit Klauseln in MietvertrĤgen mit Verbrauchern (Verbandsprozess). Entscheidungsgegenst Amndlich waren diverse Klauseln, hier interessiert aber die wirtschaftlich bedeutsame Wertsicherungsklausel. Konkret handelte es sich um folgende Schwellwertklausel: â??Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik A?sterreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis $f\tilde{A}^{1/4}$ r diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließ?lich 3 % bleiben unber $\tilde{A}^{1/4}$ cksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem \tilde{A} ? berschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste au\tilde{A}?erhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl fÃ1/4r die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.â?? Der OGH entwickelt in der rezenten Entscheidung seine in den frÃ1/4heren Erkentnissen (2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h) zum Ausdruck kommende Rechtsansicht weiter und wendet § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nun auch auf eine Schwellwertklausel an. Nach Ansicht des OGH ist diese mittlerweile in der Immobilienpraxis berÃ¹/₄chtigte Norm auf alle DauerschuldverhĤltnisse anzuwenden, insbesondere auch auf MietverhĤltnisse (Rn 17 der Urteilsbegründung). Den gegenteiligen Stimmen im Schrifttum erteilt er eine Absage, bedauerlicherweise jedoch ohne sich detailliert mit deren Argumenten auseinanderzusetzen. FÃ1/4r die Anwendung ist es dann auch unerheblich, ob es sich hierbei um ein MietverhA¤ltnis handelt, das im Vollanwendungs- oder im Teilanwendungsbereich des MRG steht. Konkret sticht aber die Schwelle von 3% ins Auge. Man könnte â?? vereinfacht gesagt â?? die Ansicht vertreten, dass die Wertschwelle von 3% Preisstabilit Ansicht vertreten v gewĤhrleistet, weil die Textierung von Wertsicherungsklauseln zwar eine ErhĶhung zulieÄ?e, aber der Mietzins wegen Nichterreichen der Schwelle faktisch nicht angepasst wird oder wurde.

- Auf diesen Gedanken geht der OGH aber nicht ein; das legt nahe, dass der OGH künftig jede Wertsicherungsklausel als VerstoÃ? gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ansieht, wenn nicht schon nach dem (objektiven) Wortlaut eine frühzeitige Erhöhung gänzlich ausgeschlossen ist.
- Bisher nicht Gegenstand einschlĤgiger Rechtsprechung waren die Auswirkungen dieser Judikaturlinie auf den Individualprozess des Vermieters mit dem Mieter sowie die VerjĤhrung allfĤlliger Rückforderungsansprüche der Mieter (siehe dazu Milchrahm/Max, Zur UnzulĤssigkeit von Wertsicherungsklauseln in Verbraucher-AGB, GRAU 2023/48; Terlitza, (Un-)Wirksame Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, NZ 2024/52).

Es bleibt also spannend.