Themenreihe: â??Immobilien in der Kriseâ?? (4): Wertsicherungsklausel endgÃ¼ltig gefallen ? Die jÃ¼ngste 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 MietvertrÃ¤gen mit Verbrauchern (Verbandsprozess). EntscheidungsgegenstÃ¤ndlich 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 Ã?sterreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis fÃ¼r diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschlieÃ?lich 3 % bleiben unberÃ¼cksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Ã?berschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste auÃ?erhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl fÃ¼r die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.â??* Der OGH entwickelt in der rezenten Entscheidung seine in den frÃ¼heren Erkentnissen (2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h) zum Ausdruck kommende Rechtsansicht weiter und wendet Â§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG nun auch auf eine **Schwellwertklausel** an. Nach Ansicht des OGH ist diese mittlerweile in der Immobilienpraxis berÃ¼chtigte Norm **auf alle DauerschuldverhÃ¤ltnisse anzuwenden**, insbesondere auch auf MietverhÃ¤ltnisse (Rn 17 der UrteilsbegrÃ¼ndung). Den gegenteiligen Stimmen im Schrifttum erteilt er eine Absage, bedauerlicherweise jedoch ohne sich detailliert mit deren Argumenten auseinanderzusetzen. FÃ¼r die Anwendung ist es dann auch unerheblich, ob es sich hierbei um ein MietverhÃ¤ltnis handelt, das im Vollanwendungs- oder im Teilanwendungsbereich des MRG steht. Konkret sticht aber die Schwelle von 3% ins Auge. Man kÃ¶nnte â?? vereinfacht gesagt â?? die Ansicht vertreten, dass die Wertschwelle von 3% PreisstabilitÃ¤t von 2 Monaten gewÃ¤hrleistet, weil die Textierung von Wertsicherungsklauseln zwar eine ErhÃ¶hung zulieÃ?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 kÃ¼nftig jede Wertsicherungsklausel als VerstoÃ? gegen Â§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG ansieht, wenn nicht schon nach dem (objektiven) Wortlaut eine frÃ¼hzeitige ErhÃ¶hung gÃ¤nzlich ausgeschlossen ist.

- Bisher nicht Gegenstand einschlÃ¤giger Rechtsprechung waren die **Auswirkungen dieser Judikaturlinie auf den Individualprozess** des Vermieters mit dem Mieter sowie die **VerjÃ¤hrung allfÃ¤lliger RÃ¼ckforderungsansprÃ¼che** der Mieter (siehe dazu *Milchrahm/Max*, Zur UnzulÃ¤ssigkeit von Wertsicherungsklauseln in Verbraucher-AGB, GRAU 2023/48; *Terlitza*, (Un-)Wirksame Wertsicherungsklauseln in MietvertrÃ¤gen, NZ 2024/52).

Es bleibt also spannend.