

## **Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen: Jüngstes OGH-Urteil schafft Klarheit**

*Seit 2023 wurde in der Wohn- und Immobilienbranche darüber spekuliert, ob Mieterinnen und Mieter aufgrund ungültiger Wertsicherungsklauseln in ihren Mietverträgen zu viel bezahlte Mieten zurückverlangen können. Der OGH hatte das in seiner bisherigen Rechtsprechung angedeutet. Mit seinem jüngsten Urteil vom 30. Juli schafft das Höchstgericht in dieser Sache nun aber Klarheit – und vollzieht dabei einen Richtungswechsel.*

Im Anlassfall geht es um die Wertsicherungsklausel in einem für zehn Jahre abgeschlossenen Mietvertrag. Die Mieterin forderte die Rückzahlung erhöhter Mieten und begründete dies mit dem Verstoß der im Vertrag enthaltenen Wertsicherungsvereinbarung gegen §6 Abs. 2 Z4 des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG). Diese Bestimmung regelt, dass Preiserhöhungen innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsschluss nur dann zulässig sind, wenn sie individuell vereinbart wurden. Die meisten Mietverträge – so auch dieser – werden allerdings mit Hilfe sogenannter Vertragsformblätter erstellt und demnach nicht im Einzelnen ausgehandelt. Die betreffende Klausel wäre daher nach §6 Abs. 2 Z4 KSchG ungültig – und damit auch alle bisher erfolgten inflationsbedingten Mieterhöhungen.

In seinem Urteil Ende Juli vollzieht der OGH aber eine überraschende Wende und stellt klar, dass §6 Abs. 2 Z4 KSchG auf längerfristige Dauerschuldverhältnisse wie z.B. mehrjährige Mietverträge nicht anwendbar ist. Der Mieterin steht demnach kein Rückforderungsanspruch für die bisherigen inflationsbedingten Mieterhöhungen zu. Begründet wird die Entscheidung damit, dass der §6 Abs. 2 Z4 KSchG Verbraucherinnen und Verbraucher vor überraschenden einseitigen Preiserhöhungen kurz nach Vertragsschluss schützen soll. Im Kern sind laut OGH damit aber nur jene Verträge gemeint, die der Unternehmer bereits kurze Zeit später – binnen zwei Monaten – vollständig erfüllen muss. Bei längerfristigen Mietverträgen würde diese sogenannte Gefahr der Überraschung hingegen nicht bestehen, weil Mieterinnen und Mieter ohnehin nicht davon ausgehen, dass der zu bezahlende Mietzins über die Jahre unverändert bleibt.

Nach Ansicht des OGH dürfe außerdem die Unwirksamkeit einzelner Regelungen nicht dazu führen, dass die gesamte Wertsicherungsklausel im Mietvertrag ungültig wird. Vor allem bei unbefristeten Mietverträgen würde das die Vermieterseite unangemessen hart treffen - neben drohenden Rückzahlungsansprüchen wäre auch eine zukünftige Inflationsanpassung der Mieten dann nicht mehr möglich.

Mit dieser richtungsweisenden Entscheidung hat der OGH beim Thema Wertsicherung jetzt klar Position bezogen und damit auch wieder mehr Ruhe in die Wohn- und Immobilienbranche gebracht.

Wertsicherungsklauseln – das Wichtigste zusammengefasst:

- Wertsicherungsklauseln in bestehenden Mietverträgen bleiben auch ohne „Zwei-Monats-Ausnahme“ gültig
- §6 Abs. 2 Z4 KSchG ist auf typische längerfristige Dauerschuldverträge nicht anwendbar – das gilt neben Mietverträgen z.B. auch für längerfristige Versicherungsverträge, die eine Wertsicherungsvereinbarung enthalten
- korrekte Formulierung von Wertsicherungsklauseln: Vereinbarung muss transparent sein, sollte sowohl Erhöhungen als auch Senkungen des Mietzinses ermöglichen, der Beginn der Wertsicherung darf nicht unsachlich weit vordatiert werden & muss auf Basis eines geeigneten Index (z.B. Verbraucherpreisindex) erfolgen