



Aktuelle OGH-Judikatur Wertanpassungsklauseln im Mietrecht

Belma Abazagic

15. Juni 2023 - Mobilregulierungsdiallog – Aktuelle OGH-Judikatur zu Wertanpassungsklauseln im Mietrecht



Wertanpassungsklausel im Mietrecht

„Der Netto Mietzins von € [...] wird auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.“

- Verbandsklage der Arbeiterkammer
- Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 und 5 KSchG?



OGH 2 Ob 36/23t

OGH hält (weiterhin) daran fest, dass Wertsicherungsklauseln insb bei längeren Vertragslaufzeiten

- grundsätzlich legitim sind
- implizit: kein Problem bei Koppelung an VPI
- Anpassung an die tatsächliche Geldentwertung
- Wahrung des Äquivalenzverhältnisses
- siehe bereits OGH 6 Ob 226/18f

OGH hält zudem in stRsp fest, dass Wertsicherungsklauseln den Erfordernissen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG genügen müssen



Vorgaben nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Recht des Vertragspartners zur Entgeltänderungen muss

- vereinbart (Festlegung im Vertrag),
- klar nachvollziehbar,
- sachlich gerechtfertigt,
- für beide Seiten in gleicher Weise gegeben (Zweiseitigkeit),
- vom Willen des Unternehmers unabhängig sein.
- Normzweck: Schutz des Verbrauchers von überraschenden Preiserhöhungen

Problematischer Klauselteil im Anlassfall:

[...]Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.“



OGH 2 Ob 36/23t - Ersatzindex

Fehlende Konkretisierung,

- welcher Index dem VPI „am meisten entspricht“
- wer dies beurteilt
- Wertmesser für Preisanpassung bei Wegfall des VPI bleibt unklar
- Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG
- zudem: Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG, weil Entgelterhöhung auch in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss eintreten könnte



Relevanz für Indexklauseln im TK-Bereich

- gängiges Beispiel AGB TK-Bereich:

„Wird der Jahres-VPI nicht mehr veröffentlicht, tritt sein amtlicher Nachfolger an dessen Stelle.“

- enger gefasst als im aktuellen Anlassfall
- vom Willen des Unternehmers ex ante unabhängig
- OGH verweist in aktueller Entscheidung darauf, dass gerade nicht jener Index vereinbart werden soll, der an die Stelle des VPI tritt
- Ersatzindex nicht per se verboten; er kann vorgesehen werden, solange die Kriterien klar umschrieben sind



Aktuelle OGH-Judikatur Wertanpassungsklauseln im Mietrecht

Belma Abazagic

15. Juni 2023 - Mobilregulierungsdiallog – Aktuelle OGH-Judikatur zu Wertanpassungsklauseln im Mietrecht