

Mietrecht

Anmerkungen zur § 7a ETV 2010

Vertragsrecht

Formularmietverträge –  
was ist das?

Liegenschaftsrecht

Katzen dürfen frei laufen –  
Hühner nicht!

Forum Immobilientreuhänder

Gesetzliche Anforderungen  
an Wertsicherungsvereinbarungen

# Gesetzliche Anforderungen an Wertsicherungsvereinbarungen

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 864 a ABGB;  
§ 6 Abs 1 Z 5  
KSchG;  
§ 16 Abs 6 und 9  
MRG;  
§ 5 Abs 2  
RichtWG

Wertsicherungs-  
vereinbarung;  
Indexklausel;  
Preisänderungs-  
klausel;  
Preisgleitklausel;  
Klausel  
ungewöhnlichen  
Inhalts;  
Geltungskontrolle;  
AGB;  
Vertragsformblatt;  
Vertragsmuster;  
Standardvertrag

Der OGH hatte sich in einer aktuellen Entscheidung<sup>1)</sup> mit einer **Wertsicherungsvereinbarung** (= „Indexklausel“) eines Energieversorgungsunternehmens in einem Vertragsformblatt zu befassen, **deren Ausgangsbasis** (= Indexzahl eines bestimmten Monats) **zeitlich lange** (im konkreten Fall: mehr als zweieinhalb Jahre) **vor dem Vertragsabschluss lag**, somit also „vordatiert“ wurde. Der OGH billigte die Ansicht, die in dieser Klausel die **versteckte Abrede eines höheren Preises zum Nachteil des Vertragspartners** erblickte und die Vereinbarung **nach § 864 a ABGB<sup>2)</sup> für nichtig** erklärte.

Die vorliegende Entscheidung ist **in hohem Maße auch für Mietverträge und etwa auch für Verwaltungsverträge von Bedeutung**. Wertsicherungsvereinbarungen (auch als „Indexklauseln“, Preisänderungsklauseln oder Preisgleitklauseln bezeichnet) können im Licht des § 864 a ABGB nur dann zweifelsfrei als wirksam angesehen werden, wenn als **Ausgangsbasis der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses oder des Vertragsbeginns** herangezogen wird **oder aber zumindest der Indexwert eines dem Vertragsabschluss oder dem Vertragsbeginn zeitnahen Monats**.<sup>3)</sup>

Zu beachten bleibt, dass **§ 864 a ABGB nicht auf Unternehmer-Verbraucher-Geschäfte** beschränkt ist und jeden schützt, der mit AGB (Vertragsformblättern) seines Vertragspartners konfrontiert wird.

Wertsicherungsvereinbarungen haben neben § 864 a ABGB auch weiteren gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen.<sup>4)</sup>

## Verbraucherschutzrechtliche Vorgaben

Für das Unternehmer-Verbraucher-Geschäft ist auch **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** zu berücksichtigen: Demnach muss die Wertsicherungsvereinbarung bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung **auch eine Entgeltsenkung** vorsehen.<sup>5)</sup> Weitere Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft: Die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände müssen im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt sein und ihr Eintritt darf nicht vom Willen des Unternehmers abhängen.

## Mietrechtliche Vorgaben

Im Vollenwendungsbereich des MRG muss schließlich noch auf **§ 16 Abs 9 MRG** Bedacht genommen werden: Demnach **darf sich aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung kein höherer Hauptmietzins ergeben, als er im Fall der Neuvermietung des Objekts zulässig wäre**. Das bedeutet, dass der Mietzins nicht stärker steigen darf als seine Berechnungsbasis:

Im Fall des Richtwertmietzins darf somit die Wertsicherung nicht dynamischer ausgerichtet sein als die gesetzliche Valorisierung der Richtwerte nach § 5 Abs 2 RichtWG,<sup>6)</sup> im Fall des Kategorie-D-Mietzins gilt dies in Bezugnahme auf die gesetzliche Valorisierung der in § 15 a Abs 3 MRG geregelten Kategoriebeträge nach § 16 Abs 6 MRG.<sup>7)</sup> Sinnvollerweise werden sich also Wertsicherungsvereinbarungen in Richtwert- und Kategorieverträgen an § 5 Abs 2 RichtWG bzw § 16 Abs 6 MRG orientieren.

Beim angemessenen Mietzins fehlt eine klare, objektiv nachvollziehbare Basis für die Ermittlung der „Angemessenheit“. Durchsetzbar ist eine wertsicherungsbedingte Anhebung eines angemessenen Mietzinses freilich nur dann, wenn sich die „Angemessenheit“ (de facto also die Marktmiete) im Beobachtungszeitraum in mindestens demselben Ausmaß verändert hat wie jener Index, auf den sich die Wertsicherungsvereinbarung bezieht.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

E-Mail: [c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at](mailto:c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at)

1) 10 Ob 50/11 t.

2) **Gem § 864 a ABGB werden Bestimmungen ungewöhnlichen Inhalts in AGB oder Vertragsformblättern**, die ein Vertragspartner verwendet hat, **nicht Vertragsbestandteil**, wenn sie dem anderen Teil nachteilig sind, und er mit ihnen auch nach den Umständen, vor allem nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde, nicht zu rechnen brauchte, es sei denn, der eine Vertragsteil hat den anderen besonders darauf hingewiesen.

3) Formulierungsbeispiel (in Anlehnung an die im vorliegenden Fall verwendete Formulierung): „Ausgangsbasis für die Wertsicherungsrechnung ist die zuletzt verlautbarte Indexzahl, das ist jene für den Monat [...] = [...]“. (Bei Heranziehung zB des VPI 2010 wäre das etwa bei einem Vertragsabschluss zum Zeitpunkt des Redaktionschlusses für das vorliegende Heft die Indexzahl für Oktober 2011 = 104,0.)

4) Im Folgenden nicht näher besprochen, aber für Bauträgerverträge höchst relevant, ist auch noch die Bestimmung des § 4 Abs 3 BTVG.

5) Man spricht davon, dass im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft die Wertsicherungsvereinbarung (= Indexklausel, Preisänderungsklausel oder Preisgleitklausel) „*zweiseitig*“ sein muss. In diesem Fall sind somit in den Wertsicherungsvereinbarungen die lediglich auf Preissteigerungen fixierten Begriffe „Anstieg“, „Anhebung“ oder „Erhöhung“ unbedingt durch die insofern neutralen (weil Veränderungen des Preises in beide Richtungen zulassenden) Begriffe „Veränderung“, „Neuberechnung“ oder „Anpassung“ zu ersetzen.

6) Bindung an den VPI 2000; Veränderung alle zwei Jahre (jeweils zum 1. 4. eines geraden Jahres auf der Grundlage der Veränderung des Durchschnittswerts des VPI 2000 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des VPI 2000 des Jahres 2007).

7) Bindung an den VPI 2000; Schwellwert 5%; Monat, dessen Indexzahl die letzte Veränderung ausgelöst hat: April 2011 (125,2); mietrechtliche Wirksamkeit (welche an dem der Verlautbarung der Indexzahl durch die Statistik Austria zweitfolgenden Monatsersten eintritt): 1. 8. 2011.