

# Trägerrakete ins schwarze Wertsicherungsloch

STEFAN PERNER  
MARTIN SPITZER

ÖJZ 2025/35

Das ÖJZ-Editorial musste sich schon mit der Judikatur zur Unwirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen herumschlagen (ÖJZ 2024, 653). In einer ersten Welle von Verbandsverfahren hatte der OGH Klauseln für unwirksam erklärt, die in der Praxis überaus gängig und zumindest auf den ersten Blick auch nicht besonders problematisch waren (insb OGH 2 Ob 36/23 t; 8 Ob 6/24 a). Der Aufschrei in Rechtswissenschaft und -praxis blieb nicht aus, weil sofort an die Judikatur des EuGH zu den Folgen der Unwirksamkeit von AGB-Klauseln erinnert wurde: Bedeutet die Nichtigerklärung der Klausel, dass der Bestandzins auf den Abschlusszeitpunkt „zurückfällt“ und für immer dort fixiert wird? Was der EuGH attraktiv finden könnte, dem können vernünftige Menschen nur mit Resignation oder Galgenhumor begegnen: *Fidler* charakterisierte diese seltsame Neueinführung des „Friedenzinsens“ als „Inflationsbewältigung durch Vertragsrecht“ (wobl 2023, 399).

Da der OGH keine Anstalten zeigte, von seiner Rsp wieder abzuweichen, wurde rasch der Ruf nach dem Gesetzgeber laut, der – zumindest vorläufig – auch erhört wurde. Dass sich im Regierungsprogramm die Sanierung von Wertsicherungsklauseln gleich zweimal im Kapitel „Inflationsbekämpfung und Wohnen“ – nämlich bei „Leistbares Wohnen“ und bei „Konsumentenschutz“ – findet, leuchtet angesichts der Ausgangslage nicht unmittelbar ein. Wer Wertsicherungsvereinbarungen saniert, ermöglicht dem Vermieter ja eine Erhöhung der Mietzinse, macht Wohnen damit weniger leistbar und schützt Konsumenten weniger. Von Inflationsbekämpfung keine Spur mehr.

Verständlicher wird die Einordnung, wenn man die Einbettung berücksichtigt. Die Regelung der Wertsicherung ist im Regierungsprogramm nämlich Teil eines Gesamtkompromisses. Im Vollenwendungsbereich des MRG sowie bei WGG-Mieten soll eine Mietpreissbremse die Indexierung für 2025 aussetzen und für die Folgejahre begrenzen. Außerdem wird ein neuer „Index für Wohnraumvermietung“ geschaffen, der Rechtssicherheit bieten soll (zur Unwirksamkeit der Indexierung des Mietzinses mit dem Baukostenindex im Verbrauchergeschäft jüngst 10 Ob 23/24 s).

Gesagt, teilweise auch getan: Zumindest für Richtwert- und Kategoriezinse sowie für WGG-Mieten hat der Gesetzgeber die Bremse durch das 4. Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz – jedenfalls für 2025 – angezogen. Die Hoffnung, dass die Wertsicherung gleich miterledigt wird, hat sich damit zwar nicht erfüllt, es ist aber zu erwarten, dass weitere Regeln zur Mietpreissbremse folgen, bei denen das nachgeholt wird.

Einen Hinweis dafür, wie ernst es dem Gesetzgeber ursprünglich war, bietet der ursprüngliche Antrag, der Ende Feb-

ruar im Nationalrat eingebracht wurde (76/A vom 26. 2. 2025) und mit dem neben dem MRG, dem RWG und dem WGG auch das ABGB und das KSchG geändert werden sollten. Die im Antrag geplanten Änderungen ließen den unbefangenen Betrachter freilich ratlos zurück: In § 1091 ABGB sollte „Miethvertrag“ durch „Mietvertrag“ ersetzt werden, im MRG und im WGG „m<sup>2</sup>“ durch „Quadratmeter“, im RWG die Wendung „Bundesminister“ durch „Bundesministerin oder Bundesminister“ und im KSchG „daß“ durch „dass“. Wer denkt, dass die Abgeordneten die langen Koalitionsverhandlungen für redaktionelles Facelifting nutzen wollten, irrt. Vielmehr dienen solche inhaltsleeren Anträge, für die sich in der Praxis die Bezeichnung als „Trägerrakete“ eingebürgert hat, der Beschleunigung des Gesetzgebungsverfahrens, weil man den Gesetzgebungsprozess starten kann, ohne noch zu wissen, was genau geregelt wird. Nur das Gesetz muss man kennen.

Neben politischer „rocket science“ sollte man die Gerichte aber auch nicht vergessen. Sie haben es in der Hand, dafür zu sorgen, dass im Individualprozess nicht so heiß gegessen werden muss, was sie im Verbandsverfahren zB durch kundenfeindlichste Auslegung gekocht haben. „Der“ Befreiungsschlag zu Mietverträgen ist zwar bisher ausgeblieben, allerdings lassen erste Entscheidungen des OGH aufhorchen: Allen voran ist 4 Ob 4/23 a zu nennen, wo es zwar in concreto um einen Verbraucherkreditvertrag ging, die Aussagen des Gerichtshofs zur Unterscheidung von Verbands- und Individualverfahren sind allerdings allgemeingültig und hochinteressant: Der OGH hebt den kategorialen Unterschied von kundenfeindlichster Auslegung im Verbandsprozess und Interpretation im Individualverfahren hervor (Rz 43), woraus er ableitet, dass es im Individualprozess nicht irrelevant sei, wie eine Klausel „in der Praxis gehandhabt werde“. Das ist auch für die Wertsicherung interessant, wurde doch in den Verbandsverfahren stets darauf abgestellt, dass eine Erhöhung des Mietzinses „bei kundenfeindlichster Auslegung schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss [...] eintreten könnte“ (Rz 10). Der Einwand der Vermieter, dass das weder je passiert noch je geplant gewesen sei, dürfte also nur im Verbandsverfahren belanglos sein.

Auf den ersten Blick einschlägig scheint auch OGH 10 Ob 54/24 z, wo der Gerichtshof eine Wertsicherungsvereinbarung für gesetzeskonform gehalten und einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB sowie gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verneint hat. Die Entscheidung saniert allerdings nicht problematische Klauseln, sondern ist bei näherer Betrachtung eine Anleitung für Vertrags-fasser: Die Vertragsparteien hatten die Hauptmiete an den VPI im Monat des Vertragsabschlusses gekoppelt. Die Änderung der Hauptmiete konnte aber „erstmal nach Ablauf von einem Jahr seit Mietbeginn“ verlangt werden, womit ein Konflikt mit § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ausschied. Da die wenigsten Vermieter so vorsichtig waren, wird auf die eine oder andere legislative Trägerrakete allerdings nicht verzichtet werden können, um systematisch und nicht zufällig mit der „Inflationsbekämpfung“ umzugehen.