

# Alles wird teurer – oder nicht?



STEFAN PERNER  
MARTIN SPITZER

ÖJZ 2024/108

**D**ass „alles teurer wird“, ist ebenso notorisch wie unproblematisch, wenn man wie ein Händler durch Preissteigerungen reagieren kann: Wer später kauft, zahlt dann eben mehr. Bei lang dauernden Verträgen wird aber nicht *einmal ein Preis* gezahlt, sondern wiederkehrende Entgelte (Mieten, Prämien, Zinsen). Das macht es komplizierter: Unser Zivilrecht kennt nämlich – bis auf wenige Ausnahmen wie im Wohnrecht – keinen gesetzlichen Mechanismus, der das Entgelt automatisch anpasst. Miete, Versicherungsprämie oder Zinsen eines 2004 geschlossenen – bis heute laufenden – Vertrags wären so seit 20 Jahren eingefroren. Redlichen Parteien kann man so etwas kaum unterstellen, weil sich damit ohne sachliche Rechtfertigung die subjektive Äquivalenz zunehmend krasser verschiebt.

Die wenig überzeugende Rechtslage ist aber ohnehin dispositiv. Meist werden daher bei Vertragsabschluss Mechanismen vereinbart, um den inneren Wert der Gegenleistung zu erhalten. Das ist im Grundsatz unbestritten zulässig, eben um „*das Entgelt – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen [...] und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren*“ (OGH 6 Ob 226/18f).

Dass eine solche Vereinbarung Bestand haben muss, klingt wie eine Selbstverständlichkeit, stellt Unternehmer aber vor immer größere Herausforderungen. Der OGH hat in den letzten Jahren nämlich va im Verbraucherrecht die Grenzen immer enger gezogen. Der aktuell nachhallende Paukenschlag ist die Rsp zu § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, der kurzfristige Preiserhöhungen vermeidet: AGB-Klauseln, wonach dem Unternehmer „*für seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht*“, sind unzulässig. Der OGH wendet die Bestimmung auf Mietverträge an und erklärt gängige Klauseln im Verbandsverfahren für unzulässig, weil sie bei kundenfeindlichster Auslegung zu einer Erhöhung in den ersten zwei Monaten berechtigen könnten (OGH 2 Ob 36/23t). Einwände aus der L, wonach diese Bestimmung nicht für das Dauerschuldverhältnis konzipiert ist (Kronthaler, Zum [möglichen] Verstoß von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, wobl 2023, 414), verwirft er (OGH 8 Ob 6/24a).

Selbstverständlich ist damit nicht gesagt, dass solche Klauseln im Individualverfahren stets unzulässig sind (dazu *Parapatits*, Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen: Beurteilung im Individualverfahren, ÖJZ 2024, 603). Das vom OGH aufgehängte Damoklesschwert wird dadurch aber nicht entschärft, kombiniert mit der Judikatur des EuGH zu den Rechtsfolgen der Unwirksamkeit von AGB-Klauseln wird es sogar bedeutend schärfer: Während eine ergänzende Auslegung früher verlässlich sachgerechte Ergebnisse geliefert hätte (hätten die Parteien den Miet-

zins für immer mit dem Ausgangswert aus 2004 fixiert?), ist das seit EuGH C-260/18, *Dziubak*, verboten.

Zwar ist keineswegs gesichert, dass die österr Gerichte bei § 6 Abs 2 Z 4 KSchG an diese Rsp gebunden sind (siehe *Parapatits*, Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, ÖJZ 2023, 716), weil die Bestimmung von der Klausel-RL nicht vorgegeben ist (vgl daher § 309 Z 1 BGB). Aber auch hier gilt: Für Unruhe sorgt bereits die Ungewissheit, sind doch massenweise Mietverträge betroffen. Sie hat investitionshemmende Wirkung. (Welcher Vermieter will schon 2024 in einen Mietgegenstand investieren, bei dem die Mietzinshöhe aus 2004 kommt?) Den Mieter würde die Rückzahlung aller Mietzinserhöhungen der letzten 20 Jahre zwar sicherlich freuen, sie muss ihm allerdings wie ein Lottogewinn erscheinen, freilich ohne dass dafür auch nur ein Lottoschein ausgefüllt werden musste: Wer rechnet schon damit, dass sich sein Mietzins nie erhöht, wenn doch alles teurer und das eigene Einkommen höher wird?

Die mietrechtliche Unruhe hat auf andere Bereiche übergriffen. *Scharmer* und *I. Vonkilch* haben darauf hingewiesen, dass die Judikatur zu kurzfristigen Preiserhöhungen für Unternehmer va dort einschneidend ist, wo sie den Vertrag nicht auflösen können (§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG als „Pulverfass“ auch für Krankenversicherer? VbR 2024, 55). Das ist nicht nur bei MRG-Verträgen der Fall, sondern auch bei Krankenversicherungen. Fielen dort Prämienhöhungsklauseln weg, drohten ebenfalls nicht nur Rückzahlungen *pro praeterito*, es wären auch *pro futuro* keine Erhöhungen möglich (vgl § 178i Abs 1 VersVG).

Die Diskussion bei der Krankenversicherung ist mit noch mehr Unsicherheiten behaftet als im Mietrecht. Für Prämienanpassungsklauseln enthält § 178f VersVG nämlich eine eigene Regel, die „*unbeschadet des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG beziehungsweise des § 6 Abs 2 Z 3 KSchG*“ anwendbar ist. Von § 6 Abs 2 Z 4 ist nicht die Rede. Dass der OGH das darin ebenso wenig erwähnte Transparenzgebot angewendet hat (OGH 7 Ob 177/21m; siehe *Scharmer/I. Vonkilch*, VbR 2024, 55), trägt zur Problemlösung nicht bei. Es liegt auf der Hand, dass § 178f VersVG keine intransparenten oder überraschenden (§ 864a ABGB) Klauseln legitimieren will. Weniger auf der Hand liegt, dass eine Norm, die sich mit Vertragsänderungen beschäftigt, diesbezüglich nicht abschließend zu verstehen ist, sondern nur zwei Drittel der aus dem Klauselkatalog anwendbaren Bestimmungen erwähnt. Die Begründungslast für die Anwendung von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG über den Wortlaut von § 178f VersVG hinaus liegt damit eher bei deren Befürwortern.

Die Unsicherheit bleibt in den genannten und ziemlich sicher auch in weiteren Bereichen. Beseitigen könnte sie nur der Gesetzgeber mit seinem berühmten Federstrich, der angesichts des Umstandes, dass die Diskussion noch sehr frisch ist, auch keine Bibliotheken zur Makulatur verkommen ließe. In der Sache hätte er es leicht: Er müsste sich nur ein Beispiel am dt Gesetzgeber nehmen (§ 309 Z 1 BGB) und Dauerschuldverhältnisse aus dem Anwendungsbereich der kurzfristigen Preiserhöhungen nehmen.