

Wertsicherungen: Viel Lärm um nichts?

Immobilienrecht. Ein mit Spannung erwartetes Urteil des Verfassungsgerichtshofs sorgt für Aufregung bei Mietern wie Vermietern – zu Unrecht, sagen erfahrene Immobilienrechtsexperten.

VON ANDRÉ EXNER

Ein Urteil mit weitreichenden Folgen: Laut einem neuen Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs (VfGH) könnten Zehntausende Mieter Geld von ihren Vermietern zurückverlangen – so zumindest erste Medienberichte. Denn sie könnten jahrzehntelang zurückreichende Mieterhöhungen zurückzufordern, wenn die entsprechenden Wertsicherungsklauseln im Vertrag unzulässig formuliert wurden. Die Mieterhöhungen seien laut diesem Dokument unzulässig, wenn im Vertrag nicht extra darauf hingewiesen würde, dass „die Miete innerhalb der ersten beiden Monate nach Vertragsabschluss nicht erhöht wird“.

Allerdings: Das stimmt in dieser Form nicht. „Die ersten Reaktionen vermitteln den Eindruck, als habe der VfGH bahnbrechende rechtliche Neuerungen zutage gebracht“, sagt Constantin Benes, Partner bei Schönherr Rechtsanwälte in Wien und Referent von Österreichs führenden Anbieter für Fachseminare, der ARS Akademie. „Eine vertiefte rechtliche Analyse oder zumindest eine sorgfältige Prüfung der Entscheidungsinhalte scheint dabei allerdings vielfach – selbst in vermeintlichen Qualitätsmedien – unterblieben zu sein.“

Keine Neuerungen

Tatsächlich bringt die Entscheidung nämlich keine Neuerungen im Zusammenhang mit der Wirksamkeit von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, wie Benes und Schönherr-Rechtsanwaltsanwältin Laura Zobernig erklären. Denn im Detail hatte sich der VfGH in seinem Erkenntnis mit der Verfassungskonformität von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB, auseinanderzusetzen. Die das Verfahren beantragende Partei war der Ansicht, diese sei nicht gegeben. Der betroffene Paragraf besagt im



Befristet, unbefristet, Altbau, Neubau: Das österreichische Mietrecht ist komplex. Auch in Sachen Inflationsanpassung ist selbst nach dem neuesten VfGH-Erkenntnis längst nicht alles für alle Beteiligten klar. (Foto: Imagoeconomica)

Kern: Wenn ein Unternehmer mit einem Verbraucher einen Vertrag abschließt, darf dieser in den ersten zwei Monaten nach Vertragsabschluss keine Preiserhöhung verlangen – außer er hat dies genau ausverhandelt. Seinem Wortlaut nach ist die Bestimmung sohin auf Ziel- und Dauerschuldverhältnisse gleichermaßen anwendbar. Nach Ansicht der das Verfahren beantragenden Partei würde die Bestimmung damit unter anderem „Ungeleiches gleich“ behandeln und so dem im Verfassungsrecht verankerten Gleichheitsgrundsatz widersprechen. Der VfGH wies jedoch sämtliche Bedenken im Zusammenhang mit der Verfassungswidrigkeit von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG zurück und bestätigte – für Rechtsexperten wenig überraschend – die Verfassungskonformität der Bestimmung. Gegenstand des Erkenntnisses war zudem, ob § 879

Abs 3 ABGB – wegen seiner unbestimmten Formulierung und der damit verbundenen Rechtsfolgen – einen unverhältnismäßigen Eingriff in Privatrechtsverhältnisse darstelle und daher verfassungswidrig sei. Die Bestimmung sieht vor, dass eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls nichtig ist, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt. Der VfGH hat diese Bedenken jedoch ebenfalls pauschal verworfen und auch die Verfassungskonformität von § 879 Abs 3 ABGB bestätigt.

Judikatur berücksichtigt

Welche Auswirkung hat das Erkenntnis des VfGH nun wirklich auf die aktuelle Rechtslage? „Wohl kei-

ne“, sagt Benes. „Die vom VfGH auf ihre Verfassungskonformität zu prüfenden Bestimmungen haben die Zivilgerichte auch bisher zur Beurteilung der Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen herangezogen. Die bereits zu dieser Thematik vorhandene Judikatur findet sich entsprechend auch im Erkenntnis des VfGH wieder. Relevante Auswirkungen auf die aktuelle Rechtslage hätte es hingegen gehabt, wäre der VfGH zu dem Ergebnis gekommen, dass die zu prüfenden Normen gerade nicht im Einklang mit der österreichischen Verfassung stehen.“

Selektive Darstellung

„In der bisherigen Berichterstattung wurden die Inhalte des Erkenntnisses und der vorhandenen Judikatur der Zivilgerichte mitunter verzerrt oder selektiv dargestellt“, ergänzt Zobernig. „Viele Ar-

tikel lassen zudem zentrale Aspekte, etwa aktuelle Urteile von Erstgerichten oder Berufungsentscheidungen in Individualverfahren, gänzlich außer Acht. Diese Instanzen haben aber bereits judiziert, dass eine Wertsicherungsklausel nicht automatisch entfällt, nur weil sie keine ausdrückliche Ausnahme vom Zweimonatsverbot enthält, sofern der konkrete Vermieter binnen dieser Zweimonatsfrist faktisch keine Anpassung vorgenommen hat oder wenn eine Wertsicherung immer zum 1. Jänner vorgenommen werden soll und der Mietvertrag mehr als zwei Monate vor dem 1. Jänner abgeschlossen worden ist.“

Branche in „Schockstarre“

Vermieter können sich dennoch nicht entspannt zurücklehnen: Eine mit Spannung erwartete Entscheidung des OGH in der Thematik steht noch aus. „Dies trifft ebenso auf die Frage zu, welche Verjährungsfrist anwendbar ist“, warnt Benes: Es bestehen nämlich durchaus überzeugende und berechtigte Argumente, wonach auch auf Basis tatsächlich unwirksamer Wertsicherungsklauseln bezahlte Beträge für einen Zeitraum von drei – wenn auch nicht wie ursprünglich befürchtet 30 – Jahren zurückgefordert werden können.

Daher beobachtet die Immobilienbranche die Entwicklung weiter mit Argusaugen. Kein gutes Umfeld für Investitionen: „Es ist immer noch eine gewisse Schockstarre da“, sagt Andreas Köttl, der Präsident der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VOPE). „Doch wenn wir leistbares Wohnen erhalten und zugleich die Bauwirtschaft stärken wollen, brauchen wir praktikable Lösungen.“ Erst wenn alle Fragen rechtlich umfassend geklärt seien, könnten die Immobilienentwickler Entwarnung geben – und wieder mehr Mietwohnungen errichten.