

Nicht jede Anpassung wackelt

Gastkommentar 2. Die Aufregung über das VfGH-Erkenntnis zur Überprüfbarkeit von Wertsicherungsklauseln ist voreilig.

VON JOHANNES GARSTENAUER

Salzburg. Eine aktuelle Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs (VfGH G 170/2024, G 37-38/2025) hat für spürbare Unruhe auf dem Mietmarkt gesorgt - eine Aufregung, die sich bei näherem Hinsehen als voreilig erweist.

Das Höchstgericht bestätigte zwar, dass § 6 Abs. 2 Z 4 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) in das Eigentumsrecht der Vermieter eingreift, sah darin jedoch keinen verfassungswidrigen Eingriff. Die Bestimmung diene dem legitimen, im öffentlichen Interesse liegenden Ziel des Verbraucherschutzes und sei verhältnismäßig ausgestaltet. Wertsicherungsklauseln sind damit weiterhin am Maßstab des KSchG zu prüfen. Dabei ist jedoch zu beachten: Die Grundsätze der Verbandsklagejudikatur lassen sich nicht ohne Weiteres auf Individualverfahren übertragen.

Unterschiedliche Prüfmaßstäbe

Im Verbandsverfahren erfolgt die Prüfung im „kundenfeindlichsten“ Sinn. Im Individualverfahren hingegen steht der konkrete Parteiwille im Zentrum, ergänzt durch die Auslegung nach redlicher Verkehrsübung. Diese unterschiedlichen Auslegungsmaßstäbe führen dazu, dass inhaltlich ähnliche Klauseln in Verbands- und Individualverfahren zu völlig unterschiedlichen rechtlichen Ergebnissen führen können.

Die Kritikpunkte der Verbandsjudikatur:

- Beanstandet wurden Klauseln, die einen unbestimmten Ersatzindex vorsehen - etwa einen „Index, der diesem am nächsten kommt“. Sie verstoßen gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.
- Ebenso scheitern Wertsicherungsklauseln an dieser Bestimmung, wenn sie ausschließlich Entgelterhöhungen vorsehen, die Senkung bei rückläufigem Indexwert aber ausschließen.
- Schließlich wurde ausgesprochen, dass eine Klausel auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstößt, wenn sie bei kundenfeindlichster Auslegung bereits innerhalb der ersten beiden Monate nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung ermöglicht.

Dass es in der Einzelfallprüfung ganz anders laufen kann, zeigt ein Urteil des Landes-

gerichts für ZRS Wien (40 R 181/24z). Das Gericht erklärte darin lediglich jenen Teil der Wertsicherungsklausel für unwirksam, der einen unbestimmten Ersatzindex vorsah; die restliche Klausel - insbesondere die Anknüpfung an den Verbraucherpreisindex (VPI) - wurde als trennbar beurteilt und blieb wirksam. Auch im Hinblick auf § 6 Abs 2 Z 4 KSchG wich das Gericht von der Verbandsjudikatur ab: Die bloße Möglichkeit einer Entgeltanpassung innerhalb der ersten beiden Monate wurde als unbeachtlich gewertet, da sie im konkreten Fall nicht verwirklicht wurde. Ein Anstieg des VPI um drei Prozent in diesem Zeitraum erschien im Vorhinein derart abwegig, dass er von redlichen Vertragsparteien bei Vertragsschluss nicht ernstlich in Betracht gezogen worden wäre.

Eine deutliche Kursänderung nahm der OGH vor (8 Ob 81/24f). Er stellte klar, dass Wertsicherungsklauseln grundsätzlich teilbar sein können und eine zulässige Indexierung anhand des VPI eigenständig bestehen bleiben kann, sofern unzulässige Bestandteile (z. B. unbestimmter Ersatzindex) sprachlich und inhaltlich trennbar sind. Der OGH präziserte, dass seiner früheren Entscheidung 2 Ob 36/23t - in der eine Klausel einheitlich behandelt worden war - nicht zu folgen ist, soweit ihr eine abweichende Ansicht zu entnehmen sein sollte.

Fazit: Nicht jede Anpassung an den VPI ist rückforderbar. Das VfGH-Erkenntnis hat klargestellt, dass Wertsicherungsklauseln weiterhin am Maßstab des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) zu messen sind. Zwar verstoßen Klauseln mit unbestimmten Ersatzindexregelungen, asymmetrischen Anpassungsmechanismen oder vorzeitigen Erhöhungsmöglichkeiten im Verbandsverfahren regelmäßig gegen das KSchG - im Individualverfahren führt dies jedoch nicht automatisch zu ihrer Unwirksamkeit. Solche Klauseln sind rechtlich weiterhin problematisch und potenziell angreifbar. Sie erfordern aber eine isolierte Prüfung jedes Regelungsbereichs mit Rücksicht auf Parteiwillen und redliche Verkehrsübung.

Mag. GarstenaUER, LL.M. ist Rechtsanwalt in Salzburg.