

Neues aus dem Immobilienrecht

In dieser Ausgabe

Zum Umfang der Schutzwirkung des Verwaltervertrags im WEG

Zur anwendbaren Verjährungsfrist für den Betriebskostenabrechnungsanspruch

Zur Verkehrsüblichkeit der Installation einer Klimaanlage durch den Mieter

Zur Zulässigkeit der Indexierung des Mietzinses auf Basis eines Baukostenindex

EF
FH

Oktober 2024

Zum Umfang der Schutzwirkung des Verwaltervertrags im WEG

Die Verwaltungshandlungen des Verwalters ebenso wie deren Unterlassung sind der Eigentümergemeinschaft zuzurechnen ([RS0124735](#); [RS0114886](#)). Für Schäden aus Handlungen und Unterlassungen ihres Verwalters haftet die Eigentümergemeinschaft deliktisch ([5 Ob 142/19x](#); [5 Ob 37/19f](#)). Eine persönliche Haftung des Verwalters gegenüber Dritten, auch den einzelnen Wohnungseigentümern gegenüber, setzt eigenes, insbesondere Organisations- oder Auswahlverschulden voraus ([5 Ob 48/22b](#); [RS0124735](#); [RS0114886](#)).

Eine Vertragshaftung des Verwalters gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer kommt, weil der Verwalter in keinem unmittelbaren Rechtsverhältnis zu den Wohnungseigentümern steht, nur dann in Betracht, wenn Schutz- und Sorgfaltspflichten zu Gunsten Dritter, deren Rechtssphäre in den Schutzbereich des Verwaltervertrags einbezogen ist, verletzt werden ([6 Ob 3/14f](#); [RS0110934](#)). Im Fall eines solchen Vertrags mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter erwirbt der Dritte unmittelbare vertragliche Ansprüche gegen den Schuldner, der dann auch gemäß § 1313a ABGB für das Verschulden jener Personen haftet, deren er sich zur Erfüllung bediente ([RS0037785](#)).

Ausgehend von den von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien können die einzelnen Wohnungseigentümer daher grundsätzlich als vertragsfremde Dritte in den Schutzbereich des Vertrags zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter einzubeziehen seien. Der Verwalter handelt nicht nur im Interesse der Vertragspartnerin, der Eigentümergemeinschaft, von seiner Tätigkeit können auch die Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer betroffen sein. Es ist für den Verwalter bei Übernahme der Verwaltung auch offensichtlich, dass die Verletzung einer von ihm übernommenen Pflicht gleichzeitig auch die Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer verletzen kann ([3 Ob 102/14t](#); [5 Ob 265/04p](#)).

Das bloße Vermögen eines Dritten ist nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs in der Regel nicht in den Schutzbereich eines Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter einbezogen. Eine Ausnahme von dieser Regel wird nur dann als gerechtfertigt angesehen, wenn die Hauptleistung gerade einem Dritten zukommen soll ([RS0034594](#); [RS0022475](#); [RS0026552](#);

[RS0017068](#); [RS0020769](#)). Das ist insbesondere bei Verträgen zugunsten Dritter und bei mittelbarer Stellvertretung der Fall ([4 Ob 2/93](#); [RS0017068](#); [RS0020769](#)). Eine Haftung für Vermögensschäden gegenüber dem Dritten wird auch dann bejaht, wenn bei der zu erbringenden Leistung erkennbar auch die Vermögensinteressen des Dritten verfolgt werden, insbesondere wenn dessen Entschlüsse dadurch beeinflusst werden ([8 Ob 287/01s](#); [RS0017127](#)).

Die Frage, ob ein Mietzinsentgang des Wohnungseigentümers obwohl bloßer Vermögensschaden in den Schutzbereich des Verwaltervertrags einbezogen ist, hatte der Oberste Gerichtshof bisher nicht zu beantworten. Zu [6 Ob 3/14f](#) ließ der Oberste Gerichtshof die Frage, ob der Verwalter dem betroffenen Wohnungseigentümer auch für Mietzinse haftet, die diesem infolge der Untätigkeit des Verwalters im Zusammenhang mit der Behebung eines ernststen Schadens in dessen Wohnungseigentumsobjekt entstehen, offen, weil dort der Verwalter ohnedies nicht schuldhaft untätig geblieben war. Auch zu [5 Ob 48/22b](#) kam eine Haftung des Verwalters für den Verlust der vertraglich gesicherten Erwerbchance aus der Vermietung der Wohnung (Rücktritt des Mieters) schon mangels eines dem Verwalter anzulastenden rechtswidrigen (und/oder kausalen) Verhaltens nicht in Betracht.

Nach ständiger Rechtsprechung ist Grundvoraussetzung für die Einbeziehung des (geschädigten) Dritten in den Schutzbereich des Vertrags dessen schutzwürdiges Interesse. Ein solches ist aber zu verneinen, wenn er kraft eigener rechtlicher Sonderverbindung mit einem Vertragspartner einen deckungsgleichen Anspruch auf Schadenersatz gegen einen der beiden Vertragspartner hat. In diesem Fall wird ein geschädigter Dritter also nicht in den Schutzbereich eines fremden Vertrags einbezogen ([6 Ob 216/21i](#); [5 Ob 82/19y](#); [RS0022814](#); [RS0129705](#)). Mit anderen Worten greift die Haftung aufgrund von Schutzwirkungen zugunsten Dritter lediglich subsidiär ein ([6 Ob 216/21i](#)).

Der Entschädigungsanspruch des Wohnungseigentümers nach § 16 Abs 7 WEG 2002 ist ein solcher auf der rechtlichen Sonderverbindung zwischen ihm und der Eigentümergemeinschaft beruhender deckungsgleicher Anspruch auf Schadenersatz.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 28.05.2024, [5 Ob160/23z](#)

Im vorliegenden Fall ist die Klägerin Mit- und Wohnungseigentümerin einer Liegenschaft, die Beklagte ist die von der Eigentümergemeinschaft bestellte Verwalterin. In den Wohnungen unter der Wohnung der Klägerin kam es seit 2018 zu Feuchtigkeitseintritten, weshalb die Beklagte zur Erforschung der Ursachen in der Wohnung der Klägerin den Boden öffnen ließ. Da die Ursache nicht gefunden werden konnte, wurden schließlich auch die Platten der Terrasse und der darunter liegende Kies sowie der Estrich in der Wohnung der Klägerin großflächig entfernt. Dieser Zustand bestand bei Klageeinbringung unverändert. Da die Wohnung der Klägerin in diesem Zustand nicht benutzbar oder vermietbar sei, begehrte die Klägerin von der Beklagten die ihr dadurch entstandenen Schäden (entgangener Mietzins; Ersatz der im Fall der Vermietung vom Mieter zu tragenden Betriebskosten und Rücklagenbeiträge), da es die Beklagte unterlassen habe, den ursprünglichen Zustand der Wohnung und der Terrasse wiederherzustellen, womit sie ihre Verpflichtung zur Sanierung des Wasserschadens schuldhaft und rechtswidrig verletzt habe. Die Beklagte wandte ein, dass sie für den geltend gemachten reinen Vermögensschaden nicht passivlegitimiert sei. Während das Erstgericht die Klage wegen Unschlüssigkeit abwies, hob das Berufungsgericht dieses Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Den dagegen von der Beklagten erhobenen Rekurs, sah der OGH als zulässig und berechtigt an und stellte das Ersturteil im Sinne einer Klagsabweisung wieder her.

Zur anwendbaren Verjährungsfrist für den Betriebskostenabrechnungsanspruch

Verjährungsbestimmungen dienen vorrangig dem Schuldnerschutz ([RS0120562](#)), aber auch öffentlichen Interessen, zumal Zustände, die lange Zeit bestehen, ein gewisses Indiz der Richtigkeit für sich haben und lange zurückliegende Sachverhalte übermäßigen Beweiserhebungsaufwand erfordern, was sowohl die Gerichte als auch die Partei mit erheblichen Kosten belastet ([RS0114326](#)). Demgemäß dient das Verjährungsrecht auch der Prozessökonomie ([5 Ob 200/18z](#)). Erst mit dem WEG 2002 wurde die Verjährungsfrist in § 34 Abs 1 WEG auf drei Jahre verkürzt, wobei die Materialien diesbezüglich auf den Vorschlag von Call verweisen. Call bezeichnete die dreißigjährige Verjährungsfrist des § 1478 ABGB im Hinblick auf die jährliche Rechnungsle-

gungspflicht des Hauseigentümers und des Wohnungseigentumsverwalters als „lebensfremdes Fossil in der Rechtsordnung“, das dringend beseitigt gehöre, zumal bei Anwendung der langen Verjährungsfrist Forderungen die „Lebenszeit“ einer modernen Wohnanlage nahezu überdauerten.

Auch die den Unternehmer treffenden Aufbewahrungspflichten (§ 212 Abs 1 UGB und § 132 Abs 1 BAO – sieben Jahre) sprächen gegen eine derart lange Verjährungsfrist für Ansprüche auf Rechnungslegung. Zu [5 Ob 200/18z](#) wurde die Verjährungsfrist des § 34 Abs 1 WEG daher auf den bloß faktisch verwalteten Mit- und Wohnungseigentümer analog angewendet.

§ 27 Abs 3 MRG sieht vor, dass das „was entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 oder des § 27 Abs 1 geleistet wird“, samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden kann. Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG vereinbarten Leistungen verjährt dabei in drei Jahren, während der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des § 27 Abs 1 MRG (verbotene Vereinbarung) vereinbarten Leistungen erst in zehn Jahren verjährt. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist jeweils gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist. Ähnlich sieht auch die Regelung in § 5 Abs 4 KIGG in Bezug auf unzulässig eingehobene Generalpachtzinse eine Hemmung der Verjährung vor, solange ein Verfahren zur Festsetzung der Höhe des Pachtzinses anhängig ist.

Nach Auffassung des erkennenden Senats fehlt es für die von den Antragsgegnern befürwortete Analogie schon an einer planwidrigen Lücke. Das MRG sieht eine ganze Reihe von Präklusions- und Verjährungsbestimmungen vor (so etwa § 9 Abs 1, § 10 Abs 4, § 12a Abs 2, § 14 Abs 2, § 16 Abs 8, § 27 Abs 3 MRG). Weder beim Anspruch auf Hauptmietzinsabrechnung nach § 20 MRG noch auf Betriebskostenabrechnung bei Jahrespauschalverrechnung nach § 21 Abs 3 MRG erwähnt das Gesetz allerdings eine Frist. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG war § 34 Abs 1 WEG 2002, der nun eine dreijährige Verjährungsfrist anordnet, noch nicht in Kraft, vielmehr galt damals die dreißigjährige Verjährungsfrist des § 17 Abs 6 WEG 1975 ([5 Ob 2063/96k](#)). Dass das MRG gemäß seiner immanenten Teleologie im Hinblick auf die Verjährung der darin vorgesehenen Rechnungslegungsansprüche ergänzungsbedürftig wäre, ist daher nicht zu erkennen. Bedenkt man den erkennbaren

Zweck der Jahresabrechnung, den Mieter darüber zu informieren, wie hoch seine erst im Nachhinein ermittelbare wahre Verbindlichkeit an Betriebskosten tatsächlich ist (und ob ihm allenfalls ein Rückforderungsanspruch zusteht, der erst mit dem auf die Abrechnung zweitfolgenden Zinstermin fällig werden könnte), so lässt sich weder eine planwidrige Regelungslücke noch die Notwendigkeit einer Gesetzesanalogie zu § 34 Abs 1 WEG, § 27 Abs 3 MRG und § 5 Abs 4 KIGG, schlüssig begründen. Den ins Treffen geführten, überwiegend faktischen Schwierigkeiten einer Rechnungslegung für länger zurückliegende Perioden kann ein Vermieter dadurch entgegenwirken, dass er die ihn nach dem Gesetz ohnedies erst bis zum 30. Juni des Folgejahres treffende Rechnungslegungspflicht erfüllt. Außerdem steht einem Vermieter – wie bereits erörtert – auch der Einwand der Unmöglichkeit der Rechnungslegung nach § 1447 ABGB zu. Die vom Gesetzgeber nicht vorgesehene kurze dreijährige Verjährungsfrist des § 34 Abs 1 WEG (im Wesentlichen aufgrund von rein praktischen Erwägungen) analog auch auf den Anspruch auf Betriebskostenabrechnung nach § 21 MRG anzuwenden, ist daher nicht angezeigt.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 08.08.2024, [5 Ob75/24a](#)

Im vorliegenden Fall ist der Antragsteller seit mindestens 2010 Hauptmieter einer Wohnung in einem Haus, das die Antragsgegner mit Kaufvertrag vom 29. September 2020 von der damaligen Alleineigentümerin erworben haben. Die Hausverwaltung wurde damals und wird auch heute noch von der Drittantragsgegnerin geführt. Für das Jahr 2010 legte diese eine Betriebskostenabrechnung, nicht hingegen für die Jahre 2011 bis 2019. Der Antragsteller beehrte, die Antragsgegner zur Legung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2011 bis 2019 zu verpflichten. Die Antragsgegner wendeten unter anderem ein, dass der Abrechnungsanspruch verjährt sei. Das Erstgericht gab dem Sachantrag statt, das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Den von den Antragsgegnern erhobenen Revisionsrekurs sah der OGH zwar als zulässig, jedoch als nicht berechtigt an.

Zur Verkehrsüblichkeit der Installation einer Klimaanlage durch den Mieter

Voraussetzung für die Genehmigung einer vom Mieter geplanten wesentlichen Veränderung ist unter anderem, dass diese Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG). Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass diese beiden Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter ([RS0069551](#)). Nur bei den nach § 9 Abs 2 Z 1 bis 5 MRG privilegierten Arbeiten wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderlegbar vermutet. Die Errichtung einer Außenklimaanlage zählt unstrittig nicht zu solchen privilegierten Veränderungen.

Ob eine vom Mieter beabsichtigte Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht, richtet sich nach objektiven Umständen. Auf persönliche Bedürfnisse des Mieters kommt es dabei nicht an ([RS0069695](#)). Damit spricht der Antragsteller mit seiner Forderung nach einer Auslegung des § 9 MRG, die den „technischen Entwicklungen und den dadurch geschaffenen neuen Bedürfnissen“ von „Mieter*innen im Vollenwendungsbereich des MRG“ gerecht werde, keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG an.

Die Wohnung entspricht aufgrund ihrer Ausstattung mit Außenrollläden und Vollwärmeschutz grundsätzlich den normativen Vorgaben für die Vermeidung sommerlicher Überwärmung ([5 Ob 245/18t](#)). Vor diesem Hintergrund kann aus der allgemeinen Lebenserfahrung keineswegs auf die Verkehrsüblichkeit der vom Antragsteller beabsichtigten Maßnahme geschlossen werden. Die vom Rekursgericht in seinem Zulassungsausspruch und vom Antragsteller angesprochene Klimaentwicklung („Erderwärmung“) vermag den für eine Bejahung der Verkehrsüblichkeit erforderlichen Tatsachenbeweis daher nicht zu ersetzen.

Auch die verfassungsrechtlichen Bedenken des Antragstellers sind nicht berechtigt, sodass auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt ([RS0116943](#)). Dem einfachen Gesetzgeber steht ein Gestaltungsspielraum verfassungsrechtlich insofern zu, als er in seinen rechtspolitischen und wirtschaftlichen Zielsetzungen frei ist ([RS0053889](#)), sofern keine unsachliche Ungleichbehandlung vorliegt ([RS0072903](#); [RS0053889](#)). Bereits das Rekursgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Rechtsstellung des Mieters mit jener des Wohnungseigentümers nicht vergleichbar ist. Schon deshalb

kann entgegen der Ansicht des Antragstellers aus dem im Vergleich zu § 16 Abs 2 WEG unterschiedlichen Regelungsinhalt des § 9 Abs 1 Z 2 MRG keine dem Sachlichkeitsgebot widersprechende Ungleichbehandlung abgeleitet werden. Seiner Anregung, gemäß Art 89 Abs 2 iVm Art 140 Abs 1 B-VG ein Normprüfungsverfahren einzuleiten, ist damit nicht näher zu treten.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 03.09.2024, [5 Ob137/24v](#)

Die Vorinstanzen wiesen das Begehren des Antragstellers, die Zustimmung der Vermieterin zur Installation einer Außenklimaanlage auf der Loggia seiner Wohnung zu ersetzen, übereinstimmend ab. Beide Instanzen stützten sich dabei auf die vom OGH in ständiger Rechtsprechung vertretenen Grundsätze. Den Revisionsrekurs erklärte das Gericht zweiter Instanz dennoch für zulässig, weil „im Hinblick auf die immer zwingender werdenden Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Klimawandel die Bedeutung der Rechtsfrage über den Einzelfall“ hinausgehe. Der OGH sah den Revisionsrekurs jedoch als nicht zulässig an und wies diesen zurück.

Zur Zulässigkeit der Indexierung des Mietzinses auf Basis eines Baukostenindex

Wertsicherungsklauseln in Wohnungsmietverträgen unternehmerischer Vermieter haben sich an den Erfordernissen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG messen zu lassen. Die Bestimmung konkretisiert § 879 Abs 3 ABGB ([1 Ob 64/24d](#)) und dient dem Schutz des Verbrauchers vor überraschenden ebenso wie vor sachlich nicht gerechtfertigten Preiserhöhungen ([10 Ob 125/05p](#); [RS0124336](#)). Sie regelt die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Preisänderungsklauseln, zu denen neben den (weiteren) Erfordernissen der Zweiseitigkeit, der Festlegung im Vertrag und der Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers auch die sachliche Rechtfertigung der für die Entgeltänderung maßgeblichen Umstände zählt ([6 Ob 226/18f](#); [2 Ob 36/23t](#)).

Nach herrschender Ansicht bezweckt die Regelung, das ursprüngliche Wertverhältnis der vertraglichen Leistung und der Gegenleistung auch während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten. Die von den Vertragsteilen einvernehmlich festgelegte subjektive Äquivalenz zwischen den wechselseitig zu erbringenden Leistungen soll im Zuge nachträglicher Preisanpassungen möglichst beibehalten werden. Dies entspricht auch der Funktion von Wertsicherungsvereinbarungen, den inneren Forderungswert zu stabilisieren. Mit anderen Worten soll die Wertsicherungsvereinbarung dem legitimen Bedürfnis zum Durchbruch verhelfen, das ursprünglich vereinbarte Entgelt – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – an die tatsächliche Geldwertänderung anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren ([6 Ob 226/18f](#), [6 Ob 226/18f](#)), wonach besonders bei längerfristigen Schuldverhältnissen – namentlich in Zeiten beschleunigter Preissteigerungen – ein anerkennenswertes Bedürfnis nach einer Anpassung von Entgelten an inflationäre Preisentwicklungen bestehen könne). Im Ergebnis soll damit, wie sich auch aus den vorzitierten Gesetzesmaterialien ableiten lässt, die anfängliche Gewinnspanne des Unternehmers über die gesamte Vertragslaufzeit hinweg erhalten bleiben; die Wertsicherungsvereinbarung soll aber dem Unternehmer keine darüber **hinausgehenden „Zufallsgewinne“** ermöglichen ([1 Ob 64/24d](#)).

Es entspricht jedoch einhelliger Ansicht, dass eine Wertsicherungsklausel, um dem Erfordernis der sachlichen

Rechtfertigung im Sinn des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG zu genügen, die Kostenentwicklung des konkreten Unternehmers nicht punktgenau abzubilden hat ([8 Ob 37/23h](#)). Dementsprechend kann sich die sachliche Rechtfertigung einer vereinbarten Entgeltanpassung nach der Judikatur allgemein aus betriebswirtschaftlichen „oder vergleichbaren Gründen“ ergeben ([10 Ob 125/05p](#); [1 Ob 64/24d](#)). Vor diesem Hintergrund und ausgehend von der weiteren Erwägung, dass auch der Gesetzgeber die Valorisierung der Kategoriebeträge sowie der Richtwerte an die Verbraucherpreisindizes 2000 bzw 2010 geknüpft hat, besteht etwa weitgehende Einigkeit darüber, dass Wertsicherungsvereinbarungen, die die Höhe des Mietzinses an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex koppeln, dem Sachlichkeitsgebot des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG (ebenso wie jenem des § 879 Abs 3 ABGB) genügen, ist doch dieser die allgemeine Preisentwicklung darstellender Index ein geeigneter Wertmesser zur Erreichung des zuvor angeführten Ziels ([6 Ob 226/18f](#); [1 Ob 64/24d](#)), unter Verweis darauf, dass der vereinbarte Hauptmietzins, bezogen auf den ursprünglichen Investitionsaufwand des Vermieters, eine von der Inflation unabhängige Verzinsung in einer konkreten Höhe bedeute.

Allgemein gilt – ausgehend vom zuvor dargelegten rechtspolitischen Motiv hinter dem im Rahmen der KSchG-Novelle 1997 eingeführten Erfordernis der sachlichen Rechtfertigung –, dass die vereinbarten Wertsicherungsparameter einen sachlichen Bezug zur Preiskalkulation unternehmerischer Vermieter aufweisen müssen. Wenn die Materialien zur KSchG-Novelle 1997 davon sprechen, dass Wertsicherungsparameter, die „keinerlei sachlichen Bezug“ zum konkreten Geschäft und insbesondere zu den Kosten des Unternehmers haben, fortan unzulässig sein sollen, dann lässt sich daraus – wie *Fenyves/Rubin* überzeugend darlegen – nicht im Gegensatz folgern, dass eine sachliche Rechtfertigung nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG nur dann zu verneinen ist, wenn dem vereinbarten Änderungsfaktor jeglicher Bezug zu den unternehmerischen Kosten fehlt. Eine solche Interpretation würde der durch die Novelle ausdrücklich in die Bestimmung aufgenommenen Zulässigkeitsvoraussetzung im Ergebnis jeden eigenständigen normativen Gehalt nehmen. Es stand nämlich bereits vor der in Rede stehenden Neuregelung außer Zweifel, dass eine Preisänderungsklausel, der ein sachlicher Kalkulationsbezug gänzlich fehlt, dem Sittenwidrigkeitsverdict des § 879 ABGB unterliegt. Weder deutet der Wortlaut des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG darauf hin, dass bereits

das Vorhandensein irgendeines wenn auch noch so losen Bezugs der vereinbarten Wertsicherungsparameter zu den unternehmerischen Kosten eine ausreichende sachliche Rechtfertigung für die Preisänderungsklausel darstellen soll, noch sprechen teleologische Erwägungen für ein solches Verständnis: Um dem Normzweck hinter dem Gebot der sachlichen Rechtfertigung nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, das ursprüngliche subjektive Äquivalenzverhältnis zwischen den wechselseitig zu erbringenden Leistungen der Vertragsparteien zu wahren, vollends gerecht zu werden, bedarf es nicht nur eines losen Bezugs des vereinbarten Wertmessers zu den die laufenden Kosten des Unternehmers bestimmenden Faktoren. Zu fordern ist vielmehr mit *Fenyves/Rubin* ein so enger sachlicher Bezug, dass „Zufallsgewinne“ zugunsten einer Vertragspartei durch die Anwendung der Preisänderungsklausel ehestmöglich ausscheiden. Zu einer ähnlichen Einschätzung gelangt im Ergebnis G. Graf, der mit Recht darauf hinweist, dass Wertsicherungsvereinbarungen wirtschaftlich betrachtet zu einer Risikoüberwälzung auf den Verbraucher führten, trage doch allgemein der unternehmerische Leistungsschuldner das Risiko, dass sich die Kosten der Leistungsbeschaffung und -erbringung zu seinen Lasten verändern. Daraus leitet er ab, dass die für die Entgeltänderung maßgebenden Faktoren sachlich zu bestimmen seien: Die Änderung dürfe nicht an betriebsinterne oder sonstige vom Unternehmer beherrschbare Umstände anknüpfen, sondern an die durchschnittliche Marktentwicklung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es mit Blick auf die dargelegte Funktion der Wertsicherungsvereinbarung, den inneren Forderungswert zu stabilisieren und die subjektive Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen im Mietverhältnis beizubehalten, aus sachlichen Gesichtspunkten nicht angebracht ist, die Wertsicherung des Mietzinses an die Entwicklung nur eines von mehreren für die laufende Kostenbelastung des Vermieters entscheidenden Faktoren, namentlich dessen Erhaltungskosten, zu knüpfen. Ein solches Vorgehen muss zwangsläufig zu einer Verzerrung des ursprünglichen Äquivalenzverhältnisses führen. Eine Wertsicherung des Mietzinses nach der Entwicklung des Baukostenindex vermag somit weder die konkrete Kostenentwicklung unternehmerischer Vermieter noch die durchschnittliche Marktentwicklung auch nur annäherungsweise abzubilden. Schon deshalb fehlt der hier zu beurteilenden Wertsicherungsklausel die sachliche Rechtfertigung im Sinn des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

Entgegen der Auffassung der Beklagten kann auch aus den Entscheidungen [5 Ob 81/99v](#) und [6 Ob 633/92](#) (6Ob634/92-6Ob636/92) nicht gefolgert werden, dass der Oberste Gerichtshof eine Anknüpfung der Höhe des Mietzinses an die Entwicklung des Baukostenindex implizit bereits als sachlich gerechtfertigt angesehen hätte. Die diesen beiden Entscheidungen zugrundeliegenden Mietverträge wurden vor dem Inkrafttreten des KSchG am 1. 10. 1979 und damit außerhalb seines zeitlichen Geltungsbereichs geschlossen (§ 39 Abs 1 KSchG). Aus diesem Grund waren die in diesen Mietverträgen enthaltenen Wertsicherungsklauseln von vornherein nicht an dem – im Übrigen erst 1997 in die Bestimmung des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG aufgenommenen – Kriterium der sachlichen Rechtfertigung zu messen.

Ebenso wenig lässt sich die sachliche Rechtfertigung der Wertsicherungsklausel mit den Beklagten daraus folgern, dass der darin herangezogene Baukostenindex die Kostenstruktur unternehmerischer Vermieter weit besser abbilde als der – als zulässiger Wertmesser qualifizierte – Verbraucherpreisindex, dessen Warenkorb weitgehend Positionen enthalte, die keinen Bezug zur gewerblichen Wohnungsvermietung hätten. Es trifft zwar im Ausgangspunkt zu, dass der Verbraucherpreisindex über den angesprochenen Warenkorb die allgemeine Preisentwicklung abbildet, wie sie sich für den Durchschnittsverbraucher (nicht für den professionellen Vermieter im Rahmen seines Geschäftszweigs) darstellt. Die Argumentation lässt aber unberücksichtigt, dass gerade das Abstellen auf die allgemeine Inflation dem als legitim erachteten Bedürfnis, das Entgelt für die unternehmerische Leistung an die tatsächliche Geldwertveränderung anzupassen, im Wesentlichen zum Durchbruch verhilft ([1 Ob 64/24d](#)). Dass damit anstatt einer konkreten (punktgenauen) Bezugnahme auf die unternehmerische Preiskalkulation bloß eine grobe Durchschnittsbeurteilung zum Zug kommt, schadet aus den bereits dargelegten Gründen nicht.

Da die nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unzulässige Regelung des Baukostenindex als Parameter der Wertsicherung des Mietzinses nicht isoliert von anderen Bestimmungen der inkriminierten Klausel (§ 3 Punkt 2. des Vertragsformblatts) wahrgenommen werden kann, zumal die anderen Teilbereiche der Klausel aufgrund ihres Sinnzusammenhangs nicht getrennt von dieser Regelung beurteilt werden können, ist die Klausel zur Gänze als unwirksam zu qualifizieren.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 10.09.2024, [10 Ob 23/24s](#)

Im Rahmen eines Verbandsprozesses nach § 29 Abs 1 KSchG beurteilte der OGH in der vorliegenden 18. (mietrechtlichen) Klauselentscheidung unter anderem die Zulässigkeit folgender Klauseln eines im Teilanwendungsbereich des MRG verwendeten Mietvertragsmusters:

„Der Hauptmietzins wird wertgesichert nach dem Gesamtbaukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (Basisjahr 2010) auf Basis des im Monat der beiderseitigen Vertragsunterfertigung verlautbarten Indexwertes.

Er verändert sich zu Beginn eines jeden Jahres (1. 1.) im Verhältnis des Indexwertes für September des jeweiligen abgelaufenen Jahres zum Indexwert für den Basismonat. Die erstmalige Anpassung erfolgt mit 01. 01. 2022.

Dieser Indexwert bildet sodann auch die Basis für die weitere Wertsicherung. Sollte der zugrunde gelegte Index nicht mehr verlautbart werden gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung der anstelle dieses Index verlautbart wird. In Ermangelung eines solchen jener, der dem Gesamtkostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (Basisjahr 2010) am ehesten entspricht.“

Wie die Vorinstanzen sah auch der OGH in der Vereinbarung einer Anpassung des Hauptmietzinses nach Maßgabe des Baukostenindex (Wohn- und Siedlungsbau) einen Verstoß gegen das Erfordernis der sachlichen Rechtfertigung der für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände im Sinn des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

Unser E+H Real Estate Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Alric A. Ofenheimer

Partner

a.ofenheimer@eh.at

+43 676 836 47 246



Clemens Lanschützer

Partner

c.lanschuetzer@eh.at

+43 676 836 47 309



Hinweis: Diese Kurzstellungnahme stellt lediglich eine generelle Information und keineswegs eine Rechtsberatung von E+H Rechtsanwalts GmbH dar. Diese Kurzstellungnahme kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. E+H Rechtsanwalts GmbH übernimmt keine Haftung, gleich welcher Art, für Inhalt und Richtigkeit dieser Stellungnahme.