

Wertsicherungsklauseln als Kostenfalle für Mieter

Wieso kommt es regelmäßig zu Mietzinserhöhungen und wie werden diese bemessen? Der vereinbarte Mietzins ist nicht automatisch bzw. schon aufgrund des Gesetzes wertgesichert. Aus diesem Grund findet sich in nahezu allen Mietverträgen eine sogenannte Wertsicherungsklausel, mit der die Höhe des Mietzinses an einen Preisindex, allen voran den Verbraucherpreisindex, gekoppelt ist. Wurde eine solche Wertsicherungsklausel wirksam vereinbart, führt dies – im Falle eines entsprechenden Anstiegs des relevanten Indexes – dazu, dass der Vermieter fortan den angepassten (erhöhten) Mietzins vorschreiben darf. Gerade angesichts der derzeitigen Inflation kommen damit erhebliche Mehrkosten auf die Mieter zu.

Fraglich ist in diesem Zusammenhang, ob der Vermieter nachträglich, d.h. für die Vergangenheit einen erhöhten Mietzins vorschreiben darf, wenn er den Mietzins trotz Vorliegens der in der Wertsicherungsklausel vereinbarten Voraussetzungen nicht aufgewertet hat und daher die unaufgewerteten Zahlungen des Mieters für einen längeren Zeitraum unbeanstandet entgegengenommen hat.

Bei Mietverträgen, die dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen (insbesondere Altbau-Wohnungen), ist der Vermieter nicht berechtigt, für die Vergangenheit einen erhöhten Mietzins zu fordern. Der Vermieter muss hier den Mieter spätestens 14 Tage vor erstmaliger Vorschreibung des erhöhten Betrages zur Bezahlung des ziffernmäßig angegebenen neuen Mietzinses auffordern. Dies hat den Vorteil, dass der Mieter über die Mietzinserhöhung informiert und nicht nachträglich durch ein entsprechendes Nachzahlungsbegehren „überrascht“ wird.

Bei sonstigen Mietverträgen ist eine solche rückwirkende Nachforderung hingegen innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist grundsätzlich zulässig. Im Einzelfall könnte jedoch ein stillschweigender Verzicht des Vermieters auf die Nachforderung vorliegen. Allerdings legt die neuere Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes für die Annahme eines solchen stillschweigenden Verzichts einen strengen Maßstab an. Liegen im konkreten Einzelfall keine besonderen, unzweifelhaft für einen Verzicht sprechenden Umstände vor, so kann der Vermieter die Wertsicherungsbeträge innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist auch für die Vergangenheit geltend machen. Ob solche Umstände, die zu einem schlüssigen Verzicht des Vermieters führen, tatsächlich vorliegen, muss stets anhand des jeweiligen Einzelfalles betrachtet werden.

Gerne stehen wir Ihnen für die Überprüfung sowie Erstellung von Mietverträgen zur Verfügung.

(Feb. 2023)

Infos: <https://weinrauch-rechtsanwaelte.at>



M kanzlei@anwaltei.at

T +43 3155 20 994

F +43 3155 20 994 150

A Hauptplatz 9 | 8350 Fehring