

## Rechtskonforme Wertsicherungsklausel

---

Eine Wertsicherungsklausel ist dazu da, den Mietzins an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) anzupassen und die ursprünglich festgelegte Geldsumme auch in Zukunft dem Vermieter zu sichern. Sie ist grundsätzlich bei Mietverträgen wichtig, zumal die Vertragsparteien ein Interesse an der Stabilität des vereinbarten Mietpreises haben. Fehlt eine solche Wertsicherungsklausel, kann der Mietpreis nicht entsprechend der inflationären Entwicklung angepasst werden.

Eine Wertsicherungsklausel ist immer im Vertrag festzulegen, hat unabhängig vom Willen des Vermieters zu sein und ist zweiseitig auszulegen. Es ist daher eine Inflation genauso wie eine Deflation und eine Kostensteigerung genauso wie eine Kostensenkung zu berücksichtigen. Generell gilt, es muss ein sachlicher Änderungsgrund für die Preisanpassung vorliegen, der Anpassungsmechanismus muss klar umschrieben sein und der Vertragspartner muss vor der Anpassung darüber informiert werden. Zusätzlich dürfen keine Umstände aus der Zeit vor Vertragsabschluss in die Preisanpassung einfließen und die Anpassung darf nicht rückwirkend erfolgen.

Die Anpassung kann durch zwei Berechnungsmöglichkeiten erfolgen. Einerseits kann die Anpassung des Betrages an den Index laufend – somit monatlich oder jährlich – erfolgen, andererseits durch Überschreiten eines bestimmten Schwellenwertes.

Neben dem allgemeinen Sachlichkeitsgebot des § 879 Abs 3 ABGB ist bei Verträgen mit Verbrauchern zusätzlich noch das Konsumentenschutzgesetz zu beachten. Die Wertsicherungsklausel muss gemäß § 6 Abs 3 KSchG ausreichend transparent und verständlich verfasst sein. Zweck ist, den Verbraucher vor überraschenden Preiserhöhungen zu schützen. Auch eine Entgelterhöhung innerhalb der ersten zwei Monate kann gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstoßen.

Es ist somit von eminenter Bedeutung, dass die Wertsicherungsklausel 100% korrekt formuliert ist, weil ansonsten Nichtigkeit der gesamten Wertsicherung droht, was – insbesondere bei unbefristeten Mietverhältnissen – zu immensen wirtschaftlichen Schäden führen kann. Wir empfehlen daher dringend, bei sämtlichen Mietverträgen die Wertsicherungsklausel zu überprüfen lassen bzw Wertsicherungsklauseln in zukünftigen Mietverträgen entsprechend richtig zu formulieren und stehen Ihnen diesbezüglich jederzeit gerne mit unserem Fachwissen und unserer Erfahrung zur Verfügung.