

Rechtsgrundlagen und AGB- rechtliche Vorgaben zu Preisanpassungen

Dr. Petra Leupold, LL.M. (UCLA)
Universität Salzburg – 20.06.2024



Verein für Konsumenteninformation

Agenda

- Preissteigerungen: vertragsrechtliche Grundlagen und verbraucher(privat)rechtliche Ausgangslage
- AGB-rechtliche Schranken für Anpassungsklauseln
- Wertsicherung bei Mietverträgen
 - Judikatur
 - Rechtsfolgen
 - Folgefragen und Ausblick
- Preisanpassung bei Energielieferverträgen

Preisgestaltung

- Grundsatz: Privatautonomie und Vertragsfreiheit für Neuabschlüsse – Unternehmer:innen dürfen Preise frei gestalten
- Ausnahme: gesetzliche Entgeltgrenzen (zB § 16 MRG, PreisG 1992)
- Bei Verstoß: Teilnichtigkeit, Rückforderung überhöhter Zahlungen durch Betroffene (§ 917a ABGB)

- Grundannahme: funktionierender Markt / Wettbewerb → Kartellrecht
 - Bei Preisabsprachen / Kartellverstößen: Schadenersatzansprüche der Marktgegenseite – Schäden werden an Endabnehmer:innen weitergegeben (passing on)

Preissteigerungen nach Vertragsabschluss

- Grundsatz: pacta sunt servanda, auch bei Dauerschuldverhältnissen
- Ausnahme: nachträgliche Preisanpassungen nur wenn
 - (1) wirksame Preisanpassungsvereinbarung, oder
 - (2) gesetzliches einseitiges Änderungsrecht

Preisanpassungsklauseln

- Einseitige Preisanpassung: Recht zur einseitigen Erhöhung, automatische Valorisierung
- Preisanpassung via Erklärungsfiktion
- Schranken durch ABGB + KSchG:
 - § 6/1/2 KSchG re Erklärungsfiktion
 - § 864a ABGB
 - Transparenz (§ 6/1/5 KSchG, § 6/3 KSchG)
 - zweiseitige Ausgestaltung (§ 879/3 ABGB, § 6/1/5 KSchG)
 - sachliche Rechtfertigung (§ 879/3 ABGB, § 6/1/5 KSchG)
 - § 6/2/4 KSchG: Zweimonatsregel

Preiserhöhung via Erklärungsfiktion

- Umgehungsgefahr, weil der größte Teil der Verbraucher:innen nicht reagiert, sodass die Klausel in praxi eine einseitige Preiserhöhung ermöglicht
- zB „widerspricht der Kunde nicht binnen 2 Wochen, gilt dies als Zustimmung zum erhöhten Preis“
- Rsp: keine analoge Anwendung von § 6/1/5, § 6/2/3 KSchG, aber strenge Anforderungen nach § 6/1/2 KSchG
 - Angemessene und konkret genannte Frist zum Widerspruch, und
 - Klarer und gesonderter Warnhinweis zur Bedeutung des Verhaltens zu Beginn der Frist
 - Aufnahme in die Klausel selbst

§ 864a ABGB

Bestimmungen ungewöhnlichen Inhaltes in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern, die ein Vertragsteil verwendet hat, werden nicht Vertragsbestandteil, wenn sie dem anderen Teil nachteilig sind und er mit ihnen auch nach den Umständen, vor allem nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde, nicht zu rechnen brauchte; es sei denn, der eine Vertragsteil hat den anderen besonders darauf hingewiesen.

- Geltungskontrolle
- Schützt vor nachteiligen Klauseln, die objektiv ungewöhnlich und überraschend sind
- Rechtsfolge: Vertragsbestimmung wird nicht Vertragsinhalt

§ 879 Abs 3 ABGB

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, ist jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt.

- Inhaltskontrolle
- Beurteilungskriterien: Unangemessenheit, Fehlen sachlicher Rechtfertigung

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Für den Verbraucher sind besonders solche Vertragsbestimmungen iSd § 879 ABGB jedenfalls nicht verbindlich, nach denen dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine Leistung ein höheres als das bei der Vertragsschließung bestimmte Entgelt zusteht, es sei denn,

- dass der Vertrag bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung auch eine Entgeltsenkung vorsieht (Zweiseitigkeit)*
- dass die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände im Vertrag umschrieben (Transparenz)*
- und sachlich gerechtfertigt sind*
- sowie dass ihr Eintritt nicht vom Willen des Unternehmers abhängt.*

Transparenz

- In der Klausel müssen die für eine Entgeltänderung maßgebenden Umstände möglichst genau genannt sein
- Generalklauselartige Beschreibung ist nicht erlaubt, zB Anpassung an Zinsniveau "auf dem Geldmarkt", oder an „für derartige Kredite in Österreich verlangte üblichen Zinsen“
- Der Verbraucher muss in die Lage sein, anhand des Parameters das geänderte Entgelt im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle zu überprüfen/berechnen
- Ist der Index nicht allgemein bekannt, muss genau ausgeführt werden, wie man ihn (direkt) findet. Nicht ausreichend zB „ÖSPI (gewichtet)“ samt Verweis auf Website, wenn Index dort nicht sofort ersichtlich ist



Zweiseitigkeit

- Vertrag muss auch eine Verpflichtung zur Senkung des Preises enthalten
- nur Aufrunden ist gesetzwidrig („Aufrundungsspirale“)
- Untergrenzen bei Zinsgleitklauseln: es muss auch eine (wirtschaftlich gleichwertige) Obergrenze festgelegt werden



Sachliche Rechtfertigung

- unabhängig vom Willen des Unternehmers
- nur Wahrung der Äquivalenz der Leistungen, keine Erhöhung der Gewinnspanne, dh nur im Verhältnis der realen Entwicklung der Kostenstruktur
- VPI erfüllt die Voraussetzung meistens, aber nicht immer sachlich gerechtfertigt

§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG

Sofern der Unternehmer nicht beweist, dass sie im einzelnen ausgehandelt worden sind, gilt das gleiche auch für Vertragsbestimmungen, nach denen

- *dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht*
- → keine Entgelterhöhung / Leistungsherabsetzung in den ersten 2 Monaten
- auch bei Dauerschuldverhältnissen (stRsp, str)
- Ausf zu § 6/1/5, § 6/2/4 KSchG: Fenyves/Rubin, ÖBA 2004, 347

§ 6 Abs 3 KSchG

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung ist unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist.

- Einzelgebote:
 - Erkennbarkeit (Klarheit) und Verständlichkeit
 - Hinweis auf bestimmte Rechtsfolgen
 - Bestimmtheit (keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume)
 - Differenzierung
 - Richtigkeit (keine Verschleierung der Rechtslage)
 - Vollständigkeit

Wertsicherung bei Mietverträgen

- keine gesetzliche Wertsicherung → Erfordernis wirksamer Vereinbarung
- Wertsicherungsklausel:
 - mit unklarem Nachfolgeindex
 - mit Bezugswert vor Mietbeginn
 - die Entgelterhöhung in den ersten 2 Monaten ermöglicht
 - die Zinserhöhung, aber keine Senkung vorsieht

- Fernwärmeversorgungsvertrag:
- Vertragsabschluss zwischen Arzt und Versorger im August 2008, Klausel:
- *„5.3. Wertsicherung: Das WVU ist berechtigt, den Wärmepreis entsprechend des Verbraucherindex, in der Gliederung nach COICOP-Gruppe 04 (Wohnung, Wasser, Energie)- untergliedert in Punkt 04.05 Strom, Gas und andere Brennstoffe, veröffentlicht durch das österreichische statistische Zentralamt, anzupassen. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die im Jänner 2006 verlautbarte Indexzahl. Preisänderungen werden erst ab einer Höhe von 3 % wirksam.“*

10 Ob 50/11t

- OGH (Zurückweisung der Rev): Verstoß gegen § 864a ABGB
- Eine weit zurückreichende Ausgangsbasis für die Wertsicherung (Vertragsabschluss August 2008, Ausgangsbasis Jänner 2006) verstößt gegen die Geltungskontrolle
- Die Klausel enthält unter der Überschrift „Wertsicherung“ in Wahrheit eine Preiserhöhung → widerspricht Erwartungshaltung des Kunden
- Klausel ermöglicht infolge des weit vor Vertragsabschluss liegenden Index als Ausgangsbasis eine fast 14%ige Preissteigerung → ist ungewöhnlich
- Folge: Klausel wird nicht Vertragsbestandteil

- Verbandsklage BAK – **Teilanwendungsbereich MRG:**
- *„Der Netto Mietzins von € ... wird auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.“*

- legitimes Bedürfnis des Vermieters, das Entgelt - insb bei längeren Vertragslaufzeiten - an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren
- Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, weil unklar bleibt, welcher mögliche Index dem VPI am meisten entspricht und wer die E darüber trifft
- Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, weil Gestaltungsspielraum des Unternehmers („am meisten entspricht“), keine Offenlegung der Kriterien für die Auswahl des Ersatzindex im Vertrag
- Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, weil die Klausel schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung ermöglicht

- 6 Ob 226/18f VbR 2019/94
- *"Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem von Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl ..."*
- = zulässige Formulierung, kein Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, weil die für die Entgeltänderung maßgeblichen Umstände sachlich gerechtfertigt sind und durch die Klausel das Äquivalenzverhältnis gewahrt wird
- keine Stellungnahme zu § 6/2/4 KSchG, aber keine amtswegige Prüfpflicht im Verbandsprozess (a minori ad maius re Zessionar EuGH C-173/23, Eventmedia Soluciones)

- Verbandsklage BAK – **Vollanwendungsbereich MRG**: Wertsicherung nach dem RichtWG
- *„Es wird Wertbeständigkeit des in § 3 genannten Hauptmietzinses nach Maßgabe der in § 5 RWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart. Sollte diese Wertsicherung nicht mehr zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte Indexzahl. Anpassungen werden unmittelbar nach Änderung des RWG vorgenommen.“*

- Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB: Erhöhung des Richtwerts kann auch darauf zurückzuführen sein, dass es schon in der Zeit vor Vertragsabschluss zu einem Anstieg des Preisniveaus gekommen ist
- Verstoß gegen § 6/2/4 KSchG:
 - die Klausel ermöglicht schon in den ersten zwei Monaten ab Vertragsabschluss eine Entgelterhöhung
 - § 6/2/4 KSchG ist nicht auf Entgelterhöhungen beschränkt, die vom Willen des Unternehmers abhängen, weil eine solche Vereinbarung schon nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unzulässig ist

- Implizite Klarstellung:
- → keine abschließende Regelung zur Kappung in § 16 Abs 9, Abs 1-7 MRG, sondern Kappung setzt zulässige Wertsicherungsvereinbarung voraus

- Verbandsklage BAK – Teilanwendungsbereich MRG
- *„Es wird die Wertbeständigkeit des unter Punkt 4. vereinbarten Mietzinses sowie der hinterlegten Kautions vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.“*

- Bestätigung der Vorjudikatur, Zurückweisung der aoRev
- Klarstellung: Wertsicherungsklausel ist kontrollfähig nach § 879 Abs 3 ABGB
- Klarstellung: § 6 Abs 2 Z 4 KSchG gilt sowohl für Ziel- als auch für Dauerschuldverhältnisse
 - hL und Rsp: 3 Ob 268/09x [Heimträgervertrag]; 2 Ob 198/10x [Operating-Leasing]; 5 Ob 103/21i [Energiefieferungsvertrag]
 - arg Wortlaut und Zweck; Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, dass der zahlenmäßig vereinbarte Mietzins zumindest für die nächsten Monate verbindlich ist
- hier: Verstoß, weil Entgelterhöhung in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss nicht ausgeschlossen wird
- Auch bei Klausel, die – wie hier – einen Schwellenwert von 3 % vorsieht

Rechtsfolgen im Individualverhältnis

- Rückforderungsansprüche des Mieters
 - EuGH re Art 6/1 Klausel-RL: ersatzloser Entfall missbräuchlicher Klauseln → zwingende „Restitutionsansprüche“ des Mieters/Verbrauchers (Banesto, Gupfinger ua)
 - → Entfall der Klausel, keine Gesamtnichtigkeit des Vertrags
 - die auf Basis der missbräuchlichen Wertsicherungsklausel erfolgten Anpassungen der ursprünglich vereinbarten Hauptmietzinse sind rechtsgrundlos erfolgt
 - keine ergänzende VA → bereicherungsrechtliche Rückzahlungsansprüche der Mieter (§§ 1431, 1437 ABGB)
 - → Vergütungszinsen iHv 4 %, arg Äquivalenzgrundsatz (§1437 iVm §§ 1000, 1333 ABGB, stRsp, zB 4 Ob 46/13p; 7 Ob 10/20a; 10 Ob 2/23a VbR 2023/16)

Rechtsfolgen im Individualverhältnis

- keine kenntnisunabhängige Verjährung
 - EuGH stRsp, arg effet utile (C-80/21 VbR 2022/103; C-776/19, BNP Paribas, VbR 2021/116 [Schumacher]; C-698/18, Raiffeisen, VbR 2020/83; C-224/19, Caixabank, VbR 2020/139; P. Bydlinski, VbR 2020/126)
 - → Rückforderungsansprüche verjähren in 30 Jahren ab Zahlung (§ 1478 ABGB)
 - keine Anwendbarkeit der dreijährigen Präklusivfrist gem § 16 Abs 8, 9 MRG im Vollanwendungsbereich, keine analoge Anwendung im Teilanwendungsbereich (arg effet utile, Art 47 GRC)
 - Unionsrechtskonformität SE als alternative Anspruchsgrundlage? (arg § 1489 S 1 ABGB; Eliskases, Graf vs P. Bydlinski, Vollmaier) – mE nicht, siehe re Verjährungsbeginn C-561/21, C-484/21
 - Verjährung der Vergütungszinsen? (offenlassend EuGH C-520/21, Bank M., VbR 2023/70; 7 Ob 19/21a: Beschränkung auf drei Jahre vor Klagseinbringung re LV-Spättritt des VN; für 30 Jahre OGH LIE 08 CG.2022.207)

Rechtsfolgen im Individualverhältnis

- Pro futuro:
 - „Einfrieren“ des ursprünglichen Hauptmietzinses, keine Wertsicherung
 - kein wichtiger Grund für Kündigung nach § 30 MRG
 - unberührt und zulässig bleibt Kündigung nach Maßgabe von § 30/2 MRG
 - Verhältnismäßigkeits-Korrektiv?
 - EuGH C-520/21: Nullverzinsung beim Kreditvertrag

- Individualprozess: intransparente Zinserhöhung im geförderten Neubau
 - Eine Mietvertragsklausel, die für die Zeit nach Ablauf der Förderungsdauer iSd § 62 WWFSG einen höheren Mietzins vorsieht, ist intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG, wenn sie keine klaren Kriterien für die Zinsermittlung vorsieht
 - hier: Hinweis auf den "jeweils höchstzulässigen Hauptmietzins der Wohnung der Kategorie A des § 16 Abs 2 MRG unter Berücksichtigung der in § 16 Abs 4 MRG genannten Wertsicherung"
 - Rechtsfolgen bei Wegfall intransparenter Zinsanpassungsklausel: Der Vermieter kann nach Auslaufen der Förderung nur den im ursprünglichen Mietvertrag vereinbarten Deckungsmietzins verlangen

Folgefragen

- B2C vs C2C/B2B
- Verbandsprozess vs Individualprozess, arg kundenfeindlichste Auslegung: Missbräuchlichkeit von Klauseln?
- Anwendbarkeit der „Rechtsfolgenjudikatur“ des EuGH bei missbräuchlichen Klauseln und überschießender Umsetzung? (Parapatits)
 - → Mindestharmonisierung, Hinweischarakter des Anhangs zur Klausel-RL 93/13, Konkretisierung der Generalklausel des Art 3/1 Klausel-RL 93/13 durch österr Gesetzgeber
- Anwendbarkeit der „Rechtsfolgenjudikatur“ des EuGH bei (nur) intransparenten Klauseln, arg überschießende Umsetzung? (str)
 - isolierte Intransparenz?
 - gleiche Rechtsfolgenanordnung: Äquivalenzgrundsatz

Folgefragen

- sachliche Rechtfertigung VPI? (Rosifka vs Terlitza, A. Vonkilch)
- sachliche Rechtfertigung: Wertsicherung des gesamten Hauptmietzinses? (Rosifka)
 - arg Finanzierungs- und Beschaffungskosten bleiben unverändert
 - Leistung des Vermieters ist nicht wertgesichert
 - keine Wertsicherung von Kautionsbeträgen und Investitionsersatzansprüchen (§ 10 MRG, § 1097 ABGB)
- Übertragbarkeit der § 6/2/4 KSchG-Judikatur auf
 - Krankenversicherungsverträge (I. Vonkilch/Scharmer)
 - Variable Verbraucherkredite (Schimka/Schurich)

Dr. Petra Leupold, LL.M. (UCLA)

Head of Litigation

Verein für Konsumenteninformation

1060 Wien, Linke Wienzeile 18

petra.leupold@vki.at

<http://www.verbraucherrecht.at>