

Wertsicherung in der Geschäftsraummieta

Vereinbarung und praktische Durchführung

Dr. Stefan Schlimm und Dr. Ira Hörndler*

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummieta(NZM 2024, 458)

459

I. Einleitung

Die für Wohnraummietverhältnisse geltenden Vorschriften über die Miethöhe nach §§ 557 ff. BGB finden mangels Verweises in § 578 I BGB, § 578 II BGB auf Geschäftsraummietverträge keine Anwendung.¹ Für die Geschäftsraummieta gibt es im BGB mithin keine Vorschriften betreffend die Änderung der Miethöhe während eines laufenden Mietvertrags. Ist eine Möglichkeit der Mietänderung vertraglich nicht vereinbart, besteht – anders als in der Wohnraummieta – somit auch keine Mieterhöhungsmöglichkeit. Auf der anderen Seite sind die Parteien grundsätzlich frei, Mietänderungsmöglichkeiten zu vereinbaren. Dafür haben sich in der Praxis Klauseln durchgesetzt, die als „Wertsicherungsklauseln“ oder „Indexklauseln“ bezeichnet werden und denen gemein ist, dass die Miethöhe sich an der Entwicklung eines Index orientieren soll.

Jedenfalls seit der Jahrtausendwende und bis zum Ausbruch des Ukrainekriegs im Februar 2022 und dem damit einhergehenden sprunghaften Anstieg der Energie- und Verbraucherpreise waren Vereinbarungen einer Indexmieta in gewerblichen Mietverträgen nicht nur üblich, sondern trafen auch auf wenig „Gegenwehr“ bei einer der Mietvertragsparteien. Erst mit dem starken Anstieg des Verbraucherpreisindex seit dem Frühjahr 2022 (Höchstwerte Oktober und November 2022 mit einer Steigerung von jeweils 8,8 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) hinterfragen Gewerberaummieter solche Klauseln und versuchen bestenfalls, sie zu vermeiden, jedenfalls jedoch in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen einzuschränken.

Eine Regulierung oder gar ein Verbot von Indexmietten wird für die Geschäftsraummieta – anders als für die Wohnraummieta² – zwar nicht gefordert, aber dennoch lohnt sich auch für das Geschäftsraummietrecht eine Auseinandersetzung mit der Rechtslage und, noch mehr, mit typischen Vertragsklauseln. Dem dient dieser Beitrag, der sich ausdrücklich nicht mit der Rechtslage im Wohnraummietrecht oder mit politischen Forderungen befasst.

II. Dogmatische Einordnung, wirtschaftliche Auswirkung: Die Fortschreibung des Äquivalenzverhältnisses in der Mieta

Mietgegenstand und Mieta stehen in einem Äquivalenzverhältnis, das die Mietparteien bei Vertragsabschluss vereinbart haben. Dieses Äquivalenzverhältnis kann durch äußere Einflüsse verschoben werden. Einerseits, indem der Wert des Mietgegenstands (etwa durch einen Mangel an der Mietsache) gemindert wird. Für diesen Fall sieht das Gesetz die

Minderung gem. § 536 BGB zur Wahrung des Äquivalenzverhältnisses vor.³ Äquivalenzstörungen sind jedoch andererseits auch bei der Gegenleistung denkbar, namentlich bei der Miete. Denn der Wert des Geldes ändert sich, was dazu führen kann, dass das ursprüngliche Äquivalenzverhältnis nicht mehr eingehalten ist. Der VIII. Zivilsenat des BGH hat insofern bereits früh erkannt:

BGH zum Äquivalenzverhältnis in der Miete von 1961: „Der Abschluß des Mietvertrages durch den Mieter in Kenntnis bestimmter Mängel ist nach dem Sinngehalt des § 539 BGB dahin zu deuten, daß der Mieter die Räume für vertragsgemäß beschaffen und die Leistung des Vermieters als entsprechend erachtet; deshalb soll, wie oben ausgeführt, der Mieter zu nachträglichen Abzügen nicht mehr berechtigt sein. Das kann aber unter dem Gesichtspunkt der Vertragstreue nur dann und insoweit gelten, als das Äquivalent für die Leistung des Vermieters, der Mietzins, den der Mieter im Hinblick auf die ihm bekannten Mängel für angemessen gehalten hat und halten mußte, nicht oder nicht wesentlich verändert worden ist. Ist dieses nach der objektiv erkennbaren Absicht beider Parteien ursprünglich vorausgesetzte und zur Grundlage der Absprachen gewordene Wertverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung durch einseitig gestaltenden Akt des Vermieters gestört worden, so kann der Gedanke des § 539 BGB, der Mieter wolle sich im Hinblick auf die vereinbarte Höhe des Mietzinses mit den Mängeln zufrieden geben, jedenfalls soweit ein etwaiges Minderungsrecht in Betracht kommt, nicht mehr anwendbar sein. Wenn schon bei einer vertragsweisen Abänderung des Inhalts eines Mietverhältnisses angenommen wird, der Mieter könne nunmehr erneut wegen der bekannten Mängel die Rechte aus §§ 537, 538 BGB erheben, muß dies umsomehr dann gelten, wenn einseitig wesentliche Inhalte des Vertrages zu Lasten des Mieters abgeändert werden und dadurch das zur Grundlage des Geschäfts erhobene Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung ohne den Willen des Mieters gestört wird.“⁴

Durch Indexmietvereinbarung oder andere Wertsicherungsklauseln kann die Miete der Entwicklung eines Index angepasst werden, der die Entwicklung von Preisen und damit die Geldentwertung abbildet. Solche Indexklauseln sollen gewährleisten, dass der Vermieter auch zukünftig den Betrag erhält, der wertmäßig der ursprünglich vereinbarten Miete entspricht und schützt ihn auf diese Weise vor inflationsbedingten Verlusten.⁵ Obwohl es üblicherweise eine gewisse Inflation gibt, die sich in steigenden Preisindices abbildet, ist eine deflationäre Entwicklung nicht ausgeschlossen; das Äquivalenzverhältnis kann also zumindest theoretisch auch deflationsbedingt gestört sein.⁶

Die Hoffnung mancher Mieter, dass eine „rückläufige Inflationsrate“ eine Mietsenkung durch die vertraglich vereinbarte Indexklausel mit sich bringe, beruht allerdings auf einem Missverständnis. Denn die Mietänderung richtet sich nach der Entwicklung des Index und nicht der Inflationsrate. Auch wenn letztere sinkt, steigt der Index weiter, solange es überhaupt noch Inflation gibt.

Die letzte längerfristige Deflation in Deutschland gab es in den Jahren 1929 und 1932.

Seither gibt es mittelfristig betrachtet immer zumindest eine kleine Inflation: Davon ausgenommen können vereinzelte Ausnahmen wie zuletzt zwischen Juli 2020 bis Oktober 2020 und im Dezember 2020 sein: Wäre für diese Monate die Anpassung der Miete auf Grundlage des Vorjahresmonats mietvertraglich vereinbart, hätte zu diesem Betrachtungszeitraum die Mietanpassung zwischen -0,2 % und -0,6 % gelegen, da zB der VPI-Monatswert im Dezember 2020 bei 99,8 gegenüber Dezember 2019 bei 100,0 lag.

Auch wenn Wertsicherungsklauseln deshalb eigentlich keine Mieterhöhungsregelungen sind, dienen sie im Normalfall der Mieterhöhung. Denn politisch ist eine Inflation von ca. 2 %/Jahr gewünscht. Sobald die tatsächliche Inflation sich von diesem Ziel zu weit entfernt, versucht die Europäische Zentralbank durch verschiedene geldpolitische Instrumente gegenzusteuern.⁷ Deshalb wurden 2022, als infolge des Ukrainekriegs und der einhergehenden sprunghaft angestiegenen Rohstoffpreise die Inflation unerwartet stark angestiegen ist, sofort die Zinsen stark angehoben und andere Maßnahmen ergriffen, um die Inflation einzudämmen. Inzwischen hat sich die Inflationsrate tatsächlich wieder abgeschwächt und lag im Januar 2024 bei 2,9 %, im Februar 2024 bei 2,5 % und im März 2024 bei 2,2 % gegenüber dem jeweiligen Vorjahresmonat.

Sollte es zu Extremereignissen kommen, die die Wirtschaft in Deutschland plötzlich stark einbrechen lassen, wird durch die Geldpolitik ebenso versucht werden, gegenzusteuern. Dennoch könnte es längere Zeit dauern, bis geldpolitische Maßnahmen greifen, so wie trotz des 2 % Ziels die (zu) hohe Inflation nahezu seit zwei Jahren andauert. Eine längerdauernde deflationäre Entwicklung in Deutschland ist also nicht ausgeschlossen, aber sehr unwahrscheinlich.

Realität von Indexklauseln: Obwohl Indexklauseln grundsätzlich eine Mietsenkung ermöglichen können, stellen sie aufgrund der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung also in aller Regel effektiv für den Vermieter eine Möglichkeit zur Mieterhöhung dar.⁸

III. Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in der Geschäftsraummiete

Die Indexierung von Mieten ist zwar üblich, allerdings sind Indexklauseln grundsätzlich verboten und nur unter bestimmten Umständen erlaubt (*Verbot mit Erlaubnisvorbehalt*).

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in der Geschäftsraummiete richtet sich seit dem 14.9.2007 nach dem „Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden“ (Preisklauselgesetz, kurz: PrKG).⁹

Das Preisklauselgesetz führt dabei in Fortsetzung des Währungsgesetzes (WährG) sowie der darauffolgenden Preisklauselverordnung (PrKV) die staatliche Regulierung der

Zulässigkeitsvoraussetzungen von Wertsicherungsklauseln fort. Seit 1948 und bis Ende 1998 statuierte § 3 S. 2 WährG für echte Gleitklauseln einen Genehmigungsvorbehalt der Deutschen Bundesbank bzw. der jeweils zuständigen Landeszentralbank.¹⁰ Mit der Einführung des Euro konnte das Preisklauselgesetz, das der Stabilität der D-Mark diene, keinen Bestand mehr haben und es wurde im „Gesetz zur Einführung des Euro“ vom 9.6.1998 (EuroEG)¹¹ aufgehoben. Trotz nach wie vor geäußerten Zweifeln an der Gesetzgebungskompetenz Deutschlands für Regelungen der Preisstabilität,¹² wurde parallel mit Aufhebung des Währungsgesetzes das Preisangaben- und Preisklauselgesetz verabschiedet, das Indexklauseln weiterhin grundsätzlich für unwirksam erklärte, aber eine Ermächtigung für die Bundesregierung enthielt, in einer Verordnung festzulegen, unter welchen Umständen solche Klauseln als genehmigt gelten sollten. Von dieser Ermächtigung wurde durch die Preisklauselverordnung (PrKV) Gebrauch gemacht, die in § 4 PrKV unter bestimmten Voraussetzungen eine Genehmigungsfiktion, ua für den Bereich der Geschäftsraummiete, enthielt.¹³

Wendepunkt 2007: Das Preisangaben- und Preisklauselgesetz wurde 2007 durch das Preisklauselgesetz ersetzt. Eine behördliche Genehmigung von Indexklauseln gibt es seither nicht mehr.¹⁴ Die inhaltliche Überprüfung findet nur noch im gerichtlichen Verfahren statt.¹⁵

2. Klauseltypen

Für die Zulässigkeit ist zwischen automatischen Wertsicherungsklauseln („echte Gleitklauseln“) und Leistungsvorbehaltsklauseln („unechte Gleitklauseln“) zu unterscheiden.¹⁶ § 1 I PrKG regelt, dass echte Gleitklauseln grundsätzlich unzulässig sind. Leistungsvorbehaltsklauseln sind gem. § 1 II Nr. 1 PrKG dagegen ausdrücklich nicht vom Verbot des § 1 I PrKG umfasst, so dass diese in der Geschäftsraummiete – anders als im Wohnraummietrecht – grundsätzlich vereinbart werden können.¹⁷

§ 1 PrKG. Preisklauselverbot. (1) Der Betrag von Geldschulden darf nicht unmittelbar und selbsttätig durch den Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind.

(2) Das Verbot nach Absatz 1 gilt nicht für Klauseln,

1. die hinsichtlich des Ausmaßes der Änderung des geschuldeten Betrages einen Ermessensspielraum lassen, der es ermöglicht, die neue Höhe der Geldschuld nach

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummiete(NZM 2024, 458)

461

Billigkeitsgrundsätzen zu bestimmen (Leistungsvorbehaltsklauseln),

2. bei denen die in ein Verhältnis zueinander gesetzten Güter oder Leistungen im Wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind (Spannungsklauseln),

3. nach denen der geschuldete Betrag insoweit von der Entwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen abhängig gemacht wird, als diese die Selbstkosten des

Gläubigers bei der Erbringung der Gegenleistung unmittelbar beeinflussen (Kostenelementeklauseln),

4. die lediglich zu einer Ermäßigung der Geldschuld führen können.

(3) Die Vorschriften über die Indexmiete nach § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuches und über die Zulässigkeit von Preisklauseln in Wärmelieferungsverträgen nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme bleiben unberührt.

a) Echte Gleitklausel

Um eine echte Gleitklausel handelt es sich, wenn sich die Miete selbstständig ändert.¹⁸ Solche Klauseln, auch „Automatikklauseln“ genannt, finden sich in sehr vielen gewerblichen Mietverträgen. Echte Gleitklauseln sind *grundsätzlich verboten* (§ 1 I PrKG). Allerdings bestimmt § 2 I PrKG, dass die gem. § 1 I PrKG grundsätzlich unzulässigen echten Preisklauseln doch zulässig sind, wenn sie gemäß den §§ 3 bis 7 PrKG ausdrücklich als zulässig erachtet werden. Für das Geschäftsraummietrecht relevant ist vor allem der Ausnahmetatbestand des § 3 PrKG, der Preisklauseln in langfristigen Verträgen für zulässig erklärt. Weitere Voraussetzung ist, dass die Preisklausel im Einzelfall hinreichend bestimmt ist und keine Vertragspartei unangemessen benachteiligt wird, § 2 I 2 aE PrKG

Darüber hinaus dürfen gem. § 3 PrKG nur Indizes verwendet werden, die die Entwicklung der Gesamtlebenshaltungskosten abbilden (§ 3 I PrKG) oder die Entwicklung der Preise von Gütern oder Leistungen, die der Schuldner (Mieter) in seinem Betrieb erzeugt, veräußert oder erbringt (§ 3 III PrKG). Letzteres spielt eine gewisse Rolle bei Mietverträgen für Handelsflächen. In den übrigen Branchen wird in der Regel der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex – VPI – verwendet.¹⁹

Beispiel einer echten Gleitklausel: Die Netto-Kaltmiete [...] soll wertgesichert sein und sich nach dem Verbraucherpreisindex richten, den das Statistische Bundesamt monatlich ermittelt und veröffentlicht. Verändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Indexstand im Monat des Mietbeginns, verändert sich die monatliche Netto-Kaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis. Die Anpassung erfolgt jährlich, erstmals zu Beginn des zweiten Mietjahres. Die geänderte Miete wird ab Eintritt der Veränderung geschuldet, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob eine Erhöhung oder Ermäßigung von einer der Parteien geltend gemacht wird. Verzug tritt insoweit jedoch erst nach Übersendung einer den Vorgaben des Umsatzsteuerrechts genügenden Rechnung ein.

b) Unechte Gleitklausel

Das grundsätzliche Verbot echter Gleichklauseln gilt nicht für Leistungsvorbehaltsklauseln (§ 1 II Nr. 1 PrKG): Eine Leistungsvorbehaltsklausel liegt vor, wenn die Miethöhe erst durch eine selbstständige Handlung entweder der Mietvertragsparteien selbst oder eines Dritten, etwa eines Sachverständigen, nach Billigkeitsgesichtspunkten neu festgesetzt wird.²⁰ Es

muss also ein gewisser *Ermessenspielraum* bestehen, der eine Festlegung der Miete nach Billigkeitsgesichtspunkten ermöglicht.

Im Gegensatz zu echten Gleitklauseln ist beim Leistungsvorbehalt eine Indexänderung also zunächst nur der *Anlass* und nicht auch das *Maß* für die Mieterhöhung. Wird nicht vertraglich vereinbart, nach welchen Kriterien sich die Miete verändern soll, sondern nur wann (zB „bei Steigen des VPI um X%“), ist nicht in die Indexentwicklung, sondern eher die Entwicklung der Marktmiete bestimmend für die Mietanpassung.²¹

Beispiel einer Leistungsvorbehaltsklausel (bei der sich die Mietenentwicklung eher nach der Entwicklung der Vergleichsmiete als nach der Entwicklung des Index richtet): Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) um mehr als 10 % nach oben oder unten, so kann jede Vertragspartei eine Anpassung der Miete verlangen.

Nachdem bei dieser Klausel nur vereinbart ist, *wann* eine Anpassung der Miete verlangt werden kann, aber nicht *wie* sich die Miete verändern soll, ist fast davon auszugehen, dass die Parteien unterschiedliche Vorstellungen davon haben, wie die Miete angepasst werden soll. Eine solche Klausel wird teilweise kombiniert mit einer Gutachterklausel, die dann etwa wie folgt formuliert ist:

Beispiel einer Leistungsvorbehaltsklausel in Kombination mit „offener“ Gutachterklausel:

Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 2 Monaten, nachdem eine Vertragspartei eine Mietanpassung verlangt hat, über die zu zahlende Miete, so kann jede Vertragspartei verlangen, dass die Miete durch einen von der örtlichen Handelskammer benannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen als Schiedsgutachter festgestellt wird.

Da nicht vereinbart ist, nach welchen Kriterien die Anpassung erfolgen soll, hat auch der Gutachter keinerlei Vorgaben, nach welchen Kriterien anzupassen ist. Von solchen völlig offenen Klauseln ist deshalb abzuraten.

Beispiel einer nicht (nur) den Index abbildenden Leistungsvorbehaltsklausel: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) um mehr als 10 % nach oben oder unten, kann jede Vertragspartei nach billigem Ermessen eine Anpassung der Miete verlangen, die sich an der Veränderung des Index orientiert, aber auch die Entwicklung der Mieten für vergleichbare Ladengeschäfte in der unmittelbaren Nachbarschaft berücksichtigt.

Ist eine Klausel so formuliert, dass zwar eine Partei (oder ein Dritter) die Mietänderung verlangen muss, das Ergebnis der Anpassung aber feststeht (die Miethöhe richtet sich nach der Veränderung des Index), liegt eine echte Gleitklausel und keine Leistungsvorbehaltsklausel vor.

Klauseln, die der wohnraummietrechtlichen Regelung des § 557b BGB nachgebildet sind, stellen keine Leistungsvorbehalts-, sondern echte Indexklauseln dar: An-

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummieta(NZM 2024, 458)

462

dert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) um mehr als 10 % nach oben oder unten, kann jede Vertragspartei eine Anpassung der Miete um den Prozentsatz der Veränderung des Index verlangen.

c) Sonstige Klauseln

Ohne Weiteres zulässig sind nach § 1 II PrKG auch Spannungsklauseln, Kostenelementeklauseln und Klauseln, die lediglich zu einer Ermäßigung der Geldschuld führen können, für den Vertragspartner also lediglich vorteilhaft sind (Text der Vorschrift o. III 2 vor a). Anders als Leistungsvorbehaltsklauseln spielen diese weiteren Ausnahmen jedenfalls im (gewerblichen) Mietrecht allerdings keine Rolle.

d) Eine Frage von Bedeutung: Punkte- oder Prozentklausel?

Wichtig ist die Unterscheidung zwischen Punkte- und Prozentklausel, dh ob die Änderung der Miete von einem bestimmten Mindest-Indexanstieg abhängt oder von einer bestimmten prozentualen Veränderung des Index bzw. einem bestimmten Zeitpunkt.²² Rechnerisch führen Punkte- und Preisklauseln zu unterschiedlichen Ergebnissen:

Beispiel: Im Mietvertrag ist vereinbart, dass eine Änderung der Miete erfolgt, wenn sich der Index um 10 % verändert. Steigt dieser nun von 120 auf 130 Punkte, ist das eine Steigerung von 10 Punkten, aber nur von 9,2 % vor, so dass keine Erhöhung verlangt werden kann. Wäre dagegen vereinbart, dass eine Veränderung bei einem Indexanstieg von 10 Punkten erfolgen soll, wäre eine Anpassung möglich.

Während Punkteschwellen immer schneller erreicht werden, je weiter sich der Index von der Basis – Basisjahr = 100 – entfernt, beschleunigt sich die Erreichung von Prozentschwellen nicht. Deshalb ist es nicht notwendig, sich auf ein Basisjahr zu beziehen, um Prozentsätze zu berechnen und es muss kein Basisjahr vertraglich vereinbart werden.²³ Die aktuellen Werte des Verbraucherpreisindex für Deutschland können direkt aus der amtlichen Statistik entnommen werden. Wird eine Prozentklausel aufgenommen, ist es deshalb weder notwendig noch sinnvoll, das Basisjahr in den Vertrag aufzunehmen.

Im Gegensatz dazu muss bei einer Punkteklausel zwingend das Basisjahr der Indexierung vereinbart werden.²⁴ Sobald das Statistische Bundesamt eine Umstellung des Basisjahres vornimmt, muss weiter „umbasiert“ werden. Es muss also entweder die zu erreichende Punkteveränderung auf das aktuelle Basisjahr oder es müssen die Indexstände des aktuellen Basisjahres auf das ursprünglich vereinbarte Basisjahr umgerechnet werden. Erst danach kann geprüft werden, ob die geforderte Punkteveränderung erreicht und damit eine

Anpassung möglich ist. Darüber hinaus muss bei der Punkteregelung im zweiten Schritt die Veränderung in Prozent ermittelt werden, damit die konkrete Erhöhung des zu zahlenden Geldbetrags bestimmt werden kann.²⁵ Bereits seit 2003 stellt allerdings das Statistische Bundesamt keine Umbasierungsfaktoren mehr zur Verfügung und bestätigt auch nicht (mehr) die Richtigkeit einer selbst vorgenommenen Umbasierung.²⁶

Von der Vereinbarung von Punkteklauseln ist deshalb dringend abzuraten: Sollte in alten Mietverträgen noch eine Punkteklausel vereinbart sein, bietet es sich an, diese durch Nachtrag auf eine Prozentklausel umzustellen.

3. Kriterien für die Zulässigkeit einer echten Gleitklausel

In der Geschäftsraummiete gehört es zum gefühlten Allgemeinwissen, dass Indexklauseln (nur) in Verträgen mit zehnjähriger Festlaufzeit zulässig sind. Das ist allerdings weder zwingend notwendig noch ausreichend, damit eine echte Gleitklausel zulässig ist.

a) Langfristiger Vertrag

Richtig ist, dass Gleitklauseln nur in langfristigen Verträgen zulässig sind. Das ist erfüllt, wenn eine *Mindestlaufzeit des Mietvertrags* von zehn Jahren vereinbart ist (§ 3 I Nr. 1 Buchst. d PrKG). Ein langfristiger Vertrag im Sinn des Preisklauselgesetzes liegt aber auch dann vor, wenn nur der Gläubiger (Vermieter) auf die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Schuldner (Mieter) das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre (einseitig) zu verlängern (§ 3 I Nr. 1 Buchst. e PrKG). Letzteres ist einer der Gründe dafür, dass sich in Geschäftsraummietverträgen häufig Verlängerungsoptionen für die Mieterseite finden.

b) Zulässige Indices, Angemessenheitsgebot, Bestimmtheit

Zulässig ist gem. § 3 I PrKG der Bezug auf einen vom Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindex. Üblich ist auch in Geschäftsraummietverhältnissen die Bezugnahme auf den Verbraucherpreisindex, der die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen widerspiegelt, die von privaten Haushalten eingekauft werden.²⁷

Eine solche Bezugnahme könnte formuliert werden wie im Beispiel o. III 2a – mit einer Mietanpassung zu festen Terminen – oder wie folgt: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Indexstand bei Beginn des Mietverhältnisses um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten, ändert sich die Miete ab dem Monat, der auf die Änderung folgt, entsprechend der eingetretenen Veränderung des Verbraucherpreisindex.

Zulässig ist daneben die Bezugnahme auf einen Index, der die Entwicklung der Preise von Gütern oder Leistungen abbildet, die der Schuldner (Mieter) in seinem Betrieb erzeugt,

veräußert oder erbringt (§ 3 II PrKG). Dabei ist allerdings Vorsicht geboten, weil Teilindizes bei der fünfjährigen Umbasierung durch das Statisti-

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummiete(NZM 2024, 458)

463

sche Bundesamt immer einmal wieder anders zusammengesetzt werden, so dass sich die Frage stellt, welcher (neue) Index Anwendung finden soll, wenn es einen Index mit dem Namen und der Zusammensetzung, wie vertraglich vereinbart, nicht mehr gibt.

Praxisrelevant ist das bei Handelsmietverträgen, die von den verhandlungsstarken Filialisten gestellt werden und in denen häufig auf den „Einzelhandelspreisindex“ abgestellt wird. Eine typische Klausel in solchen Mustern lautet: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Einzelhandelspreisindex für Deutschland gegenüber dem Indexstand bei Beginn des vierten Mietjahres um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten, ändert sich die Miete um 60 % der eingetretenen Veränderung dieses Index.

Ein Index mit dem Namen „Einzelhandelspreisindex“ wird allerdings vom Statistischen Bundesamt bereits seit vielen Jahren nicht mehr veröffentlicht.²⁸ Der frühere „Index der Einzelhandelspreise insgesamt“ wurde durch den Index „Einzelhandel (ohne Kraftfahrzeughandel)“ ersetzt. Es gibt allerdings auch den Index „Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen)“, der sehr viel schneller steigt.²⁹ In der vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung gestellten Homepage kann man letzteren sowie einen Index „Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel zusammen“ auswählen, nicht aber den Index Einzelhandel (ohne Kraftfahrzeughandel), der aber den früheren Einzelhandelspreisindex ersetzen soll. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Dynamik der verschiedenen Teilindizes kann aber nicht einfach derjenige genommen werden, der leichter zugänglich ist.

Wichtig ist, dass nur solche Teilindizes zulässig sind, welche die im Betrieb des Schuldners (Mieters) erzeugten oder veräußerten Waren bzw. erbrachten Dienstleistungen abbilden und nicht solche, die für die Gegenleistung des Gläubigers der indexierten Leistung relevant sind. Deshalb wäre es nicht zulässig, die Miete an den Baupreisindex zu koppeln, wie das aufgrund der stark gestiegenen Baupreise und der Verpflichtung zum klimaneutralen Umbau des Gebäudebestandes in letzter Zeit teilweise diskutiert wird.

Unzulässigkeit einer „Baupreisindex“-Klausel: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Baupreisindex für Deutschland gegenüber dem Indexstand bei Beginn des Mietverhältnisses um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten, ändert sich die Miete im gleichen Verhältnis.

Eine Wertsicherungsklausel ist gem. § 2 I 2 PrKG aE nur zulässig, wenn sie keine Vertragspartei unangemessen benachteiligt. Eine unangemessene Benachteiligung liegt insbesondere dann vor, wenn die Klausel dahin formuliert ist, dass sie nur zu einer

Erhöhung, nicht aber zu einer Ermäßigung des Zahlungsanspruchs führen kann, wenn nur eine Vertragspartei das Recht hat, eine Anpassung zu verlangen, oder wenn der geschuldete Betrag sich gegenüber der Bezugsgröße unverhältnismäßig verändern kann (§ 2 III PrKG). Unzulässig wären also folgende Klauseln:

Unangemessene Klausel 1 („upwards only“-Manko): Steigt der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Indexstand bei Beginn des Mietverhältnisses um mehr als 10 Prozent, ändert sich die Miete im Verhältnis der eingetretenen Veränderung des Verbraucherpreisindex.

Grund für die Unzulässigkeit. Es wird nur ein Steigen, nicht aber ein Sinken des Index betrachtet („upwards only“). Das ist nach § 2 III Nr. 1 PrKG verboten und führt zur Unzulässigkeit der Klausel, auch wenn sich die Miete „ändern“ soll. Denn wenn nur ein Steigen und nicht auch ein Sinken des Index betrachtet wird, kann eine „Änderung“ stets nur ein Steigen bedeuten.

Unangemessene Klausel 2 (Einseitigkeits-Manko): Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Indexstand bei Beginn des Mietverhältnisses um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten, kann der Vermieter eine Anpassung der Miete in dem Verhältnis der eingetretenen Veränderung des Verbraucherpreisindex verlangen.

Grund für die Unzulässigkeit. Nur der Vermieter hat ein (einseitiges) Anpassungsrecht, was gem. § 2 III Nr. 2 PrKG unzulässig ist. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Vermieter natürlich immer nur dann von seinem Recht Gebrauch machen wird, wenn der Index steigt, und nicht auch dann, wenn der Index sinkt.

Unangemessene Klausel 3 (Punkte-Manko): Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100) gegenüber dem Indexstand bei Beginn des Mietverhältnisses um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten, ändert sich die Miete um 10 Prozent.

Grund für die Unzulässigkeit. Wie unter III 2d erläutert, steigen Punkte schneller als Prozent, sobald sich der Index vom Stand = 100 entfernt hat. Durch die Vereinbarung einer Veränderung der Miete um 10 % bei einer Veränderung des Index um 10 Punkte tritt also eine überproportionale Veränderung der Miete ein. Das ist unzulässig nach § 2 III Nr. 3 PrKG.

Unproblematisch ist es dagegen, wenn sich die Miete weniger stark als der in Bezug genommenen Index verändert. Das Wort „unverhältnismäßig“ in § 2 III Nr. 3 PrKG heißt nicht, dass sich die Miete zwingend im gleichen Maß verändern müsste wie der Bezugsindex. Das folgt daraus, dass selbstverständlich überhaupt nicht indexiert werden muss und deshalb völlig unproblematisch die Miete auch nur teilweise wertgesichert werden kann.

Zulässig wäre mithin folgenden Klausel: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Indexstand bei Beginn des Mietverhältnisses um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten, ändert sich die Miete um 60 % der eingetretenen Veränderung des Verbraucherpreisindex.

Weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von echten Gleitklauseln ist die hinreichende Bestimmtheit (§ 2 I 2 PrKG aE). Nicht hinreichend bestimmt sind Klauseln, welche die Miete allgemein von der künftigen Preisentwicklung oder einem anderen Maßstab abhängig machen oder nicht erkennen lassen, welche Preise bestimm-

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummiete(NZM 2024, 458)

464

mend sein sollen (§ 2 II PrKG). Folgende Klauseln wären also unwirksam:

Unbestimmte Klausel 1 (Index-Manko): Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Index für Deutschland gegenüber dem Indexstand bei Beginn des Mietverhältnisses um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten, ändert sich die Miete entsprechend.

Grund für die Unzulässigkeit. Es wird ganz allgemein auf den „Index“ Bezug genommen. Da das Statistische Bundesamts sehr viele Indizes ermittelt, ist unklar, nach welchem Index sich die Miete richten soll, also „welche Preise bestimmend sein sollen“.

Unbestimmte Klausel 2 (Mietenentwicklungs-Manko): Die Miete soll wertgesichert sein. Sie ändert sich jährlich automatisch entsprechend der Mietenentwicklung für vergleichbare Objekte.

Grund für die Unzulässigkeit. Eine (echte) Gleitklausel darf nicht an einen „anderen Maßstab“ wie hier die Miete gebunden werden. Auch praktisch wäre eine solche im Übrigen kaum umsetzbar, weil die Mietenentwicklung jedenfalls in der Geschäftsraummiete nicht durch allgemeine Statistiken erhoben und veröffentlicht wird. Will man die Miete an die Entwicklung der Mieten koppeln, kann dies nur durch eine Leistungsvorbehaltsklausel erfolgen (s. o. III 2b).

Unbestimmte Klausel 3 (Preisentwicklungs-Manko): Die Miete soll wertgesichert sein. Sie ändert sich jährlich entsprechend der künftigen Preisentwicklung.

Grund für die Unzulässigkeit. Diese Klausel macht die Miete „ganz allgemein von der Preisentwicklung abhängig“ und ist damit gem. § 2 II Alt. 1 PrKG unwirksam.

4. Kombination von Staffelmiete und Wertsicherungsklausel

Ob in der Geschäftsraummiete eine Kombination von Staffelmiete und Indexierung zulässig ist, wird unterschiedlich beurteilt.³⁰

Das Preisklauselgesetz verbietet Staffelmietvereinbarungen nicht. Staffelmieten unterliegen zudem als *Preishauptabreden* keiner AGB-Kontrolle, § 307 III 1 BGB,³¹ und sind damit –

abgesehen von den seltenen Fällen der Sittenwidrigkeit gem. § 138 BGB – grundsätzlich wirksam. Fraglich kann also nur die Wirksamkeit der Indexierung sein, die mit einer Staffelmiete kombiniert wird.

Unproblematisch ist die Zulässigkeit einer Indexmietvereinbarung, die erst mit der letzten Staffel zu laufen beginnt.³² Die Staffeln sind ohnehin nicht verboten. Bedenken gegen die Indexierung im Nachgang bestehen auch nicht, da es keine Verpflichtung gibt, dass sich die Indexierung über die gesamte Mietvertragsdauer erstrecken muss.³³ Geht man aber davon aus, dass die Miete in Höhe der letzten Staffel die *Ausgangsmiete* ist, kann das nicht anders zu beurteilen sein als der Fall der direkten Indexierung der Ausgangsmiete.

Beispiel einer wirksamen Klausel: Die Miete beträgt im 1. Mietjahr 5.000 EUR/Monat, im 2. und 3. Mietjahr 10.000 EUR/Monat und im 4. Mietjahr 12.000 EUR/Monat. Ab Beginn des 5. Mietjahres ändert sich die ab dem Beginn des 4. Mietjahres zu zahlende Miete in dem Verhältnis, in dem sich der Verbraucherpreisindex für die Bundesrepublik Deutschland zwischen dem ersten und dem letzten (12.) Mietmonat des 4. Mietjahres geändert hat. Danach ändert sich die Miete jeweils zu Beginn eines jeden Mietjahres in dem Verhältnis, in dem sich die Miete zwischen dem letzten Monat des vorangegangenen Mietjahres im Vergleich zu dem Monat geändert hat, welcher der letzten Anpassung zugrunde lag.

Zudem kann eine Staffelmiete auch eine Art „Anschubhilfe“ für den neuen Geschäftsraummieter, also eigentlich eine teilmietfreie Zeit sein.³⁴ Eine solche Vereinbarung muss zulässig sein, auch wenn bis zum Erreichen der vollen Miete die Miete immer steigen wird.³⁵ Wichtig ist allerdings auch hier eine Formulierung, die das Gewollte deutlich macht.

Beispiel einer (klaren) „Anschubhilfe“-Klausel: 1. Die Grundmiete beträgt, vorbehaltlich einer Indexierung gem. Nr. 2, ab dem 3. Mietjahr 1.000 EUR/Monat. In den ersten beiden Mietjahren erhält der Mieter eine teilmietfreie Zeit wie folgt: Die ersten drei Monate ab Mietbeginn sind mietfrei. In den Mietmonaten 4 bis 12 des ersten Mietjahres zahlt der Mieter, vorbehaltlich einer Indexierung gem. Nr. 2, 2.400 EUR/Monat. Im 2. Mietjahr zahlt der Mieter, vorbehaltlich einer Indexierung gem. Nr. 2, 2.700 EUR/Monat.

2. Die in Nr. 1 vereinbarte Miete wird wie folgt wertgesichert: Hat sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den 1. Monat des 2. Mietjahres gegenüber dem Stand bei Mietbeginn geändert, ändert sich die ab dem 2. Mietjahr zu zahlende Grundmiete automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis der eingetretenen Indexveränderung. Sodann ändert sich die Miete jeweils ab dem Beginn eines jeden Mietjahres in dem Verhältnis, in dem sich der Index für den ersten Monat des Mietjahres gegenüber dem Stand geändert hat, welcher der letzten Mietanpassung zugrunde lag.

Liegt eine echte Staffelmietvereinbarung vor, ist § 2 III Nr. 1 PrKG zu beachten, der Klauseln für unzulässig erklärt, bei denen einseitig ein Preis- oder Wertanstieg eine Erhöhung, im umgekehrten Fall eines Preis- oder Wertrückgangs aber keine entsprechende Ermäßigung des Zahlungsanspruchs bewirkt. Deshalb sind Klauselkombinationen, die ihrem Wortlaut nach zu einem dauerhaften Anstieg der Miete führen und eine Anpassung nach unten ausschließen, unwirksam. Wird bei der Formulierung darauf geachtet, dass trotz Kombination der Staffel- und Indexmiete ein sog. „Floating“

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummiets (NZM 2024, 458)

465

möglich ist, ist diese wirksam³⁶ Dabei ist ein Floating ohne Weiteres dann gewährleistet, wenn die Staffeln sehr weit auseinander liegen.³⁷

Dass in der Praxis die Miete stets steigen wird, auch wenn die Klausel theoretisch ein Absinken zulässt, kann kein Argument gegen die Zulässigkeit sein, da – wie unter II ausgeführt – das bereits bei normalen Gleitklauseln die wirtschaftliche Folge ist. Für die Wirksamkeit spricht zudem, dass die Genehmigungsrichtlinien der Bundesbank, nach denen sich die Genehmigungsfähigkeit von Indexklauseln bis 1999 gerichtet hat, keine Aussage zu solchen Kombinationen getroffen haben, so dass die Landeszentralbanken solche Kombinationen unproblematisch genehmigt haben. Nachdem die Voraussetzungen der Zulässigkeit von Indexklauseln nicht strenger geworden sind, sondern nahtlos an das bisherige Genehmigungsverfahren anknüpfen sollten,³⁸ dürfte sich daran – jedenfalls nach dem Willen des Gesetzgebers – nichts geändert haben. Folgende Regelung sollte deshalb wirksam sein:

Klauselkombination bei echter Staffelmietvereinbarung, „Floating“-Erfordernis: 1. Die Grundmiete beträgt, vorbehaltlich einer Veränderung aufgrund der Wertsicherungsklausel gem. Nr. 2: 5.000 EUR (1.3.2024 bis 28.2.2028); 6.000 EUR (1.3.2028 bis 28.2.2032); 7.000 EUR (vom 1.3.2032 an).

2. Die gem. Nr. 1 vereinbarte Miete wird wie folgt wertgesichert: Hat sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Januar 2028 gegenüber dem Stand bei Mietbeginn geändert, ändert sich die ab März 2028 zu zahlende Grundmiete automatisch im gleichen Verhältnis der eingetretenen Indexveränderung von Mietbeginn bis Januar 2028. Hat sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Januar 2032 gegenüber dem Stand für den Monat Januar 2028 geändert, ändert sich die ab März 2032 zu zahlende Grundmiete automatisch im gleichen Verhältnis der eingetretenen Indexveränderung von Januar 2028 bis Januar 2032. Sodann ändert sich die Miete jeweils ab dem Monat März eines jeden Jahres in dem Verhältnis, in dem sich der Index für Januar gegenüber dem Stand für Januar des Vorjahres geändert hat.

Aber auch folgende Klausel wäre nach dem Ausgeführten wirksam:

Variante einer wirksamen („Floating“-)Klausel: 1. Die Grundmiete beträgt bei Mietbeginn 1.000 EUR/Monat. Diese Miete steigt zu Beginn eines jeden Mietjahres um 2 %.

2. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex um mehr als 10 %, kann jede Partei verlangen, dass die aufgrund Nr. 1 geschuldete Miete im gleichen Prozentsatz wie die Veränderung des Index angepasst wird. Stellt eine Partei dieses Verlangen, ist die geänderte Miete ab dem Monat geschuldet, der dem Zugang des Verlangens beim Vertragspartner folgt. Diese geänderte Miete unterliegt fortan der Erhöhung von 2 % pro Jahr, wie in Nr. 1 vereinbart. Das Verlangen bedarf der Textform.

5. Rechtsfolgen unwirksamer Preisklausel

Nach § 8 S. 1 PrKG tritt „die Unwirksamkeit der Preisklausel zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes gegen dieses Gesetz ein, soweit nicht eine frühere Unwirksamkeit vereinbart ist“. ³⁹ Nach § 8 S. 2 PrKG bleiben die Rechtswirkungen der Preisklausel bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit unberührt, bereits erfolgte Mietänderungen bleiben also wirksam. Nach dem Gesetzeswortlaut sind Preisklauseln mithin seit dem 14.9.2007 – abweichend von der früheren Rechtslage – *auflösend bedingt wirksam*.⁴⁰

Beispiel einer abweichenden Vereinbarung gem. § 8 S. 1 Hs. 2 PrKG: Die Parteien gehen davon aus, dass diese Klausel nach Maßgabe der Vorschriften des Preisklauselgesetzes zulässig ist. Sollte die Klausel nicht zulässig sein und deren Unzulässigkeit gerichtlich festgestellt werden, soll die Klausel von Anfang an unwirksam sein. Etwa bereits eingetretene Veränderungen der Miete sollen rückabgewickelt werden.

IV. AGB-Kontrolle von Wertsicherungsklauseln?

Die Diskussion darüber, ob eine unzulässige Preisklausel nicht doch gem. §§ 305 ff. BGB *von Anfang an* unwirksam sein kann, ist bis heute nicht verstummt.

1. Abgrenzung Preishaupt-/Preisnebenabrede

Preishauptabreden unterliegen nicht der AGB-Kontrolle (§ 307 III 1 BGB). Da Wertsicherungsklauseln dem Erhalt des ursprünglichen Werts der vereinbarten Miete im Vergleich zum Wert der überlassenen Räume dienen (s. II), ist durchaus daran zu denken, sie als Teil der *Preishauptabrede* zu betrachten, so dass sie einer AGB-Kontrolle von Anfang an entzogen wären.

Ob eine bestimmte Klausel als Preishaupt- oder Preisnebenabrede einzuordnen sind, ist durch Auslegung zu ermitteln.⁴¹ Obwohl relativ ähnlich formulierte Wertsicherungsklauseln seit vielen Jahren Standard in Geschäftsraummietverträgen sind, ist allerdings nicht abschließend geklärt, ob es sich bei solchen Klauseln um Preishaupt- oder Preisnebenabreden handelt.⁴² Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat Staffelmietvereinbarungen als Preishauptabrede eingeordnet,⁴³ eine

Spannungsklausel, die den Gaspreis an die Entwicklung des Öl- und Gaspreises knüpft, dagegen als kontrollfähige Preisnebenabrede⁴⁴ und die Frage in Bezug auf eine Indexklausel gem. § 557b BGB ausdrücklich offen gelassen, weil seinerzeit ausschließlich die Einhaltung des Transparenzgebots in Rede stand (vgl. § 307 III 2 BGB).⁴⁵

In der Praxis hätte diese Frage für die Geschäftsraummiete allerdings nur dann große Bedeutung, wenn eine unangemessene Benachteiligung einer Partei abweichend von § 8 PrKG zu einer Unwirksamkeit *ex tunc*

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummiete(NZM 2024, 458)

466

führen würde (dazu sogleich IV 2). Denn auch Preishauptklauseln müssen gem. § 307 III 2 BGB dem Transparenzgebot iSv § 307 I 2 BGB gerecht werden⁴⁶ und werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie nicht überraschend sind (§ 305c I BGB), dh wenn sie nach den Umständen und insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags nicht so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht. Die Kriterien, die neben der Benachteiligung eines Vertragspartners für AGB-Klauseln relevant sind, gelten somit auch für Preishauptabreden.

„Anordnungstransparenz“-Fehler: Aufgrund der Verbreitung von Wertsicherungsklauseln bei Geschäftsraummietverträgen sind solche Klauseln zwar grundsätzlich nicht überraschend iSv § 305c I BGB.⁴⁷ Auch bei Wertsicherungsklauseln gilt aber, dass sich eine Unwirksamkeit auch daraus ergeben kann, dass die Klausel an einer Stelle oder unter einer Überschrift im Vertrag steht, an der der Vertragspartner damit nicht zu rechnen braucht („Anordnungstransparenz“).⁴⁸ Mit Regelungen über die Indexierung der Miete braucht infolgedessen nur unter der Überschrift „Miete“ oder unter einer eigenen aussagekräftigen Überschrift – „Mietänderung“, „Wertsicherung“, „Indexierung“ oä – gerechnet zu werden. Wird ein Muster verwendet und soll die Indexklausel in einem Paragraphen „Sonstiges“ ergänzt werden, ist dringend anzuraten, im Paragraphen „Miete“ zumindest darauf zu verweisen.

Für die Frage, ob Indexklauseln gem. § 307 I 2 BGB unwirksam sind, wenn sie den Vertragspartner unangemessen benachteiligen, stellt sich dagegen (wie bei der unangemessenen Benachteiligung) hauptsächlich die Frage nach dem Verhältnis dieser Bestimmung zu § 8 PrKG.

2. Parameter für die Preisklauselkontrolle: BGB oder Preisklauselgesetz?

Wie ausgeführt (o III 3c), sind gem. § 2 I 2 PrKG nur solche Klauseln in langfristigen Verträgen zulässig, die hinreichend bestimmt sind und den Vertragspartner nicht unangemessen benachteiligen. Inhaltlich müssen zulässige Klauseln also den gleichen Kriterien genügen, die auch bei einer AGB Kontrolle angewendet werden. Allerdings bestimmt § 8 PrKG eine „schwebende Wirksamkeit“ unzulässiger Klauseln, während eine

unzulässige AGB Klausel *ex tunc* unwirksam ist (§ 307 I 1 BGB). Das Verhältnis beider Regelungen ist strittig.

a) Lehre vom unterschiedlichen Schutzzweck

Teilweise wird in der Literatur vertreten, dass die §§ 305 ff. BGB lex specialis zu § 8 PrKG sind⁴⁹ und eine Klausel, selbst wenn sie den Vorgaben des Preisklauselgesetzes entspricht, somit dennoch einer weiteren Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB unterliegen und für unwirksam befunden werden kann. Die unterschiedlichen Gesetzeszwecke des Preisklauselgesetzes – währungspolitische Ziele – und der §§ 305 ff. BGB – Schutz des Vertragspartners vor unangemessener Benachteiligung – ermöglichen eine zusätzliche Prüfung nach § 309 Nr. 1 BGB oder § 307 I 1 BGB.⁵⁰ Als Argument wird für diese Ansicht angeführt, dass jede Rechtsausübung der Missbrauchskontrolle unterliege und es nicht im Sinn des Gesetzgebers gewesen sein könne, elementare Grundsätze des AGB-Rechts außer Kraft zu setzen.⁵¹ Es könne nicht richtig sein, dass der Klauselsteller die Möglichkeit habe, relativ „gefahrlos“ eine unangemessen benachteiligende Klausel zu verwenden und bis zu deren Feststellung der Unwirksamkeit hiervon zu profitieren.⁵²

b) Das Motiv einer Rückabwicklungsvermeidung im Dauerschuldverhältnis und der Fall der „überschießenden“ Preisklauselgestaltung

Die Gegenmeinung sieht beide Bestimmungen als eigenständig an und begründet dies damit, dass Preisgleitklauseln in den meisten Fällen als AGB in den Vertrag eingebunden werden:⁵³ Da sowohl § 2 I 2 PrKG, § 2 III PrKG als auch § 307 I BGB auf das Kriterium der „unangemessenen Benachteiligung“ abstellen, würde die Ansicht, § 307 BGB sei lex specialis, dazu führen, dass jegliche „unangemessene Benachteiligung“ iSd § 2 I 2 Hs. 2 PrKG, § 2 III PrKG zu einer Nichtigkeit *ex tunc* gem. § 307 I BGB führe. § 8 PrKG hätte damit nahezu keinen eigenständigen Anwendungsbereich mehr. Würden Preisklauseln einer AGB Kontrolle unterliegen, wäre es mithin wenig sinnvoll gewesen, den Wortlaut von § 307 I BGB und von § 2 I 2 Hs. 2 PrKG gleich laufen zu lassen.

Mit dem bereits erwähnten Urteil vom 14.5.2014, in dem es um einen Gaslieferungsvertrag ging (s. o. IV 1), hat sich der VIII. Zivilsenat des BGH⁵⁴ auch mit der Frage des Verhältnisses von § 307 BGB zum Preisklauselgesetz befasst und ausgeführt, dass die Annahme, eine Preisklausel, die den anderen Vertragspartner unangemessen benachteiligt, könne gem. §§ 306, 307 BGB *ex tunc* unwirksam sein, nicht mit dem Wortlaut des § 8 PrKG und dem aus den Gesetzgebungsmaterialien hervorgehenden Normzweck vereinbar ist.

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummiete(NZM 2024, 458)

467

Die Auffassung des BGH überzeugt auch für die Geschäftsraummiete. Zu gewichtig sind in diesem Kontext die konkreten gesetzgeberischen Erwägungen,⁵⁵ die belegen, dass die schwebende Wirksamkeit intendiert war, um Rechtsunsicherheiten und Rückabwicklungsschwierigkeiten für langfristige Verträgen zu vermeiden. Angesichts der

Tatsache, dass sich diese, vom BGH aufgegriffenen Erwägungen nicht auf den Vertragstyp beziehen, sondern abstrakt-genereller Natur sind, ist auch für die Praxis davon auszugehen, dass sich die Gerichte auch für das (gewerbliche) Mietrecht dieser Auffassung anschließen werden. Für die Annahme einer ex tunc-Unwirksamkeit bedarf es also eines über die Anforderungen des Lehre vom unterschiedlichen Schutzzweck hinausgehenden (AGB-rechtlichen) Verstoßes.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass formularvertragliche Preisklauseln zwar auch der Kontrolle gem. § 307 BGB unterliegen. Ein Verstoß gegen die Wertungen und Bestimmungen des Preisklauselgesetzes kann aber nicht zu einer anfänglichen Unwirksamkeit führen, es verbleibt vielmehr bei der Regelung des § 8 PrKG.⁵⁶ Nachdem das Verbot der unangemessenen Benachteiligung der anderen Partei (auch) im Preisklauselgesetz geregelt ist, scheidet eine anfängliche Unwirksamkeit der Klausel wegen der unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners nach § 307 BGB also aus. Gleiches gilt für eine nicht „hinreichend bestimmte“ Klausel iSd § 2 II PrKG und natürlich erst recht für eine reine Unterschreitung der Mindestmietdauer von zehn Jahren (§ 3 I Nr. 1 Buchst. d und e PrKG).⁵⁷

Die Anordnung relativer Unwirksamkeit in § 8 PrKG findet allerdings dort ihre Grenzen, wo sich die Unwirksamkeit der Preisgleitklausel nicht (nur) aus dem Verstoß gegen Vorschriften des Preisklauselgesetzes selbst ergibt. Da sowohl die unangemessene Benachteiligung als auch das Transparenzgebot im Preisklauselgesetz abgebildet werden, kommen insoweit allerdings nur Ausnahmefälle in Betracht: Etwa ein Verstoß gegen § 305c I BGB,⁵⁸ wobei sich die Überraschungswirkung iSv § 305c I BGB weniger auf den Inhalt der Klausel als auf ihre Stellung im Vertragswerk beziehen wird („Anordnungstransparenz“, s. o. IV 1). Oder der Fall, dass die unangemessene Benachteiligung zugleich als wucherisch iSv § 138 BGB qualifiziert werden kann.⁵⁹

Denn solche Fällen scheint die Argumentation des BGH in der Entscheidung des Jahres 2014 nicht zu umfassen, wenn ausgeführt wird:

„Beim Preisklauselgesetz stehen stabilitäts-, preis- und verbraucherpolitische Ziele im Vordergrund. Das Verbot bestimmter Preisklauseln liegt im öffentlichen Interesse am Schutz vor inflationären Tendenzen (BT-Drs. 16/4391, 27). Dieser Gesichtspunkt ist für die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle, bei der überprüft wird, ob die beiderseitigen Interessen im Vertrag angemessen berücksichtigt werden, nicht maßgebend.“⁶⁰

Inhaltlich überraschende Klauseln gibt es durchaus, allerdings führt die inhaltliche Überraschung selten zu einer Diskussion über das Transparenzgebot. Denn entweder wurde vom Vermieter selbst eine Klausel verwendet, die bei genauer Betrachtung nicht das beinhaltet, was er sich vorgestellt hat, oder die Klausel wurde, wie im Unternehmerverkehr ohnehin und namentlich bei „Ankermietern“ nicht selten, vom Mieter gestellt: Klauseln verhandlungsstarker Mieter haben oft einen „überraschenden“ Inhalt bzw. geben dem

Vermieter nicht das, was dieser bei oberflächlichem Lesen zu bekommen meint. Das gilt für Leistungsvorbehaltsklauseln, die zwar den Änderungszeitpunkt an eine bestimmte Veränderung des Index knüpfen, nicht aber die Richtung oder gar den Umfang der Änderung, so dass es trotz eines steigenden Index einen Anspruch auf Senkung der Miete geben kann (vgl. Beispiele III 1b). Aber auch echte Gleitklauseln geben bei genauem Lesen oft nicht das wieder, was darin zu stehen scheint, und es ist interessant zu beobachten, dass die hohe Inflation der letzten zwei Jahre viele Vertragspartner offenbar erstmals dazu veranlasst hat, ihre Verträge genau zu lesen.

Beispiel für eine Klausel mit einigen ungewöhnlichen Inhalten: 1. Die bei Vertragsabschluss in § 3 vereinbarte Miete ist für drei Jahre fest vereinbart. Danach tritt folgende Indexklausel in Kraft: Die Miete ist entsprechend dem Jahresdurchschnittsindex für den „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Deutschland)“, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt, zu erhöhen oder zu ermäßigen, wenn sich der für ein Kalenderjahr ermittelte und veröffentlichte Jahresindex seit dem Jahr des Beginns der Indexregelung bzw. bei allen weiteren Mietänderungen des Jahresindex, der Grundlage der letzten Mietveränderung war, um mehr als 10 % verändert hat.

2. Bei der jeweiligen Erhöhung oder Ermäßigung der Miete ist von dem abgelaufenen Kalenderjahr, für das der Jahresindex vom Statistischen Bundesamt ermittelt und veröffentlicht ist, unter Zugrundelegung der bei Vertragsabschluss in § 3 vereinbarten Miete und von 60 % der prozentualen Veränderung des Jahresindex seit Beginn der Indexregelung bzw. seit dem Zeitpunkt der letzten Mietveränderung auszugehen.

3. Die Regelung kann frühestens erstmals drei Jahre nach Beginn der Laufzeit der Indexregelung von den Vertragsparteien angewendet werden. Jede weitere Änderung kann zu einem späteren Zeitpunkt nur dann erfolgen, wenn mindestens drei Jahre seit der letzten Änderung vergangen sind.

4. Die Änderung der Miete findet auf schriftlichen Antrag einer Partei statt und wird zum übernächsten Monatsersten wirksam.

In dieser Klausel verstecken sich für den Vermieter folgende Probleme:

– Die Regelung kann gem. Nr. 3 erstmals drei Jahre nach Beginn der Indexregelung „angewendet werden“. Beginn der Indexregelung ist der Beginn des vierten Mietjahres (da die Miete für die ersten drei Jahre fest vereinbart ist und erst „danach“ die Indexklausel in Kraft tritt). Erstmals zu Beginn des siebten Mietjahres kann also eine Indexierung stattfinden (wenn die zusätzlich eingezogene Schwelle von mehr als 10 % erreicht ist).

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummieta(NZM 2024, 458)

468

– Es wird nicht auf den Monatsindex, sondern explizit auf den Jahresindex abgestellt. Der Jahresindex wird immer erst zum Ende des ersten Quartals des Folgejahres veröffentlicht.

Je nachdem, wann das Mietjahr begonnen hat, wird also entweder auf einen vergleichsweise weit zurückliegenden Indexstand abgestellt oder der Vermieter muss bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresindex vergleichsweise lange warten. Dasselbe Thema stellt sich bei jeder weiteren Anpassung der Miete (frühestens alle drei Jahre).

- Eine Anpassung ist nicht in vollem Umfang der Indexveränderung möglich, sondern nur um 60 % der Indexveränderung.
- Die Miete ändert sich nicht automatisch, sondern nur auf Verlangen frühestens mehr als ein Monat, nachdem die Änderung verlangt worden ist.
- Besonders ungewöhnlich für Vermieter dürfte allerdings sein, dass nicht die jeweils zuletzt gezahlte Miete indexiert werden soll, sondern die „bei Vertragsabschluss in § 3 vereinbarte Miete“. Das führt zu völlig anderen (für den Mieter besseren) Zahlen als die Anpassung der jeweiligen Miete.

Beispiel: Miethöhe bei Mietbeginn 1.000 EUR. Erste Anpassung im 7. Mietjahr, wenn der Index mehr als 10 % gestiegen wäre. Angenommen, er ist um 11 % gestiegen, wäre eine Anpassung von 60 % dieser Indexsteigerung = 6,6 % möglich auf dann 1.066 EUR. Die nächste Anpassung wäre frühestens nach drei Jahren möglich, vorausgesetzt es gab wieder eine Indexsteigerung um mehr als 10 %. Angenommen, der Index sei wiederum 11 % gestiegen, wäre aufgrund der vertraglichen Formulierung wiederum eine Anpassung um 66 EUR auf dann 1.132 EUR möglich. 6,6 % der zuletzt gezahlten Miete wären dagegen 70,37 EUR, so dass sich die Miete auf 1.136,37 EUR beläuft. Bei der nächsten Mietanpassung wäre bei gleicher Steigerungsrate die Differenz bereits 11 EUR (77 EUR statt 66 EUR). Je länger das Mietverhältnis läuft, desto größer ist der Unterschied.

Der Vermieter als Verwendungsgegner könnte nun argumentieren, dass diese Formulierung überraschend oder unklar ist. Die gesetzliche Regelung – keine Mietanpassung – wäre für ihn Vermieter aber noch schlechter, so dass ein Sich-Berufen auf Klauselunwirksamkeit wirtschaftlich keinen Sinn ergibt. Es kann also nur dringend geraten werden, Indexklauseln wirklich genau zu lesen und nicht bloß „zu überfliegen“!

3. Pflicht zur ergänzenden Vertragsauslegung?

Schließlich wird vertreten, dass eine unzulässige Gleitklausel in der Regel, und zwar im Weg der ergänzenden Vertragsauslegung, durch eine zulässige Klausel zu ersetzen ist.⁶¹ Diese Auffassung bezieht sich allerdings auf Entscheidungen aus einer Zeit, als Preisklauseln noch genehmigungsbedürftig waren und streitig blieb, wie mit Klauseln umzugehen ist, die nach der übereinstimmenden Vorstellung der Parteien genehmigungsfähig waren, aber eben nicht genehmigt wurden.⁶²

Nachdem heute die Verantwortung für die Zulässigkeit einer Gleitklausel beim Ersteller derselben liegt, gibt es keine Grundlage mehr für die Annahme, dass eine unzulässige Klausel stets durch eine wirksame zu ersetzen sei. Da die Unwirksamkeit der

Wertsicherungsklausel nach § 139 BGB zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags führen kann, ist dringend zu empfehlen, explizit zu regeln, dass die Wirksamkeit des Vertrags von einer etwaigen Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel unberührt bleiben soll.

Beispiel einer salvatorischen („Rettungs“-)Klausel: Sollte der Verbraucherpreisindex für alle privaten Haushalte in Deutschland nicht mehr festgestellt werden, verpflichten sich die Parteien, andere Wertsicherungsmaßstäbe zu vereinbaren, die dem genannten Index in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung und Auswirkung möglichst gleichkommen. Entsprechendes gilt, wenn die (Gleit-)Klausel – aus welchem Grund auch immer – unwirksam sein oder werden sollte.

V. Formfragen

Die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel selbst ist definitiv ein wesentlicher Vertragsinhalt und bedarf der Schriftform des § 550 BGB respektive der Textform, falls das Schriftformgebot entsprechend herabgestuft werden sollte.⁶³ Ändert sich die Miete durch eine Indexklausel automatisch (echte Gleitklausel), ist dies hingegen keine schriftformbedürftige Änderung der Miete, weil sich die neue Miethöhe aus dem Vertrag in Verbindung mit dem in Bezug genommenen und öffentlich zugänglichen Index für jedermann eindeutig ersehen lässt.⁶⁴

Auch eine Klausel, die einer Vertragspartei das Recht einräumt, *einseitig* die Miete anzupassen, erfordert nach Auffassung des BGH⁶⁵ zur Einhaltung der Schriftform kein Festhalten der neuen Miete durch Nachtrag: Wie bei Einräumung einer Option oder bei anderen vertraglich eingeräumten Änderungsrechten sei es vielmehr ausreichend, dass das Änderungsrecht im schriftlichen Vertrag niedergelegt ist.

Ist eine Leistungsvorbehaltsklausel vereinbart, besteht also bei der Neufestlegung der Miete ein gewisses Ermessen, muss die neue Miete hingegen zwingend durch förmlichen Nachtrag festgehalten werden.⁶⁶ Gleiches gilt, wenn die Klausel selbst verändert wird, wie im Fall der Umstellung von einer Punkte- auf eine Prozentklausel.

VI. Zusammenfassung

1. Indexklauseln führen in aller Regel zu steigenden Mieten, auch wenn sie ein „Floaten“ – eine Anpassung nach oben oder unten – zulassen (müssen) und dogmatisch keine Mieterhöhungsregelungen, sondern Regelung zur Aufrechterhaltung des Äquivalenzverhältnisses darstellen.

Schlimm/Hörndler: Wertsicherung in der Geschäftsraummieta(NZM 2024, 458)

469

2. In Geschäftsraummietverträgen sind Indexklauseln zulässig, wenn jedenfalls der Vermieter mindestens zehn Jahre an den Vertrag gebunden ist und die Klausel weder völlig unklar ist noch einen Vertragspartner unangemessen benachteiligt (§§ 2, 3 PrKG).

3. Neben dem Verbraucherpreisindex können in der Geschäftsraummieta nur solche Indices vereinbart werden, welche die Preisentwicklung der im Betrieb des Mieters produzierten oder verkauften Waren oder Dienstleistungen widerspiegeln. Bei der Wahl solcher Indizes ist indes Vorsicht geboten.

4. Wird gegen eines der Zulassungskriterien verstoßen, ist die Preislausel trotzdem schwebend wirksam und wird erst mit rechtskräftiger Feststellung der Unzulässigkeit unwirksam, falls nicht abweichend vereinbart (§ 8 PrKG). Dieses zum Schutz vor (unübersehbaren) Vertragsrisiken vom Gesetzgeber vorgesehene spezielle ex nunc-Prinzip wird nicht durch §§ 305 ff. BGB überlagert. Ein Verstoß gegen das Verbot einer ungewöhnlichen Vertragsgestaltung – namentlich der „Anordnungstransparenz“ – kann allerdings dazu führen, dass die Klausel nicht Vertragsbestandteil wird (§ 305c I BGB).

5. Eine Kombination von Staffel- und Indexmiete ist zulässig, wenn die Regelungen dahin formuliert sind, dass ein „Floaten“ zumindest theoretisch möglich ist.

6. Wie viele Klauseln in Geschäftsraummietverträgen leiden Indexklauseln in der Praxis gern daran, dass sie nicht das Gewollte wiedergeben, mehr als daran, dass sie unzulässig (oder gar von Anfang an unwirksam) wären. Von einem schlichten „Überfliegen“ entsprechender Textierungen ist abzuraten bzw. ist entsprechender fachlicher Rat notwendig.

7. Schriftformbedürftig (ggf. textformbedürftig) sind (nur) die Indexklausel selbst und deren Änderung sowie die Mietänderung bei Leistungsvorbehaltsklauseln, nicht aber das Festhalten der geänderten Miete bei echten Gleitklauseln.

* Schriftfassung zu einem Vortrag der Autoren am 8.12.2023 anlässlich des 1. Fachgesprächs Gewerberaummieta des eid (Ev. Immobilienverband Deutschland) in Erfurt. Stand des Beitrags ist der 1.5.2024. Dr. Stefan Schlimm ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei PricewaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwaltsgesellschaft in Frankfurt a. M.; Dr. Ira Hörndler ist Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei Advoreal Immobilienanwälte in Nürnberg.

¹ Graf v. Westphalen/Thüsing/Pamp, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke/Zehlein, Geschäftsraummieta (Überarbeitung Stand März 2022) Rn. 84.

² Dazu Gustorff NZM 2023, 271 (271); Hörndler ZMR 2023, 695 (701).

³ Schmidt-Futterer, Mietrecht/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 536 Rn. 7 unter Verweis auf BGH (VIII. ZS) NZM 2019, 536 Rn. 27: Durch die Minderung „soll die von den Vertragsparteien festgelegte Gleichwertigkeit zwischen den Leistungen des Vermieters – der Bereitstellung einer vertragsgemäßen Mietsache – und der Leistung des Mieters – der Mietzahlung – bei einer Störung auf der Vermieterseite wiederhergestellt werden.“

⁴ BGH (VIII. ZS) MDR 1961, 683 = BeckRS 1960, 31188852 unter II 3 = NJW 1961, 1253 Ls.

5 Dazu schon BT-Drs. 12/3254, 2; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Bartholomäi/Stellmann, 5. Aufl. 2023, § 10 Rn. 128.

6 Kein „upwards only“, s. § 2 III Nr. 1 PrKG; vgl. auch BeckOK Mietrecht/Michael Schultz, 1.5.2023, BGB § 557b Rn. 17; Artz NZM 2023, 276 (277); BT-Drs. 14/4553, 53. Zu „upwards only“-Klauseln s. Michael Schultz NZM 2021, 872 (875).

7 Vgl. <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.de.html>

8 Artz NZM 2023, 276 (277).

9 Verkündet als Art. 2 des Zweiten Gesetzes zum Abbau bürokratischer Hemmnisse insbesondere in der mittelständischen Wirtschaft vom 7.9.2007, BGBl. 2007 I 2246, dazu auch Schmidt-Futterer, Mietrecht/Börstinghaus, BGB § 557b Rn. 3.

10 OLG Brandenburg NZM 2009, 860; Neuhaus MDR 2010, 848.

11 BGBl. 1998 I 1242.

12 Zweifelnd MüKoBGB/Grundmann, 9. Aufl. 2022, BGB § 245 Rn. 71; BeckOK Mietrecht/Michael Schultz, BGB § 535 Rn. 3219; ders., FS für Blank, 2006, S. 399; ders. NZM 2008, 425. Für die aA Schmidt-Räntsch NJW 1998, 3166; Vogler NJW 1999, 1237.

13 Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 130; OLG Brandenburg NZM 2009, 860.

14 BGBl. 2007 I 2247; BT-Drs. 16/4764, 16.

15 OLG Brandenburg NZM 2009, 860; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 139.

16 M. Schultz NZM 2021, 872 (873).

17 Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 176.

18 Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 138.

19 Fleindl WuM 2022, 697 (700); M. Schultz NZM 2021, 872 (873).

20 Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 178.

21 BGH NJW 1975, 1556 (1557); KG NJOZ 2009, 257 (260); OLG Frankfurt a. M. NZM 1999, 118.

22 Fritz/Geldmacher/Leo, Gewerberaummietrecht, 5. Aufl. 2024, § 3 Rn. 430; Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 8. Aufl. 2023, Kap. 11 D Rn. 23.

23 BGH (VIII. ZS) NZM 2021, 878 Rn. 32; BeckOK Mietrecht/Michael Schultz, BGB § 557b Rn. 13; ders. NZM 2021, 872 (873 f.).

24 Fritz/Geldmacher/Leo, Gewerberaummietrecht, § 3 Rn. 430; dazu auch Bub/Pramataroff FD-MietR 2021, 441121.

25 Vgl.

https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Downloads/merkblatt-punkte.pdf?__blob=publicationFile

26 https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html#sprg266600

27 Gustorff NZM 2023, 271 (272); Statistisches Bundesamt (Destatis), Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Jahresbericht 2022, 4 (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-jahresbericht-pdf-5611104.pdf?__blob=publicationFile, abgerufen am 4.5.2024).

28 Vgl. https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2009/05/einzelhandelspreise-basis-2005-052009.pdf?__blob=publicationFile

29 Beide Indices standen im Januar 2021 bei 101,2 Punkten. Der Index „Einzelhandel (ohne Kraftfahrzeughandel)“ im Januar 2024 bei 119,6 Punkten, der Index „Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen)“ bei 127,0 Punkten. Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Einzelhandelspreise.html>

30 Für Zulässigkeit: Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 125; Staudinger, BGB/J. Emmerich, BGB § 557b Rn. 9; 365; Hörndler ZMR 2023, 695 (699 f.); BeckOGK BGB/Hörndler, BGB, 1.4.2024, BGB § 578 Rn. 123; Aufderhaar/Jaeger NZM 2009, 564 (570); unter engen Voraussetzungen OLG Brandenburg NZM 2009, 860; Usinger NZM 2009, 297 (298); offen gelassen bei Mettler MietRB 2017, 358. Für Unzulässigkeit Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Kap. 11 Rn. 129 („Monsterklausel“); M. Schulz NZM 2000, 1135 (1141).

31 BGH (VIII. ZS) NZM 2012, 416 Rn. 21 unter Verweis auf Senat GE 2009, 1616 = WuM 2009, 587 = BeckRS 2009, 26365.

32 OLG Brandenburg BeckRS 2023, 18419; NZM 2009, 860; Schmidt-Futterer, Mietrecht/Börstinghaus, BGB § 557a Rn. 9 (mit Verweis ua auf AG Hamburg-Wandsbek ZMR 2023, 549 = BeckRS 2023, 18604; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 125; Staudinger, BGB/J. Emmerich, BGB § 557b Rn. 9; 365; Hörndler ZMR 2023, 695 (699 f.); BeckOGK BGB/Hörndler, BGB § 578 Rn. 123; Aufderhaar/Jaeger NZM 2009, 564 (570); Usinger NZM 2009, 297 (299).

33 Usinger NZM 2009, 297 (299).

34 OLG Brandenburg NZM 2009, 860 (862).

35 So auch Usinger NZM 2009, 297; BeckOGK BGB/Hörndler, BGB § 578 Rn. 117.

36 OLG Brandenburg BeckRS 2023, 18419; NZM 2009, 860.

37 OLG Brandenburg NZM 2009, 860; Staudinger, BGB/J. Emmerich, BGB § 557b Rn. 9.

38 BT-Drs. 16/4391, 29.

- 39 Dazu BGH (XII. ZS) NZM 2014, 34 Rn. 26. S. auch Guhling/Günter, Gewerberaummiete/Schweitzer, 3. Aufl. 2024, PrKG § 8 Rn. 1; BeckOK Mietrecht/Michael Schultz, BGB § 535 Rn. 3247.
- 40 BGH NZM 2014, 34 Rn. 26.
- 41 BGH (VIII. ZS) BGHZ 200, 362 = NZM 2014, 481 Rn. 45 mwN – „Abwicklungsrichtlinien“ für Leasinggeschäft als AGB; BGH (IX. ZS) BGHZ 187, 360 = NJW 2011, 1801 Rn. 29 mwN – Abschlussgebühr in Bausparkassen-AGB.
- 42 Für Preishauptabrede: BeckOGK BGB/Siegmund, 1.4.2024, BGB § 557b Rn. 52; Schmidt-Futterer, Mietrecht/Börstinghaus, BGB § 557b Rn. 20b (anders noch 15. Aufl. 2022, BGB § 557b Rn. 20a).
- 43 BGH NZM 2012, 416 Rn. 21.
- 44 BGHZ 201, 230 = NZM 2014, 876 – Preisregelung zur Berechnung des bei Vertragsbeginn geltenden Arbeitspreises und späterer Preisänderungen.
- 45 BGH NZM 2021, 878 Rn. 21.
- 46 BGH (III. ZS) NZM 2019, 644 Rn. 21 mwN – Wohn- und Betreuungsvertrag; dazu Kappus NZM 2019, 647. Zur Transparenzkontrolle des Hauptleistungsversprechens vgl. weiter BGH (IV. ZS) NJW 2017, 2346 Rn. 15 mwN – Bedingungen der Berufsunfähigkeitsversicherung (Berufsunfähigkeit nach fingiertem Berufsbild). Zur Indexmiete s. auch Börstinghaus NZM 2022, 442 (452) mwN.
- 47 Neuhaus ZAP 2013, 1507 (1509); Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 131.
- 48 BGH (XII. ZS) NZM 2010, 668 Rn. 27 u. Ls. 3 – Arbeitnehmer im Schutzbereich des Büromietvertrags und überraschender Haftungsausschluss (anfänglicher Mietmangel durch fehlerhaftes Bauteil: Ein in Kippstellung befindlicher Fensterflügel im Arbeitszimmer löste sich aus dem Rahmen); BGH (VII. ZS) NZM 2016, 366 – Ansichziehen kaufvertraglicher Nacherfüllung durch Verband der Wohnungseigentümer. Großzügig für den Fall, dass sich zwischen einer „Vormietrecht“-Klausel und Klauseln über Laufzeit, Optionsrecht und Vertragsverlängerung rund zwanzig andere Klauseln befinden, ihr aber unmittelbar eine Klausel mit Vertragsbedingungen zur außerordentlichen Kündigung vorangeht, sie mit einer hinreichend klaren Überschrift versehen ist und der Verwendungsgegner, hier der Vermieter, angesichts des Mietzwecks „Supermarkt“ und einem daraus resultierenden erheblichen Standortinteresse des Verwenders (Mieters) mit einer derartigen Absicherungsgestaltung rechnen muss, OLG Stuttgart NZM 2020, 465. Vgl. auch, zu Kleinreparaturklauseln, Sommer NZM 2020, 1099 (1104).
- 49 LG Wuppertal BeckRS 2016, 123587; Gerber NZM 2008, 152 (154 f.).
- 50 Zum Regelungszweck dieser Vorschrift BeckOK BGB/Hubert Schmidt, 1.2.2024, BGB § 307 Rn. 1.
- 51 Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Kap. IV Rn. 52.
- 52 Guhling/Günter, Gewerberaummiete/Schweitzer, PrKG § 8 Rn. 14.

53 Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummieta/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 157.

54 BGHZ 201, 230 = NJW 2014, 2708 Rn. 57, insofern in NZM 2014, 876 nicht abgedruckt.

55 BT-Drs. 16/4764, 16.

56 BGHZ 201, 230 = NJW 2014, 2708 Rn. 56, insofern in NZM 2014, 876 nicht abgedruckt; Guhling/Günter, Gewerberaummieta/Schweitzer, PrKG § 8 Rn. 15.

57 Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummieta/Bartholomäi/Stellmann, § 10 Rn. 157.

58 Guhling/Günter, Gewerberaummieta/Schweitzer, PrKG § 8 Rn. 16.

59 Guhling/Günter, Gewerberaummieta/Schweitzer, PrKG § 8 Rn. 16.

60 BGHZ 201, 230 = NJW 2014, 2708 Rn. 57 aE, insofern in NZM 2014, 876 nicht abgedruckt.

61 BeckOK Mietrecht/Michael Schultz, BGB § 535 Rn. 3250 mwN zum Meinungsstand; zur Preisklauselverordnung s. Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl. 2009, Rn. 483 f.; aA Aufderhaar/Jaeger ZfIR 2008, 121 (126 f.).

62 OLG Hamburg BeckRS 1991, 30903526.

63 Dazu Hofele NZM 2024, 363.

64 BGH NZM 2018, 515 = NJW-RR 2018, 1101 Rn. 21; NJW 2014, 1300 Rn. 32.

65 BGH (XII. ZS) NZM 2018, 515 Rn. 20 – Indexabhängiges Mietanpassungsrecht; NZM 2014, 308 Rn. 27 ff. – Vorbehalt zur Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen nach Abrechnung, Indexklausel.

66 BGH NZM 2018, 515 Rn. 22; vgl. auch – zu einer geringfügigen Änderung der Miete (20 EUR) – BGH (XII. ZS) NZM 2016, 98; OLG Brandenburg NZM 2009, 860.

© Verlag C.H.BECK oHG 2024