

Mietverhältnisse sind Dauerschuldverhältnisse, in denen Leistung und Gegenleistung immer wieder neu erbracht werden, oft über einen Zeitraum von Jahrzehnten. In dieser Zeit ändern sich die preisbestimmenden Faktoren, sodass der Vertrag eine Flexibilität zur Preisanpassung braucht.

Es gibt dafür mehrere Mechanismen, auf die sich die Vertragsparteien einigen können. Eine solche Regelungsvariante ist die Wertsicherungsklausel (auch Indexklausel, Preisklausel oder Gleitklausel genannt). Sie soll die Vertragsparteien (und zwar beide) vor einem Inflationsrisiko schützen.

Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln und Klauselkombinationen bildet seit 2007 das Preisklauselgesetz (PrKG).

Grundsätzlich gilt: eine Anpassung der Miethöhe nach einem Index ist nur möglich, wenn dies mietvertraglich durch eine Wertsicherungsvereinbarung vereinbart ist.

1. Gewerbe und Wohnraum

Wertsicherungsklauseln sind sowohl in Gewerbe- als auch in Wohnraummietverträgen zulässig. Zu beachten ist aber, dass die Regelungsfreiheit in Gewerbemietverträgen weitaus höher ist.

Bei Wohnraummietverträgen sind die Erhöhungen in den §§ 557 ff BGB geregelt. Diese Vorschriften finden im Gewerberaummietrecht keine Anwendung, weil § 578 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BGB darauf nicht verweist.

Außerdem ist im Wohnraummietvertrag eine Kombination von regulärer Mieterhöhungsmöglichkeit nach ortsüblicher Vergleichsmiete und eine Wertsicherungsklausel in Kombination unzulässig. Der Versuch, beides gleichzeitig zu vereinbaren, führt zu einem unzulässigen Summierungseffekt und macht beide Klauseln unwirksam.

Zu Kombinationsregelungen im Gewerbemietvertrag siehe auch Punkt 6.

2. Unterschied zwischen Echter und Unechter Klausel

Bei *echten Wertsicherungsklauseln* steigt oder sinkt der Gewerbemietzins automatisch, wenn sich der zugrundeliegende Index ändert. Hier ist wiederum zu unterscheiden, ob es sich um einen wirklichen Automatismus handelt (also lediglich das Überschreiten der Erhöhungsschwelle im Index), oder ob das Inkrafttreten der Mieterhöhung von einer schriftlichen Geltendmachung oder Forderung durch den Vermieter abhängt.

Bei *unechten Wertsicherungsklauseln* bedarf es zur Anpassung der Gewerbemiete einer Neuverhandlung zwischen den Parteien.

3. Die echte Klausel

Echte Preisklauseln sind mit starken Einschränkungen in der Wirksamkeit verbunden und sind grundsätzlich unzulässig. Sie ist aber ausnahmsweise gültig, wenn diese drei Bedingungen gleichzeitig erfüllt sind:

- a) Die Mietänderung wird durch die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt oder einem Statistischem Landesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischem Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindex bestimmt (§§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 PrKG).

- b) Der Vermieter verzichtet für die Dauer von mindestens 10 Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung. Das gilt auch, wenn der Mietvertrag auf mindestens zehn Jahre abgeschlossen wurde oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern, ohne dass der Vermieter hierauf einen Einfluss hat. Ein auf 5 Jahre abgeschlossener Vertrag mit anschließender Option von 5 Jahren erfüllt also ebenfalls die Bedingung, und zwar schon zu Beginn des Vertrages, wenn die Zeit zur Ausübung der Option noch nicht gekommen ist.
- c) Weder Mieter noch Vermieter werden durch die Indexklausel unangemessen benachteiligt. Eine unzulässige unangemessene Benachteiligung liegt u.a. dann vor, wenn eine Mieterhöhung bei einem Anstieg der Bezugsgröße im vereinbarten Index vereinbart wird, jedoch umgekehrt keine Mietsenkung bei einem Absinken der Bezugsgröße eintreten soll oder aber wenn sich die Miete überproportional verändern soll.

Hier ist entscheidend, dass wir zwischen Unzulässigkeit und Unwirksamkeit unterscheiden.

Verstößt eine Indexklausel gegen mindestens eine der genannten Voraussetzungen, ist sie zwar unzulässig und dadurch gemäß § 1 Abs. 1 PrKG verboten, jedoch nicht automatisch unwirksam. Sofern vertraglich nichts Abweichendes vereinbart wurde, tritt nach § 8 PrKG die Unwirksamkeit einer Indexklausel erst zu dem Zeitpunkt der rechtskräftig festgestellten Unzulässigkeit der Klausel ein. Somit können sowohl Vermieter als auch Mieter die Klausel trotz Unzulässigkeit bzw. Verbot solange anwenden, bis ein rechtskräftiges Urteil die Unzulässigkeit der Klausel bestätigt. Daher lassen sich auch Mietzahlungen, die auf Grundlage einer unzulässigen Indexklausel in der Vergangenheit geleistet wurden, trotz der gerichtlichen Feststellung der Unzulässigkeit der Indexklausel nicht zurückfordern.

Mieter kann bis zur Feststellung nicht nur die überzahlte Miete nicht zurückfordern, sondern muss sie sogar bis dahin zahlen, schuldet den Betrag also bis dahin. Die vor der gerichtlichen Feststellung eingezahlten Beträge erhalten auch durch die Feststellung der Unzulässigkeit nicht den Rechtsstatus einer Zahlung ohne Rechtsgrund.

4. Berechnung

Bei der Berechnung einer Mietanpassung aufgrund einer Änderung der Bezugsgröße im vereinbarten Index unterlaufen häufig Fehler. So kommt es oft zu unterschiedlichen Ergebnissen, weil bei der Berechnung der Indexänderung fehlerhaft nicht zwischen einer Änderung des Indexes um Prozent und einer solchen um Indexpunkte unterschieden wird. Während die Veränderung eines Indexes um Indexpunkte anhand der Indextabellen abgelesen werden kann, muss die prozentuale Veränderung berechnet werden.

Ein Beispiel:

Monat	Indexstand	Anstieg Indexpunkte	Anstieg Prozentpunkte
01/2010	92,30	-	-
02/2010	92,70	0,40	0,43%
03/2010	93,20	0,90	0,98%
04/2010	93,20	0,90	0,98%
05/2010	93,20	0,90	0,98%
06/2010	93,20	0,90	0,98%
07/2010	93,30	1,00	1,08%
08/2010	93,40	1,10	1,19%
09/2010	93,30	1,00	1,08%
10/2010	93,40	1,10	1,19%
11/2010	93,60	1,30	1,41%
12/2010	94,10	1,80	1,95%

Es ist also zu unterscheiden, ob der Anstieg nach Indexpunkten oder Prozentpunkten zur Berechnung

verwendet werden soll.

5. Rückwirkung

Da das PrKG keine Begrenzungen hinsichtlich einer rückwirkenden Geltendmachung von Mietforderungen enthält, sind die Verjährungsvorschriften der §§ 195, 199 BGB zu beachten.

5.1. Verjährung: Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt demnach drei Jahre nach dem Anspruch der jeweiligen Indexerhöhung, beginnend mit dem 01.01. des auf die Anspruchsentstehung folgenden Jahres.

Ein Beispiel: Der Index (und damit die Miete) erhöht sich zum 01.05.2020. Dann verjährt der Anspruch für diese Erhöhungen am 31.12.2023.

Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu erwähnen, dass häufig fehlerhaft davon ausgegangen wird, dass spätere Mietforderungen entsprechend später verjähren.

Erneut unser Beispiel: Der Index (und damit die Miete) erhöht sich zum 01.05.2020. Dann verjährt der Anspruch für diese Erhöhungen am 31.12.2023. Nun bemerkt der Vermieter diese Indexveränderung erst im Jahr 2026. Er könnte also davon ausgehen, dass zwar die Erhöhungen aus 2020 bis 2022 verjährt sind (nämlich die 2022er am 31.12.2025), aber dass alle Forderungen ab 2023 noch nicht verjährt seien, weil für diese Ansprüche die nachfolgenden drei Jahre noch nicht abgelaufen sind.

Das ist falsch. Es handelt sich um eine Serie von gleichartigen und miteinander in einem Zusammenhang stehenden Forderungen. Der Erstantrag aus unserem Beispiel entsteht in 05/2020. Alle weiteren Folgeansprüche teilen das Verjährungsdatum des Erstantrages, wenn sie in Folge eines einheitlichen Verhaltens des Mieters entstanden sind, das eine Fortsetzung des Anfangsverhaltens (Miete 05/2020) ist. Zur sog. Schadenseinheit siehe Entscheidung BGH vom 08.11.2016, Az. VI ZR 200/15.

5.2. falls keine Verjährung eingetreten ist: Hinweis für Mieter: Ist eine echte Gleitklausel im Mietvertrag vereinbart, kann dies dazu führen, dass der Mieter im Falle einer nicht bemerkten Indexerhöhung und einer eigentlich damit verbundenen Mieterhöhung automatisch mit der Mietzahlung in Verzug gerät, was wiederum zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter führen kann. Um solch eine Konstellation zu vermeiden, sollte im Interesse des Mieters im Gewerbemietvertrag vereinbart werden, dass der Verzug erst durch einen gesonderten Hinweis des Vermieters eintritt.

6. Kombinationsklauseln

In Gewerbemietverträgen sind Kombinationsklauseln zulässig.

6.1. Indexierte Staffelmiete: Die Kombination von Indexanpassung und Staffelmiete ist zulässig, sofern in den ersten Jahren der Mietdauer eine Staffelmiete wirksam ist und sich eine Indexierung der Miete erst in den folgenden Jahren anschließt.

In anderen Fällen wäre dies nach § 2 PrKG unwirksam.

6.2. Index- und Marktmietklausel: Bei einer Marktmietklausel wird vertraglich vereinbart, in bestimmten Abständen die Miethöhe auf ihre Marktgerechtigkeit zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Die auf diesem Wege geänderte Miete kann einer vertraglichen Indexierung unterworfen werden. Ebenso kann eine indexierte Miete entsprechend der vertraglichen Vereinbarung einer Marktanpassung unterzogen werden.

6.3. Index- und Umsatzmiete: Hierbei gibt es zwei Varianten. Zum einen können vertraglich zwei Mieten vereinbart werden, eine Festmiete mit Indexanpassung und eine zweite Miete, die sich an ei-

nem Prozentsatz der erzielten Umsätze im Mietobjekt ausrichtet. Zum anderen kann eine Umsatzmiete vereinbart werden, die einen bestimmten Anteil einer Festmiete enthält, eine sog. Mindestmiete, welche indexiert werden kann. (Bitte beachten Sie, dass es sich bei einer Umsatzmiete nicht um Miete, sondern um Pacht handelt.)

7. Schwellenwert

In Indexklauseln kann vereinbart werden, dass sich die Miete nicht bei jeder Veränderung des Index anpasst, sondern erst bei Erreichen eines Schwellenwertes.

Beispiel: „Sollte sich der Stand des Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamt um mehr als 5 Prozentpunkte verändern, so verändert sich in gleicher Höhe auch die Kaltmiete.“

Es kann hierbei auch vereinbart werden, dass nur derjenige Teil der Erhöhung, der einen gegebenen Schwellenwert übersteigt, als Anpassungsfaktor herangezogen wird.

8. Basisjahr

In einigen Mietverträgen ist vereinbart, dass nicht die prozentuale Veränderung des Index selbst, sondern die eines Analogwertes mit einer Basis (z.B. „05/2020 = 100“) für die Mietanpassung herangezogen wird.

Die folgende Tabelle verdeutlicht die unterschiedlichen prozentualen Veränderungen. Ob eine solche Klausel für den Mieter oder den Vermieter günstiger ist, hängt davon ab, ob der jeweilige Indexstand zum Beginnzeitpunkt über oder unter 100 lag.

Monat	Index	Veränderung	Basis	Veränderung des Index	Veränderung des Wertes ab Basis
05/2010	92,3		100,00		
06/2010	92,7	0,40	100,40	0,43%	0,40%
07/2010	93,2	0,50	100,90	0,54%	0,50%
08/2010	93,5	0,30	101,20	0,33%	0,30%
09/2010	93,9	0,40	101,60	0,43%	0,40%
10/2010	94,5	0,60	102,20	0,65%	0,60%
11/2010	95,1	0,60	102,80	0,65%	0,60%
12/2010	95,4	0,30	103,10	0,33%	0,30%
01/2011	95,9	0,50	103,60	0,54%	0,50%
02/2011	96,4	0,50	104,10	0,54%	0,50%
03/2011	96,8	0,40	104,50	0,43%	0,40%
04/2011	97,2	0,40	104,90	0,43%	0,40%