

Wertsicherung nach dem Preisklauselgesetz

Vortrag, gehalten am 23. September 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Definitorisches.....	2
2.1. Motivation des regulatorisch eingreifenden Gesetzgebers	2
2.2. Arten der Wertsicherung.....	3
3. Historie und Übergangsregelungen.....	4
3.1. Währungsgesetz	4
3.2. Preisangaben- und Preisklauselgesetz	4
3.3. Preisklauselgesetz.....	5
3.4. Übergangsregelungen	6
4. Prozente, Indexpunkte und der Rechenweg	6
4.1 Prozentklauseln	7
4.2 IndexpunkteklauseIn	8
4.3 Umbasierung von Indices	8
4.4 Erhöhungszeitpunkt, Fälligkeit	9
5. Voraussetzungen wirksamer Wertsicherungsklauseln	10
5.1 10-Jahres-Regelung	10
5.2 Bestimmtheitsgebot	10
5.3 Verbot unangemessener Benachteiligung	11
6. Folgen von Gesetzesverstößen	11
6.1 Unwirksamkeit ab gerichtlicher Feststellung	11
6.2 Rückwirkungsverbot.....	12
6.3 Wirkung auf den Vertrag im Übrigen	13

1. Einleitung

Mieter und Vermieter haben häufig das gemeinsame Interesse, sich vertraglich möglichst lange aneinander zu binden. Problematisch ist dabei mit zunehmender Vertragsdauer jedoch die bei Vertragsbeginn erforderliche Bestimmung der künftigen Miete. Durch sich im Laufe der

Vertragsdauer verändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen (bspw. Inflation) gerät das von den Parteien ursprünglich verhandelte Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung zunehmend aus dem Gleichgewicht. Dem kann vertragsgestaltend durch Wertsicherungsklauseln entgegengewirkt werden.

Unterstellt, dass die Vermietung bei Vertragsbeginn zu aktuell marktgerechten Konditionen erfolgt, ist die Vereinbarung, die zukünftige Miete nach einem (Wohnraum)Mietspiegel zu bestimmen, jedenfalls aus Vermietersicht suboptimal. Da nämlich ein Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete unter Einbeziehung von Bestandsmieten wiedergibt, hinkt er im Laufe der Zeit immer weiter hinter den Marktmieten für Neuvermietungen hinterher, weshalb der Vermieter gut beraten wäre, entweder nur kurzfristige Verträge oder solche mit der Möglichkeit einer Änderungskündigung zu schließen.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete ist in volkswirtschaftlich beweglichen Zeiten gleich einer Wette auf die Zukunft, denn wer vermag sicher zu prognostizieren, was eine Staffelmietterhöhung im Vergleich zur Bewegung der Gesamtwirtschaft in Zukunft wert sein mag?

Gegen die Anpassung an den künftigen Marktwert durch ein Sachverständigen- oder Schiedsgutachten sprechen regelmäßig die dabei anfallenden Kosten.

Vor diesem Hintergrund ist es naheliegend, die Mietveränderung vertraglich an die Entwicklung einer Drittgröße zu binden.

In der Praxis hat sich dabei die Bindung an die Entwicklung eines behördlicherseits veröffentlichten Preisindex bewährt. Der Gesetzgeber hat diese Art der Mietveränderung mit dem Preisklauselgesetz (PreisKIG) reguliert.

2. Definitorisches

2.1. Motivation des regulatorisch eingreifenden Gesetzgebers

Die Bestimmung des Preises für eine Leistung ist Teil der über Art. 2 Abs. 1 GG grundrechtlich geschützten Vertragsfreiheit. Davon ausgehend wäre es bspw. zulässig, mit dem Mieter zu vereinbaren, dass die Höhe der Miete sich stets so entwickelt wie das Gehalt des Mieters. Gegen solche Leistungsänderungsmechanismen sprechen aus Sicht des Gesetzgebers sozialpolitische und volkswirtschaftliche Erwägungen. Sozialpolitisch würde ein solcher Mechanismus dazu führen, dass, sämtliche „Lohnrunden“ vergeblich wären, weil Gehaltserhöhungen unmittelbar von Preisänderungen „aufgefressen“ würden. Volkswirtschaftlich würden solche Regelungen zu verstärkter Inflation führen,¹ denn es gäbe ein ständiges Rennen um Preiserhöhungen, um wenigstens für einen kurzen Zeitraum im Vorteil zu sein, bevor ein Änderungsmechanismus die Erhöhung wieder wegfräße. Dies soll durch die Beachtung des PreisKIG verhindert werden.

¹ Vgl. BGH, MDR 2010, 681.

2.2. Arten der Wertsicherung

Wertsicherungsklauseln haben das Ziel, die Geldschuld (Miete) vom Nennwertprinzip zu lösen und wertbeständig zu halten.² Sie sollen also (aus Sicht des Vermieters) die Kaufkraft der vereinbarten Miete erhalten.³ Vertragstechnisch geschieht dies durch Kopplung der Geldschuld (Miethöhe) an den Preis oder die Menge anderer Güter oder Leistungen.

Wertsicherungsklauseln gibt es als

- Gleitklauseln
- Spannungsklauseln
- Leistungsvorbehaltsklauseln
- Kostenelementeklauseln
- Umsatzklauseln

Dabei gilt folgendes:

2.2.1. **Gleitklauseln** unterfallen in echte und unechte Gleitklauseln. Bei echten Gleitklauseln ist die Mietveränderung an einen Index (typischerweise Verbraucherpreisindex) gebunden. Verändert sich der Index, ändert sich automatisch die Miete. Ein Fall solcher echter Gleitklausel ist § 557 b BGB. Bei unechten Gleitklauseln tritt die Veränderung der Miethöhe nicht automatisch, sondern erst bei Hinzutreten eines zusätzlichen Ereignisses ein.

Der für Gleitklauseln zumeist verwendete Verbraucherpreisindex wird vom Statistischen Bundesamt unter Mitwirkung der Statistischen Landesämter ermittelt und veröffentlicht. Die Rechtsprechung⁴ hat diesen Index als korrekte Abbildung der Verbraucherpreise in der Bundesrepublik Deutschland akzeptiert. Der Verbraucherpreisindex wird ermittelt, indem bestimmte Waren und Dienstleistungen zu einem „Warenkorb“ zusammengestellt werden. Danach wird monatlich geprüft, wie der Preis des Gesamtwarenkorb sich verändert. Ungefähr alle fünf Jahre - ohne dass es dazu eine bindende Regelung gäbe - prüft das Statistische Bundesamt den Warenkorb auf Aktualität und nimmt daran Änderungen vor. Als Folge davon wird der Verbraucherpreisindex mit einem neuen Basisjahr gebildet. Das heißt: der Index 1995=100 und der Index 2000=100 gehen von im Detail unterschiedlichen Warenkörben aus, sind also nicht ohne weiteres miteinander vergleichbar.

2.2.2. **Spannungsklauseln** sind Klauseln, bei denen zueinander vergleichbare Güter oder Leistungen zueinander in Bezug gesetzt werden. Bei der Miete wäre dies der Fall, wenn die Miethöhe für Räume an die Mietpreisentwicklung vergleichbarer Mietobjekte geknüpft wäre.

² Details bei Stapel, WuM 1999, 204; Radermacher, ZMR 1999, 218.

³ Vgl. Schönleber, WuM 1995, 575.

⁴ Vgl. LG Köln, IMR 2010, 379.

- 2.2.3. **Leistungsvorbehaltsklauseln** sind Klauseln, die bei der Entwicklung der Miethöhe einen Ermessensspielraum nach Billigkeitsgrundsätzen gewähren. Sie begründen damit regelmäßig keinen Automatismus, sondern nur einen Anspruch auf Neuverhandlung der Miethöhe.
- 2.2.4. **Kostenelementeklauseln** sind Klauseln, bei denen die Preisentwicklung insoweit von der Entwicklung der Preis anderer Güter oder Leistungen abhängig gemacht wird, als diese anderweitige Entwicklung die Selbstkosten des Gläubigers bei der Erbringung der Gegenleistung beeinflussen. Bei der Miete läge ein solcher Fall bspw. vor, wenn die Entwicklung der Miethöhe Entwicklung der Verwaltungskosten abhängig gemacht wäre.
- 2.2.5. **Umsatzklauseln** binden die Miethöhe ganz oder teilweise an den vom Mieter erzielten Umsatz oder Gewinn. Solche Klauseln unterfallen nicht dem PreisKlG, können also frei vereinbart werden.

3. Historie und Übergangsregelungen

Der Gesetzgeber griff zur Verhinderung von inflatorischen Tendenzen⁵ bereits vor Gründung der Bundesrepublik Deutschland mit dem Währungsgesetz (WährG) vom 20. Juni 1948 in die Vertragsfreiheit bei der Bestimmung von Preishöhen ein.

3.1. Währungsgesetz

§ 3 WährG lautete:⁶

„Geldschulden dürfen nur mit Genehmigung der für die Erteilung von Devisengenehmigungen zuständigen Stelle in einer anderen Währung als in Deutscher Mark eingegangen werden. Das gleiche gilt für Geldschulden, deren Betrag in Deutscher Mark durch den Kurs einer solchen anderen Währung oder durch den Preis oder eine Menge von Feingold oder von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll.“

Seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland war dadurch für Wertsicherungsklauseln zunächst die Genehmigung der Bundesbank, später die Genehmigung des Bundesamts für Wirtschaft erforderlich.

3.2. Preisangaben- und Preisklauselgesetz

Das WährG wurde zum 1. Januar 1999 durch das Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) und die dazugehörige Preisklauselverordnung (PrKV) ersetzt.

Das PaPkg bestimmte:

§ 2

⁵ Vgl. BGH, MDR 2010, 681.

⁶ Unterstreichung durch den Verfasser.

(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. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit kann auf Antrag Ausnahmen genehmigen, wenn Zahlungen langfristig zu erbringen sind [...].

Die PrKV führte dazu aus:

§ 4 Vertragsspezifische Klauseln

(1) Preisklauseln in Miet- und Pachtverträgen über Gebäude oder Räume, soweit es sich nicht um Mietverträge über Wohnraum handelt, gelten als genehmigt, wenn

1. die Entwicklung des Miet- und Pachtzinses

a) durch die Änderung eines von dem Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindex,

b) durch die Änderung der künftigen Einzel- oder Durchschnittsentwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen, die der Schuldner in seinem Betrieb erzeugt, veräußert oder erbringt oder

c) durch die künftige Einzel- oder Durchschnittsentwicklung des Preises oder des Wertes von Grundstücken, wenn sich das Schuldverhältnis auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beschränkt,

bestimmt werden soll und

2. der Vermieter oder Verpächter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter oder Pächter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern.

(2) Für Mietanpassungsvereinbarungen in Verträgen über Wohnraum gilt § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Mit der Neuregelung wurde also die Genehmigungspflicht des Währungsgesetzes durch eine weichere Regelung ersetzt, weil die Beachtung des § 4 PrKV dazu führte, dass die Genehmigung fingiert wurde.

3.3. Preisklauselgesetz

Seit 13. September 2007 gilt das Preisklauselgesetz (PreisKIG). Das PreisKIG lautet (auszugsweise):

§ 1 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.

§ 3 Langfristige Verträge

(1) Preisklauseln in Verträgen

1.

d)

für die Dauer von mindestens zehn Jahren, gerechnet vom Vertragsabschluss bis zur Fälligkeit der letzten Zahlung, [...]

sind zulässig, wenn der geschuldete Betrag durch die Änderung eines von dem Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindex bestimmt werden soll [...].

Mit dem PreisKIG wurde der staatliche Überwachungsmechanismus von Wertsicherungsklausel im Vergleich zu § 3 WährG und § 4 PrKV erneut reduziert. Nunmehr ist in Mietverträgen mit mindestens zehnjähriger Bindung die Knüpfung der Mietveränderung durch Knüpfung an einen vorgegebenen Index stets erlaubt.

3.4. Übergangsregelungen

3.4.1. Klauseln, die nach dem 13. September 2007 vereinbart wurden, werden ausschließlich nach dem PreisKIG beurteilt.

3.4.2. Die Beurteilung von Klauseln, die bis zum 13. September 2007 (einschließlich) vereinbart wurden, richtet sich gemäß § 9 PreisKIG nach den bis dahin geltenden Vorschriften nach dem Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) und der dazugehörige Preisklauselverordnung (PrKV).

Dabei gilt:

Nach § 3 WährG oder § 2 PaPkg erteilte Genehmigungen gelten nach § 9 Abs. 1 PreisKIG fort. Sie sind damit der gerichtlichen Nachprüfung dauerhaft entzogen.⁷

Vor Inkrafttreten des PaPkg am 1. Januar 1999 nicht nach § 3 WährG genehmigte Klauseln sind über die Genehmigungsfiktionen in § 4 PrKV und § 3 Abs. 1 Nr. 1 e) PreisKIG unproblematisch.⁸

4. Prozente, Indexpunkte und der Rechenweg

Die Bedeutung des Unterschieds von Prozenten und Indexpunkten wird immer wieder übersehen, kann aber erhebliche Unterschiede ausmachen, wie Folgendes verdeutlicht:

⁷ Vgl. OLG Rostock, GE 2002, 1331; NZM 2006, 742.

⁸ Vgl. LG Köln, IMR 2010, 379.

Fall 1: Die Parteien haben vereinbart, dass die Miete sich verändert, wenn der Lebenshaltungskostenindex sich um 10% ändert.

Fall 2: Die Parteien haben vereinbart, dass die Miete sich verändert, wenn der Lebenshaltungskostenindex sich um 10 Indexpunkte verändert ändert.

Im Vergleich zum Mietbeginn ist der Lebenshaltungskostenindex von 130 auf 142 Punkte gestiegen. Ist eine Mieterhöhung möglich/eingetreten?

Lösung zu Fall 1: Bei einem Ausgangs-Indexstand von 130 sind 10% 13 Indexpunkte. Eine Mieterhöhung wäre deshalb erst bei einem neuen Indexstand von 143 möglich. Derzeit bleibt die Miete also unverändert.

Lösung zu Fall 2: 130 Ausgangs- Indexpunkte zuzüglich 10 ergibt 140 Indexpunkte. Bei jetzt 143 Indexpunkte ist die Miete also erhöht/zu erhöhen.

Die Unterscheidung von Prozentklauseln und Indexklauseln ist von Bedeutung, weil das Statistische Bundesamt seine Indexdaten immer auf Stand eines nach einem bestimmten Basisjahr ermittelten und fortgeschriebenen Index angibt (Indexbasis = 100). Alle fünf Jahre setzt das Statistische Bundesamt ein neues Basisjahr. und veröffentlicht Umrechnungsformeln von alten auf aktuelle Basisjahre, damit es für (künftige) Mietänderungen keiner Vertragsänderung bedarf.

4.1 Prozentklauseln

Eine gängige Prozentklausel ist:

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand im Monat des Beginns des Mietverhältnisses um mindestens 10%, ändert sich die Miete ab dem auf die erstmalige Erreichung der Punktzahl folgenden Monat an prozentual entsprechend, ohne dass es einer Mietänderungserklärung durch den Vermieter bedarf.
2. Nach einer erfolgten Anpassung ändert sich die Miete jeweils erneut, wenn der Index sich um mindestens 10% geändert hat.

Ähnlich:

Die vereinbarte Nettomiete wird entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland wie folgt wertgesichert: Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland, festgestellt vom statistischen Bundesamt, im 13ten Monat des Mietverhältnisses (= Beginn des zweiten Mietjahres) gegenüber dem Stand im Monat des Mietbeginns oder gegenüber dem Stand der letzten Anpassung gestiegen oder gesunken sein, so verändert sich die Nettomiete mit Wirkung auf den Beginn dieses Monats im selben Verhältnis. Sodann verändert er sich für jedes folgende Mietjahr jeweils entsprechend der Indexveränderung zwischen dem der letzten Anpassung zugrundegelegten Indexstand und dem Indexstand im ersten Monat des neuen Mietjahres mit Wirkung auf den Beginn des ersten Monats des neuen Mietjahres.

4.2 Indexpunkteklauseln

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2005 = 100) gegenüber dem Stand im Monat des Beginns des Mietverhältnisses um mindestens 10 Indexpunkte, ändert sich die Miete ab dem auf die erstmalige Erreichung der Punktzahl folgenden Monat an prozentual entsprechend, ohne dass es einer Mietänderungserklärung durch den Vermieter bedarf.
2. Nach einer erfolgten Anpassung ändert sich die Miete jeweils erneut, wenn der Index sich um mindestens 10% geändert hat.

Die Verwendung von Indexpunkteklauseln hat den praktischen Nachteil, dass sie rechnerisch nicht so leicht „zu bedienen“ sind, wie Prozentklauseln. Ändert das Statistische Bundesamt nämlich das Basisjahr für einen Index, entsprechen Punkteänderungen des einen nicht den Punkteänderungen des anderen Index (siehe dazu sogleich das Beispiel unter 4.3.2.).

4.3 Umbasierung und Umrechnung von Indices

Da das Statistische Bundesamt den Verbraucherpreisindex alle fünf Jahre auf der Basis „neues Jahr = 100 Indexpunkte“ neu festsetzt. Ist bei Verträgen über längere Zeiträume zu beachten, mit dem richtigen Basisjahr zu arbeiten.

Beispiel: Der Mietvertrag wurde mit Laufzeit ab 1. Januar 1996 und einer Wertsicherungsklausel auf der Basis 1995=100 abgeschlossen. Es stellt sich 2010 die Frage, ob eine (bisher nicht vorgenommene) Erhöhung wegen einer Veränderung von mehr als 10%-Prozente/Indexpunkte möglich ist. Ein Blick in den aktuellen Verbraucherpreisindex mit Basisjahr 2005=100 ergibt für 2010 einen Indexstand von 108,2. Bei flüchtiger Betrachtung wäre demnach keine Erhöhung möglich. Ein genauer Blick zeigt jedoch, dass das Basisjahr 1995=100 im aktuellen Index mit Basisjahr 2005=100 umgerechnet 1995=87,1 entspricht.

Demnach ist von (umgerechnet) 1995=87,1 zu 2010=108,2 gleich nach welcher Vereinbarung eine Änderung von mehr als 10% eingetreten, eine Mieterhöhung ist möglich/eingetreten.

4.3.1 Umrechnung von Indexpunktveränderungen in Prozent

Die mathematische Formel für die Umrechnung von Indexpunktveränderungen in prozentuale Änderungen ist:

$$[(\text{neuer Indexstand} : \text{alter Indexstand}) \times 100] - 100 = \text{Prozentsatz der Änderung}$$

4.3.2 Umrechnung von Indexpunktveränderungen bei verändertem Basisjahr

Diffiziler ist die Umrechnung von Indexveränderungen bei verändertem Indexbasisjahr, da dann eine absolute Punkteveränderung an die Verschiebung der Basis=100 angepasst werden muss.

Hierzu folgendes Beispiel:⁹

Die Parteien haben bei Vertragsbeginn im Dezemberr 1999 festgelegt, dass die Miete sich ändern soll, wenn der (damals aktuelle) Verbraucherpreisindex Basis 1995 = 100 sich um 15 Punkte oder mehr geändert hat. 2003 stellt sich die Frage nach einer möglichen Mieterhöhung.

Der Verbraucherpreisindex Basis 1995 stand im Dezember 1999 auf 105,5. Umbasiert auf das Basisjahr 2000 stand der Verbraucherpreisindex im Dezember 1999 auf 99,1.

Die Umrechnung erfolgt nach der Formel:

$[(\text{Punkte laut Vertrag} \times \text{Index aktuelles Basisjahr}) : \text{Index altes Basisjahr}] = \text{Punktezahle aktuelle Basisjahr.}$

Demnach ergibt sich $[(15 \times 99,1) : 105,5] = 14,09$.

Auf Basis des Verbraucherpreisindex 2000 kann also bereits nach 14,09 Punkte die Miete verändert werden.

4.3.3. Hilfsservice des Statistischen Bundesamts

Sofern sich Indices ändern, werden vom Statistischen Bundesamt Umrechnungsformeln veröffentlicht. Als Service bietet das Statistische Bundesamt auf seiner Homepage¹⁰ ein kostenloses Online-Rechenprogramm und alternativ gegen Bezahlung Beantwortung von schriftlichen Anfragen an. Einfacher zu bedienen ist allerdings der Indexrechner auf der Homepage des Grundeigentümer Verbands Hamburg.¹¹

4.4 Erhöhungszeitpunkt, Fälligkeit

Der Zeitpunkt der Mieterhöhung (also die Fälligkeit der Zahlung der ersten erhöhten Miete) hängt von den Vereinbarungen der Parteien ab.

Häufig wird vereinbart, dass die Miete sich automatisch mit Überschreiten einer bestimmten Indexveränderung ändert. Möglich ist aber auch, dass die Mieterhöhung erst ab dem Monat erfolgen soll, in welchem der Vermieter sich darauf beruft.

In beiden Fällen bedarf es einer laufenden Überprüfung der Indexveränderung durch den Vermieter, dem sonst einerseits der Einwand der Verjährung und andererseits (soweit die sonstigen dafür erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind) die Berufung auf Verwirkung droht.

⁹ Nach Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 4. Aufl., 2011, Rdnr. 1188 ff.

¹⁰ Unter www.destatis.de.

¹¹ Unter <http://www.grundeigentuemerverband.de/index.php?plugin=indexrechner>.

5. Voraussetzungen wirksamer Wertsicherungsklauseln

Wertsicherungsklauseln müssen vertraglich vereinbart werden. Dies ist auch im Formularvertrag zulässig. Ein Verstoß gegen § 305c BGB mit der Folge der Unwirksamkeit als überraschende AGB liegt regelmäßig nicht vor, weil Wertsicherungsklauseln im Gewerberaummietrecht weit verbreitet sind¹². Eine unangemessene Benachteiligung (§ 307 Abs. 1 BGB) scheidet wegen der Ausnahme durch § 307 Abs. 3 BGB aus.

5.1 10-Jahres-Regelung

Wertsicherungsklauseln mit automatischer Veränderung der Miete im selben Verhältnis wie die Veränderung eines Lebenshaltungskostenindex sind im Mietvertrag gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 PreisKIG nur zulässig, wenn der Mietvertrag langfristig läuft.

Dies kann erfolgen durch:

- durch Vertragsschluss auf Lebenszeit einer der Parteien (§ 3 Abs. 1 Nr. 1a PreisKIG)
- der Mietvertrag mindestens 10 Jahre Laufzeit ohne die Möglichkeit ordentlicher Kündigung hat (§ 3 Abs. 1 Nr. 1d PreisKIG)
- der Vermieter bei unbefristetem Vertrag für mindestens 10 Jahre auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet (§ 3 Abs. 1 Nr. 1e PreisKIG)
- der Mieter den Vertrag einseitig (bspw. durch Ausübung einer Option) auf mindestens 10 Jahre verlängern kann (§ 3 Abs. 1 Nr. 1e PreisKIG)

Hinsichtlich der 10-Jahres-Bindung sind dabei insbesondere folgende Fälle gefährlich:

- Eine besondere Gefahr besteht in der Verletzung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses (§ 550 BGB). Da Mietverträge, welche diese Schriftform verletzen gemäß § 550 BGB mit der gesetzlichen Frist kündbar sind, wird durch diese Kündigungsmöglichkeit die vorgeschriebene langfristige Bindung zerstört.
- Die Parteien verlängern einen bspw. 5-Jahres-Vertrag ohne Wertsicherungsklausel um weiter 7 Jahre, jetzt aber mit Wertsicherung. In diesem Fall liegt kein Vertrag von mindestens 10 Jahren nach § 3 PreisKIG vor, weil die langfristige Bindung bei Mietbeginn bestehen muss.

5.2 Bestimmtheitsgebot

Nach § 2 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs 1 und Abs. 3 PreisKIG muss die Mieterhöhung an einen konkreten Wertmesser geknüpft sein.

Dies kann

- ein vom Statistischen Bundesamt oder vom Statistischen Amt der EG ermittelter Lebenshaltungskostenindex sein (§ 3 Abs. 1 PreisKIG)

¹²

So bereits Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., 1999, III. Rdnr. 219. Im – hier nicht behandelten – Wohnraummietrecht ist die Möglichkeit der Wertsicherung in § 557b BGB erwähnt und somit von vorneherein nicht überraschend.

- bei Miete oder Pacht eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs die Wertentwicklung bei Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (§ 3 Abs. 3 PreisKIG)
- ein Index der künftigen Einzel- oder Durchschnittsentwicklung von Preisen oder Werten für Güter oder Leistungen, die der Mieter (nicht: der Vermieter!) in seinem Betrieb erzeugt, veräußert oder erbringt (§ 3 Abs. 3 PreisKIG)

Dabei spielt in der Praxis nur der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte - und damit für alle Vertragsparteien stets leicht greifbare - Verbraucherpreisindex eine Rolle.

5.3 Verbot unangemessener Benachteiligung

Die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel ist dann unwirksam, wenn sie eine der Vertragsparteien unangemessen benachteiligt. Dies ist nach § 2 Abs. 3 PreisKIG „insbesondere“ dann der Fall, wenn nach dem Wortlaut der Klausel ein Indexanstieg zu einer Mieterhöhung führt, aber eine Indexverminderung nicht zu einer Mietreduzierung.

Da das Gesetz in diesem Zusammenhang von „insbesondere“ spricht, sind auch andere Möglichkeiten der unangemessenen Benachteiligung möglich. Ein Teil der Literatur¹³ hält bspw. die Formulierung „Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Lebenshaltungskostenindex [...] um mindestens 10 Punkte, so verändert sich die Miete entsprechend“ für unwirksam, weil der unerfahrene Mieter hier möglicherweise den Eindruck gewinnt, mit den Punkten seien Prozente gemeint, was für ihn (den Mieter) günstiger sei.

In jedem Fall als unangemessen unwirksam sind Klauseln, die zu einer Disproportionalität führen sollen, wie bspw. „Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Lebenshaltungskostenindex [...] um mindestens 10 Punkte, so verändert sich die Miete um 25%“.¹⁴

6. Folgen von Gesetzesverstößen

Aus dem Zusammenspiel von § 1 und § 3 PreisKIG ergibt sich, dass es sich bei der Regelung von Wertsicherungsklauseln durch das PreisKIG um ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt handelt.

6.1 Unwirksamkeit ab gerichtlicher Feststellung

Verstößt eine Wertsicherungsklausel gegen das PreisKIG, ist sie unwirksam. Während im sonstigen Recht die Unwirksamkeit von gesetzlichen Vorschriften sofort zum Wegfall der betreffenden Regelung führt, ist dies im Preisklauselrecht jedoch anders. Nach § 8 Abs. 1 PreisKIG ist die

¹³ Neuhaus, MDR 2010, 848, 849.

¹⁴ So Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 4. Aufl. (2011), Rdnr. 1165 mit Hinweis auf LG Köln, IMR 2010, 379.

betroffene Klausel schwebend unwirksam und gilt so lange, bis die Unwirksamkeit durch gerichtliche Entscheidung rechtskräftig festgestellt worden ist. Anders als nach dem früher geltend Recht ist damit Kontrollinstanz für Wertsicherungsklauseln nicht mehr eine Behörde, sondern die Gerichtsbarkeit.¹⁵

Nach Ansicht der Rechtsliteratur¹⁶ bedeutet dabei das Wort „festgestellt“ in § 8 Abs. 1 PreisKIG, dass die Unwirksamkeit (nur) durch eine Feststellungsklage und nicht durch eine Leistungsklage festgestellt werden kann. Wenn also der Vermieter auf Zahlung einer Mieterhöhung klagt und der Mieter sich damit verteidigt, dass die entsprechende Erhöhungsklausel wegen Verstoßes gegen das PreisKIG unwirksam, er also nicht zahlungsverpflichtet sei, dann würde ein die Zahlung abweisenden Urteil nicht zur Feststellung der Klauselunwirksamkeit führen. Um Rechtssicherheit für die Zukunft zu haben, müsste der Mieter vielmehr im Rahmen der zahlungsklage des Vermieters Widerklage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel erheben.

6.2 Rückwirkungsverbot

Aus Mietersicht ist ein besonderes Problem in § 8 Abs. 2 PreisKIG verborgen. Die gerichtliche Feststellung der Unwirksamkeit bewirkt nämlich eine Unwirksamkeit erst ab Rechtskraft, also nur mit Wirkung für die Zukunft. Für die Zeit vor Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung bleiben die Rechtswirkungen der (schwebend unwirksamen) Wertsicherungsklausel unberührt.

Als Folge davon ist der Mieter auch bei einem Verstoß des Mietvertrags gegen das PreisKIG zur Zahlung der Mieterhöhung verpflichtet, bis die Unwirksamkeit festgestellt ist. Rückforderungsansprüche für die Vergangenheit hat der Mieter demnach erst recht nicht.¹⁷

Der Vermieter wird sich deshalb von einem Mieter, welcher sich auf eine unwirksame Wertsicherungsklausel beruft, regelmäßig und – aus seiner Sicht vernünftig – den Rechtsstreit möglichst lange hinauszuzögern versuchen, denn jeder Monat Verfahrensdauer bringt ihm die Zahlung einer ihm an sich nicht zustehenden Mieterhöhungszahlung.

Rechtsfolge ist außerdem, dass der Vermieter den Mieter, der während des Rechtsstreits über die Wirksamkeit der Wertsicherungsklausel die Erhöhungsbeträge nicht bezahlt dann mit der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses konfrontieren kann, wenn der Kündigungsgrund des Zahlungsverzugs eingetreten ist. Im Ergebnis erhält der Mieter dann im kombinierten Feststellungs- und Räumungsrechtsstreit ein Urteil, welches ihm einerseits sagt, dass der Mietvertrag von Anfang an rechtsfehlerhaft war, andererseits er aber räumen muss, weil die Unwirksamkeit erst ab Rechtskraft eintritt. Dagegen kann der Mieter sich nur mit Zahlung der Erhöhungsbeträge während des gesamten Rechtsstreits wappnen; eine Zahlung unter Vorbehalt und gleichzeitige Rückforderung

¹⁵ Vgl. OLG Brandenburg, NZM 2009, 860.

¹⁶ Neuhaus, MDR 2010, 848, 851.

¹⁷ Neuhaus, MDR 2010, 848, 851; Hellner/Rousseau, NZM 2009, 301, 306.

hilft dem Mieter nicht, weil die Unwirksamkeit ja erst mit Rechtskraft eintritt – die Erhöhungsbeträge sind damit für den Mieter unrettbar verloren.

6.3 Wirkung auf den Vertrag im Übrigen

Bei unwirksamen Vertragsklauseln stellt sich stets die Frage, ob die Unwirksamkeit nur die jeweils betreffende Klausel erfasst oder auch andere Teile des Vertrags „infiziert“.

§ 139 BGB sagt dazu:

„Ist ein Teil eines Rechtsgeschäfts nichtig, so ist das gesamte Rechtsgeschäft nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde.“

Die Rechtsprechung¹⁸ wendet § 139 BGB auch auf Fälle schwebender Unwirksamkeit an. Würde also der Vermieter sagen, er hätte den Mietvertrag nicht ohne die (unwirksame) Wertsicherungsklausel abschließen wollen, wäre der gesamte Mietvertrag unwirksam. Dieser Lösungsmöglichkeit vom Vertrag, die erheblichen Druck auf den Mieter, auch in Kenntnis einer unwirksamen Erhöhungsklausel stillzuhalten ausüben würde, ist die Rechtsprechung nicht gefolgt. Diese legt den Mietvertrag vielmehr ergänzend aus und kommt regelmäßig zu dem Ergebnis, dass die Parteien dann, wenn sie bei Vertragsschluss um das Klauselproblem gewusst hätten, zur Vereinbarung einer inhaltlich möglichst nahekommenden Klausel gelangt wären.¹⁹

Faktisch bedeutet das, dass unwirksame Wertsicherungsklauseln auch nach gerichtlicher, rechtskräftiger Feststellung ihrer Unwirksamkeit nur im Rechtssinne, aber nicht im wirtschaftlichen Ergebnis unwirksam sind.

¹⁸ BGHZ 53, 179;BGH, NJW 1974, 2234.

¹⁹ BGH, NJW 1979, 2250 (noch zum alten Recht); vgl. auch Hellner/Rousseau, NZM 2009, 301, 307.