



Wanderer und Partner

Aktuelles aus dem Gewerbemietrecht:

„Die Mietentwicklung und Wertsicherung in der Gewerberaummiete“

Steve Kossmann

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. „Ein kurzer Grundgedanke zur Mietentwicklung und Wertsicherung in der Gewerbemiete!“

- Mietverträge werden nicht für den Augenblick, sondern für längere Zeiträume geschlossen!
- Häufig ist eine bei Vertragsschluss angemessene und für beide Vertragsparteien interessengerechte Miete nach einiger Zeit nicht mehr angemessen.
- Die Vertragsparteien haben also ein Interesse daran, die Miete an in der Zwischenzeit **veränderte wirtschaftliche Situationen** wie Inflation, wirtschaftlichen Auf- oder Abschwung, Auf- oder Abwertung der Lage des Mietobjektes, Veränderungen der ortsüblichen Marktmiete etc. anzupassen.

Merke:

Ein **gesetzlicher Anspruch** auf eine Miethöhenveränderung besteht – anders als bei der Wohnraummiete – im Gewerbemietrecht **nicht!** Aber den Mietvertragsparteien stehen verschiedene **vertragliche Möglichkeiten** zur Verfügung, die Miete den sich verändernden Gegebenheiten anzupassen:

II. „Welches sind die häufigsten vertraglichen Regelungsmöglichkeiten in der Praxis?“

1. Staffelmiete

2. Wertsicherungsklauseln

3. Leistungsvorbehaltsklauseln

1. Staffelmiete

1.1 „Was ist eigentlich eine Staffelmiete?“

Bei der Staffelmiete werden die späteren Mieterhöhungsschritte bereits **im Voraus** festgelegt. Die Miete ändert sich dann zu den festgelegten Zeitpunkten **automatisch**.

Merke:

Die gesetzlichen Vorschriften nach § 557a BGB (*Staffelmiete*) gelten jedoch nur für die Wohnraummiete und sind auf die Gewerberaummiete **nicht** anwendbar!

1.2 „Was sind die Vorteile der Vereinbarung einer Staffelmiete?“

- Hierbei handelt es sich wohl um die **einfachste** und **praktikabelste** Regelung zur Anpassungsmöglichkeit der Miethöhe!
- Denn die **Vorteile** einer Staffelveinbarung liegen in der besseren Vorausberechenbarkeit der Miete, der Vermeidung späteren Neuverhandlungen oder Unstimmigkeiten.

2. Wertsicherungsklauseln

2.1 „Was sind eigentlich Wertsicherungsklauseln?“

Nach der gesetzlichen Legaldefinition in § 557b Abs. 1 BGB können die Mietvertragsparteien schriftlich vereinbaren, die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zu bestimmen. („sog. ***Indexmiete***“)

Merke:

Diese Vorschrift gilt **nur** für die Wohnraummiete!

Der Begriff „*Indexmiete*“ wird im Gewerbemietrecht regelmäßig durch das Synonym „**Wertsicherung**“ oder „**Gleitklausel**“ verwandt.

2. Wertsicherungsklauseln

2.2 „Was ist eigentlich der Sinn und Zweck von Wertsicherungsklauseln?“

Der **Sinn und Zweck** von Wertsicherungsklauseln ist, inflationsbedingte Verschiebungen zu Gunsten des Mieters auszugleichen oder deflationsbedingte Effekte zu Gunsten des Vermieters zu bereinigen. Die Bezeichnung derartiger Klauseln als „**Wertsicherungsklauseln**“ trifft insoweit den wirtschaftlichen Kerngehalt daher absolut zutreffend.

Merke:

Bei den sog. **Wertsicherungsklauseln** geht es daher **nicht** um Mieterhöhungen im eigentlichen Sinne, die also das ursprünglich vereinbarte **Äquivalenzverhältnis** zwischen den Mietvertragsparteien nachträglich zu der einen oder anderen Seite verschieben sollen. Es geht auch nicht um die Anpassung an Veränderungen des lokalen Immobilienmarktes.

2. Wertsicherungsklauseln

2.3 „Welche Arten von Wertsicherungsklauseln gibt es?“

Man unterscheidet grundsätzlich zwischen

echten und **unechten**

Gleitklauseln.

Die Änderung der Miete tritt **automatisch** ein!

Die Änderung der Miete tritt **nicht automatisch** ein!

2. Wertsicherungsklauseln

2.4 „Umfang der Wertsicherung?“

Die Wertsicherung bezieht sich grundsätzlich auf die **Grundmiete**. Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen werden **nicht** angepasst.

Merke:

- **Inklusivmiete**, bei der die Nebenkosten mit der Mietzahlung abgegolten werden, dann umfasst die Wertsicherung die gesamte Miete.
- Vereinbarte **Nebenkostenpauschalen** können wertgesichert werden, wenn dies ausdrücklich in der Wertsicherungsklausel so vorgesehen ist.
- Dies gilt ebenso für **einzelne Nebenkostenarten** (z.B. die Kosten der Hausverwaltung), soweit sie im Mietvertrag gesondert pauschaliert wurden.

2. Wertsicherungsklauseln

2.5 „Gibt es gesetzliche Beschränkungen von Gleitklauseln?“

Ja!

Die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln im Gewerbemietrecht richtet sich seit dem **14.9.2007** nach dem **Preisklauselgesetz (PrKG)**; vorher galt die Preisklauselverordnung (PreisklauselVO), die ihrerseits auf der Ermächtigungsgrundlage des § 2 Preisangaben- und Preisklauselgesetzes von 1998 beruhte.

Merke:

- Nach den Regelungen des PrKG sind **echte Gleitklauseln** dem Grundsatz nach **unzulässig** (vgl. § 1 Abs. 1 PrKG).
- Die **unechten Gleitklauseln** hingegen unterliegen **nicht** den Einschränkungen des PrKG!

2. Wertsicherungsklauseln

2.6 „Welche **Ausnahmen** bestehen nach dem Preisklauselgesetz für **echte** Gleitklauseln?“

2.6.1 Nach **§ 2 Abs. 1 Nr. 1; § 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. d) und e) PrKG** sind **echte Gleitklauseln** zulässig, wenn ...

... der Vermieter oder Verpächter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder...

... der Vertrag auf mindestens zehn Jahre abgeschlossen wurde..

... der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern.

2.6.2 **und** wenn nach **§ 2 Abs. 1 Nr. 1; § 3 Abs. 1 PrKG**, ...

... 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 wird.

2. Wertsicherungsklauseln

2.7 „Weitere gesetzliche Hürden der Zulässigkeit **echter Gleitklauseln** nach dem PrKG!!!“

2.7.1 **Unzulässig** nach § 2 Abs. 2 PrKG: „*Die hinreichende Bestimmtheit!*“

Eine Preisklausel ist nicht hinreichend bestimmt, wenn ein geschuldeter Betrag allgemein von der künftigen Preisentwicklung oder von einem anderen Maßstab abhängen soll, der nicht erkennen lässt, welche Preise oder Werte bestimmend sein sollen.

Beispiel für eine solch **unzulässige** Klausel:

„Die Mieterhöhung erfolgt alle vier Jahre, wenn der Index 4% übersteigt.“

(vgl. OLG München, Beschluss vom 19. November 2010 – 27 U 624/10 –, juris)

2. Wertsicherungsklauseln

2.7 „Weitere Hürden der Zulässigkeit **echter Gleitklauseln** nach dem Preisklauselgesetz!!!“

2.7.2 **Unzulässig** nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 PrKG, wenn ...

...einseitig bei einem Preisanstieg eine Mieterhöhung, nicht aber eine Mietermäßigung bei einem Preisrückgang vorsieht („**upwards only**“).

Beispiel für eine solch **unzulässige** Klausel:

„**Steigt** der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um 5 Prozent, **steigt** entsprechend auch automatisch die Miete um 5 Prozent.“

2. Wertsicherungsklauseln

2.7 „Weitere Hürden der Zulässigkeit **echter Gleitklauseln** nach dem Preisklauselgesetz!!!“

2.7.3 **Unzulässig** nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 PrKG, wenn ...

... nur eine Vertragspartei das Recht hat, eine Anpassung zu verlangen.

Beispiel für eine solch **unzulässige** Klausel:

*„**Der Vermieter** ist berechtigt, die Miete nach seiner Wahl entsprechend nachfolgender Regelung jährlich anzupassen:*

Steigt oder fällt der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex der Bundesrepublik Deutschland (VPI), ändert sich die Miete ab dem darauffolgenden 01.01. im gleichen prozentualen Verhältnis.“

2. Wertsicherungsklauseln

2.7 „Weitere Hürden der Zulässigkeit **echter Gleitklauseln** nach dem Preisklauselgesetz!!!“

2.7.4 **Unzulässig** nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 PrKG, wenn ...

... der geschuldete Betrag sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße unverhältnismäßig ändern kann.

Das ist z.B. der Fall, wenn ...

... eine **Gleichsetzung** von der **Veränderung der Indexpunktzahl** mit einer **prozentualen Änderung der Miete** vorgesehen ist:

Beispiel für eine solch **unzulässige** Klausel:

„Verändert sich der VPI mit Stand zum Basisjahr (2020 = 100) um mehr als 10 Punkte, so verändert sich die Miete in dem gleichen prozentualen Verhältnis.“

... **oder** bei einem Preisanstieg der eine **überproportionale Mieterhöhung** oder eine **unterproportionale Mietsenkung** folgen soll nach oben und unten:

Beispiel für eine solch **unzulässige** Klausel:

„Verändert sich der VPI mit Stand zum Basisjahr (2020 = 100) um mehr als 10 Prozent, so verändert sich die Miete um 25 %.“

2. Wertsicherungsklauseln

2.8 „Doch was ist eigentlich die Rechtsfolge der Unzulässigkeit einer **echten Gleitklauseln** nach dem Preisklauselgesetz?“

- Nach § 8 PrKG tritt die **Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel** erst **zum Zeitpunkt der rechtskräftig festgestellten Unzulässigkeit** der Klausel ein!!!
- Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die vereinbarten Rechtswirkungen der Klausel fort. Das bedeutet, dass die Parteien die unwirksame Klausel bis zu einem rechtskräftigen Gerichtsurteil oder Vergleich anzuwenden haben.

Merke:

- Mietzahlungen, die auf Grundlage einer unzulässigen Gleitklausel in der Vergangenheit geleistet wurden, können trotz der gerichtlichen Feststellung der Unzulässigkeit der Indexklausel **nicht zurückgefordert** werden. (vgl. Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 6. Mai 2014 – 3 U 75/11 –)

3. Leistungsvorbehaltsklauseln

3.1 „Was sind eigentlich Leistungsvorbehaltsklauseln?“

- **Leistungsvorbehalte** sind Klauseln, die hinsichtlich des Ausmaßes der Änderung des geschuldeten Betrages einen **Ermessensspielraum** lassen, der es ermöglicht, die neue Höhe der Geldschuld nach Billigkeitsgrundsätzen zu bestimmen. (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 1 PrKG)
- Leistungsvorbehalte unterliegen nicht dem Indexierungsverbot des § 1 Abs. 2 Nr. 1 PrKG!

Merke:

- Es darf also **nicht** zu einer automatischen Veränderung der Miethöhe kommen! (wie etwa bei echten Gleitklauseln oder Staffelmieten)
- Vielmehr muss nach der Veränderung einer bestimmten Bezugsgröße oder nach Ablauf einer bestimmten Zeitspanne die Miethöhe **angepasst** oder **neu festgesetzt** werden.
- Dieses Anpassen/Festsetzen der neuen Miethöhe muss ein **selbständiger Handlungsakt** der Mietvertragsparteien oder eines Dritten, etwa eines Sachverständigen, sein.

3. Leistungsvorbehaltsklauseln

3.2 „Ist sogar eine **einseitige** Leistungsbestimmung durch den Vermieter möglich?“

Ja!

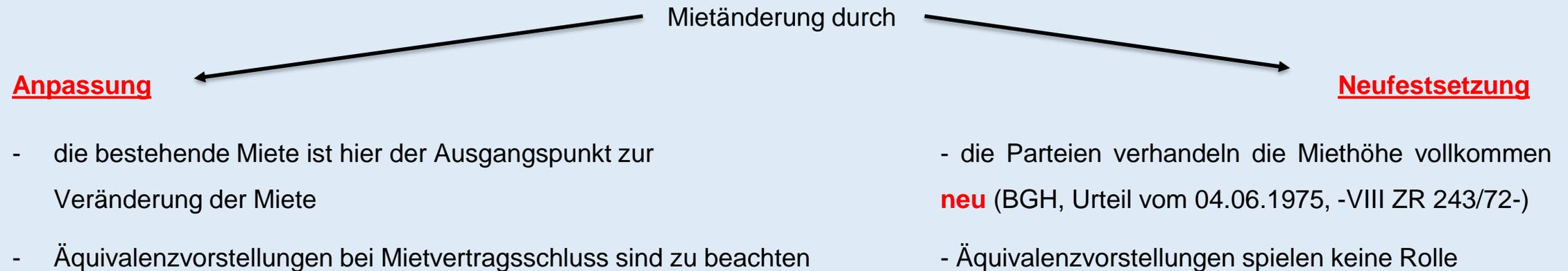
Ein zulässiger Leistungsvorbehalt liegt auch dann vor, wenn sich nur **eine Vertragspartei** – in der Regel wird dies der Vermieter sein – nach Veränderung einer bestimmten Bezugsgröße oder nach Ablauf einer bestimmten Zeitspanne vorbehält, die Miethöhe im Wege eines **einseitigen Leistungsbestimmungsrechtes** neu festzusetzen. Die Neufestsetzung kann in einem solchen Fall nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung von Treu und Glauben gem. §§ 315, 316 BGB erfolgen.

Merke:

Im Rahmen eines zulässigen Leistungsvorbehaltes ist es daher auch möglich, lediglich die Möglichkeit zur Mieterhöhung vorzusehen und eine Mietanpassung nach unten auszuschließen. (sog. Anpassung **upwards only**.)

3. Leistungsvorbehaltsklauseln

3.3 „Vereinbarung einer **Anpassung** oder **Neufestsetzung** der Miethöhe?“



Merke:

Bei Unklarheiten in der Formulierung ist durch Auslegung gem. §§ 133, 157 BGB zu ermitteln, ob die Parteien bei Vertragsschluss eine Anpassung oder eine Neufestsetzung der Miete gewollt haben.

3. Leistungsvorbehaltsklauseln

3.4 „Haben Sie **Bewertungsfaktoren** zur Anpassung oder Neufestsetzung der Miethöhe festgelegt?“

Häufig kommt es vor, dass die Vertragsparteien in Leistungsvorbehalten zwar detailliert die Voraussetzungen für eine Anpassung oder Neufestsetzung geregelt haben, gleichzeitig aber **die Voraussetzungen zur Bestimmung** der neuen Miethöhe nicht niedergelegt sind.

Merke:

Ausgangspunkt muss immer eine angemessene Miete, in der Regel also die **Marktmiete**, sein. Dabei ist die Gewerberaummietentwicklung als **Bewertungsfaktor** zu berücksichtigen, ebenso, welche Äquivalenzvorstellungen die Mietvertragsparteien z.B. bei Vertragsschluss hatten. Der BGH geht auch für den Fall, dass kein Maßstab z.B. für die Neufestsetzung vereinbart ist, davon aus, dass eine angemessene Miete, also die Marktmiete, neu festgesetzt werden soll. (vgl. BGH, Urteil vom 02.10.1991, -XII ZR 88/90-)

Wanderer und Partner Rechtsanwälte PartG mbB
Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: info@wir-wanderer.de



Wanderer und Partner