

Aktuelles aus dem Gewerbemietrecht:

**„Eine Rechtsfolgenbetrachtung!
Die rechtskräftig festgestellte Unwirksamkeit einer (echten)
Wertsicherungsklausel.“**

von dem Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Steve Kossmann

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin

Übersicht zum Inhalt des Vortrags

- I. Ein Grundgedanke zur Mietentwicklung in der Gewerberaummieta!
- II. Ein Rückblick: Was sind eigentlich (echte) Wertsicherungsklauseln?
 1. Was sind eigentlich Wertsicherungsklauseln?
 2. Was ist der Sinn & Zweck von Wertsicherungsklauseln?
 3. Welche Arten von Wertsicherungsklauseln gibt es nochmal?
 4. Verbot von (echten) Wertsicherungsklauseln? Das Preisklauselgesetz (PrkIG)!
 5. Welche Ausnahmen bestehen nach dem PrkIG?
 6. Wann sind echte Wertsicherungsklauseln nach dem PrkIG unzulässig?
- III. Eine Rechtsfolgenbetrachtung! Die rechtskräftig festgestellte Unwirksamkeit einer (echten) Wertsicherungsklausel.
 1. Was gilt eigentlich nach § 8 PrkIG „Unwirksamkeit der Preisklausel“ ?
 2. Welche Folgen hat die (rechtskräftige) Feststellung der Unwirksamkeit auf das Mietverhältnis?
 3. Welche Folgen hat die (rechtskräftige) Feststellung der Unwirksamkeit für den Mieter?
 4. Welche Folgen hat die (rechtskräftige) Feststellung der Unwirksamkeit für den Vermieter?
- IV. Fazit

I. Ein Grundgedanke zur Mietentwicklung in der Gewerberaummieta!

- Mietverträge werden nicht für den Augenblick, sondern für längere Zeiträume geschlossen!
- Dabei besteht zwischen Mietgegenstand und Miete ein sog. „**Äquivalenzverhältnis**“, das die Vertragsparteien bei Vertragsschluss vereinbart haben.
- Dieses, noch bei Vertragsschluss als angemessen und für beide Vertragsparteien interessengerechte Äquivalenzverhältnis, kann nach einiger Zeit nicht mehr angemessen sein. (sog. „**Äquivalenzstörung**“)
- Aufgrund einer solcher Äquivalenzstörung haben die Vertragsparteien daher stets ein erhebliches Interesse daran, die Miete an in der Zwischenzeit **veränderte wirtschaftliche Situationen** wie Inflation, wirtschaftlichen Auf- oder Abschwung, Auf- oder Abwertung der Lage des Mietobjektes oder Veränderungen der ortsüblichen Marktmiete u.v.m. anzupassen.

Aufgepasst!:

Ein **gesetzlicher Anspruch** auf eine Miethöhenveränderung besteht – anders als bei der Wohnraummieta! – im Gewerbemietrecht **nicht!** Aber den Mietvertragsparteien stehen verschiedene **vertragliche Möglichkeiten** zur Verfügung, die Miete den sich verändernden Gegebenheiten anzupassen. Wie z.B. durch (echte) Wertsicherungsklauseln!

II. Rückblick: Was sind eigentlich (echte) Wertsicherungsklauseln?

1. Was sind eigentlich Wertsicherungsklauseln?

Hierbei handelt es sich um Vereinbarungen, durch die die Miete anhand der Entwicklung eines Index (z.B. dem VPI des Statistischen Bundesamtes) angepasst werden kann, der die Entwicklung von Preisen und damit die Geldentwertung abbildet.

2. Was ist der Sinn & Zweck von Wertsicherungsklauseln?

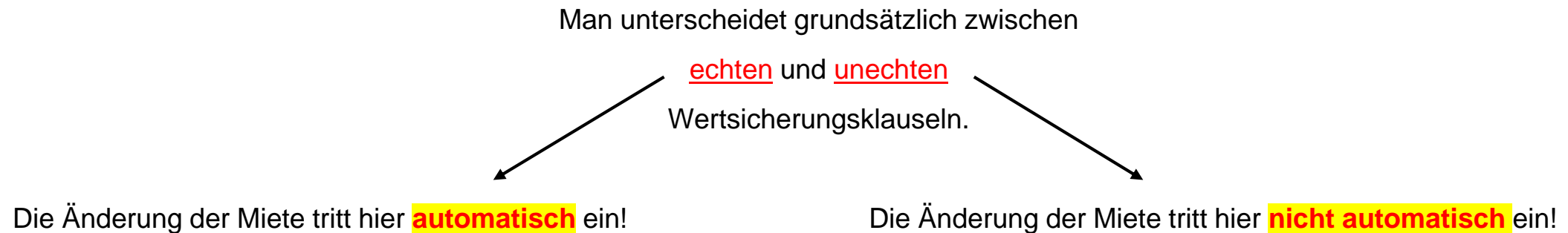
Der Sinn und Zweck von Wertsicherungsklauseln ist, inflationsbedingte Verschiebungen zu Gunsten des Mieters auszugleichen oder deflationsbedingte Effekte zu Gunsten des Vermieters zu bereinigen. Die Bezeichnung derartiger Klauseln als „*Wertsicherungsklauseln*“ trifft insoweit den wirtschaftlichen Kerngehalt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

Aufgepasst!:

*Bei den sog. Wertsicherungsklauseln geht es daher **nicht** um Mieteranpassungen im eigentlichen Sinne, die also das ursprünglich vereinbarte Äquivalenzverhältnis zwischen den Mietvertragsparteien nachträglich zu der einen oder anderen Seite verschieben sollen. Die Anpassung der Miete erfolgt somit völlig unabhängig von einer sog. Äquivalenzstörung!*

II. Rückblick: Was sind eigentlich (echte) Wertsicherungsklauseln?

3. Welche Arten von Wertsicherungsklauseln gibt es nochmal?



Aufgepasst!:

Die Indexierung von Mieten ist in der Gewerberaummieta zwar üblich, allerdings sind echte Wertsicherungsklauseln grundsätzlich verboten und nur unter bestimmten Umständen erlaubt! (sog. Verbot mit Erlaubnisvorbehalt)

II. Rückblick: Was sind eigentlich (echte)Wertsicherungsklauseln?

4. Verbot von (echten) Wertsicherungsklauseln? Das Preisklauselgesetz (PrkIG)!

- Die rechtliche Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln richtet sich seit dem 14.09.2007 nach dem „Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden“ [sog. Preisklauselgesetz; kurz: PrkIG]
 - PrkIG ist die „Fortführung“ der seit 1948 dahingehend bestehenden Regulierungen (1948 -1998 sog. *Währungsgesetz*; danach standen Wertsicherungsklauseln unter einem behördlichen Genehmigungsvorbehalt; ab 1998 dann die sog. *Preisklauselverordnung*; danach bestand eine sog. Genehmigungsfiktion)
 - Mit der Einführung des PrkIG gibt es keine behördliche Genehmigung mehr! Die inhaltliche Überprüfung erfolgt „nur“ noch in einem gerichtlichen Verfahren!

Aufgepasst!:

Echte Wertsicherungsklauseln sind nach § 1 Abs. 1 PrkIG grundsätzlich verboten; unechte Wertsicherungsklauseln werden nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 PrkIG hingegen nicht von dem Verbot umfasst! Es gibt aber für echte Wertsicherungsklauseln auch Ausnahmen!

II. Rückblick: Was sind eigentlich (echte) Wertsicherungsklauseln?

5. Welche Ausnahmen bestehen nach dem PrkIG?

- **Zulässig** ist eine echte Wertsicherungsklausel zunächst nur dann, ...
 - ... wenn nur der Vermieter **10 Jahre** an den Vertrag gebunden ist (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1; § 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. d) und e) PrkIG), also durch den Verzicht auf die ordentlich Kündigung, eine entsprechende Festlaufzeit vereinbart wird oder durch einseitige Optionsrechte des Mieters, die die Bindungsfrist auf 10 Jahre verlängern ...
 - ... **und** 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. (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1; § 3 Abs. 1 PrkIG).

II. Rückblick: Was sind eigentlich (echte) Wertsicherungsklauseln?

6. Wann sind echte Wertsicherungsklauseln nach dem PrKlG unzulässig?

- Unzulässig sind echte Wertsicherungsklausel nach dem PrKlG grundsätzlich dann, ...
 - ... wenn die Preisklausel nicht hinreichend bestimmt ist und nicht erkennen lässt, welche Preise oder Werte bestimmend sein sollen. (vgl. § 2 Abs. 2 PrKlG)
z.B. „Die Mieterhöhung erfolgt alle vier Jahre, wenn der Index 4% übersteigt.“
 - ... wenn einseitig bei einem Preisanstieg eine Mieterhöhung, nicht aber eine Mietermäßigung bei einem Preisrückgang vorgesehen ist. (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 1 PrKlG; sog. „upwards-only Klausel“)
z.B. „Steigt der VPI um 5%, steigt die Miete um 5%.“
 - ... wenn nur eine Vertragspartei das Recht hat, eine Anpassung zu verlangen. (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 2 PrKlG)
z.B. „Steigt oder fällt der VPI um 5%, kann der Vermieter die Miete nach seiner Wahl entsprechend anpassen.“
 - ... wenn der geschuldete Betrag sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße unverhältnismäßig ändern kann. (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 3 PrKlG)
z.B. „Verändert sich der VPI um 5%, so verändert sich die Miete um 25 %.“

III. „Eine Rechtsfolgenbetrachtung! Die rechtskräftig festgestellte Unwirksamkeit einer (echten) Wertsicherungsklausel.“

1. Was gilt eigentlich nach § 8 PrkIG „Unwirksamkeit der Preisklausel“ ?

„[1] Die Unwirksamkeit der Preisklausel tritt zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes gegen dieses Gesetz ein, soweit nicht eine frühere Unwirksamkeit vereinbart ist. [2] Die Rechtswirkungen der Preisklausel bleiben bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit unberührt.“

- Nach § 8 S. 1 PrkIG gilt daher:
 - Erst zum Zeitpunkt einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung tritt die Unwirksamkeit der echten Wertsicherungsklausel ein! Bis zu jenem Zeitpunkt ist die Klausel daher „**schwebend wirksam**“! („auflösend bedingte Wirksamkeit“ vgl. so BGH, Urt. v. 13. 11. 2013 – XII ZR 142/12 -, Rn. 26, juris)
- Nach § 8 S. 2 PrkIG gilt daher:
 - Bis zum Zeitpunkt des § 8 S. 1 PrkIG gelten die vereinbarten Rechtswirkungen der Klausel fort. Das bedeutet, dass die Parteien die unwirksame Klausel bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung anzuwenden haben.

III. „Eine Rechtsfolgenbetrachtung! Die rechtskräftig festgestellte Unwirksamkeit einer (echten) Wertsicherungsklausel.“

2. Welche Folgen hat die (rechtskräftige) Feststellung der Unwirksamkeit auf das Mietverhältnis?

Ein Fallbeispiel: (angelehnt an OLG München, Beschluss vom 19. November 2010 – 27 U 624/10 –, juris)

- **V** und **M** schließen am 01.01.2015 einen Gewerberaummietvertrag mit einer Festlaufzeit von 20 Jahren ab.
- Die monatliche NKM beträgt 10.000,00 Euro, nach § 2 Ziff. 2 MV soll die NKM wertgesichert sein:
„Steigt der Index im Vergleich zum Zeitpunkt des Mietbeginns um 2%, so steigt die Miete automatisch um 20%.“
- **V** teilt dem **M** mit Schreiben vom 12.12.2016 mit, dass die NKM sich um 20%, auf nunmehr 12.000,00 Euro, mit Wirkung zum 01.01.2017 monatlich erhöht.
- **M** zahlt und erhebt jedoch am 02.02.2017 Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit von § 2 Ziff. 2 MV beim zuständigen Gericht.
- **V** beantragt die Klage abzuweisen.

Frage: Hat die Klage des **M** Aussicht auf Erfolg?

III. „Eine Rechtsfolgenbetrachtung! Die rechtskräftig festgestellte Unwirksamkeit einer (echten) Wertsicherungsklausel.“

2. Welche Folgen hat die (rechtskräftige) Feststellung der Unwirksamkeit auf das Mietverhältnis?

Lösung: **JA!** Die Klage des M hat Aussicht auf Erfolg!

„Steigt der Index im Vergleich zum Zeitpunkt des Mietbeginns um 2%, so steigt die Miete automatisch um 20%.“

- Es liegt eine sog. „**upwards only**“ Klausel vor, da nur eine Steigung vorgesehen ist = **unzulässig** nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 PrkIG
- Die Klausel ist nicht hinreichend bestimmt, unklar bleibt welcher Index angewendet werden soll = **unzulässig** nach § 2 Abs. 2 PrkIG
- Zudem ist der geschuldete Betrag **unverhältnismäßig** gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße (von 2% → 20%) = **unzulässig** nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 PrkIG.

Aufgepasst!

Gehen Sie bitte davon aus, dass das Gerichtsverfahren 3 Jahre dauert und sich über zwei Instanzen erstreckt! **M** zahlt somit in diesen 3 Jahren ca. 72.000,00 EUR (36 Monate x 2.000,00 EUR) aufgrund einer unwirksamen Wertsicherungsklausel an **V**!

III. „Eine Rechtsfolgenbetrachtung! Die rechtskräftig festgestellte Unwirksamkeit einer (echten) Wertsicherungsklausel.“

3. Welche Folgen hat die (rechtskräftige) Feststellung der Unwirksamkeit für den Mieter?

Klar ist:

Mit dem Eintritt der Unwirksamkeit kann die Wertsicherungsklausel keine (weiteren) Anpassungen der Miete mehr auslösen!

Frage 1:

Wie hoch ist zukünftig nunmehr (nach dem rechtskräftigen Urteil) die monatliche Nettokaltmiete?

10.000,00 EUR oder 12.000,00 EUR?

Antwort:

Der Wortlaut von § 8 S. 2 PrkIG ist dazu nicht eindeutig!

e.A. = Nach § 8 S. 2 PrkIG wird die Miete auf dem während der Wirksamkeitsdauer der Klausel bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit erreichten Niveau „eingefroren“ und lediglich weitere neue Anpassungen ausgeschlossen. (vgl. z.B. Gerber in NZM 2008, 152)

a.A. (wohl h.M.) = Die „unberührt bleibenden“ Rechtswirkungen der Klausel, die sie zuvor gezeitigt hat, sind zukünftig unbeachtlich und folglich fällt die Miete auf ihr Ausgangsniveau zurück. (vgl. so z.B. Leonhard in: Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Auflage 2024, § 535 Rn. 480)

III. „Eine Rechtsfolgenbetrachtung! Die rechtskräftig festgestellte Unwirksamkeit einer (echten) Wertsicherungsklausel.“

3. Welche Folgen hat die (rechtskräftige) Feststellung der Unwirksamkeit für den Mieter?

Frage 2:

Kann **M** von **V** die Rückzahlung von 72.000,00 EUR verlangen?

Antwort:

M hat nach der wohl h.M. keinen Anspruch auf Rückzahlung der bereits gezahlten 72.000,00 EUR gegen **V**. Denn die Unwirksamkeit der Klausel hat aufgrund der Wirkung von § 8 PrkIG („ex nunc“ = Bedeutung „ab jetzt, von nun an!“) nur für die Zukunft Auswirkungen. (vgl. z.B. zur ex-nunc-Wirkung auch das OLG Brandenburg, Urteil vom 6. Mai 2014 – 3 U 75/11 –, juris; OLG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 5. Februar 2024 – 12 U 69/23 –, juris)

Aufgepasst!:

Bisher noch nicht höchstrichterlich entschieden ist die Frage, ob § 8 PrkIG auch dann anwendbar ist, wenn es sich bei Wertsicherungsklauseln um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, sodass dann auch eine Prüfung nach §§ 306, 307 BGB als lex specialis erfolgen müsste. Wirkung dann „ex tunc“ (vgl. hierzu *Bartholomäi/Stellmann* in: Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch, Geschäftsraummieta, 5. Auflage 2023, § 10 Rn. 157; offen gelassen von OLG Schleswig-Holstein a.a.O. Rn. 75)

III. „Eine Rechtsfolgenbetrachtung! Die rechtskräftig festgestellte Unwirksamkeit einer (echten) Wertsicherungsklausel.“

4. Welche Folgen hat die (rechtskräftige) Feststellung der Unwirksamkeit für den Vermieter?

V hat nach der wohl h.M. ab dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Feststellung der Unwirksamkeit nur noch einen Anspruch gegen **M** auf die anfänglich vereinbarte Nettokaltmiete in Höhe von 10.000,00 EUR. (vgl. so z.B. auch *Leonhard* in: *Guhling/Günter*, *Gewerberaummieta*, 3. Auflage 2024, § 535 Rn. 480)

Frage:

Kann **V**, nach dem Ende des Rechtsstreits im Jahr 2020, von **M** noch zukünftig eine Anpassung der Miete fordern? Immerhin besitzt der Mietvertrag noch eine mögliche Laufzeit bis zum 31.12.2034!

III. „Eine Rechtsfolgenbetrachtung! Die rechtskräftig festgestellte Unwirksamkeit einer (echten) Wertsicherungsklausel.“

4. Welche Folgen hat die (rechtskräftige) Feststellung der Unwirksamkeit für den Vermieter?

Antwort:

NEIN!

V kann grundsätzlich keine Anpassung mehr bis zum Ende der Laufzeit des MV von M verlangen, wenn die Parteien dies nicht konkret vertraglich vereinbart haben!

Vor Einführung des PrkIG wurde vertreten: Eine unzulässige Gleitklausel ist in der Regel, und zwar im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung, durch eine zulässige Klausel zu ersetzen. 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. (vgl. Schlimm/Hörndler in NZM 2024, 458)

Mit Einführung des PrkIG wird (wohl) nunmehr vertreten, dass die Verantwortung für die Zulässigkeit einer Wertsicherungsklausel beim Ersteller derselben liegt, sodass es keine Grundlage mehr für die Annahme gibt, dass eine unzulässige Klausel stets durch eine wirksame zu ersetzen sei. (vgl. so im Ergebnis auch LG München, Beschluss vom 19. November 2010 – 27 U 624/10 –, juris)

IV. Fazit

- Wertsicherungsklauseln führen in aller Regel zu steigenden Mieten, auch wenn sie ein „*Floaten*“, also eine Anpassung nach oben oder unten – zulassen (müssen)!
- Die Vereinbarung von (echten) Wertsicherungsklauseln birgt aber immer ein (erhebliches) Risiko für die Mietvertragsparteien, daher sollten (echte) Wertsicherungsklauseln immer vorab auf deren Zulässigkeit genau geprüft werden.
- Denn (echte) Wertsicherungsklauseln sind zwar schwebend wirksam, selbst wenn diese unzulässig nach dem PrKlG sind, sodass bis zur rechtskräftigen Feststellung deren Unwirksamkeit von den Rechtswirkungen der Klausel entsprechender Gebrauch gemacht werden kann; der Mieter kann keine in der Vergangenheit erbrachten Zahlungen zurückfordern! (abweichende vertragliche Vereinbarung hierzu aber möglich!)
- Doch in dem Fall der rechtskräftigen Feststellung der Unwirksamkeit kommt für die restliche Vertragslaufzeit keine Anpassungsmöglichkeit der Nettokaltmiete mehr in Betracht, wenn die Parteien hierzu keine klare vertragliche Regelung getroffen haben!

The background of the slide is an aerial photograph of a city. On the left side, a modern, curved building with a glass facade is visible, featuring a spherical light fixture. The rest of the image shows a dense urban landscape with various buildings, including a prominent church with a tall, dark spire and a clock tower on the right. The sky is filled with soft, white clouds.

Wir freuen uns auf Ihre Fragen

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: [+49 30 405 994-0](tel:+49304059940)
Telefax: [+49 30 405 994-16](tel:+493040599416)
E-Mail: info@wir-wanderer.de

Disclaimer

Liebe Hörerinnen und Hörer,

im Rahmen unseres heutigen Beitrages haben wir uns nach Kräften bemüht, die Rechtslage und Mietrechtsprechung der letzten Jahrzehnte zugrunde zulegen und zu berücksichtigen. In Ansehung der Fülle sich ändernder gesetzlicher Grundlagen und des abermals gehäuften Anfalls an Einzelfallentscheidungen/Judikatur des als „Case Law“ zu bewertenden Mietrechts ist es jedoch unvermeidbar, dass nicht alle im Zusammenhang mit dem Beitrag maßgeblichen Grundlagen berücksichtigt werden.

Die begleitende Präsentation ist auch nicht darauf angelegt, sämtliche in Betracht kommenden Aspekte abschließend darzustellen. Vielmehr ist zum Verständnis und zur Systematisierung nicht selten eine Verkürzung und Auslassung rhetorisch sinnvoll und den Lernerfolg fördernd.

Bitte verzeihen Sie daher vereinfachte Darstellungen ebenso, wie etwa nicht berücksichtigte gesetzliche Veränderungen oder gerichtliche Entscheidungen.

Ohnehin kann und soll unser Beitrag nicht dazu führen, dass Sie diesen als Ihre alleinige Quelle zur Entscheidungsfindung und täglichen Praxis nutzen. Wir können eine juristisch kompetente oder sonst anwaltliche Begleitung nicht ersetzen und nur empfehlen.

Vor diesem Hintergrund übernehmen wir keine Gewähr für den Inhalt und für die Richtigkeit unseres Beitrages.

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin