

Gericht:	OLG Brandenburg
Entscheidungsdatum:	27.06.2023
Aktenzeichen:	3 U 88/22
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2023, 291-292
Norm:	§ 2 PrKG
Zitiervorschlag:	MietRB 2023, 291-292

Titelzeile

Miethöhe: Ist die Kombination von Staffelmiete und Indexklausel wirksam?

PrKG § 2

Leitsatz

Die Kombination von Staffelmiete und nachfolgender Indexklausel ist wirksam. Ob und unter welchen Voraussetzungen die Kombination von Staffelmiete und gleichzeitiger Indexklausel (= indexierte Staffelmiete) wirksam ist, bleibt offen.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2023, 292 und 293 (nachstehend).

Das Problem Es geht um ein Gewerbeobjekt, in dessen Erdgeschoss die Mieterin eine Apotheke betreibt. Das Mietverhältnis beginnt am 1.5.2001, es ist für 10 Jahre fest abgeschlossen mit viermaliger Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren. Die Miete ist für die ersten Mietjahre gestaffelt, die letzte Staffel beginnt zum 1.5.2004. Die Miete beträgt seitdem monatlich 1.989,95 € netto. Ferner enthält der Mietvertrag folgende Klausel:

Für den Fall, dass sich der monatlich vom zuständigen Bundesamt festgelegte Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Deutschland im Vergleich zum Stand Mai 2004 auf der Basis 1995 = 100 künftig um mehr als 10 % ändert, sind beide Parteien berechtigt, Verhandlungen über die Neufestsetzung des Mietzinses zu verlangen. Sofern eine Einigung über die künftige Miethöhe zwischen den Parteien nicht zustande kommt, entscheidet ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender Schiedsgutachter gem. § 317 BGB nach billigem Ermessen, und zwar insbesondere auch darüber, ob überhaupt und ggf. in welcher Höhe eine Änderung der Miete eintreten soll. Die Entscheidung des Schiedsgutachters ist für beide Parteien bindend, wobei die Mietänderung nicht größer sein darf als die Veränderung des Lebenshaltungskostenindexes. ...

Die Wertsicherung beginnt mit Ende des dritten Mietjahres zu laufen, also mit dem 1.5.2004. ...

Mit Schreiben vom 7.9.2020 verlangt der Vermieter die Zustimmung der Mieterin zu einer Erhöhung der bisherigen Nettomiete ab dem 1.10.2020 um 23,3 % (= 463,66 € netto). Die Mieterin lehnt auch diese Mieterhöhung ab. Daraufhin beauftragt der Vermieter bei der IHK Ostbrandenburg ein Schiedsgutachten, welches zu einer zulässigen Mieterhöhung von 487,50 € netto kommt. Die Mieterin lehnt

diese weiterhin ab, u.a. deshalb, weil die Indexklausel aufgrund der Kombination mit der Staffelmiete unwirksam sei. Der Vermieter klagt.

Die Entscheidung des Gerichts Das Brandenburgische OLG gibt dem Vermieter Recht. Die Indexklausel sei trotz der anfänglichen Staffelmiete wirksam.

Allerdings könnten Klauseln, die für sich allein betrachtet unbedenklich erscheinen, auch dann unwirksam sein, wenn sich erst aus der Kombination mit anderen - für sich betrachtet ebenfalls wirksamen - Regelungen eine gesetzlich missbilligte Wirkung einstelle (Verweis auf OLG Brandenburg, 19.8.2009 - 3 U 135/08, MietRB 2010, 198

- 291 -

MietRB 2023, 291-292

- 292 -

[Kurek]). Eine Kombination von Staffelmiete und Indexklausel könne dann zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 PrKIG führen, wenn die Indexänderung stets nur eine Erhöhung der Miete bewirke.

Aufgrund dessen würde manche Kombination einer Staffelmiete mit einer Indexklausel für unwirksam gehalten, wenn durch die - zeitgleich zur Indexierung wirksam werdende - Staffelmiete ein „Floaten“ unmöglich sei, also eine Anpassung nach oben und nach unten entsprechend der Indexveränderung dauerhaft ausbleiben müsse (Verweis auf *Usinger*, NZM 2009, 297, 298 f.). Insbesondere die Kombination einer automatischen Indexklausel mit einer nur nach oben ausgerichteten Staffelmiete solle unzulässig sein, wenn „der Mietzins während der Laufzeit des Vertrags aufgrund der Staffelfvereinbarung nur steigen kann“ (Verweis auf *Schultz*, NZM 2000, 1135, 1141).

Die Frage nach der Zulässigkeit der Kombination derartiger Klauseln bedürfe hier aber keiner Entscheidung; denn die von den Parteien 2001 getroffenen Abreden führten nicht dazu, dass allein eine Erhöhung der Miete eintreten könne. Zum einen lasse die Indexklausel des Mietvertrages nicht nur eine Mietzinsanpassung „nach oben“ zu, denn der in Bezug genommene Lebenshaltungskostenindex könne auch absinken. Zum anderen setze die Indexierung erst zu einem Zeitpunkt nach Wirksamwerden der letzten Staffelmietserhöhung ein, sie lasse damit bei entsprechenden Indexveränderungen auch eine Absenkung der Miete zu. Zum dritten wirke die Indexklausel nicht automatisch, sondern setze vorherige Vertragsverhandlungen voraus.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung liegt auf der Linie der herrschenden Auffassung: Eine Gestaltung, wonach zunächst eine Staffelmiete und im Anschluss daran eine Indexklausel gilt, wird überwiegend für zulässig gehalten; dies gilt auch, wenn die Indexklausel zu einer automatischen Mietänderung führt (vgl. *Emmerich* in Staudinger, BGB, Stand: 2021, § 557b BGB Rz. 40). Kritisch sind dagegen Gestaltungen, wonach Staffelmiete und (automatische) Wertsicherungsklausel gleichzeitig gelten (vgl. etwa *Schultz* in BeckOK-Mietrecht, § 535 BGB Rz. 3237 [Stand: August 2023]: unwirksam; *Hörndler* in BeckOGK/BGB, § 578 Rz. 122 [Stand: Juli 2023]: wirksam).

Beraterhinweis Gewerbemietverträge werden häufig für eine lange Zeit vereinbart. Daher ist gegen Klauseln, die nach einer bestimmten Zeit eine Erhöhung der Miete vorsehen, erst einmal wenig zu sagen. Allerdings sind sie mit Augenmaß zu gestalten und sollten auch die Interessen des Mieters berücksichtigen - sonst droht deren Unwirksamkeit.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln