

| | |
|----------------------------|--|
| Gericht: | OLG Brandenburg |
| Entscheidungsdatum: | 27.06.2023 |
| Aktenzeichen: | 3 U 88/22 |
| Dokumenttyp: | Urt. |
| Quelle: |  Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln |
| Fundstelle: | MietRB 2023, 292-293 |
| Norm: | § 2 PrKG |
| Zitiervorschlag: | MietRB 2023, 292-293 |

Titelzeile

Indexklausel: „Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Deutschland“

PrKG § 2

Leitsatz

Eine Indexklausel, die als Bezugsgröße den Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Deutschland festlegt, ist wirksam. Denn dieser Index ist identisch mit dem Verbraucherpreisindex, der seit dem 1.1.2003 vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird. Die bloße Falschbezeichnung ist unschädlich.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2023, 291 (vorstehend) 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. 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.

Sollte das zuständige Bundesamt die Weiterführung dieses Indexes ganz oder teilweise einstellen, so tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex bzw. ein Index, der die von den Vertragsparteien beabsichtigte Wertsicherung des Mietzinses in gleichem Umfang gewährleistet wie der zuletzt für sie maßgeblich gewesene Index.

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 der Lebenshaltungskostenindex bereits vor Vertragsschluss nicht mehr geführt worden sei; zwar möge der Vermieter im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung einen Anspruch auf Vereinbarung eines zulässigen Index haben, dieser sei aber nicht geltend gemacht. Der Vermieter klagt.

Die Entscheidung des Gerichts Das Brandenburgische OLG gibt dem Vermieter Recht. Die Indexklausel sei trotz Falschbezeichnung der Bezugsgröße wirksam vereinbart.

- 292 -

MietRB 2023, 292-293

- 293 -

Die Indexklausel sei nicht deshalb unverbindlich, weil bei Vertragsschluss bereits keine Fortschreibung des Lebenshaltungsindex mehr erfolgt sei. Die Parteien hätten Verhandlungen über eine Anpassung der Miethöhe abhängig vom „Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Deutschland“ vereinbart. Dieser Index sei identisch mit dem Verbraucherpreisindex, der - an Stelle verschiedener früher üblicher Bezugsgrößen - seit dem 1.1.2003 vom Statistischen Bundesamt ermittelt werde. Die Wirkung der vertraglichen Vereinbarung sei damit nicht von dem Ergebnis einer ergänzenden Vertragsauslegung oder Anpassung des Mietvertrags abhängig, wie sie bei Vereinbarung einer nicht mehr veröffentlichten Bezugsgröße erforderlich werden könnte. Angesichts dieser tatsächlichen Identität bleibe die „Falschbezeichnung“ der die Mietanpassung ermöglichenden Bezugsgröße irrelevant.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung ist richtig. Der in Bezug genommene „Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Deutschland“ ist inhaltlich identisch mit dem „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, die bloße Falschbezeichnung ist unschädlich (so auch *Aufderhaar/Jaeger*, NZM 2009, 569, 574). Dies wird bestätigt durch § 557b Abs. 1 BGB, der ebenfalls auf den „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ abstellt.

Beraterhinweis Trotz der Entscheidung des Bdb. OLG sollte bei der Gestaltung der Indexklausel darauf geachtet werden, dass als Bezugsgröße der Verbraucherpreisindex für Deutschland gewählt wird. Das erspart unnütze Diskussionen.

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

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln