


Gericht:	OLG Karlsruhe
Entscheidungsdatum:	04.03.2025
Aktenzeichen:	19 U 142/23
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt
Fundstelle:	MietRB 2026, 145-146
Normen:	§ 1 PrKG, § 307 BGB, § 306 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2026, 145-146

Titelzeile

Miethöhe: Ist die Kombination von Indexmiete und Marktmiete wirksam?

BGB §§ 306, 307; PrKG § 1

Leitsatz

Eine wirksame Indexklausel wird von der Unwirksamkeit einer intransparenten Marktmietklausel nicht erfasst, wenn beide Klauseln voneinander teil- und abgrenzbar sind.

Das Problem Es geht um ein Gewerbemietverhältnis, welches seit dem 1.1.2002 besteht. Der vom Vermieter gestellte Mietvertrag war zunächst für 10 Jahre abgeschlossen und wurde mit mehreren Nachträgen jeweils um 3 Jahre verlängert. Als monatlicher Mietzins sind 50.000 DM netto vereinbart (entsprechend 25.565 €). Der Mietvertrag enthält folgende Indexklausel:

„Verändert sich nach Beginn des auf die Unterzeichnung dieses Vertrages folgenden Monats der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privater Haushalte durch eine oder mehrere Erhöhungen oder Ermäßigungen, gegebenenfalls nach Saldierung, um insgesamt fünf oder mehr als fünf Prozent, so ändert sich in demselben Verhältnis auch der Mietzins, und zwar ab dem Monatsersten der auf eine solche Indexänderung folgt. Ist eine solche Veränderung des Mietzinses erfolgt, so findet eine weitere Veränderung des Mietzinses erst dann wieder statt, wenn sich der um fünf oder mehr als fünf Prozent veränderte, der neuen Mietberechnung zugrundeliegende Lebenshaltungskostenindex wiederum um fünf oder mehr als fünf Prozent verändert hat, und zwar ab dem Monatsersten, der auf eine solche Indexänderung folgt. Diese Regelung gilt für alle weiteren Veränderungen analog. Indexbasis: 2002 = 100 Prozent.“

Zusätzlich enthält er folgende Marktmietklausel:

„Unabhängig von einer eventuellen Veränderung der Monatsmiete auf Grund der Wertsicherungsklausel können die Vermieter alle fünf Jahre nach Beginn der auf die Unterzeichnung dieses Vertrages folgenden Monats verlangen, dass der Mietzins neu ausgehandelt wird. Kommt eine Einigung nicht zustande, können die Vermieter einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen benennen, der den ortsüblichen Mietzins festzustellen hat. Die so ermittelte Monatsmiete ist rückwirkend ab Beginn des Fünf-Jahreszeitraumes zu zahlen. Die Kosten dieses Verfahrens tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte... Machen die Vermieter von ihrem Recht nach Ziffer 5 Gebrauch, setzt die Wertsicherung nach Ziffer 4 oder Ziffer 5 bei der veränderten Monatsmiete von vorne ein.“

Mit Schreiben vom 2.10.2021 weist der Vermieter die Mieterin auf die Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex bis August 2021 von plus 35,26 % hin. Das entspreche einer Erhöhung der Miete um 9.014 €; die erhöhte Miete von insgesamt 34.579 € sei ab 1.11.2021 zu zahlen. Die Mieterin lehnt die Erhöhung ab und zahlt weiter die bisherige Miete; der Vermieter erhebt Klage.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Karlsruhe gibt dem Vermieter Recht und verurteilt die Mieterin zur Nachzahlung von 269.014 € Restmiete. Der Vermieter könne sich zur Begründung seiner Forderung auf die vereinbarte Indexklausel berufen. Diese sei für sich nicht zu beanstanden, weder nach dem Preisklauselgesetz noch AGB-rechtlich. Die darüber hinaus vereinbarte Marktmietklausel enthalte zwar keinen Verstoß gegen das Preisklauselgesetz, wohl aber einen solchen gegen das Transparenzgebot gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.

- 145 -

MietRB 2026, 145-146

- 146 -

Dies löse allerdings nicht die Unwirksamkeit der Indexklausel aus.

Die Marktmietklausel sei als Leistungsvorbehaltsklausel zu werten, die nicht dem Preisklauselgesetz unterliege. Denn sie gewähre einen Ermessensspielraum, der es ermögliche, die neue Höhe der Geldschuld nach Billigkeitsgrundsätzen zu bestimmen (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 1 PrKG). Die Frage, ob der Vermieter neue Verhandlungen verlange und bei deren Scheitern einen Sachverständigen bestimme, liege in seinem Ermessen; ebenso das Ausmaß der sich daraus ergebenden Veränderung der Miethöhe, auch wenn die Bestimmung der ortsüblichen Miete über einen einzuschaltenden Gutachter zu erfolgen habe. Die Marktmietklausel enthalte keine unangemessene Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB). Denn sie könne - jedenfalls theoretisch - auch zu einer Reduzierung der Miete führen. Indes verstoße die Marktmietklausel gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Der Verstoß bestehe darin, dass die Klausel die Billigkeitskontrolle nach § 315 Abs. 3 BGB nicht erwähne und dadurch die Rechtslage irreführend darstelle (Verweis auf BGH v. 31.7.2013 - VIII ZR 162/09, MDR 2013, 1151 -, juris Rz. 44).

Aber auch die Kombination beider Klauseln führe nicht dazu, dass die Indexklausel nach dem Preisklauselgesetz unwirksam sei. Zwar werde eine solche Unwirksamkeit vertreten im Fall einer Kombination von Indexklausel und Marktmietklausel, die einseitig den Vermieter begünstige (Verweis auf *Usinger*, NZM 2009, 297, 300; *Schlimm/Hörndler*, NZM 2024, 458, 463). Dies sei hier nicht der Fall, da beide Klauseln zugunsten des Mieters auch eine Reduzierung der Miete verursachen könnten.

Die Unvereinbarkeit der Marktmietklausel mit dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB infiziere gem. § 306 Abs. 1 BGB nicht die (wirksame) Indexklausel. Denn beide Klauseln seien bereits durch die getrennte Nummerierung äußerlich voneinander unabhängig. Auch ihrem Zweck nach seien sie ohne weiteres teil- und abgrenzbar.

Konsequenzen für die Praxis Die Begründung des Gerichts ist etwas verschachtelt und daher nicht leicht zu lesen. Dogmatisch ist sie aber gut nachvollziehbar.

Beraterhinweis Gewerbemietverträge werden regelmäßig für eine lange Zeit vereinbart. Daher ist gegen Wertsicherungsklauseln erst einmal wenig einzuwenden. Allerdings sind sie mit Augenmaß zu gestalten und sollten auch die Interessen des Mieters berücksichtigen - sonst droht deren Unwirksam-

keit. Zumal der BGH in einer aktuellen Entscheidung die AGB-Kontrolle solcher Klauseln nochmals verschärft hat (BGH v. 11.3.2026 - XII ZR 51/25, MietRB 2026, 140 [*Börstinghaus*]).

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

© Verlag Dr. Otto Schmidt