

Nur transparente Indexklauseln sind wirksam

Mietrecht. Indexklauseln für Gewerbe müssen bestimmt, klar und verständlich sein. Belastung und Nachteile für den Mieter sind aufzuzeigen. Sonst sind die Klauseln unwirksam.

OLG Schleswig, Beschluss vom 5. Februar 2024, Az. 12 U 69/23

Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

In einem Gewerberaummietvertrag wurde vereinbart, den Mietzins „nach Ablauf eines Vertragsjahres“ an den Verbraucherpreisindex (VPI) entsprechend dessen Veränderungen anzupassen. Darauf gestützt erklärte der Vermieter mehrere Mieterhöhungen. Die hielt der Mieter

wegen Unwirksamkeit der Indexklausel für unzulässig und zahlte die Miete nicht vollständig. Nach Ansicht des Gerichts fordert der Vermieter den rückständigen Mietzins zu Recht vom Mieter, da die Indexklausel hinreichend bestimmt und damit wirksam sei.

DIE FOLGEN

Indexklauseln müssen nach dem Bestimmtheitsgebot des Preisklauselgesetzes (PreisklG) hinreichend bestimmt sein. In Formularverträgen müssen sie nach dem Transparenzgebot des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch klar und verständlich sein. Die Prüfungsmaßstäbe nach dem PreisklG und dem AGB-Recht seien identisch, meint das OLG. Spannend wird es bei den Rechtsfolgen. Nach dem PreisklG sind Indexklauseln so lange wirksam, bis ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot gerichtlich

rechtskräftig festgestellt ist. Im Gegensatz dazu sind Klauseln, die gegen AGB-Recht verstoßen, grundsätzlich von Anfang an unwirksam. Um den Rechtsfolgen des PreisklG Geltung zu verleihen, soll ein Verstoß gegen das AGB-rechtliche Transparenzgebot ausgeschlossen sein, wenn bereits gegen das Bestimmtheitsgebot des PreisklG verstoßen wurde. Damit ist die rückwirkende Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Indexklausel in diesen Fällen ausgeschlossen.

WAS IST ZU TUN?

Vorliegend nahm das Gericht eine Auslegung der Indexklausel an, aus der sich eine Anpassung der Miete nach Ablauf eines jeden Jahres gemäß den prozentualen Veränderungen des VPI ergebe. Es handelt sich allerdings um eine Einzelfallentscheidung. Es ist daher darauf zu achten, dass Indexklauseln präzise formuliert und aus der Formulierung der Klausel auch etwaige wirtschaftliche Nachteile und Belastungen erkennbar werden. Zwar dürfen die Anforderungen an die Transparenz nicht überspannt werden. Es kommt vielmehr darauf an, welches Verständnis

bei Gewerberaummietverträgen von einem Durchschnittskunden typischerweise zu erwarten ist. Ist eine Indexklausel tatsächlich unwirksam, sind bei langfristigen Mietverträgen über Jahre erhebliche Mieteinbußen möglich. In der Praxis zeigt sich, dass die Formulierung von Mietindexierungsklauseln komplex ist und immer wieder zu Problemen führt. Es empfiehlt sich, auch diese Klauseln vor Mietvertragsabschluss genau zu prüfen.

(redigiert von Monika Hillemacher)