

Mietrecht

Klausel mit nicht geführtem Index dank Auslegung wirksam

Eine Indexregelung, die sich auf einen nicht existierenden Index bezieht, ist durch ergänzende Vertragsauslegung wirksam, wenn für den Fall des Wegfalls des Index vereinbart ist, dass ihn der in seinem wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommende Index ersetzen soll.

OLG Frankfurt, Urteil vom 10. Oktober 2014,
Az. 2 U 245/12

Rechtsanwältin
Ulrike Janssen
von Hogan Lovells



Der Fall

Die jeweiligen Rechtsvorgänger der Parteien schlossen 1990 einen Pachtvertrag sowie einen Erbbaurechtsvertrag zum Betrieb eines Golfplatzes. Beide Verträge enthalten die identische Indexregelung, wonach sich der Pacht-/Erbbauzins automatisch ab dem nächsten Monatsersten anpasst, sollte sich der Preisindex für die Lebenshaltung aller Haushalte höher verdienender Arbeitnehmer um mehr als 5% verändern.

Für den Fall, dass der genannte Preisindex nicht mehr festgestellt wird, vereinbarten sie, dass an dessen Stelle der ihm in seinem wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommende Index treten soll. Die Kläger verlangen rückständige Pacht- und Erbbauzinsen aufgrund dieser Indexregelung sowie Zustimmung zur Anpassung der im Grundbuch eingetragenen Erbbauzinsreallast.

Die Folgen

Obwohl die Parteien einen Index gewählt haben, der so nie veröffentlicht wurde, entschied das OLG, dass die Indexregelung wirksam ist und nicht gegen das Transparenzgebot des § 307 BGB verstößt. Die Parteien haben durch ihre Abreden zum Ausdruck gebracht, dass sie die Unwirksamkeit der Indexregelung in jedem Fall verhindern wollten, auch wenn sie den eingetretenen Fall hierbei nicht bedacht haben. Die hierdurch entstandene Regelungslücke wird durch eine ergänzende Vertragsauslegung ge-

schlossen. Auch der BGH habe in seiner Rechtsprechung ausdrücklich erklärt, dass im Fall von unwirksamen Wertsicherungsklauseln nicht das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion gelte. Sonst würde der erklärte Wille der Parteien in sein Gegenteil verkehrt. Da von einer versehentlichen Falschbezeichnung auszugehen ist, tritt daher an die Stelle des genannten Indexes heute der Verbraucherpreisindex.

Was ist zu tun?

Das OLG Frankfurt führt die Rechtsprechung des BGH zur ergänzenden Vertragsauslegung von Indexklauseln zwar für diesen Einzelfall fort, dennoch sollte bei der Formulierung von Wertsicherungsklauseln sorgfältig geprüft werden, ob diese auch tatsächlich anwendbar sind, um unnötige Risiken und Rechtsstreite zu vermeiden. Zu beachten ist weiterhin, dass die Unwirksamkeit einer Indexklausel gemäß § 8 PrKIG erst zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten

Verstoßes ex nunc - also für die Zukunft - eintritt, hätte das Gericht einen solchen bejaht. Die Beurteilung der Wirksamkeit der Indexklausel als Vorfrage für die Entscheidung des Gerichts nimmt aber an der Rechtskraft des Urteils nicht teil. Eine Widerklage mit dem Ziel der Feststellung der Unwirksamkeit wurde nämlich gerade nicht erhoben. **ba**