

Die Gestaltung von Wertsicherungsklauseln in Gewerbemietverträgen

Die Inflationsrate war im Jahre 2009 mit 0,4 % relativ gering, infolge der steigenden Wirtschaftsleistung zeigt sich jedoch für das Jahr 2010 eine steigende Tendenz. Damit nimmt auch die Bedeutung von verbraucherpreisindexierten Wertsicherungsklauseln in Gewerbemietverträgen erheblich zu. Von besonderer Bedeutung sind dabei auch entsprechende Klauselkombinationen. Voraussetzung jedweder Wertsicherungsklausel bzw. von Klausel-kombinationen ist deren rechtliche Zulässigkeit. Rechtsgrundlage bildet dazu das Preisklauselgesetz (PrKlG).

1. Arten der Preisklauseln

Grundsätzlich ist zwischen Klauseln zu unterscheiden, die eine automatische indexorientierte Anpassung vorsehen, so genannte Gleit- oder auch Preisklauseln, und jenen Klauseln, die eine Neufestsetzung aufgrund noch zu führender Verhandlungen der Vertragsparteien vorsehen (Leistungsvorbehalte) oder die eine Bestimmung der Höhe der Miete durch einen Dritten beinhalten.

Eine „echte“ Gleichklausel bewirkt eine automatische Anpassung des Mietzinses, während eine „unechte“ Gleitklausel die Erhöhung des Mietzinses von weiteren Handlungen abhängig macht.

Eine Anpassung kann auch verzögert erfolgen, d. h. es wird ein Zeitpunkt der Indexierung nach Beginn des Mietverhältnisses konkret mietvertraglich vereinbart.

Zu den Preis- und Gleitklauseln gehört auch die klassische Staffelmietzinsvereinbarung.

Alle Klauseln und Klauselkombinationen unterliegen dem PrKlG.

Grundprämissen der Zulässigkeit sind:

- Festlaufzeit von mindestens 10 Jahren vom Vertragsabschluss bis zur Fälligkeit der letzten Zahlung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 d PrKlG)

oder

- Vertrag, in dem der Vermieter auf die Dauer von 10 Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 e PrKlG).

2. Indexierte Staffelmiete

Die Zulässigkeit einer Klausel zu einer indexierten Staffelmiete, wo die Staffel und der Index nebeneinander stehen, ist umstritten, da diese nach § 2 PrKlG unwirksam ist, soweit diese keine Möglichkeit des Absenkens der Miete bei entsprechendem Index ermöglicht.

Eine Kombination dagegen ist zulässig, wenn in den ersten Jahren der Mietdauer eine Staffelmiete wirksam wird und sich in den folgenden Jahren eine Indexierung anschließt.

3. Index- und Marktmietklausel

Bei einer Marktmietklausel wird die vertragliche Absprache getroffen, die Miethöhe auf ihre Marktgerechtigkeit in bestimmten Abständen zu prüfen und dem anzupassen. Die dadurch geänderte Miete kann einer vertraglichen Indexierung unterworfen werden.

Auch kann eine indexierte Miete entsprechend der vertraglichen Vereinbarung einer Marktanpassung unterzogen werden.

4. Index- und Umsatzmiete

In der Praxis wurden für diese Form der Mietzinsvereinbarung folgende Kombinationen vereinbart:

- Vereinbarung von zwei Mieten: einerseits eine Festmiete, die der Indexierung unterworfen wird und andererseits eine zweite Miete, die sich an einem Prozentsatz der erzielten Umsätze im Mietobjekt ausrichtet;
- Es wird eine Umsatzmiete vereinbart, die einen bestimmten Anteil Festmiete beinhaltet und somit eine Mindestmiete darstellt, die indexiert werden kann.

Solche Klauseln sind wirksam, soweit diese § 3 Abs. 1 d oder e PrKlG entsprechen.

5. Empfehlungen für die Vertragsgestaltung

Bei der Gestaltung von Indexklauseln sollte im Zusammenhang mit der Bezugnahme auf das Basisjahr im Interesse der Vermeidung von Berechnungsschwierigkeiten anstelle von Punktklauseln auf Prozentklauseln zurückgegriffen werden.

Besonders empfehlenswert ist eine Anpassungsklausel nach festen Zeitintervallen und nach Maßgabe der prozentualen Indexveränderung, da diese eine echte und leicht nachvollziehbare Preisgleitklausel darstellen.

Im Zusammenhang mit der Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel sollte ebenfalls eine Unwirksamkeits- bzw. Umdeutungsklausel mietvertraglich vereinbart werden. Der BGH hat mit Urteil vom 04.09.2009 entschieden, dass solche Klauseln wirksam vereinbart werden können, da die Umdeutung einer Preisklausel mit einem außer Kraft gesetzten Index in eine Indexklausel auf der Basis des Verbraucherpreisindex als interessengerecht anzusehen ist.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

im Kanzleiforum Immobilienrecht
der Kanzlei Strunz-Alter, Chemnitz
März 2011