

Beck'sche Musterverträge

Gewerberaummiete

von
Dr. Michael Schultz

4. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 67144 9

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

5. Kostenelementeklauseln

Gem. § 1 Abs. 2 Ziff. 3 PrKG sind Kostenelementeklauseln Regelungen, nach denen der geschuldete Betrag insoweit von der Entwicklung der **Preise** – deshalb wird z. T. auch der Begriff **Preisänderungsklauseln** gebraucht⁷⁷⁸ – oder Werte für Güter oder Leistungen abhängig gemacht wird, als diese die Selbstkosten des Gläubigers bei der Erbringung der Gegenleistung unmittelbar beeinflussen. Die prozentuale Veränderung eines Kostenelementes bzw. eines Einzelpreises – z. B. Heizöl oder Erdgas – führt nicht zu einer gleichen prozentualen Veränderung des gesamten Lieferpreises,⁷⁷⁹ im Gewerberaummietrecht also der Miete; dieser verändert sich vielmehr nur insoweit, als sich die Veränderung der ursprünglich als maßgeblich vereinbarten Kostenelemente **anteilig** im Gesamtpreis, also in der Miete, auswirkt.⁷⁸⁰

Unstreitig unterfallen Kostenelementeklauseln im engeren Sinne, sog echte Kostenelementeklauseln, bei denen Änderungen eines Kostenelements nur insoweit abgewälzt werden, als sie effektiv gerade bei diesem Kostenfaktor eingetreten sind, nicht dem Preisklauselverbot.⁷⁸¹ Ob auch Kostenelementeklauseln im weiteren Sinne, sogenannte unechte Kostenelementeklauseln, bei denen nicht auf die tatsächlichen Selbstkosten des Gläubigers, sondern auf allgemeine Kostensteigerung Bezug genommen wird, nicht dem Verbot unterfallen, dürfte zweifelhaft sein.⁷⁸² Jedenfalls benachteiligt eine Kostenelementeklausel den Mieter unangemessen i. S. d. § 307 BGB, wenn sie dem Verwender ermöglicht, über die Abwälzung konkreter Kostensteigerung hinaus den zunächst vereinbarten Preis ohne jede Begrenzung anzuheben und so nicht nur eine Gewinnschmälerung zu vermeiden, sondern einen zusätzlichen Gewinn zu erzielen.⁷⁸³ Kostenelementeklauseln, die die als Wertmesser herangezogenen Kosten nicht definieren, sind intransparent und deshalb nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB nichtig.⁷⁸⁴

Kostenelementeklauseln werden häufig bei Mietverträgen für Telefon- oder EDV-Anlagen verwendet.⁷⁸⁵ Da bei der Geschäftsraummiete überwiegend Nettokaltmieten vereinbart werden, besteht im Allgemeinen kein Bedürfnis nach derartigen Klauseln. Deshalb wurde im Mustertext von einem Formulierungsvorschlag abgesehen. Ein möglicher Anwendungsbereich bestünde bei einem langfristigen Untermietverhältnis, wenn die Untermiete an die Miete im Hauptmietverhältnis – als Kostenfaktor für den Untervermieter – gekoppelt werden soll und wenn eine Spannungsklausel nicht möglich ist, weil die Wertsicherungsklausel im Hauptmietverhältnis der PrKV unterfällt.

6. Leistungsvorbehalt

Im Gegensatz zu automatischen Gleitklauseln, sogenannte **Automatikklauseln**, bei denen sich die Höhe der Geldschuld automatisch in fester Relation zur gewählten Bezugsgröße verändert, können solche Klauseln ohne Verstoß gegen das PrKG vereinbart werden, bei denen den Vertragsparteien hinsicht-

lich des Ausmaßes der Änderung der Höhe der Geldschuld ein Ermessensspielraum zusteht und der Betrag zwischen den Parteien erst ausgehandelt werden muss.⁷⁸⁶

Gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 1 PrKG ist klargestellt, dass eine Leistungsvorbehaltsklausel auch unter dem Geltungsbereich des PrKG nicht unter das Preisklauselverbot fällt.

Der Begriff des Leistungsvorbehaltes erklärt sich dadurch, dass sich der Vermieter **vorbehält**, die Gegenleistung für die Raumüberlassung neu festzulegen.⁷⁸⁷ Vom Leistungsvorbehalt werden aber nicht nur Fälle erfasst, in denen die Leistung nach §§ 315 ff. BGB festgelegt wird, sondern vor allem auch Fälle, in denen die Miethöhe durch **Parteivereinbarung** geändert wird.⁷⁸⁸ Im Gegensatz zur einer dem Preisklauselverbot unterfallenden Gleitklausel ist unter einem Leistungsvorbehalt also eine Abrede zu verstehen, nach welcher die von dem Mieter zu zahlende Miete bei Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse einer Bezugsgröße oder nach Ablauf einer bestimmten Zeit zwar geändert werden kann, dies aber **nicht zu einer automatischen** Veränderung der Miete führt, vielmehr nur **Voraussetzung** für eine Mietänderung ist, die Höhe der Miete daher noch **gesondert** vereinbart bzw. festgesetzt werden muss.⁷⁸⁹

Die Miete ändert also nicht automatisch mit der Bewegung des Wertmessers, z. B. der Erhöhung des **Lebenshaltungskostenindex**, sondern wird bei Eintritt der vereinbarten Voraussetzung durch einen selbstständigen Akt, für den ein Ermessensspielraum verbleiben muss, **angepasst oder neu festgesetzt**.⁷⁹⁰

In den Voraussetzungen unterscheidet sich der Leistungsvorbehalt kaum von der Formulierung einer Automatikklausele, da beide auf die Indexentwicklung Bezug nehmen.⁷⁹¹ Auch wenn der Leistungsvorbehalt nicht preisklauselrechtlichen Einschränkungen unterliegt, so können sinnvoller Weise nur solche Indizes vereinbart werden, die vom Statistischen Bundesamt bzw. den statistischen Landesämtern tatsächlich geführt werden. Die bei der Umstellung der Indizes zum 1.1.2000 auftretenden Probleme betreffen daher Leistungsvorbehalte ebenso wie dem PrKG unterliegende Automatikklausele. Insoweit wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Grundsätzlich ändert sich die Miete nur in der **gleichen Bewegungsrichtung** der Bezugsgröße, da ansonsten der Zweck der Klausel – Sicherung vor Geldwerteinbußen aufgrund Kaufkraftverlustes – unterlaufen würde.⁷⁹² Dies gilt jedenfalls im Falle einer **Anpassung**,⁷⁹³ es sei denn, der entgegenstehende Wille der Vertragsparteien kommt in der Klausel besonders zum Ausdruck.⁷⁹⁴ Im Einzelfall kann sich aber bei Auslegung der Leistungsvorbehaltsklausel auch ergeben, dass trotz gestiegenen Indexes eine Mietsenkung in Betracht kommt. Ist nämlich eine **Neufestsetzung** vereinbart, so ist die marktübliche Miete zu ermitteln.⁷⁹⁵ Liegt die neue Marktmiete unter der bisher vereinbarten Miete, so kann die Miete gesenkt werden, obwohl die Indexwerte gestiegen sind.⁷⁹⁶ Ist allerdings eine Neufestsetzung unter der Überschrift „**Wertsicherung**“ geregelt, so spricht vieles dafür, dass eine Änderung der Miete wegen des Wertsicherungscharakters der Klausel nur in der gleichen Bewegungsrichtung wie die Veränderung der Bezugsgröße erfolgen kann.⁷⁹⁷ Sieht

der Leistungsvorbehalt bei Änderung der Bezugsgröße unabhängig von den ursprünglichen Äquivalenzvorstellungen die Anpassung der Miete an die marktübliche vor – ohne dass der Wertsicherungscharakter betont wird –, so kommt eine Herabsetzung der Miete **entgegen der Bewegungsrichtung** der Bezugsgröße in Betracht.⁷⁹⁸

Da der Leistungsvorbehalt nicht dem PrKG unterliegt, kann eine **einseitige** Erhöhung vereinbart und die Herabsetzung ausgeschlossen werden;⁷⁹⁹ anders als bei der Automatikklausele kann also eine **Mindestmiete** vereinbart werden.⁸⁰⁰

Während sich bei Automatiklauseln nicht nur die Fälligkeit, sondern auch die neue Miete unmittelbar aus der Indexentwicklung ergibt, leiden viele Leistungsvorbehaltsklauseln daran, dass zwar die Änderungsvoraussetzungen klar geregelt sind, dass aber Erhöhungsmaßstab und das weitere Erhöhungsverfahren unklar bleiben;⁸⁰¹ dies kann zur Intransparenz führen.⁸⁰² Da wesentliches Merkmal eines Leistungsvorbehalts der **Ermessensspielraum** für die Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien oder für den zur Neufestsetzung oder Anpassung berufenen Dritten ist,⁸⁰³ ist die Ungenauigkeit des Erhöhungsmaßstabes einerseits zwar typisch für den Leistungsvorbehalt.⁸⁰⁴ Andererseits ist der Leistungsvorbehalt nur dann praktikabel, wenn der **Wertungs- bzw. Erhöhungsmaßstab** wenigstens **bestimmbar** von den Parteien geregelt wird.⁸⁰⁵ Es sollte zumindest angegeben werden, ob die bisherige Miete unter Berücksichtigung der ursprünglichen Äquivalenzvorstellungen nur angepasst oder unabhängig von ihnen neu festgesetzt werden soll⁸⁰⁶ bzw. ob Maßstab sowohl für die Neufestsetzung als auch für die Anpassung die angemessene, die ortsübliche oder die Marktmiete sein soll.⁸⁰⁷

Die Parteien können als Erhöhungsmaßstab eines Leistungsvorbehaltes jeden beliebigen Wertmesser vereinbaren, also z.B. das Beamtengehalt,⁸⁰⁸ die aktuell zu erzielende Marktmiete,⁸⁰⁹ den Lebenshaltungskostenindex⁸¹⁰ oder sogar die ortsübliche Vergleichsmiete i.S.d. § 558 BGB.⁸¹¹ Letzter Erhöhungsmaßstab dürfte sich allerdings ebensowenig für die Geschäftsraum-miete eignen wie eine „*ortsübliche Miete*“ für Geschäftsraum. Denn es bleibt unklar, ob darunter die aktuelle Miete bei Neuvermietung gemeint ist oder – ähnlich wie bei der Wohnraum-miete – eine Durchschnittsmiete der in den letzten Jahren abgeschlossenen Verträge.⁸¹² Da es den Parteien i.d.R. nicht um die ortsübliche Miete, sondern um den im Einzelfall angemessenen Mietzins geht,⁸¹³ können sie auch vereinbaren, dass zur Ermittlung der im Einzelfall angemessenen Marktmiete nur Vergleichsdaten aus bestimmten Lagen herangezogen werden dürfen.⁸¹⁴ Nehmen die Parteien auf einen nicht existierenden bundesweiten „*Index für gewerbliche Mieten*“ Bezug, so hat sich die Neufestsetzung der Miete im Zweifel an der örtlichen Marktmiete für vergleichbare Objekte zu orientieren.⁸¹⁵

So wünschenswert ein detaillierter Erhöhungsmaßstab ist,⁸¹⁶ so muss doch andererseits – da sonst das PrKG umgangen würde – eine Automatikwirkung vermieden werden. Ein gewisses Maß an Ungewissheit ist der Preis dafür, dass die Klausel nicht dem Preisklauselverbot unterliegt.. Gerade wenn die Entwicklung der Lebenshaltungskosten nicht nur als Voraussetzung, sondern auch als Erhöhungsmaßstab vereinbart wird, muss ein **Ermessensspiel-**

raum verbleiben, der es ermöglicht, die neue Höhe der Geldschuld nach **Billigkeitsgrundsätzen** zu bestimmen. Dabei reicht es nicht aus, die Automatikwirkung dadurch zu entschärfen, das eine Anpassung nur auf Verlangen einer der Vertragsparteien erfolgen soll.⁸¹⁷ Es muss hinsichtlich des Ausmaßes der Anpassung ein Ermessensspielraum bestehen, § 1 Abs. 2 Ziffer 1 PrKG,⁸¹⁸ z. B. durch die Formulierung „falls dies der Billigkeit entspricht“.⁸¹⁹

Es ist daher nicht ausreichend, wenn der Ermessensspielraum auf die einseitige Entscheidung des Vermieters reduziert wird, eine Mieterhöhung vorzunehmen oder nicht.⁸²⁰ Eine Klausel, die dem Vermieter das einseitige Recht zur Neufestsetzung der Miete einräumt und gleichzeitig bestimmt, dass die Miete immer mindestens der Marktmiete entspricht und eine Anpassung nur „upwards only“ zulässig sein soll, ist daher – jedenfalls unter dem Geltungsbereich des PrKG – unzulässig.⁸²¹

Die Leistungsvorbehaltsklausel in der 6. *Alternative* regelt als Erhöhungsmaßstab die aktuell zu erzielende Marktmiete. Eine jährliche Anpassung wäre hier unangemessen; deshalb ist die Mietanpassung davon abhängig gemacht worden, dass sich der Index um 10 Prozentpunkte verändert. Im Mustertext ist zulässig einseitig eine Erhöhung geregelt. Wenn, wie in der 6. *Alternative*, als Erhöhungsmaßstab die **Marktmiete** vereinbart worden ist, so sollte, falls es innerhalb einer bestimmten Frist nicht zu einer Einigung kommt, ein **Schiedsgutachter** mit der Ermittlung der neuen Miete beauftragt werden.

Entgegen einer verbreiteten Praxis der bis zum 31.12.1998 zuständigen Landeszentralbehörden⁸²² ist die Regelung in der 7. *Alternative*, wonach der Vermieter die neue Miete gem. § 315 BGB festsetzen kann, zulässig. Nach zutreffender Ansicht des BGH hält eine Klausel, die dem Vermieter ein Leistungsbestimmungsrecht dahingehend einräumt, bei einer Änderung der ortsüblichen oder angemessenen Miete den vom Mieter zusätzlich oder weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen festzusetzen, der Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1 BGB stand.⁸²³ Bis zu dieser Entscheidung des BGH war umstritten, ob der Vermieter die veränderte Miete unter Beachtung der Indexveränderung gemäß § 315 BGB festsetzen darf oder ob die oftmals unnötige Einschaltung eines Sachverständigen erforderlich ist. Nun ist klargestellt, dass das einseitige Leistungsbestimmungsrecht auch formularmäßig zulässig ist. Damit bietet sich noch mehr als bisher die Leistungsvorbehaltsklausel in all den Fällen an, in denen die Voraussetzungen für eine Automatik Klausel nach dem Preisklauselgesetz nicht vorliegen und in denen auch als Erhöhungsmaßstab die Indexveränderung vereinbart ist.

In der 7. *Alternative* ist als Erhöhungsmaßstab für die Leistungsvorbehaltsklausel die Indexentwicklung geregelt. Wird als Maßstab die Indexermittlung vereinbart, so ist die Beauftragung eines Schiedsgutachters entbehrlich. Hier ist die Regelung des § 315 BGB ausreichend, wonach der Vermieter den neuen Mietzins verbindlich für beide Parteien festsetzen kann. Diese Regelung, in der 7. *Alternative* vorgeschlagen, ist auch zulässig. Denn entscheidend ist, dass der geschuldete Betrag „nicht unmittelbar und selbsttätig“ bestimmt wird.⁸²⁴ Dies ist bei einer Leistungsbestimmung des Vermieters nach § 315 BGB nicht der Fall.⁸²⁵ Die Leistungsbestimmung durch den Vermieter ist allerdings nur dann

verbindlich, wenn sie der **Billigkeit** entspricht;⁸²⁶ anderenfalls wird die Bestimmung gem. § 315 Abs. 3 BGB durch Urteil getroffen.

In Zeiten steigender Mieten ist diese in der 7. *Alternative* vorgeschlagene Wertsicherungsklausel in ihren praktischen Auswirkungen einer automatischen Wertsicherungsklausel vergleichbar.⁸²⁷ Zwar erhöhte sich die Miete nicht automatisch. Der Mieter wird aber dann einem indexbedingten Erhöhungsverlangen des Vermieters kaum Billigkeitserwägungen⁸²⁸ entgegenhalten können, wird also diesem Verlangen zustimmen müssen.

In Zeiten sinkender Mieten zeigt sich jedoch deutlich der Unterschied zwischen dieser Leistungsvorbehaltsklausel und einer ähnlich formulierten automatischen Wertsicherungsklausel (z. B. 4. *Alternative*). Während der Vermieter auch bei sinkendem Mietzinsniveau im Falle der 4. *Alternative* nicht gehindert ist, bei gestiegenem Index die hohe und inzwischen über dem Marktniveau liegende Anfangsmiete weiter zu erhöhen, ist ihm dies bei der 7. *Alternative* verwehrt, da es der Billigkeit widersprechen würde, eine inzwischen über dem Marktniveau liegende Anfangsmiete zu erhöhen, nur weil sich der Index erhöht hat.⁸²⁹ Sofern der Mietvertrag dagegen auf niedrigem Mietniveau abgeschlossen wird und ein weiteres Absinken der Miete nicht mehr zu erwarten ist, funktioniert die Leistungsvorbehaltsklausel in der 7. *Alternative* wieder ähnlich wie die Automatiksklausel: Erhöht sich der Index, so kann der Vermieter eine entsprechend erhöhte Miete verlangen, ohne dass der Mieter sich auf Billigkeitserwägungen berufen kann.

Da eine ständige Anpassung an die Marktmiete, wie in der 6. *Alternative* vorgesehen, aus der Sicht des Mieters nicht zu empfehlen ist, stellt die 8. *Alternative* einen Kompromiss dar: Für den ersten Fünfjahreszeitraum kann der Vermieter eine Erhöhung bei gestiegenem Index verlangen. Nach fünf Jahren erfolgt eine einmalige Anpassung an das Marktzinsniveau; für den folgenden Fünfjahreszeitraum orientiert sich die Mietentwicklung wiederum am Index. Eine solche Klausel ermöglicht es dem Vermieter, bei großem Angebot und geringer Nachfrage Mieträume sehr günstig anzubieten, ohne das niedrige Mietniveau für die gesamte Vertragslaufzeit (z. B. von zehn Jahren) festzuschreiben. Ähnliches kann erreicht werden bei einer Laufzeit von fünf Jahren in Kombination mit einer Option. Die 8. *Alternative* hat für den Vermieter den Vorteil, dass er für zehn Jahre kalkulieren kann und nicht auf die Optionserklärung des Mieters angewiesen ist.

Die Leistungsvorbehaltsklausel in der 9. *Alternative* zeigt ebenfalls die Flexibilität dieser Wertsicherungsklausel; denn im Gegensatz zur automatischen Wertsicherungsklausel ist bei der Leistungsvorbehaltsklausel eine Kombination mit der Staffelung ohne weiteres möglich. Die 9. *Alternative* bietet sich z. B. an, wenn der Vermieter eine besonders günstige Anfangsmiete gewährt, die Anfangsmiete dann sehr schnell steigen lassen will, um sich dann bei gestiegenem Niveau an der Indexentwicklung zu orientieren.

In der 10. *Alternative* ist eine Leistungsvorbehaltsklausel bei mieterhöhungs-freien Zeiten dargestellt. Bei derartigen Klauseln ist genau darauf abzustellen, ab wann die Miete aufgrund gestiegenen Indexes erhöht werden kann und gegenüber welchem Monat sich der Index erhöht haben muss, ob gegenüber dem ersten Monat der Vertragslaufzeit oder zu einem späteren Zeitpunkt.

Aus der Sicht **beider** Vertragsparteien bietet sich die Leistungsvorbehaltsklausel dann an, wenn die Parteien den Verbraucherpreisindex nicht nur als Voraussetzung einer Mietveränderung, sondern auch als Erhöhungsmaßstab wollen, aber die für eine automatische Gleitklausel notwendige zehnjährige Vertragsbindung nicht gegeben ist. Zwar muss dann ein Verhandlungs- und Ermessensspielraum bestehen. Dies kann sich aber durchaus positiv auswirken, weil auf diese Weise die Mietentwicklung mitberücksichtigt wird. Die Vorteile für den Vermieter bestehen darin, dass er im Gegensatz zur automatischen Gleitklausel eine einseitige Erhöhung regeln kann und dass er die Leistungsvorbehaltsklausel beliebig mit einer Staffelmietvereinbarung kombinieren kann. Der Mieter hat wie bei einer automatischen Gleitklausel die Möglichkeit, die Mieterhöhung zu „kappen“.

7. Änderung der Vorauszahlungsbeträge

Im Bereich der Gewerberaummieta ist die Erhöhung der Nebenkosten gesetzlich nicht geregelt. Sie kann daher nur durch entsprechende Vereinbarung durchgesetzt werden. Die Erhöhung einer **Pauschale** kann einseitig nicht verlangt werden,⁸³⁰ es sei denn, es ist im Mietvertrag eine Mehrbelastungsklausel vereinbart worden.⁸³¹ Es empfiehlt sich dringend, entsprechend der Regelung in § 3 des Mustervertrages für die Nebenkosten keine Pauschale, sondern **Vorauszahlungen** zu vereinbaren. Ist dies geschehen, so können diese Vorauszahlungsbeträge nach umstrittener überwiegender Auffassung auch ohne ausdrückliche Vereinbarung und Wirkung für die Zukunft erhöht werden, wenn sich die Nebenkosten entsprechend erhöht haben.⁸³² Gleichwohl empfiehlt sich eine Formulierung wie in § 4 Ziff. 2 des Mustertextes, die auch formularmäßig zulässig ist.^{832a} Der Vermieter hat die Voraussetzungen für eine Erhöhung plausibel und nachprüfbar zu erläutern und kann das Erhöhungsrecht erst für die Zukunft ausüben.⁸³³ Im Gegensatz zu der erstmaligen Einführung der Nebenkostenvorauszahlung^{833a} unterfällt die einseitige Erklärung des Vermieters, durch die die Nebenkostenvorauszahlung angepasst wird, nicht dem Schriftformerfordernis.^{833b}

Etwas anderes kann dann gelten, wenn der Vermieter in Kenntnis sehr viel höherer tatsächlicher Kosten die Vorauszahlungsbeträge bewusst zu niedrig angesetzt hat, um den Vermieter durch eine vermeintlich niedrige Gesamtbelastung zum Mietvertragsabschluss zu bewegen. Der Vermieter kann in einem solchen Fall haften, wenn der Mieter die Höhe der Nebenkosten erfragt hat und es ihm erkennbar um die Höhe der Gesamtbelastung ging.⁸³⁴ Für den Mieter empfiehlt es sich, wenn die Höhe der Gesamtbelastung wesentliche Geschäftsgrundlage sein soll, dies im Vertrag ausdrücklich zu vereinbaren, etwa durch eine Kappungsgrenze bezüglich der Höhe der Betriebskosten für die Laufzeit des Vertrages oder nur für eine Teillaufzeit. Der Mieter kann sich daher bei zu niedriger Ansetzung der Betriebskosten nur ausnahmsweise der Nachzahlung bzw. einer späteren Erhöhung des Vorauszahlungsbetrages widersetzen.⁸³⁵

8. Änderung der Umsatzsteuer

Ist zwischen den Parteien vereinbart, dass neben der Miete die Umsatzsteuer zu zahlen ist, so ist die Miete nach überwiegender Auffassung auch bei fehlender Gleitklausel sowohl bei einer Erhöhung als auch bei einer Senkung des Steuersatzes entsprechend anzupassen.⁸³⁶

Obwohl bereits durch die Formulierung in § 3 des Vertrages – „Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe“ – gewährleistet ist, dass eine Erhöhung der Umsatzsteuer vom Mieter zu zahlen ist, sollte dies auch ausdrücklich noch einmal, wie im Mustertext vorgeschlagen, im Rahmen des § 4 klargestellt werden. Die Miete ist bei einer solchen Formulierung sowohl bei einer Erhöhung als auch bei einer Senkung des Steuersatzes entsprechend anzupassen.

9. Fehlende Wertsicherung/Wegfall der Geschäftsgrundlage

Im Gegensatz zur Wohnraummiete sind bei der Geschäftsraummiete keine gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten vorgesehen. Wird keine Wertsicherung vereinbart, so stellt sich bei langfristigen Verträgen die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Miete dennoch angepasst werden kann. Eine Aufhebung oder Anpassung eines Mietvertrages nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage wegen des allgemeinen Preisanstiegs und der Geldentwertung kommt grundsätzlich nicht in Betracht.⁸³⁷ Der damals auch für die Geschäftsraummiete zuständige 8. Zivilsenat des BGH hatte bei einem ohne Wertsicherungsklausel auf die Dauer von 25 Jahren abgeschlossenen Mietvertrag trotz des seit 1956 eingetretenen Kaufkraftschwundes dem Vermieter keine Mieterhöhung zugebilligt.⁸³⁸

Eine **Äquivalenzstörung** kann ein Anpassungsverlangen nur dann rechtfertigen, wenn das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung so stark gestört ist, dass die Grenze des übernommenen Risikos überschritten wird und es unzumutbar wäre, die benachteiligte Partei an dem Vereinbarten festzuhalten.⁸³⁹

Nach Ansicht des BGH ist die Opfergrenze dann erreicht, wenn die **Lebenshaltungskosten um mehr als 150%** gestiegen sind, was einem **Kaufkraftschwund um mehr als 60%** entspricht. Unter diesen Voraussetzungen besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Erhöhung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage.⁸⁴⁰

Da in der Rechtssprechung des BGH zur Anpassung des Erbbauzinses die Opfer- bzw. Unzumutbarkeitsgrenze erst nach 30 oder mehr Jahren angenommen wurde, ist die Bedeutung dieser Rechtssprechung für Mietverhältnisse gering, da Verträge mit einer Laufzeit von mehr als 30 Jahren gem. § 544 Satz 1 BGB spätestens nach Ablauf von 30 Jahren gekündigt werden können, sofern der Vertrag nicht für die Lebenszeit des Vermieters oder Mieters geschlossen worden ist, § 544 Satz 2 BGB. Daher kommt nach der Rechtsprechung des für Geschäftsraummietsen zuständigen 12. Zivilsenats

des BGH die Anpassung eines langfristig abgeschlossenen Mietvertrages wegen einer nachträglich eingetretenen Äquivalenzstörung nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht.⁸⁴¹ Eine die Unzumutbarkeitsgrenze überschreitende Äquivalenzstörung liegt auch **nicht in dem Rückgang der ortsüblichen Miete um mehr als 60 %**.⁸⁴²

Ein um 60 % gefallenes Mietzinsniveau kann sich wieder erhöhen. Ein Kaufkraftverlust von mehr als 60 %, der einer Steigerung der Lebenshaltungskosten von mehr als 150 % entspricht, ist faktisch nicht umkehrbar. Daher ist auch die Unzumutbarkeitsgrenze bei Mietverträgen erst bei einer Veränderung der Lebenshaltungskosten von mehr als 150 % anzunehmen.⁸⁴³

Der seit Januar 1991 vom StBA für Deutschland insgesamt veröffentlichte Index alle privaten Haushalte lag im Januar 1994 bei 78,1 Punkten⁸⁴⁴ und im Januar 2014, also 20 Jahre später, bei 105,9 Punkten, inzwischen bezeichnet als Verbraucherpreisindex für Deutschland, VPI (www.destatis.de, Stichworte „Preise“, „Verbraucherpreise“). Dies entspricht einer Veränderung der Lebenshaltungskosten von ca. 35 %. Daran zeigt sich, dass eine die Opfergrenze überschreitende Äquivalenzstörung, also eine **Steigerung der Lebenshaltungskosten um mehr als 150 %**, im Mietrecht kaum vorstellbar ist.

§ 5 Sicherheiten

1.

Zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Mietverhältnis übergibt der Mieter bis zum, spätestens bis zur Übergabe des Mietgegenstandes, eine Kautions in Höhe von EUR, die unverzinslich ist. Wird die Kautions bis zur Übergabe nicht geleistet, besteht kein Anspruch des Mieters auf Übergabe der Räume bei gleichwohl bestehender Mietzahlungsverpflichtung. Wird der Mietgegenstand dem Mieter gleichwohl übergeben, so ist der Vermieter, wenn die Kautions weiterhin nicht geleistet wird, zur fristlosen Kündigung berechtigt. Der Vermieter ist verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses über die Kautions abzurechnen.

2.

Dem Mieter wird gestattet, die Sicherheit auch durch Beibringung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank in Höhe von EUR zu erbringen, in der sich diese unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage und unter Verzicht auf das Hinterlegungsrecht verpflichtet, „auf erstes Anfordern“ zu zahlen. Die Bürgschaft darf nicht befristet sein.