

letzte Aktualisierung: 14.8.2025

OLG Düsseldorf, Urt. v. 5.6.2025 – 10 U 146/24

BGB §§ 306, 307; PrKG §§ 1, 8

AGB-Kontrolle einer Preisanpassungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag; Unwirksamkeit einer salvatorischen Klausel

Eine Preisanpassungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag ist auch einer AGB-Kontrolle nach §§ 307 ff. BGB unterworfen und im Falle eines Verstoßes von Anfang an unwirksam. Nur Verstöße gegen die Vorschriften des Preisklauselgesetzes (PrKG) führen zu der in § 8 PrKG angeordneten Rechtsfolge.

Gründe

I.

Die Parteien sind verbunden durch einen am 28. August 2019 geschlossenen, auf eine Dauer von 10 Jahren befristeten und am 1. September 2019 zu laufen begonnenen Mietvertrag, der unter § 6 eine Wertsicherungsklausel mit folgendem Inhalt enthält:

„1) Die Miete bleibt für 24 Monate, d.h. bis zum Ablauf des 31.08.2021 fest. Danach erfolgen Mieterhöhungen aufgrund nachstehender Regelungen.

2) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland – VPI gegenüber dem für Mai 2017 veröffentlichten Index, so ändert sich automatisch die Miete im gleichen Verhältnis. Die Änderung der Miete wird ab dem auf die Änderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar. Die Parteien vereinbaren ab September 2019 als Ausgangswert für die Indexierung des Mietzinses 100% = 1.748,00 €. Als Miete im Sinne dieser Regelung gilt hier die Nettokaltmiete.“

2 In der angefochtenen Entscheidung hat das Landgericht die Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel von Anfang an festgestellt und die Beklagte zur Rückzahlung der Beträge verurteilt, die die Klägerin aufgrund schriftlich ausgebrachter Mieterhöhungsverlangen zusätzlich zu der vertraglich festgelegten Nettokaltmiete von 1.748,- € gezahlt hat; dies ist insgesamt ein Betrag von 6.498,90 €. Das Landgericht hat die Wertsicherungsklausel als Allgemeine Geschäftsbedingung behandelt. Dazu hat es ausgeführt, auch wenn eine Klausel hinsichtlich einzelner Punkte, die in den Vertragsverhandlungen noch zu ergänzen seien, mit Absicht unvollständig gewesen sei, handele es sich um eine vorformulierte Klausel, da der Verwender die Art und Weise der Lückenfüllung festgelegt habe. Die von Anfang an gegebene Unwirksamkeit der Klausel hat das Landgericht aus der für anwendbar gehaltenen Vorschrift des § 307 Abs. 1 BGB hergeleitet. Der teilweise vertretenen Auffassung, nach der eine zu beanstandende Klausel zunächst schwedend unwirksam ist und die Unwirksamkeit erst zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes eintritt, § 8 Preisklauselgesetz (im Folgenden: PrKG), hat sich das Landgericht nicht angeschlossen. § 8 PrKG habe nie die Funktion gehabt, eine bereits nach § 307 BGB unwirksame Klausel schwedend wirksam werden zu lassen, denn dies würde bedeuten, dass die Verwendung unangemessen benachteiligender Klauseln letztlich gefahrlos wäre. Auch würden mit dem Verbot der Indexierung durch das PrKG in erster Linie währungspolitische Ziele verfolgt. Die Wertsicherungsklausel in § 6 des Mietvertrages sei gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Zum einen werde die Mieterseite durch die Regelung unangemessen benachteiligt, denn die Klausel sehe weder eine Einsatzschwelle noch einen festen Turnus vor. Auch sei lediglich einseitig eine Preiserhöhung, nicht aber ein Mietzinsrückgang bei Indexveränderung vereinbart. Zum anderen sei die Klausel unwirksam, weil sie intransparent sei, § 307 Abs. 2 Satz 2 BGB. Das Landgericht hat einen nicht auflösbaren Widerspruch darin gesehen, dass sich die Miete bei einer Änderung des Verbraucherpreisindexes gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 des Mietvertrages automatisch ändere. In Satz 2 heiße es jedoch, die Änderung werde nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam. Diese Aufforderung sei auch nicht lediglich verzugsbegründend, denn der Wortlaut stelle eindeutig auf die Wirksamkeit der Erhöhung und nicht auf die Fälligkeit ab. Weiterhin sei nicht transparent, wie sich die Erhöhung berechne. Die Berechnung des Erhöhungsbetrages knüpfe an einen zwei Jahre vor Mietbeginn liegenden Zeitpunkt an und für weitere Erhöhungen werde eine

entsprechende Anwendung der Berechnung angeordnet. Dann sei denkbar, dass bei jeder Mietanpassung der Anpassungsbetrag aus dem Zeitraum zwischen Mai 2017 und dem gewünschten Anpassungsdatum zu errechnen sein solle. Damit könne die Miete faktisch jeden Monat angepasst werden. Alternativ wäre denkbar, dass für die Anpassung auf die Veränderung des Indexes in dem Zeitraum zwischen 2 ½ Jahren vor der letzten Anpassung und dem Anpassungszeitraum abzustellen sei. Ein eindeutiges Auslegungsergebnis sei nicht zu gewinnen. Wegen der Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel von Anfang an, stehe der Klägerin gegen die Beklagte gemäß § 812 Abs. 2 Satz 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Mietanpassungsbeträge zu.

Mit ihrer Berufung hält die Beklagte an ihrem Standpunkt fest, § 8 PrKG sei lex spezialis gegenüber § 307 BGB, eine Inhaltskontrolle nach § BGB § 307 BGB finde nicht statt. Weiter beanstandet sie die Einordnung der vorliegenden Preisklausel als allgemeine Geschäftsbedingung und wendet ein, die streitgegenständliche Klausel sei in inhaltlich unveränderter Form für eine Vielzahl von Verträgen nicht verwendbar; es handele sich um eine für einen konkreten Einzelvertrag vorformulierte Klausel. Die Beklagte wiederholt und vertieft ihre Ausführungen zu ihrem Standpunkt, die Klausel genüge den Anforderungen des Transparenzgebots. Sie meint, die Klausel sei nach verständiger Würdigung so auszulegen, dass jede prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindexes zu einer entsprechenden Nettomiete führe. Schließlich verweist sie auf die in dem Vertrag auch vereinbarte salvatorische Klausel.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts ... vom 23. Oktober 2024 abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil als zutreffend.

7 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen, §§ 540, 313 Abs. 2 S. 2 ZPO.

II.

Die nach Maßgabe der §§ 511 ff ZPO zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet.

Die von der Klägerin erhobene Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der in dem Mietvertrag mit der Beklagten unter § 6 enthaltenen Wertsicherungsklausel ist gemäß § 256 Abs. 1 ZPO aus den vom Landgericht richtig dargestellten Gründen zulässig. Einwände hiergegen erhebt die Berufung nicht.

Das Feststellungsbegehr ist nach Maßgabe des Hauptantrages der Klägerin, nämlich die Feststellung der Unwirksamkeit der Klausel von Anfang an, begründet. Der von der Beklagten im Berufungsverfahren zu dem Verhältnis von § 8 PrKG zu § 307 Abs. 1 BGB unverändert vertretenen Auffassung ist nicht zu folgen. Die Klausel ist nicht erst mit Rechtskraft des gerichtlichen Feststellungsausspruchs unwirksam, sondern von vornherein, §§ 307 Abs. 1, 306 BGB.

Zunächst ist zu bemerken, dass sich im Bereich des Wohnraummietrechts die Zulässigkeit einer Indexklausel nach § 557b BGB richtet; Indexklauseln in auf eine Dauer von zehn Jahren befristeten Gewerberaummietverträgen – wie hier – unterliegen den Anforderungen des PrKG, vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e PrKG. Für Preisklauseln, die gegen das PrKG verstößen, ordnet § 8 PrKG an, dass ihre Unwirksamkeit, soweit die Vertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben, erst mit rechtskräftiger Feststellung ex nunc eintritt. Die für die Entscheidung des hiesigen Rechtsstreits unter anderem maßgebliche Frage, ob Preisanpassungsklauseln in Gewerberaummietverträgen auch einer AGB-Kontrolle nach Maßgabe der Vorschriften der § 307 ff BGB unterworfen sind und von Anfang an unwirksam sein können, wird nicht einheitlich beantwortet. Eine höchstrichterliche Entscheidung für den Bereich des Gewerberaummietrechts liegt bislang nicht vor. Das Oberlandesgericht Schleswig hat in einer aktuellen Entscheidung (Hinweisbeschluss vom 5. Februar 2024 – 12 U 69723, BeckRS 2024, 3735) den Standpunkt eingenommen, der Prüfungsmaßstab von § 2 Abs. 1 Ziffer 2 PrKG und § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sei für beide Vorschriften identisch, ein Verstoß gegen § 307 BGB sei nicht anzunehmen, wenn schon ein Verstoß gegen das PrKG gegeben sei und die Unwirksamkeit der Klausel richte sich nach § 8 PrKG. In der Literatur zum gewerblichen Mietrecht wird teilweise der Vorrang von § 8 PrKG bejaht (lex specialis) (Aufderhaar/Jaeger, NZM 2009, 564, 575; Schulz, NZM 2008, 425, 527; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann/Bartholomäi/Stellmann, Geschäftsraummiete, 5. Aufl. 2023, Kapitel 10, Rn. 157; Weiß/Bork, ZfIR 2012, 113, 118 m.w.N; wohl auch: Grüneberg/Grüneberg, GrünHome Teil III, § 8 PrKG Rn. 1). Nach anderer Auffassung sind nur Verstöße gegen die Vorschriften nach dem PrKG mit der Rechtsfolge des § 8 PrKG verbunden, während Verstöße gegen § 307 BGB gemäß § 306 BGB als von Anfang an unwirksam behandelt werden (Guhling/Günter/Schweitzer, Gewerberaummiete, 3. Aufl. 2024, § 8 PrKG Rn. 15 m.w.N.; Bub/Treier/Schultz, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Rn. 894; Gerber, NZM 2008, 152, 155).

Der Senat schließt sich der zuletzt genannten Auffassung an.

Der Bundesgerichtshof ist hinsichtlich einer Preisanpassungsklausel in einem Verbrauchervertrag über den Bezug von Erdgas – es handelte sich um eine sog. Spannungsklausel nach § 1 Abs. 2 Ziffer 2 PrKG – zu dem Ergebnis gekommen, dass sie einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht stand hält und von Anfang an nichtig ist (BGH Urteil vom 24. März 2010 – VIII ZR 304/08, NJW 2793 ff; der BGH hat die Unwirksamkeit der Klausel festgestellt, ohne diese Feststellung auf einen bestimmten Zeitpunkt zu beziehen; die Entscheidung der Vorinstanz – OLG Frankfurt, Urteil vom 4. November 2008, 11 U 60/07 (Kart) – ist bei juris veröffentlicht). Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil ausgeführt (a.a.O., Rn. 31), dass eine etwaige Vereinbarkeit der Klausel mit dem PrKG eine darüberhinausgehende Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 PrKG nicht hindere; eine nach dem PrKG wirksame Preisanpassungsklausel sei nicht zwangsläufig mit einer nach § 307 BGB unbedenklichen Regelung gleichzusetzen. Zur Begründung hat der Bundesgerichtshof auf den mit dem PrKG verfolgten Zweck der Verfolgung währungspolitischer Ziele und der Verhinderung von inflationären Tendenzen verwiesen. Dieses Ergebnis gilt nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs jedenfalls für eine Spannungsklausel im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 PrKG, für deren Zulässigkeit es auf die Frage einer unangemessenen Benachteiligung nicht ankommt. Ob entsprechendes gilt, wenn – wie im hiesigen Rechtsstreit – eine Klausel nach § 2 Abs. 1 Satz 2, 3 PrKG in Rede steht, hat der Bundesgerichtshof nicht entschieden.

In einem weiteren Urteil zu einer Preisanpassungsklausel nach § 1 Abs. 2 Ziff. 2 PrKG (Spannungsklausel) in einem Vertrag über den Bezug von Erdgas – im dortigen Verfahren geschlossen mit einem Unternehmer – hat der Bundesgerichtshof die im Streit stehende Klausel ebenfalls einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB unterworfen (Urteil vom 14. Mai 2014 – VIII ZR 114/13, NJW 2014, 2708 ff), eine unangemessene Benachteiligung des Unternehmers aber verneint (a.a.O., Rn. 32 ff). Daneben hat der Bundesgerichtshof die streitige Klausel anhand der Bestimmung des PrKG bewertet und eine Unwirksamkeit im Ergebnis verneint (a.a.O., Rn. 53 ff). Er hat ausgeführt, dass allein wegen eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 PrKG eine Unwirksamkeit nach § 307 Abs. 1 BGB nicht anzunehmen ist (a.a.O., Rn. 55 f). Zur Begründung hat der Bundesgerichtshof auf die Bestimmungen und Wertungen des PrKG verwiesen. Wenn eine gegen das PrKG verstörende Klausel erst nach rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes (§ 8 PrKG) und auch dann nur ex nunc unwirksam sein soll, kann eine solche Klausel vor rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes erst recht nicht gemäß § 307 Abs. 1 BGB rückwirkend (ex tunc) unwirksam sein (a.a.O., Rn. 56). Eine ohne Weiteres stattfindende Gleichsetzung eines Verstoßes gegen das PrKG mit einer unangemessenen Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB hat der Bundesgerichtshof wegen des mit § 8 PrKG verfolgten Normzwecks, die mit einer rückwirkenden Unwirksamkeit der Klausel verbundene Rechtsunsicherheit zu vermeiden, abgelehnt und weiter auf die unterschiedliche Zielsetzung der AGBrechtlichen Kontrolle und des PrKG verwiesen (a.a.O., Rn. 57).

Zusammengefasst lässt sich den beiden Entscheidungen des Bundesgerichtshofs entnehmen, dass formularmäßig vereinbarte Preisanpassungsklauseln im Sinne von § 1 Abs. 2 Ziffer 2 PrKG sowohl einer Kontrolle nach den Bestimmungen des PrKG als auch der Vorschrift des § 307 BGB unterliegen. Die Wirksamkeit bzw. die Unwirksamkeit einer Klausel nach den Bestimmungen des PrKG besagt indes nichts dafür, ob zugleich ein Verstoß nach § 307 BGB zu bejahen ist; gleiches gilt für den umgekehrten Fall. Zwar behandeln beide der im Vorstehenden dargestellten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs sog. Spannungsklauseln (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 PrKG). Mit Blick darauf, dass die Ausführungen des Bundesgerichtshofs allgemein gehalten und damit in einem allgemeinen Sinne zu verstehen sind (so auch für eine sog. Kostenelementeklausel in einem Stromlieferungsvertrag; OLG Düsseldorf, Urteil vom 30. Oktober 2018 – 20 U 29/18, BeckRS 2018, 31824 Rn. 19), verdienen die vom Bundesgerichtshof herausgearbeiteten Grundsätze auch in dem hier zu entscheidenden Rechtsstreit Beachtung. Das rechtfertigt sich auch mit Blick darauf, dass ein Grund für eine unterschiedliche Behandlung eines Gaslieferungsvertrages und eines gewerblichen Mietvertrages in dem hier entscheidungsrelevanten Punkt nicht ersichtlich ist. Es steht jeweils eine Anpassung des geschuldeten Entgelts wegen an anderer Stelle veränderter Preise in Rede. Es geht jeweils um die Frage, ob ein Verstoß gegen das in § 1 Abs. 1 PrKG normierte Verbot von Preisklauseln gegeben ist, nämlich entweder weil eine Klausel im Sinne von § 1 Abs. 2 PrKG nicht wirksam ist oder weil eine Klausel nach § 3 2 Abs. 1 PrKG nicht wirksam ist.

Der Wortlaut der Bestimmungen des PrKG schließt eine Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB mit der Rechtsfolge einer Unwirksamkeit ex tunc nicht aus. § 1 Abs. 1 PrKG verbietet Preisklauseln. Ausnahmen von dem Verbot sind zum einen für die in § 1 Abs. 2 PrKG genannten Klauseln vorgesehen. Für diese hat der Bundesgerichtshof, wie schon dargestellt, die Anwendbarkeit von § 307 Abs. 1 BGB bereits bejaht. Zum anderen sind Ausnahmen von dem Preisklauselverbot für Preisklauseln in langfristigen Verträgen, § 3 PrKG, vorgesehen, wenn sie den Anforderungen des § 2 PrKG genügen. Die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das Verbot des § 1 Abs. 1 PrKG sind wiederum einheitlich in § 8 PrKG geregelt, nämlich für Verstöße „gegen dieses Gesetz“ ist der Grundsatz der Unwirksamkeit ex nunc angeordnet.

Für einen Vorrang von §§ 2, 8 PrKG vor einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB mit der Rechtsfolge der Unwirksamkeit ex tunc könnte zwar sprechen, dass nur Preisklauseln, die im Einzelfall hinreichend bestimmt sind und keine Vertragspartei unangemessen benachteiligen, von dem Preisklauselverbot des § 1 Abs. 1 PrKG ausgenommen sind. Beide Normen erfassen jeweils die Tatbestände der hinreichenden Bestimmtheit und des Fehlens einer unangemessenen Benachteiligung. Einem Verständnis von §§ 2, 8 PrKG als *lex specialis* steht jedoch der Gedanke entgegen, dass eine nach dem PrKG wirksame Klausel nicht zwangsläufig und ohne Weiteres mit einer nach § 307 BGB unbedenklichen Regelung gleichzusetzen ist, wie es der Bundesgerichtshof bereits für Klauseln im Sinne von § 1 Abs. 2 PrKG entschieden hat (BGH, Urteil vom 24. März 2010, a.a.O., Rn. 31; Urteil vom 14. Mai 2014, a.a.O., Rn. 57). Die vom Bundesgerichtshof in dem Urteil vom 14. Mai 2014 (a.a.O., Rn. 57) genannten unterschiedlichen Regelungszwecke des PrKG einerseits – öffentliches Interesse am Schutz vor inflationären Tendenzen – und der AGBrechtlichen Kontrolle andererseits – Prüfung, ob die beiderseitigen Interessen in einem Vertrag angemessen berücksichtigt werden – legen vielmehr nahe, dass der Prüfungsmaßstab von § 2 Abs. 1 Satz 2 PrKG und der von § 307 Abs. 1 BGB nicht identisch ist (a.A. OLG Schleswig, a.a.O.; Guhling/Günter/Schweitzer, a.a.O., Rn. 4 m.w.N.), sondern unter Berücksichtigung der jeweiligen Zielsetzungen der Regelungen zu verstehen ist (so auch: BeckOGK/Leidner, Stand: 15. März 2025, PreisklG, § 2 Rn. 14). Zuzugeben ist allerdings, dass sich für einen weiten Bereich Überschneidungen ergeben dürften.

Wird umgekehrt in die Betrachtung einbezogen, dass sich aus den Gesetzesmaterialien keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Gesetzgeber mit der Schaffung des PrKG Vorschriften des BGB einschränken wollte (s. BT-Drs. 16/4391, 28), spricht auch das für die Überprüfung einer Preisklausel im Sinne von § 3 PrKG sowohl nach § 2 PrKG als auch nach § 307 BGB.

Durchschlagende Bedenken an der Zulässigkeit einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB mit der Rechtsfolge einer Unwirksamkeit ex tunc ergeben sich schließlich auch nicht mit Blick auf den mit § 8 PrKG verfolgten Zweck der Vermeidung der mit einer Rückabwicklung verbundenen Rechtsunsicherheit. In Fällen wie hier ist die Berechnung der Beträge, die von dem Mieter aufgrund eines unwirksamen Mieterhöhungsverlangens gezahlt wurden, nicht mit besonderen, nicht hinnehmbaren zusätzlichen Schwierigkeiten verbunden.

Regelt aber das PrKG nur Verstöße gegen das PrKG selbst, ist es aus Sicht des Senats geboten, die Wirksamkeit einer formularmäßigen Preisklausel in einem Mietvertrag über gewerblich genutzte Räumlichkeiten ebenso wie alle anderen Vertragsklauseln auch einer AGBrechtlichen Kontrolle zu unterwerfen und die Rechtsfolge der Unwirksamkeit ex tunc einheitlich anzuwenden. Die bereits in der angefochtenen Entscheidung angeführte Überlegung, nach der § 8 PrKG nie die Funktion gehabt habe, eine nach § 307 BGB als unwirksam zu behandelnde Klausel schwebend wirksam zu lassen, überzeugt. Ein tragfähiger Grund, eine Preisklausel nicht sämtlichen Vorschriften des BGB zu unterwerfen, ist – wie gezeigt – nicht ersichtlich.

Ebenfalls ohne Erfolg ficht die Berufung das landgerichtliche Urteil mit dem Einwand an, bei der streitgegenständlichen Wertsicherungsklausel handele es sich nicht um eine allgemeine Geschäftsbedingung. Die Beklagte wiederholt insofern allein ihren Einwand der fehlenden Verwendbarkeit für eine Vielzahl von Verträgen. Das verfängt indes nicht, zutreffend ist die vom Landgericht bereits angeführte Begründung, dass auch eine als Lückentext abgefasste Klausel vorformuliert im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB ist, wenn sie in einzelnen Punkten noch ergänzt werden muss, die Art und Weise der Lückenfüllung aber vom Verwender vorgegeben ist (BeckOGK/Lehmann-Richter, Stand: 1. Februar 2025, § 305 Rn. 112 ff.). Das ist bei der hier erfolgten Festlegung des Monats September 2019 als Ausgangswert für die

Indexierung des Mietzinses der Fall gewesen. In Ergänzung der landgerichtlichen Begründung ist anzumerken, dass mit der Festlegung des Monats September 2019 als Ausgangswert für die Indexierung lediglich eine unselbständige Ergänzung der Klausel erfolgt ist, die den sachlichen Regelungsgehalt der Klausel jedoch nicht beeinflusst. Mit der Festlegung des Ausgangswerts für die Indexierung sind nur die Eckdaten für die Berechnung der Anpassungsbeträge im konkreten Einzelfall festgeschrieben worden. Eine Wahl- oder Entscheidungsmöglichkeit stand der Klägerin als Vertragspartnerin insofern nicht zu, der in der Mietvertragsklausel eingetragene Monat September 2019 ist vielmehr der an anderer Stelle festgelegte Mietbeginn. Die Eintragung des Vertragsbeginns in einem Mietvertrag betrifft indes allein den Vertragsgegenstand und individualisiert ihn (BeckOGK/Lehmann-Richter, a.a.O., § 305 Rn. 114.1; vgl. auch zu Ergänzungen unselbständiger Art: BGH, Urteil vom 6. Dezember 2002 – V ZR 220/02, NJW 2003, 1313, m.w.N.; BeckOK BGB/Becker, 73. Edition, Stand: 1. Mai 2025, § 305 Rn. 17 ff.).

Zutreffend ist auch das vom Landgericht zu der Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Klausel gefundene Ergebnis, § 307 Abs. 1 BGB. Die Ausführungen in dem angefochtenen Urteil zu dem Vorliegen einer unangemessenen Benachteiligung der Klägerin als Mieterin hat die Beklagte schon nicht angegriffen. Es liegt eine unangemessene Benachteiligung der Klägerin darin, dass in der streitgegenständlichen Klausel der Monat Mai 2017 als Ausgangsstand für die relevante Indexentwicklung vereinbart wurde. Dieser Zeitpunkt liegt deutlich vor dem Mietbeginn am 1. September 2019 und dies führt dazu, dass eine etwa in der Zeit seit Mai 2017 eingetretene Inflation zu Lasten der Klägerin geht, obwohl sie in dieser Zeit keine Gegenleistung der Beklagten erhalten hat (vgl. zu der Unzulässigkeit der Festlegung eines vor Mietbeginn liegenden Zeitpunktes gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 PrKG, der ein Regelbeispiel für das Vorliegen einer unangemessenen Benachteiligung formuliert: Guhling/Günter/Schweitzer, Gewerberaummiete, 3. Aufl. 2024, § 2 Rn. 10 m.w.N.).

Rechtsfehlerfrei hat das Landgericht einen Verstoß gegen das Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz BGB, daraus hergeleitet, dass gemäß dem ersten Satz von § 6 Abs. 2 des Mietvertrages eine automatische Änderung der Miete eintreten soll, wenn sich der Verbraucherpreisindex ändert, während nach dem zweiten Satz von § 6 Abs. 2 die Änderung der Miete ab dem auf den folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam wird. Eine klare Darstellung der der Klägerin obliegenden Mietzinserhöhungen ist das nicht. Der Zeitpunkt, zu dem die Verpflichtung der Klägerin zur Zahlung eines höheren Mietzinses wirksam werden sollte, ist nach dem Wortlaut der Klausel unklar. Der in der Berufsbegründung wiederholte Einwand, die Aufforderung des Vermieters betreffe lediglich den Verzug, lässt sich – worauf schon das Landgericht hingewiesen hat – nicht in Einklang mit dem Wortlaut von Satz 2 des 2. Absatzes der Klausel bringen, der die Indexänderung und die Aufforderung ausdrücklich als Wirksamkeitsvoraussetzungen formuliert. Soweit in der Berufsbegründung die Kommentierung in Rn. 424 bei Fritz/Geldmacher/Leo, Gewerberaummietrecht, 5. Aufl. 2024, § 3 Rn. 424, in Bezug genommen wird, belegt diese Kommentarstelle richtigerweise das hier zur Intransparenz der Klausel gefundene Ergebnis: in der Kommentierung werden zwei Alternativvorschläge zur Formulierung einer Wertsicherungsklausel mit zusätzlichem Aufforderungsschreiben aufgezeigt, nämlich entweder eine Formulierung, nach der zu der Änderung des Wertmaßstabes noch das Aufforderungsschreiben hinzukommen muss oder eine Formulierung dahin, dass die Mieterhöhung automatisch eintritt, der Mieter aber erst nach einem Aufforderungsschreiben in Verzug gerät. Hier ist dem Wortlaut der Klausel nach – und an dem Wortlaut ist ihre Transparenz zu messen – die erstgenannte Alternative gewählt worden. Diese steht aber in Widerspruch zu der Formulierung im ersten Satz von Absatz 2 der Klausel, wonach die Anpassung automatisch eintreten soll.

Das schließlich in der Berufungsbegründung angeführte Argument, bei gebotener Auslegung lasse die Klausel hinreichend erkennen, dass die Anpassung entsprechend der Änderung des Verbraucherpreisindexes erfolge, verfängt nicht. Die Beklagte verkennt, aus welchem Grunde die Klausel intransparent und auch nicht auslegungsfähig ist. Entscheidend für die Bewertung der Klausel als intransparent ist der Umstand, dass für die Berechnung des Anpassungsbetrages ein vor Vertragsbeginn liegender Zeitpunkt maßgeblich sein soll (Satz 1 von § 6 Abs. 2 des Mietvertrages) und für weitere Erhöhungen, also ab einer zweiten Mietanpassung, eine entsprechende Anwendung der Regelung vorgesehen ist (Satz 3 von § 6 Abs. 2 des Mietvertrages). Welcher Indexstand danach zum Ausgangspunkt der Berechnung des Erhöhungsbeitrages gemacht sein soll, ergibt sich auch nach einer verständigen Auslegung nicht. Es bestehen vielmehr die beiden bereits in der angefochtenen Entscheidung dargestellten Verständnismöglichkeiten. Um es für die Beklagte zu veranschaulichen sei folgende vereinfachende Betrachtung angestellt:

Unterstellt in der Zeit zwischen Mai 2017 und dem 1. September 2023 (das ist gemäß § 6 Abs. 1 des Mietvertrages das frühestmögliche Datum für eine Mieterhöhung) ist es zu einem Anstieg des VPI um 10% gekommen, ergäbe sich eine um 10% zu erhöhende Miete. Unterstellt in der Zeit zwischen dem 1. September 2023 und dem 1. September 2024 ist es zu einem weiteren Anstieg des VPI um 10% gekommen, ergäbe sich bezogen auf den VPI am 1. September 2023 ein Anstieg um 10%, bezogen auf den VPI im Mai 2017 ein Anstieg um 20%. Dann stellt sich die Frage, welcher der beiden Prozentsätze maßgeblich für die die Berechnung der zweiten Mieterhöhung sein und ob sich der Anpassungsbetrag nach Maßgabe des ursprünglich vereinbarten Mietzinses oder des erstmals erhöhten Betrages errechnen soll. Diese Fragen lassen sich anhand der Regelung in § 6 Abs. 2 Satz 3 des Mietvertrages nicht beantworten, dort ist lediglich und unspezifiziert eine entsprechende Anwendbarkeit der Sätze 1 und 2 festgelegt.

Zu dem Verweis in der Berufung auf die in dem Mietvertrag unter § 24 vereinbarte salvatorische Klausel ist abschließend anzumerken, dass die Wirksamkeit des Vertrages und seiner Bestimmungen im Übrigen unzweifelhaft ist. Entsprechendes ergibt sich bereits aus § 306 Abs. 1 BGB. Eine geltungserhaltende Reduktion einer insgesamt unwirksamen AGB-Klausel findet nicht statt, § 306 Abs. 2 BGB. Salvatorische Klauseln, nach denen der Vertragspartner verpflichtet ist, an einer ersetzenden Regelung mitzuwirken, die der kassierten in der Wirkung am nächsten kommt, sind unwirksam (BGH, Urteil vom 8. Mai 2007 – KZR 14/04, NJW 2007, 3568 Rn. 24; BeckOK BGB/H. Schmidt, Stand: 1. Februar 2025, § 306 Rn. 30, m.w.N.).

Ist also die Wertsicherungsklausel in § 6 Abs. 2 des Mietvertrages von Anfang an nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, ist die Beklagte gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Alternative BGB zur Rückzahlung der von der Klägerin ohne Rechtsgrund gezahlten Erhöhungsbeträge verpflichtet und hat auch die zuerkannten Nebenforderungen zu zahlen, §§ 291, 288 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision gegen dieses Urteil ist gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO zuzulassen, denn die Frage nach einer AGBrechtlichen Kontrolle und der mit einer Unwirksamkeit verbundenen Rechtsfolge für eine Wertsicherungsklausel in einem Mietvertrag über gewerblich genutzte Räume ist bislang höchstrichterlich nicht entschieden und sie kann sich in einer Vielzahl von

Fällen stellen. Auch nimmt der Senat eine von dem Standpunkt des OLG Schleswig (a.a.O.) abweichende Auffassung ein.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 24.000,- € (Klageantrag zu 1: 17.250,24 €, § ZPO § 9 ZPO; über den Hilfsantrag gemäß Ziffer 2 der Klageanträge wird nicht entschieden; Klageantrag zu 3: 6.498,90 €)