

## Mieter stecken in der Inflationsfalle

Die hohen Energiekosten treffen Gewerbemietern gleich doppelt: Nicht nur die Nebenkosten steigen, auch ihre Indexmiete erhöht sich mit der Inflation, die wiederum durch die hohen Energiepreise getrieben wird. Mieter und Vermieter verhandeln deshalb zunehmend härter über die sogenannten Indexklauseln. Dabei gibt es allerdings einiges zu beachten.

Den Unternehmen machen die hohen Energiekosten immer mehr zu schaffen. Laut einer Umfrage des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI) sehen 90% der rund 600 befragten Unternehmen in den gestiegenen Energiepreisen eine starke oder gar existenzbedrohende Herausforderung. Und nicht nur das produzierende Gewerbe blickt düster in die Zukunft, auch in Handel und Gastgewerbe befürchten immer mehr Unternehmen, ihre Geschäftstätigkeiten reduzieren zu müssen.

Auf der Suche nach Auswegen aus der Misere rücken deshalb jetzt auch Details in den Blick, über die bislang nur die wenigsten intensiv nachgedacht haben. So schauen sich Unternehmen derzeit ihre Gewerbemietverträge genauer an – und nehmen dabei insbesondere die sogenannten Wertsicherungsklauseln ins Visier.

Diese regeln dem Grundsatz nach, dass sich die Grundmiete in Abhängigkeit von der Inflationsrate ändert. Eine übliche Formulierung ist beispielsweise, dass der Mietzins automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis steigt oder sinkt, wenn sich der Verbraucherpreisindex, den das Statistische Bundesamt ermittelt, um eine bestimmte Schwelle erhöht oder vermindert. Meistens einigen sich die Parteien darauf, dass eine Veränderung des Indexes von mindestens 10% gegenüber dem Monat des Vertragsschlusses eine solche Anpassung der Grundmiete auslöst.

Damit solche Indexklauseln wirksam sind, hat der Gesetzgeber hohe Hürden vorgesehen: Der Mietvertrag muss eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren haben bzw. der Ver-

### Mietern war das Risiko nicht immer bewusst



mieter muss für diesen Zeitraum auf eine Kündigung verzichten. Und durch die Klausel darf nicht die Vertragspartei benachteiligt werden, so legt es das Preisklauselgesetz fest. Das bedeutet, zumindest in der Theorie, dass die Miete nicht nur mit dem Verbraucherpreisindex steigt, sondern auch sinkt, wenn sich der Index vermindert. In der Praxis

ist das aber bislang nicht vorgekommen, weshalb die Wertsicherungsklausel als eine Regelung gilt, mit der sich der Vermieter während der Vertragslaufzeit eine Mieterhöhung sichern kann.

„Für die Eigentümer war es auch schon vor dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine wichtig, dass die Indexierung möglichst früh und zu 100% erfolgt“, berichtet der Immobilienrechtler Eckroff Berg von der Kanzlei FPS Rechtsanwälte in Hamburg. Vermieter haben seiner Beobachtung nach hier immer hart verhandelt, oft sind sie nur Ankermietern entgegengekommen, indem die Indexierung zu

einem späteren Zeitpunkt startet oder nicht vollständig weitergegeben wird, sondern nur beispielsweise zu 60% oder 80%. „Den Mietern auf der anderen Seite war die wirtschaftliche Bedeutung und das dadurch entstehende Risiko wohl nicht immer bewusst, insbesondere nicht nach zehn Jahren Zinsflaute und einer geringen Inflation“, sagt Berg.

Denn bislang galt die Faustformel, dass gut und gerne fünf Jahre verstreichen, bis der Verbraucherpreisindex so weit gestiegen ist, dass auch eine höhere Grundmiete fällig wird. Das ist jetzt anders: Die hohe Inflation löst die Indexklauseln in vielen gewerblichen Mietverträgen aus. Und zwar sehr viel schneller, als die Mieter erwartet haben.

Der Verbraucherpreisindex steigt derzeit so stark, weil u.a. die Energiekosten massiv steigen: Im August 2022 waren Energieprodukte nach Angaben des Statistischen Bundesamts um fast 36% teurer als im August 2021. Würde man die Energiekosten aus der Inflationsrate herausrechnen, läge sie im August nicht bei 7,9%, sondern nur bei 4,7%.

Doch die Gewerbemietern sind doppelt betroffen: Mit steigenden Energiekosten erhöht sich nicht nur ihre indexierte Grundmiete, sondern auch die verbrauchsabhängigen Nebenkosten legen extrem zu. „Teilweise bereits heute, aber insbesondere in der Zukunft werden Mieter hier Preissprünge von 30% bis 40% sehen. Das sind horrenden Summen, vor allem im produzierenden Gewerbe“, so Berg. Hinzu kommt, dass auch die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten, beispielsweise Verwaltungskostenpauschalen, meist ebenfalls direkt oder indirekt indexiert sind und jetzt entsprechend steigen. „Damit haben auch Gewerbemietern, die seriös und professionell kalkulieren, nicht gerechnet“, meint der Jurist. „Großunternehmen kalkulieren mit Budgets, und wenn über Nacht die Nebenkosten in ihren Mietobjekten so immens steigen, gibt es ein Problem.“

Mieter könnten nun auf den Gedanken kommen, dass ihr Vermieter die Indexklauseln aussetzen soll, z.B. mit dem Hinweis auf das Rechtsinstitut der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Denn eine derartige Kostensteigerung war nicht vorhersehbar zum Zeitpunkt, als die Parteien den Vertrag geschlossen haben. In den Lockdowns während der Corona-Pandemie ließen sich mit diesem Argument Mietreduktionen aushandeln, im Fall der gestiegenen Energiekosten liegt die Sache aber anders. Rechtsanwalte vermutet, dass sich ein Gericht damit schwer tun wird, den Anstieg der Energiekosten als Störung der Geschäftsgrundlage zu betrachten. „Rein rechtlich gesehen gibt es hier wohl geringe Chancen. Denn genau für den Fall, eine Geldentwertung auszugleichen – und sei es durch gestie-

### Wertsicherungsklauseln sind oft unwirksam

Die hohen Energiekosten und die steigende Inflation könnten dazu führen, dass Gewerbemietern ihre Mieten nicht mehr zahlen können. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Christoph von Schwabenflug

gene Energiekosten –, gibt es ja die Indexklauseln.“

Auch wenn es im Ergebnis ein wirtschaftliches Thema ist, kann es aus Gründen des Risikomanagements sinnvoll sein, als Eigentümer die Mieter kooperativ zu unterstützen, rät der Anwalt. „Sie mussten schon während der Corona-Pandemie teilweise Mieten stunden oder sogar nachlassen, haben dabei aber auch gelernt, dass sie ihre Mieter zu großen Teilen halten konnten.“ Eigentümer sollten sich aber auch nicht vorschnell auf eine geringere Indexierung einlassen oder gar ganz darauf verzichten, betont Berg. „Denn mit in gleicher Weise steigenden Energiekosten ist wohl spätestens Ende nächsten Jahres nicht mehr zu rechnen.“

Eine gewisse Brisanz erhält das Thema auch dadurch, dass zwar der Großteil der Gewerbemietverträge eine Indexklausel enthält, diese allerdings häufig unwirksam sind, etwa weil die vom Gesetzgeber vorgesehene Zehnjahresbindung nicht eingehalten wurde. „Bei einem langjährigen Mietvertrag mit sehr hohen Mieten wird ein Unternehmen schon allein aus Compliance-Gründen genau hinschauen und prüfen, ob die Indexklausel unwirksam ist“, glaubt Berg. Dass sie nun reihenweise von ihren Mietern verklagt werden, müssen Vermieter aber nicht befürchten. „Ich habe schon häufig unwirksame Klauseln gesehen, aber noch nie erlebt, dass jemand deswegen geklagt hat“, sagt der Rechtsanwalt.

Denn laut Preisklauselgesetz muss ein Gericht zunächst die Unwirksamkeit der Indexklausel feststellen, und erst ab diesem Zeitpunkt braucht ein Mieter die erhöhte Miete nicht zu bezahlen. Bedenkt man, dass ein solcher Prozess gut und gerne ein bis zwei Jahre dauern kann, wird sich das für die Mieter in der Regel nicht lohnen. Aber der sachte Hinweis des Mieters auf eine unwirksame Klausel ist sicherlich etwas, womit der Vermieter in entsprechenden Verhandlungen zu rechnen hat, meint Berg.

Eigentümer sollten also für Gespräche mit ihren Mietern gewappnet sein und Lösungsvorschläge anbieten können. „Vermieter und Mieter könnten bei Mietverträgen, die länger als zehn Jahre laufen, beispielsweise vereinbaren, dass die Indexierung für ein Jahr nicht zu 100% weitergegeben wird, sondern nur zu 60%“, rät der Jurist. Hat der Vertrag eine Laufzeit von unter zehn Jahren, vereinbart man keine Indexklausel, sondern eine Staffelmiete, und auch diese lässt sich anpassen. „Wenn der Verbraucherpreisindex beispielsweise wegen Energiekosten um 20% gestiegen ist, kann man die Staffelmiete entsprechend absenken“, so der Immobilienrechtler.

Einigen sich Vermieter und Mieter darauf, die Indexklausel vorübergehend anzupassen, sollten sie das in einen schriftformgemäßen Nachtrag festhalten, betont Berg. Denn ansonsten droht die Unwirksamkeit. **Anja Hall**