



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 42/20

Verkündet am:
26. Mai 2021
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 557b

Zur Frage der wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) und der Geltendmachung einer hierauf gestützten Mietänderung (§ 557b Abs. 3 BGB; im Anschluss an Senatsurteil vom 22. November 2017 - VIII ZR 291/16, NJW 2018, 700 Rn. 11).

BGH, Urteil vom 26. Mai 2021 - VIII ZR 42/20 - LG Ravensburg
AG Ravensburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 10. Mai 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Schneider, Dr. Bürger und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Ravensburg - 1. Zivilkammer - vom 23. Januar 2020 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist aufgrund Mietvertrags vom 30. März 2007 seit dem 1. Mai 2007 Mieter einer Wohnung des Klägers in Ravensburg. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt seit Mietbeginn 900 €.

2 Der Formularmietvertrag enthält als Anlage die "Vereinbarung einer Indexmiete gem. § 557b BGB" mit (auszugsweise) folgendem Inhalt:

"Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um mindestens 3 %, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bestand. (...)."

3 Gestützt auf diese Vereinbarung machte der Kläger mit Schreiben vom 19. Dezember 2017 (erstmalig) eine Erhöhung der Miete um 120 €/Monat auf 1.020 € ab dem 1. März 2018 geltend. Zur Begründung führte er aus, dass der Verbraucherpreisindex zu Beginn des Mietverhältnisses am 1. Mai 2007 bei 95,8 Punkten und zum 30. November 2017 bei 109,4 Punkten gelegen habe, was "einer prozentualen Erhöhung von 13,5 %" (121,50 €) entspreche. Diesem Schreiben war der Verbraucherpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg beigelegt.

4 Da der Beklagte lediglich die (bisherige) Nettokaltmiete von 900 € entrichtete, hat der Kläger Klage auf Zahlung eines rückständigen Betrags in Höhe von 1.200 € sowie auf (künftige) Zahlung einer um 120 € erhöhten Miete ab Januar 2019, jeweils nebst Zinsen, sowie Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten erhoben. Mit der Widerklage hat der Beklagte die Feststellung begehrt, der Kläger sei nicht berechtigt, von ihm eine höhere Miete aufgrund einer Mietanpassung nach der - aus seiner Sicht unwirksamen - Indexklausel des Mietvertrags zu verlangen.

5 Das Amtsgericht hat der Klage mit Ausnahme eines Teils der Zinsforderung stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungs- sowie sein Widerklagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für
das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Aufgrund der Erklärung des Klägers vom 19. Dezember 2017 sei die Miete
wirksam erhöht worden, so dass ihm sowohl ein Anspruch auf Zahlung rückstän-
diger als auch auf künftige Zahlung einer um 120 € höheren (Nettokalt-)Miete
zustehe. Die Widerklage sei unbegründet.

9 Die formularvertragliche Indexmietvereinbarung der Parteien sei wirksam.
Sie entspreche den Voraussetzungen des § 557b Abs. 1 BGB und verstoße nicht
gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB.

10 Zwar dürfe bei Vereinbarung einer Indexmiete eine Erhöhung nur dann
vorgenommen werden, wenn die Miete mindestens ein Jahr unverändert geblie-
ben sei (§ 557b Abs. 2 Satz 1 BGB) und in der Klausel sei nicht angegeben, wann
diese Jahresfrist vorliegend beginne. Es kämen etwa der Abschluss des Mietver-
trags oder der Mietbeginn in Betracht. Die objektive Auslegung der Klausel er-
gebe jedoch eindeutig, dass an den Beginn des Mietverhältnisses anzuknüpfen
sei. Dies folge bereits aus dem Begriff des "Mietzinses", welcher die Gegenlei-
stung für die Gebrauchsüberlassung darstelle. Maßgebend sei nicht der rechtliche
Bestand des Mietvertrags, sondern die Mietzahlungsverpflichtung.

11 Auch die fehlende Angabe eines Basisjahrs - das Jahr, auf den der Ver-
braucherpreisindex alle fünf Jahre unter grundlegender Neuberechnung umge-
stellt wird - führe nicht zur Intransparenz der Klausel. Die auch insoweit vorzu-
nehmende ergänzende Auslegung ergebe, dass das Basisjahr (Index = 100) zu-
grunde zu legen sei, in dem der Mietbeginn liege.

- 12 Auch bezüglich der zu ändernden "Miete" sei die Klausel nicht unklar, denn Gegenstand der Anpassung sei die Grundmiete ohne Betriebskostenvorauszahlungen. Nach dem Wortlaut der Klausel könne eine "Änderung der Miete" erklärt werden, "sofern der Mietzins" ein Jahr unverändert bestanden habe. Worauf sich die Indexierung beziehe, richte sich vor allem nach der Mietstruktur des konkreten Vertrags. Vorliegend seien Vorauszahlungen auf die Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 2 BGB vereinbart, über die abgerechnet werde. Diese variablen, verbrauchsabhängigen Kosten seien nicht für die Überlassung des Objekts selbst zu zahlen und somit von der Indexierung nicht erfasst.
- 13 Eine Unklarheit ergebe sich schließlich auch nicht daraus, dass in der Vereinbarung nicht klargelegt sei, ob der Jahres- oder der Monatsverbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts für die Auslösung einer Mietänderung maßgeblich sei. Angesichts der grundsätzlichen Ausgestaltung des Mietvertrags mit monatlicher Zahlung der Miete sowie des unterjährigen Beginns des Mietverhältnisses sei die Vereinbarung so auszulegen, dass der Monatsverbraucherpreisindex entscheidend sei.
- 14 Auf Grundlage der somit wirksamen Klausel habe der Kläger mit Schreiben vom 19. Dezember 2017 sein Recht zur Mietanpassung wirksam ausgeübt. Die hierin enthaltenen Angaben genügten den Anforderungen.
- 15 Das Schreiben führe auch inhaltlich zu einer monatlichen Erhöhung der Miete um 120 € auf 1.020 €. Der Kläger habe die Berechnung so vornehmen dürfen, dass er die prozentuale Änderung auf den gesamten Zeitraum von Mai 2007 bis November 2017 bezogen habe. Die vom Beklagten angedachte Berechnungsweise, wonach eine Addition der jeweiligen prozentualen Werte bei jewei-

liger Überschreitung des zwischen den Parteien vereinbarten 3 %-igen Schwellenwerts vorgenommen werden müsse, wodurch die Erhöhung lediglich 12,8 % betrage, ergebe sich weder aus der Vereinbarung noch aus dem Gesetz.

16 Schließlic h sei es unschädlic h, dass der Kläger eine zu niedrige prozentuale Steigerung errechnet sowie dem Erhöhungsschreiben den - nicht maßgebenden - Index des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg beigefügt habe.

II.

17 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

18 Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass dem Kläger ein Anspruch auf Zahlung einer um 120 € erhöhten (Nettokalt-)Miete ab dem 1. März 2018 aus § 535 Abs. 2, § 557b Abs. 3 Satz 3 BGB zusteht. Sowohl die Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) als auch die konkrete Mieterhöhungserklärung (§ 557b Abs. 3 BGB) sind wirksam. Damit sind die entsprechenden Leistungsanträge des Klägers im ausgerichteten Umfang begründet und die auf Feststellung einer fehlenden Berechtigung zur Mietanpassung auf Basis der vertraglichen Vereinbarung gerichtete Widerklage unbegründet.

19 1. Die Parteien haben wirksam eine Indexmiete nach § 557b Abs. 1 BGB vereinbart.

20 Hiernach können die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland - Verbraucherpreisindex für

Deutschland (VPI) - bestimmt wird (Indexmiete). Dies haben die Parteien vorliegend formularvertraglich (§ 305 Abs. 1 BGB) getan. Entgegen der Ansicht der Revision verstößt diese Klausel nicht gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB).

21 Dabei kann dahinstehen, ob die formularvertragliche Vereinbarung einer Indexmiete als eine die Miethöhe unmittelbar regelnde Bestimmung und damit gemäß § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB im Übrigen nicht kontrollfähige Preis(haupt)abrede (so BeckOGK-BGB/Siegmund, Stand: 1. April 2021, § 557b Rn. 53; vgl. auch Senatsurteil vom 15. Februar 2012 - VIII ZR 197/11, NJW 2012, 1502 Rn. 21 [zur Staffelmiete]) oder als Preisnebenabrede (so Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl., § 557b BGB Rn. 20a) anzusehen ist (zur Abgrenzung vgl. BGH, Urteile vom 14. Mai 2014 - VIII ZR 114/13, BGHZ 201, 230 Rn. 15; vom 23. August 2018 - III ZR 192/17, NJW 2019, 47 Rn. 14 f.; jeweils mwN), da hier ausschließlich die Einhaltung des Transparenzgebots in Rede steht und aus § 307 Abs. 3 Satz 2 BGB folgt, dass dieses auch für das Hauptleistungsversprechen gilt (vgl. BGH, Urteil vom 7. Februar 2019 - III ZR 38/18, NJW-RR 2019, 942 Rn. 21 mwN).

22 a) Nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB auch daraus ergeben, dass eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht klar und verständlich ist. Der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen ist nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten seiner Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen sowie wirtschaftliche Nachteile und Belastungen so weit erkennen zu lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann (vgl. BGH, Urteile vom 9. Dezember 2015 - VIII ZR 349/14, NJW 2016, 2101 Rn. 29; vom 7. Februar 2019

- III ZR 38/18, aaO Rn. 22; vom 10. Juni 2020 - VIII ZR 289/19, WM 2020, 1840 Rn. 52).

23 Bei der Bewertung der Transparenz einer Vertragsklausel ist auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders im Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen. Dabei sind Allgemeine Geschäftsbedingungen nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 104/14, WM 2015, 1487 Rn. 17; vom 22. März 2018 - IX ZR 99/17, BGHZ 218, 183 Rn. 35; vom 10. Juni 2020 - VIII ZR 289/19, aaO Rn. 26).

24 b) Diesen Anforderungen wird die vorliegende Vertragsklausel zur Indexmiete, die der Senat uneingeschränkt selbst auslegen kann (vgl. BGH, Urteile vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 294/09, NJW 2010, 2877 Rn. 11; vom 26. März 2019 - II ZR 413/18, NJW-RR 2019, 811 Rn. 11; vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, BGHZ 226, 208 Rn. 28; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, juris Rn. 70, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen), gerecht.

25 aa) Das Berufungsgericht ist im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass die Klausel nicht wegen der fehlenden Angabe eines Basisjahrs des Verbraucherpreisindexes intransparent ist. Einer solchen Angabe bedarf es vorliegend nicht.

26 (1) Der Verbraucherpreisindex für Deutschland - an welchen die Parteien die Mietentwicklung nach dem Mietvertrag gekoppelt haben - misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haus-

halte für Konsumzwecke erwerben. Die Preisentwicklung im Verbraucherpreisindex wird jeweils als Indexzahl mit Bezug auf ein Basisjahr (derzeit 2015) und dieses im Jahresdurchschnitt mit 100 Punkten angegeben.

27 Der Verbraucherpreisindex wird sowohl monatlich entsprechend der aktuellen Preisentwicklung fortgeschrieben als auch in regelmäßigen Abständen einer grundlegenden Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Diese Umstellung, durch welche dem Wandel in den Verbrauchs- und Einkaufsgewohnheiten Rechnung getragen und neue Entwicklungen berücksichtigt werden, geschieht in der Regel alle fünf Jahre. Dabei erfolgt eine umfassende Neuberechnung, bei welcher nicht nur - wie bei der regelmäßigen monatlichen Fortschreibung - im Wesentlichen die Preisentwicklungen der Waren und Dienstleistungen berücksichtigt, sondern auch die Gewichtung der einzelnen Güter und Dienstleistungen neu vorgenommen und methodische Veränderungen in der Datenerhebung und -verarbeitung umgesetzt werden (vgl. BGH, Urteil vom 7. November 2012 - XII ZR 41/11, WuM 2013, 32 Rn. 28 [zur methodischen Weiterentwicklung mit dem Basisjahr 2000]; Statistisches Bundesamt, Hintergrundpapier zur Revision des Verbraucherpreisindex für Deutschland 2019, S. 1 [zur Umstellung vom Basisjahr 2010 auf das Basisjahr 2015]). Die hiernach auf ein neues Basisjahr umgestellten und veröffentlichten Lebenshaltungskostenindizes spiegeln damit nicht nur eine reine Preissteigerung, sondern auch die geänderten Verbrauchsgewohnheiten wider (vgl. BGH, Urteil vom 7. November 2012 - XII ZR 41/11, aaO Rn. 22).

28 Mit der Umstellung auf ein neues Basisjahr - dieses hat im Jahresdurchschnitt den Indexstand 100 - werden die bisherigen Indexwerte (rückwirkend bis 1991) auf dieses Basisjahr umgerechnet. Die zuvor - unter Zugrundelegung des alten Basisjahrs - berechneten und veröffentlichten Indexreihen verlieren rück-

wirkend ihre Gültigkeit. Die neu berechneten Ergebnisse ersetzen die vorher veröffentlichten Zahlen und können - da sie Folge einer grundlegend anderen methodischen Vorgehensweise sind - durch eine rein rechnerische Umbasierung der alten Indexzahlen nicht nachvollzogen werden (vgl. etwa Bekanntmachung der Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Basisjahr 2000, FamRZ 2003, S. 506). Da somit der auf dem neuen Basisjahr beruhende Verbraucherpreisindex anders zusammengesetzt ist als der vorherige, ist ein unmittelbarer Vergleich der Indizes, die auf unterschiedlichen Basisjahren beruhen, nicht möglich (vgl. BGH, Urteil vom 7. November 2012 - XII ZR 41/11, aaO).

29 (2) Dies zu Grunde gelegt bedarf es einer Angabe des Basisjahrs zur Berechnung der Mietänderung jedenfalls bei einer Indexmietvereinbarung wie der vorliegenden, bei welcher die Mietentwicklung an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindex geknüpft ist, nicht (vgl. AG Charlottenburg, GE 2010, 1547; Staudinger/J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 557b Rn. 23; BeckOK-Mietrecht/M. Schultz, Stand: 1. Februar 2021, § 557b Rn. 13; BeckOGK-BGB/Siegmund, Stand: 1. April 2021, § 557b Rn. 48; Spielbauer/Schneider/Ettl, Mietrecht, 2. Aufl., § 557b BGB Rn. 9; Ruff, WuM 2006, 543, 544; aA Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl., § 557b BGB Rn. 29).

30 (a) Zum einen verlangt der Wortlaut des § 557b Abs. 1 BGB eine solche Festlegung nicht. Hiernach genügt die schriftliche Vereinbarung, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete). An diesem Gesetzeswortlaut haben sich die Parteien vorliegend orientiert. Einer Erläuterung, wie sich die Mietänderung im Einzelfall berechnet, bedarf es nicht (vgl. Senatsurteile vom 21. Februar 1990 - VIII ZR 216/89, NJW-RR 1990, 886 unter II 2 b bb [zum "Fehlschlagen der Nachbesserung"]; vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, NJW 2016, 1308 Rn. 16, 18 ff. [zur Übertragung "der Betriebskosten"]).

- 31 (b) Überdies wäre bei der hier vereinbarten Prozentklausel die Festlegung eines Basisjahrs im Mietvertrag für die (spätere) Berechnung der Mietänderung, anders als bei einer sogenannten Punkteklausel, bei welcher maßgebend ist, ob die Indexentwicklung einen bestimmten Punktwert erreicht, unerheblich (vgl. BGH, Urteil vom 4. März 2009 - XII ZR 141/07, NZM 2009, 398 Rn. 20; Statistisches Bundesamt, Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln, Stand: März 2019, S. 54).
- 32 (aa) Denn die Vereinbarung der Parteien hinsichtlich der Geltung einer Indexmiete geht dahin, mit der Prozentklausel nicht den Verbraucherpreisindex nach einem fixen Basisjahr in Bezug zu nehmen, sondern - ungeachtet einer Festlegung im Mietvertrag - den Index nach dem jeweils gültigen Basisjahr. Dies folgt daraus, dass - wie ausgeführt - solche Verbraucherpreisindizes, die auf unterschiedlichen Basisjahren beruhen, nicht miteinander vergleichbar sind und mit der Veröffentlichung der Indexreihen für ein neues Basisjahr allein diese Gültigkeit haben, während die früheren Veröffentlichungen auf einem statistisch überholten Berechnungsschema beruhen und daher nicht länger herangezogen werden können (vgl. BGH, Urteil vom 7. November 2002 - XII ZR 41/11, WuM 2013, 32 Rn. 25). Damit wäre selbst ein in der Vereinbarung einer Indexmiete genanntes Basisjahr für die Berechnung der Mietänderung unerheblich, wenn der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Zeitpunkt der Mietänderungserklärung bereits auf ein neues Basisjahr umgestellt wurde.
- 33 (bb) Aufgrund dieser Bezugnahme der Mietvertragsparteien auf den jeweils aktuellen Verbraucherpreisindex ist - anders als die Revision meint - für den Mieter auch ohne ausdrückliche Angabe des Basisjahrs erkennbar, wie die Mieterhöhung im Einzelfall zu berechnen ist.

- 34 Vorliegend ist der im Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung vom 19. Dezember 2017 veröffentlichte Verbraucherpreisindex maßgebend. Aus diesem werden die zur Berechnung maßgebenden Indexpunkte entnommen und die prozentuale Mietsteigerung errechnet. Nur durch (alleinige) Zugrundelegung des im Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung geltenden Verbraucherpreisindexes ist sichergestellt, dass sich die Berechnung der Mietänderung auf Basis eines durchgehenden, für den gesamten Betrachtungszeitraum - hier 2007 bis 2017 - nach einem einheitlichen Maßstab berechneten Index richtet.
- 35 Denn die (alten) Ist-Zahlen des Verbraucherpreisindexes zum Zeitpunkt des Mietbeginns im Jahr 2007 (Basisjahr 2000) sind - wie ausgeführt - mit den veröffentlichten Zahlen in dem im Änderungsverlangen genannten Zeitraum (November 2017, Basisjahr 2010) nicht vergleichbar und könnten zur Berechnung der vom Kläger begehrten Mieterhöhung (im Jahr 2017) daher nicht (mehr) herangezogen werden.
- 36 bb) Die Klausel über die Vereinbarung einer Indexmiete ist auch nicht deshalb intransparent, weil in ihr der Anknüpfungspunkt der Wartefrist des § 557b Abs. 2 Satz 1 BGB nicht genannt ist. Hiernach muss die Miete während der Geltung einer Indexmiete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.
- 37 (1) Der Angabe des Beginns dieser Wartefrist bedarf es ausweislich des Wortlauts von § 557b Abs. 1 BGB zur wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete nicht. Deshalb kommt es auf die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung, welche eindeutig ergebe, dass die Jahresfrist an den "Beginn des Mietverhältnisses" anzuknüpfen sei beziehungsweise "erst mit der tatsächlichen Mietzahlung" beginne, nicht an.

- 38 (2) Die Frage der Einhaltung der Wartefrist wird (erst) mit der konkreten Erhöhungserklärung relevant. Während § 557b Abs. 1 BGB die Voraussetzungen der Vereinbarung einer Indexmiete regelt, betrifft § 557b Abs. 2 BGB mit der dort enthaltenen Wartefrist die Rechtsfolgen einer (wirksamen) Vereinbarung. Somit ist die Wartefrist eine gesetzliche Voraussetzung für die Wirksamkeit der konkreten Änderungserklärung, nicht jedoch für die eigentliche Vereinbarung einer Indexmiete (vgl. Staudinger/J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 557b Rn. 28).
- 39 (3) Durch die zusätzliche Angabe in der Klausel, wonach "der Mietzins jeweils mindestens ein Jahr unverändert" bestanden haben müsse, wird diese auch nicht etwa im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unverständlich. Insoweit wird der Sache nach lediglich der Wortlaut des § 557b Abs. 2 Satz 1 BGB wiedergegeben. Dass in der Klausel darüber hinaus nicht ausdrücklich geregelt ist, zu welchem Zeitpunkt diese gesetzlich vorgeschriebene Frist beginnen soll, macht diese schon deshalb nicht intransparent, weil das Transparenzgebot es nicht verlangt, die aus dem Gesetz oder der Rechtsnatur eines Vertrags folgenden Rechte der Vertragsparteien ausdrücklich oder vollständig zu regeln (st. Rspr.; vgl. Senatsurteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, NJW 2016, 1308 Rn. 18 mwN).
- 40 cc) Der Wirksamkeit der Indexmietklausel steht auch nicht entgegen, dass in ihr nicht ausdrücklich angegeben ist, ob sich die Bruttomiete oder die Nettokaltmiete (prozentual zum Verbraucherpreisindex) ändert.
- 41 Das Berufungsgericht hat zutreffend im Wege der Auslegung aus der maßgebenden Sicht des verständigen Mieters insoweit auf die Mietstruktur abgestellt (so auch Staudinger/J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 557b Rn. 22; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl., § 557b BGB Rn. 12). Damit

wird bei einer - wie hier - vereinbarten Nettokaltmiete mit abzurechnenden Betriebskostenvorauszahlungen lediglich die Nettokaltmiete von der Indexierung erfasst. Die Betriebskostenvorauszahlungen nehmen nicht an der Änderung nach dem Index teil.

42 Abgesehen davon, dass sich deren Höhe in Teilen nach dem individuellen Verbrauch des Mieters und nicht nach der Entwicklung allgemeiner Lebenshaltungskosten richtet, haben beide Vertragsparteien nach der auch bei Vereinbarung einer Indexmiete anwendbaren (§ 557b Abs. 2 Satz 1 BGB) Bestimmung des § 560 BGB die Möglichkeit die - abrechenbaren - Betriebskostenvorschüsse unabhängig von der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes anzupassen.

43 dd) Zutreffend hat das Berufungsgericht die Klausel schließlich auch nicht deshalb als intransparent angesehen, weil in ihr nicht angegeben ist, ob sich die Anpassung der (Nettokalt-)Miete nach dem Jahres- oder dem Monatsverbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts richtet. Nach der - eindeutigen - Auslegung ist der Monatsverbraucherpreisindex maßgebend.

44 Dies folgt daraus, dass die Miete, die sich entsprechend dem Verbraucherpreisindex ändert, vorliegend monatlich zu entrichten ist (§ 3 Ziffer 5 des Mietvertrags, § 556b Abs. 1 BGB). Damit korrespondierend führt die Änderungserklärung dazu, dass die geänderte Miete mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen ist (§ 557b Abs. 3 Satz 3 BGB).

45 Zwar gibt das Statistische Bundesamt auch einen durchschnittlichen Jahresverbraucherpreisindex bekannt. Wollte man bei einer unterjährigen Erhöhung jedoch auf diesen abstellen, ergäbe sich nicht ein im Zeitpunkt der Erhöhung tatsächlich geltender Wert. Entweder müsste auf den Durchschnittswert des Jahres vor der Erhöhung oder den Durchschnittswert der im Jahr der Erhöhung bisher

ermittelten Monatsverbraucherpreisindizes abgestellt werden. Beide Werte bilden jedoch nicht den aktuellen Preisindex zum Zeitpunkt der Änderungs-
ab.

46 2. Das Berufungsgericht hat zu Recht auch die konkrete Mietänderungs-
erklärung des Klägers vom 19. Dezember 2017 nach § 557b Abs. 3 BGB als wirk-
sam angesehen.

47 a) Gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB muss eine Änderung der In-
dexmiete durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die
eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Er-
höhung in einem Geldbetrag anzugeben.

48 b) Diese Voraussetzungen erfüllt die vorgenannte Erklärung. Entgegen
der Ansicht der Revision ist sie nicht deshalb unwirksam, weil der Kläger ihr den
vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ermittelten Index beigefügt
hat.

49 Zwar richtet sich die Indexmiete allein nach dem vom Statistischen Bun-
desamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in
Deutschland (§ 557b Abs. 1 BGB; vgl. auch BT-Drucks. 13/9347, S. 55; 14/4553,
S. 53). Zur formellen Wirksamkeit der Mietänderungserklärung muss dieser In-
dex jedoch nicht beigefügt werden.

50 Anders als die Revision meint, führt die Beifügung des zur Berechnung der
Mietänderung nicht maßgebenden Indexes eines Landesamts nicht zur Unwirk-
samkeit der Erklärung wegen Widersprüchlichkeit. Für den Beklagten war klar
erkennbar, dass der Mietänderung der Verbraucherpreisindex des Statistischen
Bundesamts zu Grunde lag, denn der Kläger hat in der Erhöhungserklärung auf
die Regelung im Mietvertrag und die dortige Vereinbarung der "Entwicklung der

Miete an den Lebenshaltungsindex aller privater Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland (jetzt: Verbraucherindex)" verwiesen. Ernsthafte Zweifel, auf Grundlage welchen Indexes die Mietänderung berechnet wurde, konnten hiernach beim Beklagten nicht aufkommen.

51 c) Schließlich hat das Berufungsgericht die konkrete Berechnung der Mieterhöhung im Ergebnis zu Recht nicht beanstandet.

52 aa) Zwar ergibt sich aus den vom Kläger in der Änderungserklärung zu Grunde gelegten Indexwerten (Basisjahr 2010) - Mietbeginn (95,8); November 2017 (109,4; richtig: 109,9) - nicht (lediglich) eine Steigerung von 13,5 %, sondern eine solche von über 14 %. Gleiches gilt im Ergebnis auch dann, wenn man die Zahlen aus dem im Laufe des Prozesses veröffentlichten Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 heranzieht, so dass vorliegend dahinstehen kann, ob und gegebenenfalls wie ein Vermieter (prozessual) auf diese Umstellung zu reagieren hat. Dass der Kläger damit nicht die gesamte mögliche Mieterhöhung geltend macht, steht der Wirksamkeit seiner Änderungserklärung - was das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat - nicht entgegen.

53 bb) Entgegen der Ansicht der Revision ist die Berechnung auch nicht deshalb zu beanstanden, da sie lediglich die beiden Indexwerte zum Beginn des Mietverhältnisses (Mai 2007) und zu dem in der Änderungserklärung genannten Zeitpunkt (November 2017) gegenüberstellt und nicht eine gestaffelte Berechnung je nach dem Zeitpunkt des Überschreitens der im Mietvertrag angegebenen 3 %-Schwelle vornimmt.

54 (1) Zwar kann ausweislich der Vereinbarung der Parteien erst dann eine Mietänderung "verlangt" werden, wenn sich der Verbraucherpreisindex um mindestens 3 % ändert. Hieraus folgt aber nicht, wie die Revision meint, dass die

Mietanpassungsvereinbarung dahingehend auszulegen sei, dass die Mieterhöhung anhand einer Addition der jeweiligen prozentualen Werte bei jeweiliger Überschreitung des Schwellenwerts zu errechnen sei, was statt der geforderten Erhöhung um 13,5 % nur eine solche um 12,8 % ermöglichen würde. Die Notwendigkeit einer solchen gestuften Berechnung auf Basis sukzessive überschrittener Schwellenwerte folgt aus der vorliegend getroffenen Vereinbarung nicht.

55 Denn die Schwelle einer nötigen 3 %-igen Änderung des Indexwerts stellt eine sogenannte Bagatellklausel dar. Hierdurch soll verhindert werden, dass jede geringfügige Änderung des Verbraucherpreisindex zum Anlass einer Änderung der Miete genommen wird. Die Klausel schränkt somit die Geltendmachung der Mietänderung ein, berührt aber nicht deren Berechnung. Diese ist vielmehr - wie ausgeführt - durch eine Gegenüberstellung des Indexwerts zum Zeitpunkt der Erhöhungserklärung mit dem Wert zum Zeitpunkt des Mietbeginns vorzunehmen. Die prozentuale Differenz beider Werte ergibt die prozentuale Änderung der Miete; die Indexmiete ändert sich im gleichen Verhältnis wie der Index (vgl. Senatsurteil vom 22. November 2017 - VIII ZR 291/16, NJW 2018, 700 Rn. 11).

56 (2) Entgegen der Ansicht der Revision ist der Vermieter nicht zu einer schrittweisen Anpassung der Miete nach dem jeweiligen Überschreiten des Schwellenwerts verpflichtet. Er kann vielmehr die Miete auch erst nach einem längeren Zeitraum und somit nach einer mehrmaligen Überschreitung der 3 %-Schwelle erhöhen (vgl. BT-Drucks. 12/3254, S. 16 [zu § 10a MHG aF]). Anhaltspunkte dafür, dass dieses Vorgehen gegen Treu und Glauben verstoßen könnte (vgl. hierzu MünchKommBGB/Artz, 8. Aufl., § 557b Rn. 9; Staudinger/J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 557b Rn. 28), bestehen vorliegend nicht und werden von der Revision auch nicht dargelegt.

57 3. Anders als die Revision meint, musste das Berufungsgericht den Tenor hinsichtlich der Verurteilung des Beklagten zur künftigen Zahlung des Erhöhungsbetrags von monatlich 120 € nicht einschränken.

58 Neben der Zahlung rückständiger Miete wurde der Beklagte verurteilt, "ab Januar 2019, jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Kläger weitere 120,00 € nebst Zinsen (...)" zu zahlen. Die Revision ist der Ansicht, dass die Abhängigkeit dieser künftigen Zahlungen von der seitens des Klägers zu erbringenden Gegenleistung in Form der Überlassung des Mietobjekts ausdrücklich erwähnt und daher im Tenor klargestellt werden müsse, dass diese Zahlungen nur während der (weiteren) Überlassung der Mietsache zu erbringen seien.

59 Diese Ansicht trifft nicht zu.

60 a) Gemäß § 259 ZPO kann Klage auf eine künftige Leistung außer in den Fällen der §§ 257, 258 ZPO erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Der Zulässigkeit einer solchen Klage auf künftige Mietzahlung steht deren Abhängigkeit von der fortwährenden Überlassung der Mietsache nicht entgegen. Denn die mit der Klage auf künftige Leistung geltend gemachten Ansprüche müssen bereits entstanden sein; sie dürfen aber - wie hier - von einer Gegenleistung abhängen (vgl. BGH, Urteil vom 5. April 2001 - IX ZR 441/99, BGHZ 147, 225, 231).

61 b) Entgegen der Ansicht der Revision muss diese Abhängigkeit der künftigen Zahlung der erhöhten Miete von der (weiteren) Gebrauchsüberlassung der Räumlichkeiten nicht in den Tenor aufgenommen werden.

62 Anders als bei einem bedingten Anspruch, bei welchem die (aufschiebende) Bedingung im Tenor zu bezeichnen ist (vgl. BGH, Urteile vom 16. Dezember 1964 - VIII ZR 47/63, BGHZ 43, 28, 31; vom 18. März 1992 - XII ZR 1/91, NJW 1992, 1624 unter II; vom 9. November 2017 - IX ZR 305/16, NJW 2018, 786 Rn. 14; BeckOK-ZPO/Bacher, Stand: 1. März 2021, § 259 Rn. 4), bedarf es dessen in Fällen wie dem Vorliegenden nicht. Denn die Titulierung derartiger laufender, wiederkehrender Leistungen aus einem Dauerschuldverhältnis - hier dem Wohnraummietverhältnis - steht auch dann, wenn dies nicht in den Tenor aufgenommen wird, materiell-rechtlich unter dem Vorbehalt wesentlich gleichbleibender Verhältnisse. Bei deren Änderung bleibt die Initiative zur Korrektur des Titels

- in der Regel durch Abänderungs- oder Vollstreckungsgegenklage nach §§ 323, 767 ZPO - dem Vollstreckungsschuldner (Mieter) überlassen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Dezember 1998 - II ZR 330/97, NJW 1999, 954 unter I 2 a; vgl. auch Senatsurteil vom 4. Mai 2011 - VIII ZR 146/10, NJW 2011, 2886 Rn. 15).

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Ravensburg, Entscheidung vom 20.03.2019 - 1 C 478/18 -

LG Ravensburg, Entscheidung vom 23.01.2020 - 1 S 42/19 -