Gericht:	OLG Karlsruhe 19. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	07.10.2025
Aktenzeichen:	19 U 167/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGKARL:2025:1007.19U167.24.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	juris
Normen:	§ 305 Abs 1 BGB, § 305c Abs 1 BGB, § 307 Abs 1 S 2 BGB, § 310 Abs 3 Nr 2 BGB, § 557b BGB ... mehr

---

Wirksamkeit einer Mietänderungsklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen; Inhaltskontrolle und Prüfung am Preisklauselgesetz

Leitsatz

1. Tatsachen in juristischer Einkleidung nehmen an der Tatbestandswirkung teil, wenn dies durch einen einfachen Rechtsbegriff geschieht, der – wie etwa die ergebnisbezogene Bezeichnung als „Allgemeine Geschäftsbedingung“ – jedem Teilnehmer des Rechtsverkehrs geläufig ist (vgl. BGH, Urteil vom 10. April 2025 – IX ZR 203/23 –, juris Rn. 17, mwN).(Rn.41)

2. Der in der – negativ formulierten – Legaldefinition des § 2 Abs. 2 PrKG umschriebene Begriff der hinreichenden Bestimmtheit entspricht inhaltlich dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Eine Preisklausel ist demnach hinreichend bestimmt, wenn sie die Anpassungsvoraussetzungen, den Bewertungsmaßstab und den (jeweiligen) Anpassungszeitpunkt so klar erkennen lässt, dass der Geldschuldner hierdurch in die Lage versetzt wird, selbst die Höhe der von ihm zu erbringenden Leistung zu berechnen.(Rn.84) (Rn.85)

Orientierungssatz

1. Trotz der Möglichkeit, Leistungsklage zu erheben, ist eine Feststellungsklage zulässig, wenn die Durchführung des Feststellungsverfahrens unter dem Gesichtspunkt der Prozesswirtschaftlichkeit zu einer sinnvollen und sachgemäßen Erledigung der aufgetretenen Streitpunkte führt (Anschluss BGH, Urteil vom 5. Oktober 2021 - VI ZR 136/20).(Rn.28)

2. Im Hinblick auf die Zulässigkeit einer erstmals im Berufungsrechtszug erhobenen Widerklage kann der Kläger seine nach § 533 Nr. 1 ZPO erforderliche Einwilligung dadurch erteilt haben, dass er sich gemäß §§ 525, 267 ZPO rügelos auf die Widerklage eingelassen hat (Anschluss BGH, Urteil vom 6. Dezember 2004 - II ZR 394/02).(Rn.77)

Verfahrensgang

vorgehend LG Mannheim, 24. Juli 2024, 4 O 23/24

Tenor

I. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Mannheim – 4 O 23/24 – vom 24.07.2024 im Kostenpunkt aufgehoben und wie folgt abgeändert:

1. Es wird festgestellt, dass die Kaltmiete für die von der Beklagten gemieteten Praxisräume im Erdgeschoss (linkes Treppenhaus) der Liegenschaft H-Str. 33/35 in S.

seit dem 01.03.2023 monatlich 2.010,72 EUR zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und Stellplatzmiete beträgt.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die im Berufungsrechtszug erhobene Widerklage wird abgewiesen.

III. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin zu ¼, die Beklagte zu ¾.

IV. Das gegenständliche Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1 Die gewerblich tätige Klägerin, welche Praxisräume an die Beklagte vermietet hat, will die aktuelle Höhe des monatlich geschuldeten, derzeit nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung geleisteten Mietzinses festgestellt wissen, nachdem unterschiedliche Rechtsauffassungen der Parteien zum Vorschein getreten waren, und zwar über den genauen Inhalt sowie die Wirksamkeit einer vertraglich festgelegten Bestimmung über eine sich automatisch vollziehende, indexabhängige Änderung des Mietentgelts.

2 Wegen der tatsächlichen Feststellungen, des streitigen Vorbringens der Parteien, der erstinstanzlich gestellten Anträge sowie der Entscheidungsgründe wird auf das klageabweisende landgerichtliche Urteil Bezug genommen.

3 Mit ihrer dagegen gerichteten Berufung verfolgt die Klägerin ihr Begehren ungeschmälert weiter. Zur Begründung ihres Rechtsmittels hat sie im Wesentlichen ausgeführt: Zu Unrecht sei im ersten Rechtszug ihre Klage abgewiesen worden; die Rechtsauffassung des Landgerichts, welches die Änderungsklausel wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot für unwirksam erachtet habe, sei aus mehreren Gründen „*eklatant falsch*“:

4 Entgegen der Einschätzung des Landgerichts handele es sich bei den vertraglichen Regelungen der Parteien bezüglich der Mietzinsänderung nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Die §§ 307 ff. BGB seien gemäß § 305 Abs. 1 BGB nur dann anwendbar, wenn die Klausel (vorliegend die Mieteintrittsvereinbarung) wiederholt (mindestens 3-mal) bei verschiedenen Verträgen angewendet werde, was offenkundig nicht der Fall sei, da kein Mustervertrag vorliege, sondern eine konkrete Nachtragsvereinbarung für einen bereits bestehenden Mietvertrag. Rein vorsorglich sei darauf hinzuweisen, dass es auch nicht darauf ankomme, ob der Vertrag zwischen den Parteien verhandelt worden sei. Bei einer einmaligen Verwendung eines Vertrages könne gemäß § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB nur dann von Allgemeinen Geschäftsbedingungen ausgegangen werden, wenn es sich um einen Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher handele. An einer Verbrauchereigenschaft der Beklagten fehle es indes ersichtlich.

5 Unabhängig davon erweise sich die Klausel nicht als unbestimmt; vielmehr sei jeweils in § 4 Abs. 1 der Mieteintrittsvereinbarung eindeutig sowohl die Basismiete (8,18 EUR je m²) als auch das Basisjahr 1993 festgelegt worden. Entgegen der Einschätzung des erstinstanzlichen Gerichts ergebe sich eine Intransparenz auch nicht aus der vertraglichen Bestimmung des § 4 Abs. 4. Darin sei lediglich geregelt worden, dass bei Einstel-

lung bzw. Nichtfortführung des Verbraucherpreisindex der Vermieter einen anderen Index heranziehen könne. Nur in einem solchen Fall bedürfe es der Festlegung (auch) eines neuen Indexstands, da nicht angenommen werden könne, dass es bei einem neuen Index noch ein Basisjahr 1993 geben werde. Unter diesen Voraussetzungen müsse dann zwingend eine Umrechnung bzw. ein Wechsel auf einen neuen Index zu einem späteren/aktuelleren (z. B. der Zeitpunkt der letzten Mietänderung) vorgenommen werden. Hinzu komme, dass bei Vertragsverhältnissen mit derart langen Laufzeiten wie dem vorliegenden eine Indexklausel gerade geschäftsüblich sei.

6 Würde man indes – was aus den vorgenannten Gründen abzulehnen sei – von einer unbestimmten Formularklausel ausgehen, wäre jedenfalls die bislang angefallene Miete gleichwohl geschuldet, da eine Unwirksamkeit gemäß §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1, 8 PrKG erst zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes gegen diese Bestimmungen einträte.

7 Selbst bei Zweifeln über die Auslegung der Klausel sei diese zudem im Ergebnis nicht gänzlich unwirksam. Vielmehr setzte sich die kundenfreundlichere Lösung durch. Dies würde vorliegend heißen, dass bei der jeweiligen Änderung der Miete auf das Datum der letzten Mieterhöhung abzustellen sei.

8 Schließlich gelte vorliegend zumindest die in § 20 des Mietvertrags enthaltene salvatorische Klausel, mit der Folge, dass – würde man der unzutreffenden Einschätzung des Landgerichts beipflichten – eine intransparente dann durch eine wirtschaftlich vergleichbare Indexklausel zu ersetzen wäre.

9 Die Klägerin beantragt:

10 Unter Abänderung des am 29.07.2024 zugestellten Urteils des Landgerichts Mannheim, Aktenzeichen 4 O 23/24 wird festgestellt, dass die Kaltmiete für die von der Beklagten gemieteten Praxisräume im Erdgeschoss (linkes Treppenhaus) der Liegenschaft H-Str. 33/35 in S. seit dem 01.03.2023 monatlich 2.155,68 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und Stellplatzmiete beträgt.

11 Die Beklagte beantragt,

12 die Berufung zurückzuweisen.

13 Abweichend von der Einschätzung des Landgerichts sei die wiederholte Anwendung der Indexklausel gemäß deren Wortlaut gerade nicht vereinbart (worden). Ebenso wenig sei dem erstinstanzlichen Gericht darin zuzustimmen, dass die Regelung, der zufolge sich die Miete nach oben oder nach unten verändern könne, bei einer nur einmaligen Anwendung der Indexklausel keinen Sinn ergäbe.

14 Ansonsten erweise sich das von der Klägerin angegriffene Urteil aber als zutreffend.

15 Hinsichtlich der Verkehrsüblichkeit des Abstellens auf den Indexstand der vorangegangenen Mietanpassung sei auch der Norm des § 557b BGB Rechnung zu tragen. Diese Vorschrift sei zwar im Gewerberaummietrecht mangels Verweisung in § 578 BGB nicht anwendbar, sie lasse aber gleichwohl erkennen, dass der Gesetzgeber bei der Mietanpassung vom Indexstand entweder zum Zeitpunkt bei Mietbeginn (nämlich der erstmaligen

Anpassung) oder bei der letzten Anpassung (nämlich ab der zweiten Anpassung) ausgegangen sei.

16 Schließlich habe auch § 5 Absatz 7 des Ursprungsmietvertrags nicht nur - anders als § 4 der Anlage K 1 - ausdrücklich die wiederholte Anwendbarkeit der Indexierung vorgesehen, sondern auch darauf abgestellt, dass eine Mietzinsänderung nur dann gerechtfertigt sei, wenn die Indexzahl seit dem letzten Änderungszeitpunkt der Miete um mehr als 10 Punkte gestiegen oder gefallen sei.

17 Im Übrigen verteidigt die Beklagte unter Vertiefung und Wiederholung ihres erstinstanzlichen Vorbringens die angefochtene Entscheidung.

18 Nachdem die Parteien mit Verfügung des Senatsvorsitzenden vom 13.08.2025 darauf hingewiesen worden waren, dass gemäß § 8 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz; PrKG) eine etwaige, bereits im ersten Rechtszug erörterte Unwirksamkeit grundsätzlich erst zum Zeitpunkt eines rechtskräftig festgestellten Verstoßes gegen das vorbezeichnete Gesetz eintreten werde (bzw. würde), was indes eine entsprechende gerichtliche Tenorierung erfordere, erhob die Beklagte mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 18.08.2025 eine hierauf gerichtete Hilfs-Widerklage.

19 In der Berufungsverhandlung vom 02.09.2025 hat die Beklagte diese Widerklage ohne die ursprünglich umschriebene (prozessuale) Bedingung gestellt, und beantragt:

20 Es wird festgestellt, dass die zwischen den Parteien mit der Mietvertragseintrittsvereinbarung vom 30.11./06.12.2017 vereinbarte Mietzinsänderungsklausel wegen Verstoßes gegen das Preisklauselgesetz unwirksam ist.

21 Die Klägerin beantragt,

22 die Widerklage abzuweisen.

23 Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die in beiden Rechtszügen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

II.

24 Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache überwiegend Erfolg, während die Widerklage zwar zulässig, aber unbegründet ist.

25 Erster Teil: Klage

26 Unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung war der erhobenen Feststellungsklage in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang zu entsprechen, denn sie ist zulässig und teilweise begründet.

A.

27 Die Klage ist zulässig.

28 Insbesondere hat die Klägerin ein nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliches rechtliches Interesse daran, dass der konkrete Umfang der mietvertraglichen Zahlungsverpflichtung der Beklagten gerichtlich festgestellt wird. Dieser Annahme steht der grundsätzlich geltende Vorrang der Leistungsklage nicht entgegen. Zwar wäre es der Rechtsmittelführerin un-

benommen geblieben, Klage auf Zahlung der aufgelaufenen Mietrückstände zu erheben, wobei dieses Verlangen durch eine über den (punktuellen) Streitgegenstand der Leistungsklage hinausreichende – und deshalb zulässige (vgl. BGH, Urteil vom 9. Dezember 2015 – VIII ZR 330/12 –, juris 34 mwN) – Zwischenfeststellungsklage nach § 256 Abs. 2 ZPO hätte flankiert werden können. Daraus lässt sich im Umkehrschluss aber nicht eine Unzulässigkeit der (isolierten) Feststellungsklage herleiten, weil im Verhältnis dieser beiden Klagearten keine allgemeine Subsidiarität besteht. Anerkanntermaßen ist nämlich eine Feststellungsklage trotz der Möglichkeit, Leistungsklage zu erheben, zulässig, wenn die Durchführung des Feststellungsverfahrens unter dem Gesichtspunkt der Prozesswirtschaftlichkeit zu einer sinnvollen und sachgemäßen Erledigung der aufgetretenen Streitpunkte führt (vgl. BGH, Urteil vom 5. Oktober 2021 – VI ZR 136/20 –, juris Rn. 15 mwN).

29 So verhält es sich hier: Abgesehen davon, dass der (positiven) Feststellungsklage wegen des insoweit vorzunehmenden Abschlags von 20% gegenüber einer Leistungsklage ein geringerer Streitwert als jener zukommt, kann bereits dem vorgerichtlichen Anwaltsschreiben der Beklagten vom 31.03.2023 eindeutig entnommen werden, dass es den Parteien nur um eine Klärung des von ihnen kontrovers beurteilten konkreten Umfangs der monatlichen Mietschuld geht, wobei die Beklagte schon damals angekündigt hatte, im Falle einer Prozessniederlage die restlichen Mietanteile unverzüglich nachzuentrichten, ehe sie sich in der Folgezeit dazu entschloss, die Rückstände (sogar) unter dem Vorbehalt der Rückforderung zu überweisen.

B.

30 Die Klage ist zum überwiegenden Teil auch begründet, weshalb die angefochtene Entscheidung der Abänderung unterlag.

31 Die vertragsgemäße Kaltmiete für die von der Beklagten in Besitz gehaltenen Praxisräume beläuft sich unter Zugrundelegung des Parteivorbringens seit dem 01.03.2023 auf monatlich 2.010,72 EUR (zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und der Stellplatzmiete). Die betreffende Erhöhung des geschuldeten Mietentgelts beruht auf den in Nr. 1 enthaltenen Bestimmungen der – auch nachfolgend – so bezeichneten „*Mietänderungsklausel*“, die zwischen den Parteien gemäß § 4 der Mietvertragseintrittsvereinbarung vom 30.11.2017 vereinbart wurde. Die Regelungen der Mietänderungsklausel sind wirksam (1.) und aus ihnen leitet sich auch die Höhe des monatlichen geschuldeten Mietzinses ab, welcher der Klägerin gebührt, während deren weitergehende Klage abzuweisen war (2.).

1.

32 Entgegen der Annahme der Beklagten ist die Mietänderungsklausel in jeder Hinsicht wirksam.

33 Zwar handelt es sich bei den darin enthaltenen Regelungen in Übereinstimmung mit der insoweit zutreffenden Beurteilung des Landgerichts um Allgemeine Geschäftsbedingungen der Klägerin (a.), diese wurden aber in den Vertrag der Parteien einbezogen und sie halten auch einer Inhaltskontrolle stand (b.). Schließlich bleibt – was erst im Hinblick auf die in der Berufungsinstanz erhobene Widerklage hin zu prüfen war – auch kein Raum für die Annahme einer künftigen Unwirksamkeit der Mietänderungsklausel, denn diese verstößt ebenso wenig gegen die Vorschriften des Preisklauselgesetzes (c.)

a.

34 Die Berufungsführerin, die insoweit gleich in mehrfacher Hinsicht einem Rechtsirrtum unterliegt, verkennt, dass es sich bei den in der Mietänderungsklausel enthaltenen vertraglichen Regelungen, mithin den nachfolgend wiedergegebenen Teilpassagen unter Nrn 1. – 4. des § 4 der Mietvertragseintrittsvereinbarung vom 30.11.2017

35 *„1. Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand [....] um mindestens 10 Prozentpunkte nach oben oder unten verändern, so verändert sich der Mietzins in gleichem prozentualem Verhältnis der Indexänderung. Als Basismiete wird wie im Mietvertrag vom [...] DM [...] /qm* [bzw.] *Euro [...] /qm vereinbart. Die Veränderung soll, ohne dass die Wirksamkeit der Mietänderung davon abhängig wäre, schriftlich durch eine oder beide Vertragsparteien mitgeteilt werden. Sie tritt rückwirkend zum Ersten des Monats ein, der auf die Überschreitung der Indexschwelle folgt.*

36 *2. Diese Preisklausel unterliegt der Preisklauselverordnung (BGBl. 1998 S. 3043). Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Voraussetzungen gemäß § 4 Abs. 1 der Preisklauselverordnung gegeben sind und die Preisklausel deshalb als genehmigt gilt. Sollte dies nicht zutreffen, wird die Genehmigung des Bundesamtes für Wirtschaft vom Vermieter eingeholt.*

37 *3. Sollte eine erforderliche Genehmigung nicht erteilt werden, werden die Parteien die Wertsicherungsklausel so ändern, dass sie genehmigungsfähig wird.*

38 *4. Sollte der Verbraucherindex für Deutschland zukünftig nicht mehr fortgeführt werden, so ist der Vermieter ermächtigt, gemäß § 315 BGB einen anderen, möglichst dem bisher maßgebenden Index ähnelnden Lebenskostenhaltungsindex für dieses Mietverhältnis verbindlich festzusetzen, der dann für die folgenden Mietanpassungen rückwirkend ab dem für die letzte Mietanpassung maßgebenden Stand anzuwenden ist.*“

39 um von ihr als Verwenderin gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt.

aa.

40 Das folgt schon daraus, dass das Landgericht, anknüpfend an das unwidersprochen gebliebene Vorbringen der Beklagten in der Klageerwiderung *(„Bei der gesamten Anlage K 1 handelt es sich von der Klägerin gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen. Auch die Indexklausel der Anlage K 1 wurde und wird von der Klägerin wiederholt für zahlreiche andere Mietverhältnisse verwendet.*“ –) im angegriffenen Urteil nach § 314 Satz 1 ZPO auch für den Senat in bindender Weise eine entsprechende Feststellung getroffen hat („*Es handelt sich bei § 4 der Mieteintrittsvereinbarung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.d. § 305 BGB. Die Klägerin hat diese Klausel unstreitig einseitig gestellt und wiederholt für andere Mietverhältnisse verwendet (§ 305 Abs. 1 BGB).*“ – LGU 5, unter 2. a)).

41 Darin liegt keine bloße Rechtsanwendung, sondern eine Wiedergabe von unstreitigem Prozessvortrag. Tatsachen in juristischer Einkleidung nehmen an der Tatbestandswirkung teil, wenn dies durch einen einfachen Rechtsbegriff geschieht, der jedem Teilnehmer des Rechtsverkehrs geläufig ist. Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese Rechtstatsache auf rechtlich und tatsächlich schwierigen Vorgängen beruhen kann. Maßgeb-

lich ist das von der Partei vorgetragene Ergebnis (vgl. BGH, Urteil vom 10. April 2025 – IX ZR 203/23 –, juris Rn. 17, mwN).

42 Der Umstand, dass die Feststellung über den als unstreitig bezeichneten Parteivortrag nicht im Tatbestand, sondern in den Entscheidungsgründen getroffen wurde, steht einer Anwendbarkeit des § 314 ZPO ebenso wenig entgegen (vgl. Feskorn in: Zöller, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 314 ZPO Rn. 3 mwN).

43 Schließlich hat es die Klägerin, wäre sie der Annahme gewesen, die betreffende Darstellung in dem landgerichtlichen Urteil habe das etwaige, sich hierauf beziehende Vorbringen in der erstinstanzlichen mündlichen Verhandlung unzutreffend wiedergegeben – dafür findet sich freilich kein Anhalt, ganz abgesehen davon, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme i.S. des § 314 Satz 2 ZPO ersichtlich nicht vorliegen – jedenfalls versäumt, fristgerecht auf eine Berichtigung des Tatbestands anzutragen (vgl. § 320 ZPO).

44 Damit ist sie mit ihrem erstmals in der Berufungsbegründung gehaltenen neuen, von der Beklagten bestrittenen Sachvortrag, eine mehrfache Verwendung der Klausel (vorliegend der Mieteintrittsvereinbarung) sei nicht erfolgt, in Ermangelung einer Exkulpation gemäß § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO präkludiert.

bb.

45 Unabhängig davon, dass der neue Sachvortrag der Klägerin – wie gerade aufgezeigt – schon aus prozessualen Gründen einer Berücksichtigung nicht zugänglich ist, erweist er sich überdies auch als unerheblich.

46 Entgegen der Einschätzung der Berufung kommt es nicht darauf an, ob – was in der Tat fernliegend wäre – die Klägerin die Absicht hatte, die mit der Beklagten geschlossene Mieteintrittsvereinbarung insgesamt, also die konkrete Nachtragsvereinbarung für den zuvor bereits bestehenden Mietvertrag, mehrfach zu verwenden, sondern maßgebend ist allein, dass die Behauptung der Beklagten, dass die oben bezeichneten formularmäßigen Bestimmungen bezüglich einer indexbasierten, sich automatisch vollziehenden Änderung des Mietzinses von der gewerblich tätigen Klägerin auch anderen Mietvertragsparteien gegenüber wiederholt verwendet würden, auch im Rechtsmittelzug nicht in Abrede gestellt wurde. Dass von der Klägerin dabei jeweils ein anderer Indexbasisstand und eine andere Basismiete zugrunde gelegt wird, ändert nichts daran, dass es sich hierbei um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, die von ihr im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB gestellt wurden.

47 Dass diese formularmäßigen Bestimmungen zwischen den Parteien ausgehandelt worden wären (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB), behauptet schließlich nicht einmal die Klägerin selbst.

b.

48 Die vorbezeichneten Regelungen in der Mietänderungsklausel wurden aber nicht nur in den Vertrag einbezogen (aa.), sie halten auch einer Inhaltskontrolle stand (bb.).

aa.

49 Freilich wären die genannten formularmäßigen Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden, wenn es sich dabei um überraschende Klauseln gehandelt hätte (§ 305c Abs. 1 BGB).

50 Wie das Landgericht, auf dessen Ausführungen insoweit zustimmend Bezug genommen werden kann, zutreffend erkannt hat, bleibt jedoch für eine derartige Annahme kein Raum. Im Gegenteil: Bei Verträgen über Geschäftsräume mit einer langen Laufzeit bzw. mehrfachen einseitigen Verlängerungsoptionen des Mieters sind indexbasierte Änderungsklauseln durchaus gängig.

bb.

51 Die Mietänderungsklausel ist wirksam.

52 aaa.

53 In ihrer Eigenschaft als Kapitalgesellschaft ist die Beklagte Unternehmerin, sodass nach Maßgabe des § 310 Abs. 1 BGB die Vorschriften des § 307 Abs. 1, Abs. 2 BGB insoweit Anwendung finden, als ein Unternehmer unter Rücksicht auf die im Handelsverkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche unangemessen benachteiligt ist.

54 bbb.

55 Gemessen daran halten die in der Mietänderungsklausel enthaltenen formularmäßigen Bestimmungen einer Inhaltskontrolle stand, wobei – wie das Landgericht vom Ansatz her zutreffend erkannt hat – allein eine unangemessene Benachteiligung in Gestalt einer Intransparenz (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) in Betracht zu ziehen ist.

56 α.

57 Dabei braucht nicht näher auf das – nicht immer einfach voneinander abzugrenzende – Verhältnis zwischen der Auslegungsbedürftigkeit einer formularmäßigen Bestimmung einschließlich der Anwendung der Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB und dem Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) eingegangen zu werden, wobei außer Frage steht, dass allein die Auslegungsbedürftigkeit einer Klausel als solche nicht deren Unangemessenheit bewirkt (vgl. BeckOGK/Bonin, 1.7.2025, BGB § 305c Rn. 87 mwN).

58 β.

59 Die insoweit maßgebende objektive Auslegung der allein erörterungsbedürftigen Regelungen unter Nr 1. des § 4 der Mietvertragseintrittsvereinbarung führt nämlich (jeweils) zu eindeutigen Ergebnissen, welche auch keinen Raum für die Annahme einer Intransparenz lassen, weil sich der Klauselinhalt auch einem durchschnittlichen Vertragspartner, zumal im kaufmännischen Verkehr, erschließt.

(I.)

60 Unter Heranziehung eines zutreffenden Auslegungsmaßstabes (LGU 6, unter 2. c)) sowie gestützt auf in jeder Hinsicht tragfähige Erwägungen, auf welche zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, ist das erstinstanzliche Gericht zu Recht zu dem Ergebnis gelangt, dass die Regelungen unter Nr. 1 der Mietänderungsklausel von einem redlichen Vertragspartner nur so verstanden werden können, dass sie ersichtlich

die Möglichkeit einer wiederholten, sich gleichermaßen selbständig vollziehenden Anpassung des Mietentgelts eröffnet, die allein von der künftigen Entwicklung der in dem Index erfassten Verbraucherpreise abhängt, auch wenn eine dadurch ausgelöste mehrfache Änderung der Mietzinshöhe nicht ausdrücklich erwähnt wird (LGU 6, 7, unter 2. c) aa)).

61 Ergänzend anzumerken bleibt lediglich: Das vorbezeichnete Auslegungsergebnis folgt bereits aus dem Wesen einer Indexklausel, das sich im Übrigen selbst einem durchschnittlich gebildeten Verbraucher ohne weiteres aufgrund eigenständiger Befassung erschließt, wenn er nur den Text unter Nr. 1 der Mietänderungsklausel hinreichend sorgfältig liest. Erst recht erscheint eine abweichende Interpretation durch einen unternehmerisch Tätigen nicht vorstellbar, und zwar branchenunabhängig. Hinzu kommt, dass bei Geschäftsraummietverträgen mit einer langen Laufzeit oder mit wiederholten Verlängerungsoptionen, die dem Mieter eingeräumt wurden – so verhält es sich hier, da der Beklagten das vertragliche Recht zusteht, das Mietverhältnis nach Beendigung am 20.09.2022 durch einseitige schriftliche Erklärung für die Dauer von 4 x 5 Jahren zu den Bedingungen dieses Vertrages zu verlängern (vgl. § 3 der Mietvertragseintrittsvereinbarung –, eine Indexklausel nicht nur den verkehrsüblichen Gepflogenheiten entspricht, sondern dass sie auch eine ausgewogene Fortentwicklung des wechselseitigen Leistungsgefüges fördert. Ein ausdrücklicher Hinweis auf die Möglichkeit einer dadurch bedingten wiederholten Anpassung der Mietzinshöhe wäre in Anbetracht der Gesamtumstände deshalb schlicht überflüssig gewesen. Die gegenteilige Einschätzung der Beklagten vermag der Senat nicht nachzuvollziehen.

(II.)

62 Zu Recht macht die Berufung geltend, dass die Regelungen unter Nr. 1 der Mietänderungsklausel in jeder Hinsicht unmissverständlich sind, als sie die Grundlagen, nach welchen sich indexbezogene Änderungen des Mietentgelts vollziehen, gleichermaßen klar wie erschöpfend benennen, weshalb bereits vom Ansatz her kein für Raum eine Mehrdeutigkeit (§ 305c Abs. 2 BGB) oder eine Intransparenz (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) verbleibt. Denn festgelegt sind darin das Basisjahr sowie der „Basisstand“ (Januar 1993 mit einem Indexwert von 75,8), die relative Schwelle, durch welche der indexbezogene Anpassungsmechanismus ausgelöst wird (mindestens 10 Prozentpunkte), und die Basismiete (8,18 EUR/qm). Versteht sich – wie gerade vorstehend unter (I.) aufgezeigt – von selbst, dass die Indexklausel nach ihrem Wesen auf eine mehrfache Anpassung der Mietzinshöhe ausgerichtet ist, unterliegt es – werden, wie hier, keine abweichenden Parameter festgelegt – keinem Zweifel, dass sich eine wiederholte Abänderung des Mietzinses unter Heranziehung derselben Bemessungsfaktoren vollzieht, die bei der erstmaligen indexgestützten Anpassung der von der Beklagten zu erbringende Gegenleistung galten. Gerade weil es an anderen Bemessungsfaktoren fehlt, sind die betreffenden Regelungen schon vom reinen Wortlaut her in jeder Hinsicht eindeutig.

63 Soweit das Landgericht zu der abweichenden Einschätzung gelangt ist, ein Verstoß gegen das Transparenzgebot liege darin, dass sich nicht eindeutig bestimmen lasse, welches (Basis-)Jahr der (erneuten) Berechnung zugrunde zu legen sei, kann dieser Bewertung nicht beigepflichtet werden. Die insoweit herangezogene Begründung (LGU 7)

64 *„Der „für die letzte Mietanpassung maßgebende Stand“ (§ 4 Ziff. 4) könnte sowohl immer Januar 1993 sein (vgl. § 4 Ziff. 1: „gegenüber dem Stand Januar 1993 (75,8)“) als auch das Jahr der jeweils letzten Mietanpassung.“*

65 vermag schon vom Ansatz her nicht zu überzeugen. Die in Bezug genommene Passage unter Nr. 4 des § 4 der Mietvertragseintrittsvereinbarung vom 30.11.2017 enthält nämlich keinerlei Bestimmungen, welche auch nur mittelbar, geschweige denn unmittelbar für die Bemessung der sich eigenständig vollziehenden Anpassung des Mietentgelts gemäß der unter Nr. 1 enthaltenen und dort abschließend geregelten Indexklausel von Belang wären, weshalb sich daraus auch keinerlei Unklarheiten oder Mehrdeutigkeiten in Bezug auf die Auslegung derselben ergeben können. Vielmehr haben die Bestimmungen unter Nr. 4 des § 4 der Mietvertragseintrittsvereinbarung einen völlig abweichenden Regelungsgehalt, indem sie dem Vermieter eine (ermessensgebundene) Ermächtigung nach § 315 BGB einräumen, eine künftige Ersatzregelung festzulegen, sollte der Verbraucherindex für Deutschland nicht mehr fortgeführt werden. Dass in diesem Zusammenhang zugleich (insbesondere temporäre, aber auch inhaltliche) Schranken für das dem Vermieter eingeräumte Ermessen nebst Übergangsregelungen festgelegt wurden – danach soll der von ihm auszuwählende Ersatzindex für die folgenden Mietanpassungen rückwirkend gelten, wobei für Bemessung des neuen Index auch ein neuer „Basisstand“, und zwar derjenige zum Zeitpunkt für die letzten Mietanpassung (nach der bisherigen Indexklausel) maßgebend sein soll –, ändert nichts daran, dass die formularmäßigen Bestimmungen unter Nr. 1 des § 4 der Mietvertragseintrittsvereinbarung als solche klar und eindeutig sind.

66 Schließlich ist auch das weitere Verteidigungsvorbringen der Beklagten unerheblich: Aus der gesetzlichen Regelungen § 557b BGB lassen sich schon deshalb keinerlei abweichenden Schlüsse ziehen, weil diese Vorschrift im Gewerberaummietrecht mangels Verweisung in § 578 BGB nicht anwendbar ist.

67 Ebenso wenig spielt eine Rolle, welche Regelungen in § 5 Absatz 7 des Ursprungsmietvertrags enthalten waren; denn diese wurden gerade durch die neuen Bestimmungen in § 4 der Mietvertragseintrittsvereinbarung ersetzt.

c.

68 Schließlich blieb auch kein Raum dafür, den Urteilsausspruch – soweit dem Feststellungsantrag der Klägerin in Bezug auf die Höhe des geschuldeten Mietentgelts entsprochen werden konnte – mit einer zu erwägenden zeitlichen Beschränkung zu versehen. Denn die Mietänderungsklausel verstößt auch nicht gegen die Vorschriften des Preisklauselgesetzes, weshalb eine künftige, an den Eintritt der Rechtskraft der gegenständlichen Entscheidung anknüpfende Unwirksamkeit derselben ebenfalls nicht festgestellt werden konnte. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die nachstehenden, im zweiten Teil befindlichen Ausführungen zur Widerklage Bezug genommen.

2.

69 Allerdings beläuft sich die von der Beklagten geschuldete Kaltmiete ab dem 01.03.2023 lediglich auf monatlich 2.010,72 EUR, weshalb das weitergehende Feststellungsverlangen der Klägerin (2.155,68 EUR) der Abweisung unterlag. Folglich leitet sich daraus im

Vergleich zu der bislang entrichteten monatlichen Nettomiete von 1.554,16 EUR eine monatliche Mieterhöhung um lediglich 456,56 EUR ab.

70 Wie bereits oben dargelegt, vollzieht sich die indexbasierte Mietanpassung ausschließlich nach den Berechnungsparametern, die in der Mietänderungsklausel vorgesehen sind, was von der Klägerin – die vorgerichtlich zu Unrecht sogar eine deutlich übersetzte (erhöhte) Nettomiete von 2.446,73 EUR gefordert hatte – in unzureichendem Maße berücksichtigt wurde. Als Bezugsgröße für indexgestützte Änderungen des Mietentgelts maßgebend war der im Vertrag ausgewiesene Basisstand von 75,8 Indexpunkten für Januar 1993. Soweit die Klägerin – sowohl bei ihrem vorgerichtlichen Erhöhungsbegehren vom 23.02.2023 als auch im Rahmen ihrer Klage – stattdessen für Januar 1993 lediglich noch 70,7 Indexpunkte zugrunde gelegt wissen will, erweist sich dieses Vorgehen als unzutreffend. Dabei spielt – wie sie geltend macht – keine Rolle, dass das Statistische Bundesamt (retrograd) neue Basen bzw. Zeitreihen für den Verbraucherpreisindex festgelegt hat. Denn in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin findet sich keine Regelung, die Raum für die Möglichkeit ließe, den als Ausgangsbasis festgelegten Indexstand von 75,8 Prozentpunkten selbst zu ändern oder zu modifizieren.

71 Unter Zugrundelegung des urkundlich belegten, auch von der Beklagten nicht in Abrede gestellten Vergleichswertes von 120,6 Indexpunkten, der im VPI für Dezember 2022 ausgewiesen ist, ergibt sich daraus eine Zunahme um 44,8 Indexpunkte (= 120,6 - 75,8), was einer prozentualen Steigerung des Ausgangswerts um 59,10% entspricht. Mithin war die Ausgangsnettomiete, die 2017 bei 1.263,81 EUR lag – dies entsprach unter Zugrundelegung einer Basismiete von 8,18 EUR/m² einer vermieteten Fläche von 154,5 m² – um 59,10% anzupassen auf nunmehr 2.010,72 EUR (= 1.263,81 EUR x 1,5910).

72 Unter Berücksichtigung der von der Beklagten ab September 2018 entrichteten monatlichen Nettomiete von bislang von 1.554,16 EUR führt dies zu einer monatlichen Mieterhöhung um lediglich 456,56 EUR (= 2.010,72 EUR - 1.554,16 EUR) und nicht – wie in der Klageschrift angenommen – zu einer solchen in Höhe von 600,82 EUR.

73 Zweiter Teil: Widerklage

74 Das Feststellungsbegehren, das die Beklagte mit der erst im Berufungsrechtszug erhobenen Widerklage verfolgt, ist zwar zulässig (1.), in der Sache bleibt ihm aber der Erfolg versagt (2.).

1.

75 Die Widerklage ist zulässig.

a.

76 Die in § 533 ZPO geregelten Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer erstmals im Berufungsrechtszug erhobenen Widerklage sind erfüllt.

aa.

77 Die Klägerin hat ihre nach § 533 Nr. 1 ZPO erforderliche Einwilligung dadurch erteilt, dass sie sich gemäß §§ 525, 267 ZPO rügelos auf die Widerklage eingelassen hat (vgl. BGH, Urteil vom 6. Dezember 2004 – II ZR 394/02 –, juris Rn. 10).

78 Lediglich der Vollständigkeit halber bleibt anzumerken, dass im Übrigen von einer Sachdienlichkeit der Widerklage auszugehen (gewesen) wäre, weil sie zu einer umfassenden Beurteilung des Mieterhöhungsverlangens führt und eine gesonderte, das Preisklauselgesetz betreffende Klage vermieden wird.

bb.

79 Ferner ist auch den in § 533 Nr. 2 ZPO umschriebenen Anforderungen Genüge getan, denn die Widerklage ist auf unstreitige Tatsachen gestützt, welcher der Senat seiner Entscheidung ohnehin nach § 529 Abs. 1 ZPO zugrunde zu legen hat.

b.

80 Schließlich hat die Beklagte ein rechtliches Interesse an der erstrebten Feststellung (vgl. § 256 Abs. 1 ZPO), welches sich aus der oben bereits erwähnten Regelung des § 8 Satz 1 PrKG ableitet.

2.

81 Die Widerklage ist indes unbegründet, denn die in der Mietänderungsklausel enthaltenen Bestimmungen verstoßen nicht gegen das Preisklauselgesetz.

a.

82 Gemäß der zutreffenden Einschätzung des Landgerichts handelt es sich vorliegend um einen langfristigen Vertrag über wiederkehrende Zahlungen i.S. des § 3 Abs. 1 Nr. 1 e) PrKG, der eine zulässige Preisklausel enthält, weil der geschuldete Betrag durch die Änderung eines von dem Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelten Preisindexes für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindexes bestimmt werden soll (LGU 5, unter 1.).

b.

83 Nach § 2 Abs. 1 PrKG sind die in §§ 3 – 7 PrKG genannten zulässigen Preisklauseln nur dann von dem in § 1 Abs. 1 PrKG vorgesehenen grundsätzlichen Preisklauselverbot ausgenommen, wenn die Klausel im Einzelfall hinreichend bestimmt ist und keine Vertragsparteiunangemessen benachteiligt. Beide Voraussetzungen sind erfüllt.

aa.

84 Gemäß der – negativ formulierten – Legaldefinition des § 2 Abs. 2 PrKG ist eine Preisklausel nicht hinreichend bestimmt, wenn ein geschuldeter Betrag allgemein von der künftigen Preisentwicklung oder von einem anderen Maßstab abhängen soll, der nicht erkennen lässt, welche Preise oder Werte bestimmend sein sollen.

85 Wie das Landgericht vom Ansatz her zutreffend erkannt hat, liegt darin eine offenkundige Parallele zum Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. BeckOGK/Leidner, 15.3.2025, PreisklG § 2 Rn. 10, mwN). Maßgebend ist, dass für den Geldschuldner die Anpassungsvoraussetzungen, der Bewertungsmaßstab und der Anpassungszeitpunkt hinreichend klar sein muss, sodass er selbst die Höhe der von ihm zu erbringenden Leistung berechnen kann (vgl. BeckOGK/Leidner, aaO, mwN) .

86 Wie bereits oben dargelegt, muss hier unter Heranziehung dieses Maßstabs von einer hinreichenden Bestimmtheit der Mietänderungsklausel ausgegangen werden.

bb.

87 Schließlich bleibt auch kein Raum für die Annahme, durch die Mietänderungsklausel werde die Beklagte unangemessen benachteiligt.

88 aaa.

89 Dass keiner der drei in § 2 Abs. 3 PrKG beispielhaft aufgeführten Fälle einer unangemessenen Benachteiligung einschlägig ist, hat bereits das Landgericht zutreffend erkannt.

90 bbb.

91 Auch ansonsten ist eine durch die vorbezeichnete Klausel bedingte unangemessene Benachteiligung der Beklagten zu verneinen.

92 Dabei braucht nicht darüber befunden zu werden, ob das Verständnis der unangemessenen Benachteiligung nach § 2 Abs. 3 PrKG inhaltlich deckungsgleich mit dem gleichlautenden Begriff des § 307 Abs. 2 BGB ist (zum Meinungsstand: BeckOGK/Leidner, aaO, § 2 Rn. 25 ff., mwN), oder ob sich daraus, dass mit dem Preisklauselgesetz in erster Linie währungspolitische Ziele verfolgt werden (vgl. BGH, Urteil vom 24. März 2010 – VIII ZR 178/08 –, BGHZ 185, 96, juris Rn. 24), ein abweichender Prüfungsmaßstab ergibt. Denn unabhängig davon sind die Parteien von den Auswirkungen der Mietänderungsklausel in gleichem Maße betroffen, weshalb sich schon vom Ansatz her keine irgendwie geartete Benachteiligung der Beklagten feststellen lässt.

III.

93 Aus der oben ermittelten Wertrelation zwischen dem von der Klägerin erstrebten (600,82 EUR) und dem tatsächlichen monatlichen Erhöhungsbetrag (456,56 EUR) leitet sich die aus dem Tenor ersichtliche Kostenquote ab, wobei die Entscheidung darüber auf den §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO beruht. Durch die Widerklage wurde keine Erhöhung des Streitwerts bewirkt, denn insoweit liegt eine wirtschaftliche Identität vor.

94 Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

IV.

95 Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) sind nicht gegeben.