

Alle 5 Jahre wieder ... Zur Umstellung von Preisindizes

Alle fünf Jahre wieder steht (nicht nur) die Immobilienbranche vor der Frage, wie Mietzinserhöhungen aufgrund von Indexklauseln berechnet werden, wenn seit der letzten Mieterhöhung eine Umbasierung des Index stattgefunden hat und/oder diese Umbasierung veröffentlicht wurde.

Alle fünf Jahre werden die gängigen Indizes durch das Statistische Bundesamt „umbasiert“, d.h. ihnen wird ein neuer, den geänderten Verbrauchergewohnheiten angepasster Warenkorb zu Grunde gelegt. Damit ist der auf dem neuen Basisjahr beruhende Index anders zusammengesetzt und ein Vergleich der Indizes, die auf unterschiedlichen Basisjahren beruhen, wäre eigentlich ein Vergleich von „Äpfeln und Birnen“. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass die auf einem neuen Basisjahr beruhenden Indexreihen immer erst ca. zwei Jahre später veröffentlicht werden. So wurden der Verbraucherpreisindex (Basis 2000=100) erst im Februar 2003 und der derzeit aktuellste Verbraucherpreisindex (Basis 2005=100) erst Ende Januar 2008 veröffentlicht. Um dieses Umstellungsproblem zu entschärfen, stellte das Statistische Bundesamt bis zur Umstellung auf den Verbraucherpreisindex (Basis 2000=100) im Februar 2003 Umrechnungsfaktoren zur Verfügung, mit denen sich auch früher veröffentlichte Indexreihen, z.B. der Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt, an neue Basisjahre sowie auch an parallel geführte Indexreihen anknüpfen ließen. Da ab der Umstellung auf das Basisjahr 2000=100 nur noch der Verbraucherpreisindex vom Statistischen Bundesamt geführt wird, und da sich aus den Umrechnungsfaktoren Rechenungenauigkeiten ergeben, stellte das Statistische Bundesamt die Veröffentlichung dieser Faktoren ein. Seither stellt sich bei der Neuberechnung von Mietzinsen anhand von Indexklauseln die Frage, wie verfahren werden soll, wenn zwischen zwei Mietzinserhöhungen eine Umbasierung eintrat und/oder neue Indexreihen veröffentlicht wurden.

In seiner Entscheidung vom 4. März 2009 (XII ZR 141/07) hat der Bundesgerichtshof (BGH) nunmehr klargestellt, wie diese Anknüpfung der Indizes gehandhabt werden kann, wenn im Mietvertrag hierzu weiter nichts geregelt ist. Konkrete Vereinbarungen der Parteien zur Indexanknüpfung sind vorrangig vor der ergänzenden Vertragsauslegung, die der BGH in diesem Urteil vorgenommen hat.

Der BGH hatte hier über eine sog. „Punkte-Klausel“ zu entscheiden, die eine Mietzinssteigerung davon abhängig machte, ob sich der veraltete „Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen Arbeitnehmerhaushalts“ (Basis 1980=100) um 10 Punkte oder mehr nach oben oder unten gegenüber dem Indexstand zu einem bestimmten angegebenen Monat verändert habe. Dieser Index wurde nach der Umstellung auf das Basisjahr 2000=100 nicht mehr fortgeschrieben. Zunächst entschied der BGH im Wege der „ergänzenden Vertragsauslegung“, dass die Vertragsparteien den jetzt als einzigen

veröffentlichten Verbraucherpreisindex zu Grunde gelegt hätten, wenn sie bedacht hätten, dass der von ihnen gewählte Lebenshaltungskostenindex nicht mehr fortgeführt wird. Der BGH begründet diese Auffassung damit, dass der jetzige Verbraucherpreisindex die mit dem früheren Lebenshaltungskostenindex erfasste Preisentwicklung am besten abbildet und deshalb „mangels geeigneter Alternativen“ die Parteien diesen Index hätten zu Grunde legen müssen. Diese Argumentation des BGH kann sicherlich verallgemeinert und für alle Indexklauseln herangezogen werden.

Als nächstes hatte der BGH die Frage zu entscheiden, wie die Indexsteigerung bei Wahl einer Punkteklausel berechnet werden kann. Die der Ermittlung des Index zu Grunde liegenden statistischen Berechnungen führen nämlich dazu, dass ein Index mit einem älteren Basisjahr schneller steigt als ein Index mit einem kurz zurückliegenden Basisjahr. Die gleiche Punktedifferenz innerhalb einer Indexreihe spiegelt also eine unterschiedliche Inflationsrate wider, je nachdem, ob sie nahe am Basisjahr steht oder schon weiter entfernt. Zum Beispiel bedeutet eine Steigerung um 5 Punkte von 100 Indexpunkten auf 105 Indexpunkte eine höhere Inflation als eine Steigerung derselben Indexreihe von 120 Punkten auf 125 Punkte. Aufgrund dieser statistisch-mathematischen Gegebenheiten können die Indexreihen bei einer Punkteklausel nicht linear aneinander gehängt werden und beispielsweise die letzten 7 Punkte aus dem Index (Basisjahr 2000=100) mit den ersten 3 Punkten aus dem Index (Basisjahr 2005=100) zusammen addiert werden, um die in der Wertsicherungsklausel vorgesehene Indexschwelle von 10 Punkten zu erreichen. Dieses Problem kann nach dem Urteil des BGH nur durch eine Verknüpfung der alten mit der neuen Indexreihe errechnet werden. Hierzu bietet der BGH zwei verschiedene Berechnungsmethoden an. Eine der beiden Methoden liegt auch dem vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung gestellten Rechenprogramm zu Grunde.

Im dritten Schritt hatte der BGH zu entscheiden, zu welchem Zeitpunkt diese Verknüpfung der Indexreihen stattfinden soll. Hier bieten sich nämlich zwei verschiedene Zeitpunkte an: Eine Verknüpfung wäre zum einen möglich zum Zeitpunkt der erstmaligen Veröffentlichung des neuen Index, also rückwirkend auf den Beginn des neuen Basisjahrs. Eine Verknüpfung wäre jedoch zum anderen auch zum letztmöglichen Zeitpunkt plausibel, nämlich zum Zeitpunkt der letztmaligen Veröffentlichung des alten Index. Um beim Beispiel des aktuellen Index (Basis 2005=100) zu bleiben, der im Januar 2008 rückwirkend zum Januar 2005 veröffentlicht wurde: Hier wäre eine Verknüpfung entweder zum Januar 2005 oder aber zum Januar 2008 möglich. Die Literatur hat bisher empfohlen, die Verknüpfung zum letztmöglichen Zeitpunkt – im Beispiel also erst zum Januar 2008 – vorzunehmen, da die Parteien den ursprünglichen Index nun einmal gewählt hätten, und es im Interesse der Parteien sei, an dem einmal gewählten Index längstmöglich festzuhalten.

Das Statistische Bundesamt empfahl hingegen schon immer die Anknüpfung an den frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem mathematisch-statistischen Argument, dass mit der Veröffentlichung des neuen Basisjahrs rückwirkend die Fortschreibung des bisherigen Index über das neue Basisjahr hinaus „unwirksam“ werde. Hierauf basiert auch die

Berechnungshilfe des Statistischen Bundesamts. Der BGH erteilt dieser Berechnungshilfe und der damit verbundenen Auslegung des Parteiwillens nunmehr seinen höchstrichterlichen Segen und benennt hierfür ausdrücklich Praktikabilitätsgründe. Der BGH weist außerdem darauf hin, dass die Parteien mit der Umstellung des Basisjahrs im 5-Jahresturnus rechnen müssten und sich deshalb nicht auf eine längere Indexberechnung einstellen könnten, wobei den Parteien natürlich eine andere Vereinbarung vorbehalten bleibt. Weiter weist der BGH darauf hin, dass sich die Berechnungsergebnisse zwischen dem erstmöglichen Anknüpfungszeitraum und dem spätestmöglichen Anknüpfungszeitraum nur minimal unterscheiden und daher üblicherweise keine Auswirkung auf die Höhe der Mietänderung haben.

Ob die Anknüpfung zum erstmöglichen Zeitpunkt jedoch auch dann im Rahmen der Vertragsauslegung gewählt werden muss, wenn eine Prozentklausel vereinbart ist, hat der BGH explizit offen gelassen. Er hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zitierte Entscheidung mit einem früher zu einer Prozentklausel entschiedenen Fall gerade nicht vergleichbar sei. In dieser Entscheidung (vom 31. Oktober 2008) hatte der BGH für eine Prozentklausel den spätestmöglichen Anknüpfungszeitpunkt gewählt; hier ging es allerdings um die einmalige Anpassung eines Kaufpreises. Da bei einer Prozentklausel die Berechnung aus zwei unterschiedlichen Indexreihen wesentlich einfacher als bei einer Punkteklausel ist, ist man in diesem Fall auch nicht zwingend auf die Berechnungshilfe des Statistischen Bundesamts angewiesen, womit die vom BGH ins Feld geführten Praktikabilitätsgesichtspunkte bei einer anstehenden Entscheidung zur Prozentklausel keine Rolle spielen dürften.

Link zur Berechnungshilfe des Statistischen Bundesamts: www.destatis.de

Kontakt: Dr. Susanne Schießer

s.schiesser@sibeth.com