BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 41/11

Verkündet am:
7. November 2012
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 133 B, 157 D, 535 Abs. 2

a) Haben die Parteien eines Gewerberaummietvertrags vereinbart, dass bei einer bestimmten prozentualen Veränderung des "Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes der mittleren Einkommensgruppe in der Bundesrepublik Deutschland" die Miete zu ändern ist, entsteht durch den Wegfall dieses Index eine Regelungslücke, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen werden muss (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. März 2009 - XII ZR 141/07 - ZMR 2009, 591).

b) Jedenfalls wenn der der Anpassung zugrunde liegende Zeitraum ab dem 1. Januar 2000 beginnt, entspricht es dem Interesse der Vertragsparteien, für die automatische Anpassung der Miethöhe auf den allgemeinen Verbraucherpreisindex bereits ab dem Basisjahr 2000 abzustellen (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. März 2009 - XII ZR 141/07 - ZMR 2009, 591).

BGH, Urteil vom 7. November 2012 - XII ZR 41/11 - OLG Schleswig
LG Itzehoe

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. November 2012 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Weber-Monecke, Dr. Klinkhammer, Schilling und Dr. Nedden-Boeger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 6. April 2011 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin begehrt von der Beklagten Mieterhöhungsbeträge aus einem gewerblichen Mietverhältnis.

2 Der im Jahre 1985 geschlossene Mietvertrag enthält folgende Wertsicherungsklausel:

"Für die ersten drei Mietjahre nach Bezugsfertigkeit ist der in § 2 vereinbarte Mietzins fest vereinbart.

Nach Ablauf dieser Zeit kann sich auf Verlangen einer Seite der Mietzins um 60% der prozentualen Indexveränderung ändern, wenn nach dem dritten Mietjahr der Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes der mittleren Einkommensgruppe in der Bundesrepublik Deutschland (Basis 1980

= 100) um 10 Prozent oder mehr steigt bzw. fällt. Die ersten drei Jahre (...) sind indexneutral. Feststellungsgrundlage dafür sind die monatlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden. Die Mietzinsveränderung gilt ab dem zweiten Monatsersten, der dem begründeten Antrag folgt.

Jeweils frühestens drei Jahre nach der Mietzinsänderung kann sich der Mietzins erneut um 60% der prozentualen Indexveränderung verändern, wenn der genannte Lebenshaltungsindex abermals um 10 Prozent oder mehr steigt oder fällt.

Wenn sich entsprechend dieser Regelung der ursprüngliche Mietzins nach oben oder unten um mehr als insgesamt 50 Prozent verändert hat, hat bei Ermäßigung der Vermieter, bei Erhöhung der Mieter das Kündigungsrecht jeweils mit einer Frist von einem Jahr."

3 Aufgrund eines ersten Mieterhöhungsverlangens vom 31. Juli 2000, das auf den Lebenshaltungskostenindex für Juni 2000 Bezug nahm, zahlte die Beklagte ab Oktober 2000 eine auf 13.005 € erhöhte Nettomiete.

4 Zum 1. Januar 2003 stellte das statistische Bundesamt die Herausgabe des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen ein.

5 Mit Schreiben vom 15. Mai 2006 verlangte die Klägerin eine weitere Anpassung der Miete auf der Grundlage des an die Stelle der Lebenshaltungsindizes getretenen Verbraucherpreisindex, Basisjahr 2000. Dieser sei von 99,9 Punkten für Juni 2000 auf einen Indexstand von 109,9 Punkten im April 2006 gestiegen, was einer relativen Steigerung um 10,01 % entspreche.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

6 Das Landgericht hat der Klage auf Zahlung einer um monatlich 781,10 € zzgl. Umsatzsteuer erhöhten Miete stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten, mit der sie den Standpunkt vertritt, dass bis Ende 2002 noch der vertraglich vereinbarte Lebenshaltungsindex anzuwenden sei und sich bei einer Verkettung mit dem Verbraucherpreisindex zum Jahreswechsel 2002/2003 der Indexstand von Juni 2000 bis April 2006 nur um 9,44 % erhöht habe, somit die Mieterhöhungsvoraussetzungen nicht vorlägen.

Entscheidungsgründe:

7 Die zulässige Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner in ZMR 2011, 635 veröffentlichten Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt: Es bestünde Einigkeit in Rechtsprechung und Literatur, dass im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach Fortfall des vertraglich vereinbarten Lebenshaltungsindex der Verbraucherpreisindex zur Anwendung komme. Hierbei sei nach dem hypothetischen Parteiwillen anzunehmen, dass der Lebenshaltungsindex nicht so lange wie möglich heranzuziehen sei, sondern die Vertragsparteien die durchgehende Anwendung des Verbraucherpreisindex für die Zeit seit der letzten Mieterhöhung gewollt hätten. Nur so sei eine methodisch stimmige, die Preisentwicklung einheitlich widerspiegelnde Betrachtung möglich. Es sei davon auszugehen, dass die vertragschließenden Parteien eine leicht praktikable, in sich schlüssige

Wertsicherungsklausel gewünscht hätten, die der Kostenentwicklung Rechnung trage. Dies spreche für eine durchgehende Anwendung des Verbraucherpreisindex für die Frage der Mieterhöhung.

II.

9 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung stand.

10 1. Das Oberlandesgericht geht zutreffend davon aus, dass mit der fehlenden Fortschreibung des Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts eine Regelungslücke entstanden ist, die im Wege ergänzender Vertragsauslegung geschlossen werden muss.

11 Entgegen der Auffassung der Revision erstreckt sich die Regelungslücke nicht erst auf die Zeit nach dem 1. Januar 2003, ab der der Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts nicht mehr berechnet wurde, sondern auf den gesamten der Anpassung zugrunde liegenden Zeitraum ab Juni 2000. Denn die Parteien wollten einen durchgehenden, für den gesamten Betrachtungszeitraum nach einheitlichem Maßstab berechneten Index zur Grundlage einer möglichen Mietanpassung machen. Dies war für den gesamten Betrachtungszeitraum ab dem zuletzt vorangegangenen Anpassungsverlangen im Juni 2006 nicht mehr gegeben, weil der durch den Vertrag in Bezug genommene Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts nicht bis zum Ende des Betrachtungszeitraums fortgeführt wurde.

12 2. Bei der Ausfüllung der Regelungslücke muss eine Regelung gefunden werden, welche die Vertragsparteien bei angemessener Abwägung ihrer Inte-

ressen nach Treu und Glauben getroffen hätten, wenn sie den von ihnen nicht geregelten Fall eines Wegfalls des gewählten Index bedacht hätten.

13 Wie der Senat bereits entschieden hat, hätten die Vertragsparteien, wenn sie den Fall bedacht hätten, dass der von ihnen in Bezug genommene und auf einen bestimmten Haushaltstyp (4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen) zugeschnittene Lebenshaltungsindex nicht fortgeschrieben wird, wohl aber der für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland geltende Index (jetzt: "Verbraucherpreisindex"), redlicher Weise diesen Index als Maßstab für künftige Anpassungen des Mietzinses vereinbart (Senatsurteil vom 4. März 2009 - XII ZR 141/07 - ZMR 2009, 591 Rn. 19 mwN). Auch dagegen erinnert die Revision nichts.

14 3. Die Revision will jedoch die Frage, ob die Steigerung des Preisniveaus den im Mietvertrag geforderten Prozentsatz übersteigt, erst ab dem Zeitpunkt nach dem Verbraucherpreisindex beurteilen, von dem an der bisherige Index nicht mehr berechnet worden ist (Ende 2002); bis zu diesem Zeitpunkt soll sich diese Frage nach dem bisherigen Index beurteilen. Damit dringt sie nicht durch.

15 a) Das Oberlandesgericht hat eine ergänzende Auslegung des Mietvertrags dahin vorgenommen, dass für die automatische Anpassung der Miete bereits ab dem 1. Januar 2000 auf den allgemeinen Verbraucherpreisindex abzustellen ist.

16 Dies kann der Senat uneingeschränkt überprüfen. Die von den Parteien vereinbarte Prozentklausel stellt in dieser oder einer ähnlichen sinnentsprechenden Fassung eine in Mietverträgen nicht seltene und nicht nur im Bezirk des Berufungsgerichts verwendete Vereinbarung dar. Sie unterliegt deshalb auch als Individualabrede im Interesse einer einheitlichen Handhabung einer vollen inhaltlichen Überprüfung durch das Revisionsgericht (vgl. Senatsurteil

vom 4. März 2009 - XII ZR 141/07 - ZMR 2009, 591 Rn. 17 und BGHZ 122, 256, 260).

17 b) Die ergänzende Auslegung des Mietvertrags durch den Senat führt indes zu keinem anderen als dem vom Oberlandesgericht gefundenen Ergebnis.

18 aa) Zwar erscheint vordergründig die Annahme plausibel, die Vertragsparteien hätten bei Kenntnis des notwendigen Indexwechsels die Fortdauer des bisherigen Index bis zum längst möglichen Zeitpunkt, hier also bis zu dessen endgültigem Wegfall zum Jahresende 2002 vereinbart mit der Folge, dass für die notwendige Umrechnung nicht auf das Verhältnis der im Zeitpunkt der Einführung des neuen Index (1. Januar 2000) maßgebenden Werte abzustellen wäre, sondern auf das Verhältnis der im Zeitpunkt des endgültigen Wegfalls des bisherigen Index (31. Dezember 2002) maßgebenden Werte. Eine solche Annahme beruhte jedoch auf einem Missverständnis der statistischen Grundlagen.

19 (1) Die Parteien haben die Möglichkeit eines Mietänderungsverlangens an den Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes der mittleren Einkommensgruppe in der Bundesrepublik Deutschland (Basis 1980 = 100) gebunden. Dieser Index bezeichnet die Preisentwicklung eines im Jahre 1980 anhand der damaligen Verbrauchsgewohnheiten ermittelten Warenkorbs und Wägungsschemas für einen durchschnittlichen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt der mittleren Einkommensgruppe.

20 (2) Bei der Berechnung der Teuerungsraten geht man von einem "Warenkorb" aus, welcher sämtliche Waren und Dienstleistungen enthält, die für die Konsumwelt in Deutschland relevant sind. Der Warenkorb wird laufend aktualisiert, damit immer diejenigen Gütervarianten in die Preisbeobachtung eingehen, welche von den Konsumenten aktuell häufig gekauft werden. Die Auswahl von konkreten Produkten für die Preisbeobachtung erfolgt in Form von repräsentati-

ven Stichproben. In der Regel werden zunächst repräsentative Städte, dort dann repräsentative Geschäfte und darin die am häufigsten verkauften Produkte ausgewählt. Ein einmal für die Preisbeobachtung ausgewählter Artikel wird dann gegen eine anderen ausgetauscht, wenn er nicht mehr oder nur noch wenig verkauft wird.

21 Im nächsten Schritt werden die Güter des Warenkorbs in rund 700 Güterarten eingeteilt. Für die Berechnung der gesamten Teuerungsrate wird die durchschnittliche Preisentwicklung für eine Güterart jeweils mit dem Ausgabenanteil gewichtet, den die privaten Haushalte im Durchschnitt für diese Güterart ausgeben. Das Ergebnis ist ein gewichteter Mittelwert für die Preisentwicklung in Deutschland. Die Gewichtungsinformationen sind im so genannten Wägungsschema enthalten. Im Gegensatz zum Warenkorb wird das Wägungsschema für den Verbraucherpreisindex nur etwa alle fünf Jahre aktualisiert, um innerhalb des Fünfjahreszeitraumes die reine Preisentwicklung, unbeeinflusst von Änderungen der Ausgabengewichte, darstellen zu können (Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Zahlen & Fakten / Gesamtwirtschaft & Umwelt / Preise / Verbraucherpreisindizes / Warenkorb und Wägungsschema, Stand: 7. November 2012).

22 (3) Beginnend mit der Festlegung des Wägungsschemas für ein neues Basisjahr wird der Index für die Folgezeit nur noch auf der Grundlage der neu festgestellten Verbrauchsgewohnheiten und des daran angepassten neuen Wägungsschemas berechnet. In der Statistik der Lebenshaltungskosten und der Verbraucherpreise wird damit dem im Zeitablauf sich ändernden Konsumverhalten der privaten Haushalte Rechnung getragen. Somit ist der auf dem neuen Basisjahr beruhende Index anders zusammengesetzt als der vorherige und ein unmittelbarer Vergleich der Indizes, die auf unterschiedlichen Basisjahren beruhen, nicht möglich. Bereits publizierte Indexwerte früherer Basisjahre

werden ab Januar des neuen Basisjahres unter Verwendung des aktualisierten Wägungsschemas neu berechnet. Die nachfolgend veröffentlichten Lebenshaltungskostenindizes spiegeln daher nicht nur eine reine Preissteigerung, sondern auch die geänderten Verbrauchsgewohnheiten.

23 Zwar werden die auf ein neues Basisjahr bezogenen Indexreihen in der Regel erst zwei bis drei Jahre später veröffentlicht. So wurde der Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2000 erst im Februar 2003 und der Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2005 erst im Januar 2008 veröffentlicht. Auch trifft es zu, dass in der Zwischenzeit bis zur Veröffentlichung der neuen Indexreihen noch Indizes auf der Grundlage des zuletzt gültigen Wägungsschemas berechnet und veröffentlicht werden. Diese stellen jedoch nur eine Behelfslösung dar, bis das neue Wägungsschema ermittelt ist. Die so ermittelten Indexwerte verlieren rückwirkend ihre Gültigkeit, sobald die nach dem neuen Wägungsschema berechneten Indexreihen veröffentlicht sind. Denn mit der Veröffentlichung der neuen Indexreihen gilt das Wägungsschema des neuen Basisjahres rückwirkend von dessen Beginn an; die in der Zwischenzeit veröffentlichten Werte verlieren, da sie auf einem überholten Wägungsschema beruhen, ihre statistische Berechtigung.

24 bb) Aus dem Vorstehenden folgt, dass der von den Parteien mit der vereinbarten Prozentklausel herangezogene Lebenshaltungskostenindex mit dem Basisjahr 1980 als solcher bereits seit Mitte der 1980er Jahre nicht mehr ermittelt ist. Denn in den Jahren 1985, 1991, 1995, 2000 und 2005 wurde das jeweils maßgebliche Wägungsschema anhand der geänderten Verbrauchsgewohnheiten umbasiert. Bereits seit der Einführung des Basisjahres 1985 wurde die Preissteigerung nach dem in 1980 festgelegten Wägungsschema, auf das die Parteien in ihrem Mietvertrag Bezug genommen haben, nicht mehr berechnet.

25 Vor diesem Hintergrund muss die von den Parteien getroffene Vereinbarung dahin umgedeutet werden, dass mit der Prozentklausel nicht der Lebenshaltungskostenindex nach dem fixen Wägungsschema und Basisjahr 1980 in Bezug genommen ist, sondern der Lebenshaltungskostenindex nach dem jeweils gültigen Basisjahr. Sind die Indexreihen für ein neues Basisjahr veröffentlicht, haben allein sie Gültigkeit für die Prozentklausel, während die früher veröffentlichten Indexreihen auf einem statistisch überholten Wägungsschema beruhen und allein deshalb nicht länger herangezogen werden können.

26 cc) Im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung muss außerdem für den Zeitpunkt des Übergangs vom früheren Lebenshaltungskostenindex zum heutigen Verbraucherpreisindex eine Regelung gefunden werden, welche die Vertragsparteien bei angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben getroffen hätten, wenn sie den von ihnen nicht geregelten Fall eines Wegfalls des gewählten Index bedacht hätten. Dabei ist zu beachten, dass die in den Jahren 2000 bis 2002 zunächst noch fortgeschriebenen Lebenshaltungskostenindizes nach dem für das Basisjahr 1995 ermittelte Wägungsschema bereits kein zutreffendes Abbild der Verbrauchsgewohnheiten in den Jahren 2000 bis 2002 mehr darstellten. Sie wären bei einer - der Parteierwartung entsprechenden - Fortschreibung des Lebenshaltungskostenindex mit einem neuen Basisjahr 2000 nachträglich ungültig geworden, weil sie auf einem statistisch überholten Wägungsschema beruhten. Allein die Tatsache, dass der Lebenshaltungskostenindex als solcher tatsächlich nicht umbasiert, sondern durch den Verbraucherpreisindex ersetzt wurde, macht diese statistische Ungenauigkeit nicht wett.

27 Auf eine fortdauernde Wirkung der noch für die Jahre 2000 bis 2002 ermittelten Lebenshaltungskostenindizes auf das Mietverhältnis hätten sich die Parteien jedoch redlicher Weise nur dann geeinigt, wenn feststünde, dass das

diesen noch zugrundeliegende Wägungsschema aus dem Basisjahr 1995 dem fiktiven Wägungsschema eines auf das Basisjahr 2000 fortgeschriebenen Lebenshaltungskostenindex für 4-Personenhaushalte näher käme als das Wägungsschema des neu eingeführten Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2000. Diese Feststellung kann jedoch schon deshalb nicht getroffen werden, weil das Wägungsschema für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts im Jahre 2000 nicht nachträglich ermittelbar ist. Hingegen spiegelt der Verbraucherpreisindex seit seiner Einführung die aktuelleren Verbrauchsgewohnheiten wider, wenngleich nicht nach einzelnen Haushaltstypen differenziert.

28 Entscheidend kommt hinzu, dass mit der Einführung des Basisjahrs 2000 auch methodische Weiterentwicklungen eingeflossen sind. Nach der vom Oberlandesgericht eingeholten Auskunft des statistischen Bundesamtes wurde die Erfassungspraxis bei Pauschalreisen, Ferienwohnungen, Flügen u.Ä. geändert. In der Vergangenheit konnte es vorkommen, dass bei ungünstiger Lage der Wochentage Reisen während der Weihnachtsfeiertage nicht in den Dezemberindex eingingen. Nach der nunmehr modifizierten Erhebungspraxis wird sichergestellt, dass die Saisonhöhepunkte Weihnachten und Silvester immer im Dezemberindex abgebildet werden. Dies verändert die Saisonfigur der Preisentwicklung ab dem Jahr 2000 und damit auch die monatlichen Veränderungsraten, insbesondere für Dezember und Januar. Legt man für die Zeit ab 2000 einheitlich das neue Basisjahr zugrunde, werden die methodischen Änderungen nicht ergebnisrelevant. Demgegenüber würde eine selbst vorgenommene Verknüpfung, zum Beispiel zum Jahreswechsel 2002/2003, dazu führen können, dass die methodischen Unterschiede der miteinander verknüpften Preisindizes das Gesamtergebnis verfälschen.

29 Diese Verfälschung wird daran deutlich, dass sich bei einer Verkettung der Preisindizes zum Jahreswechsel 2002/2003 nur eine Steigerung von 9,4 % errechnet anstelle der tatsächlichen Steigerung von 10 %. Ohne die Verfälschung müsste sich nämlich auch bei einer Verkettung zum Jahreswechsel 2002/2003 eine Steigerungsrate von 10 % ergeben. Denn der neu eingeführte Verbraucherpreisindex entspricht inhaltlich dem früheren "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" (vgl. Statistisches Bundesamt, Eilbericht Juni 2005, Fachserie 17/Reihe 7, abgedruckt FamRZ 2005, 1406). Jener hatte im Juni 2000 einen Punktestand von 106,9 und im Dezember 2002 einen Punktestand von 110,8, hat also von Juni 2000 bis Ende 2002 eine prozentuale Steigerung um insgesamt 3,6 % erfahren. Der mit dem Mietvertrag in Bezug genommene "Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen" hatte im Juni 2000 einen Punktestand von 106,6 % und im Dezember 2002 einen Punktstand von 110,4 %, erfuhr also von Juni 2000 bis Ende 2002 ebenfalls eine prozentuale Steigerung um 3,6 %. Nach den zuletzt gültigen Wägungsschemata für die Lebenshaltungsindizes (Basisjahr 1995) hatte sich somit eine gleich hohe Steigerungsrate des Lebenshaltungskostenindex für 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte wie für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte ergeben, der jetzt dem Verbraucherpreisindex entspricht. Daraus folgt, dass die unterschiedlichen Rechenergebnisse bei einer Verkettung zum Jahreswechsel 2002/2003 anstatt einheitlicher Berechnung nach dem Basisjahr 2000 nicht auf unterschiedliche Wägungsschemata und Warenkörbe der beiden Indizes, sondern allein oder ganz überwiegend auf die vom Bundesamt für Statistik aufgezeigte Ergebnisverfälschung aufgrund geänderter Methodik zurückzuführen sind.

30 dd) Hätten die Parteien dieses bedacht, hätten sie sich redlicher Weise bereits ab Einführung des neuen Verbraucherpreisindex auf die Geltung des

aktuelleren Wägungsschemas ab dem Basisjahr 2000 geeinigt, anstelle der weiteren Mietentwicklung ein statistisch überholtes Wägungsschema zugrunde zu legen und weitere Verfälschungen durch einen Methodenwechsel in Kauf zu nehmen.

31 ee) Aus den Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 12. Oktober 2007 (V ZR 283/06 - NJW-RR 2008, 251) und vom 31. Oktober 2008 (V ZR 71/08 - NJW 2009, 679) ergibt sich für den vorliegenden Fall nichts Gegenteiliges. Zwar geht der Bundesgerichtshof in diesen Entscheidungen für die Anpassung einer Kaufpreisrente bzw. eines Erbbauzinses von einer Heranziehung des Verbraucherpreisindex anstelle des ursprünglich als Anpassungsmaßstab vereinbarten Lebenshaltungskostenindex erst ab dem 1. Januar 2003 aus, da erst ab diesem Zeitpunkt der vertraglich ursprünglich vereinbarte Maßstab nicht mehr zur Verfügung stehe. Die den Entscheidungen zugrunde liegenden Sachverhalte sind jedoch mit dem vorliegend zu entscheidenden Fall nicht vergleichbar. In den vom V. Zivilsenat entschiedenen Fällen war die vorangegangene Leistungsanpassung vor dem Basisjahr 2000 des neu eingeführten Verbraucherpreisindex erfolgt, während hier die letzte Leistungsanpassung und damit der gesamte Betrachtungszeitraum der Preisentwicklung in die Zeit nach Einführung des neuen Index fällt.

32 4. Zutreffend hat das Berufungsgericht die prozentuale Preissteigerung auch bereits ab Juni 2000 und nicht erst ab Oktober 2000 zugrundegelegt. Zwar enthält der Vertrag keine eindeutige Bestimmung darüber, ob als Bezugsmonat des weiteren Mietpreisänderungsverlangens der im vorherigen Erhöhungsverlangen genannte Indexmonat oder der Monat des Wirksamwerdens der vorherigen Mieterhöhung zu wählen ist. Jedoch ist der im vorherigen Erhöhungsverlangen genannte Indexmonat nicht nur für die Berechtigung zur Mietpreisänderung, sondern auch für die Bemessung des neuen Mietpreises maßgeblich. Das

lässt es als sachgerecht erscheinen und entspricht redlicher Weise dem Parteiwillen, die weitere prozentuale Indexentwicklung von dieser Bezugsgröße aus zu bemessen.

33 5. In dem zugrunde zu legenden Zeitraum beträgt die Preissteigerung nach der Formel 109,9 / 99,9 x 100 - 100 exakt 10,0 %. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts kann eine zweite Nachkommastelle (10,01 %) nicht berücksichtigt werden, da die zugrundeliegenden Indizes bereits auf eine Nachkommastelle gerundet sind. Das Ausweisen der Veränderungsrate mit mehreren Nachkommastellen stellte eine Scheingenauigkeit dar, die statistisch nicht gegeben ist.

34 Nach den Vertragsbestimmungen genügt es jedoch, wenn die prozentuale Steigerungsrate genau 10 % beträgt. Daher ist das Mieterhöhungsverlangen vom 15. Mai 2006 begründet.

Dose Weber-Monecke Klinkhammer

Schilling Nedden-Boeger

Vorinstanzen:
LG Itzehoe, Entscheidung vom 06.05.2010 - 10 O 228/09 -
OLG Schleswig, Entscheidung vom 06.04.2011 - 4 U 60/10 -