

BGH stärkt Gewerberaummieter bei unwirksamen Indexierungsklauseln

Urteil vom 11.03.2026 XII ZR 51/25

§ 307 BGB kann zur Unwirksamkeit einer Indexklausel von Anfang an führen

In zahlreichen Gewerbemietverträgen finden sich sogenannte Indexierungsklauseln, die die Entwicklung der Miete vorgeben. Nunmehr hat der Bundesgerichtshof ein grundsätzliches Urteil zur Kontrolle dieser Indexklauseln erlassen. Mit seinem Urteil vom 11.03.2026, XII ZR 51/25, hat der Bundesgerichtshof für das Gewerberaummietrecht eine wichtige Entscheidung zur Wirksamkeit von Indexierungs- bzw. Wertsicherungsklauseln getroffen.

Im Mittelpunkt des Verfahrens stand die Frage, welche rechtliche Vorschrift für die Unwirksamkeit einer Indexierungsklausel maßgeblich ist und welche Rechtsfolgen hiermit verbunden sind. Insbesondere musste der Bundesgerichtshof entscheiden, ob § 8 Preisklauselgesetz (PRKG) oder § 307 Abs. 1 BGB in Betracht kommen, bzw. in welcher Beziehung beide Paragraphen stehen.

Zugrunde lag der Entscheidung ein Fall, in dem im Jahr 2019 ein Gewerberaummietvertrag geschlossen wurde über Räumlichkeiten zum Betrieb einer Physiotherapiepraxis. Die Parteien hatten in diesem Mietvertrag eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren vereinbart. Darüber hinaus enthielt der Mietvertrag eine sogenannte Wertsicherungsklausel, auch Indexierungsklausel genannt. Die Höhe der Miete sollte sich demnach nach dem Verbraucherpreisindex richten. Als Bezugszeitpunkt für die Indexentwicklung war der VPI-Stand von Mai 2017 vereinbart worden. Des Weiteren fand sich eine Regelung, wonach einerseits eine automatische Änderung der Miete bei einer Indexveränderung durchgeführt werden sollte und andererseits eine schriftliche Aufforderung der Vermieterin als Voraussetzung benannt wurde.

Die Mieterin zahlte zunächst die Miete und auch die Erhöhung, wandte sich jedoch später gegen diese Klausel und forderte die ihrer Meinung nach zu viel gezahlte Miete aufgrund einer Unwirksamkeit der Klausel zurück. In seinem Urteil stellte der BGH nunmehr fest, dass die Regelungen des § 8 Preisklauselgesetzes neben dem AGB-Recht stehen und beide zur Anwendung kommen können. Grund

hierfür sind die unterschiedlichen Schutzziele der Gesetze. Während das Preisklauselgesetz die Geldwertstabilität stützen soll und im öffentlichen Interesse liegt, schützt die AGB-Kontrolle die Vertragspartner vor unangemessenen Regelungen.

Diese Entscheidung ist aufgrund der unterschiedlichen Rechtsfolgen besonders bedeutsam. Während § 8 Preisklauselgesetz vorsieht, dass eine unzulässige Preisklausel erst ab dem Zeitpunkt der rechtskräftigen gerichtlichen Feststellung unwirksam wird, hat § 307 BGB als Rechtsfolge, dass eine unangemessen benachteiligende oder intransparente Klausel von Anfang an als unwirksam gilt. Dies bedeutet wiederum, dass überzahlte Beträge zurückgefordert werden können.

Im vorliegenden Fall nahm der Bundesgerichtshof einen Verstoß gegen § 307 Abs. 1 BGB an, da der Bezugszeitpunkt für die Indexierung mehr als zwei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses lag. Damit konnte die Entwicklung des Verbraucherpreisindex, die bereits vor Beginn des Mietverhältnisses eingetreten war, in die spätere Mietanpassung einfließen. Die Mieterin trug damit die Inflation für einen Zeitraum, in dem sie keinerlei Gegenleistung erhielt, da das Mietverhältnis erst zwei Jahre später begann.

Des Weiteren wurde ebenfalls ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB angenommen. Die widersprüchlichen Regelungen innerhalb einer Klausel, die zum einen eine automatische Mietanpassung, zum anderen aber eine schriftliche Aufforderung durch die Vermieterin für die Anpassung der Miete vorsahen, widersprachen sich und führten dazu, dass es für die Mieterin nicht eindeutig absehbar war, wann und in welchem Umfang Mieterhöhungen eintreten würden.

Danach führte der Verstoß gegen § 307 Abs. 1 BGB dazu, dass die gezahlten Erhöhungsbeträge zurückgefordert werden konnten.

3.932 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 68.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund und Essen.