

BGH v. 11.03.2026 - XII ZR 51/25, NZM 2026, 366

AGB-Kontrolle von Indexklauseln im Gewerbemietrecht trotz Preisklauselgesetz

16.10.2026

Leitsatz

1. Eine in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Gewerberaummietvertrags enthaltene Indexierungsklausel unterliegt neben den Beschränkungen durch das Preisklauselgesetz auch der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle.
2. Hält eine solche Klausel der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht stand, beurteilen sich die Rechtsfolgen nicht nach § 8 PrKG, sondern die Klausel ist nach § 307 I BGB ex tunc unwirksam (Abgrenzung zu BGH [VIII. ZS] BGHZ 201, 230 = NZM 2014, 876).

Sachverhalt

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer Wertsicherungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag.

Die Beklagte vermietete der Klägerin mit Vertrag von August 2019 Gewerberäume zum Betrieb einer Physiotherapiepraxis. In § 6 des formularmäßig gestalteten Vertrags war eine Indexklausel enthalten: Danach blieb die Miete zunächst auf zwei Jahre unverändert. Für die Folgezeit sollte sich die Miethöhe entsprechend der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) automatisch anpassen, wobei als Bezugsgröße der Indexstand Mai 2017 festgelegt wurde. Die jeweilige Anpassung sollte ab dem Monat nach Eintritt der Indexänderung und nach schriftlicher Geltendmachung durch die Vermieterin wirksam werden.

Ein erstes Mieterhöhungsverlangen ab April 2022 erfüllte die Klägerin zunächst. Nachdem die Beklagte eine weitere Anpassung verlangte, berief sich die Klägerin auf die Unwirksamkeit der Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung und verlangte die Rückzahlung der ihrer Ansicht nach überzahlten Mieten. Weitere Erhöhungsbeträge entrichtete sie lediglich unter Vorbehalt.

Das Landgericht sah die Wertsicherungsklausel gemäß § 307 Abs. 1 BGB als von Anfang an unwirksam an und verurteilte die Beklagte zur Rückzahlung. Die hiergegen gerichtete Berufung blieb vor dem Oberlandesgericht ohne Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte weiterhin die Klageabweisung.

Entscheidung

Die Revision ist unbegründet.

Zunächst stellt der BGH – in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht – fest, dass die Wertsicherungsklausel in § 6 des Mietvertrages eine allgemeine Geschäftsbedingung darstellt, die intransparent gem. § 307 Abs. 1 S. 2

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

BGB ist und die Klägerin daher i.S.v. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB ungemessen benachteiligt.

Der Senat führt aus, dass Bestimmungen des Preisklauselgesetzes eine AGB-rechtliche Inhaltskontrolle nach Maßgabe der §§ 307 ff. BGB und im Falle eines Verstoßes die rückwirkende Unwirksamkeit einer Preisklausel in einem Gewerberaummietvertrag nicht ausschließen. Mithin unterliegt eine in den AGB eines Gewerberaummietvertrags enthaltene Indexierungsklausel neben den Beschränkungen durch das Preisklauselgesetz auch der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle.

In Rspr. und Literatur ist umstritten, wie bei formularmäßig vereinbarten Preisklauseln das Verhältnis zwischen § 8 PrKG und § 307 Abs. 1 BGB zu bestimmen ist. Denn während § 8 PrKG für unzulässige Klauseln eine Unwirksamkeit erst ab dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Feststellung des Verstoßes (ex nunc) anordnet, führt § 307 Abs. 1 BGB demgegenüber grundsätzlich zur Nichtigkeit von Anfang an (ex tunc). Der BGH geht – mit der Berufungsinstanz und der wohl überwiegenden Ansicht in der Literatur – davon aus, dass formularvertragliche Preisklauseln, die (auch) der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhalten, nach § 307 Abs. 1 BGB von Anfang an unwirksam seien und nur solche Klauseln, die lediglich gegen das Preisklauselgesetz verstießen, nach § 8 PrKG bis zur rechtskräftigen Feststellung dieses Verstoßes weiterhin Rechtswirkungen entfalteten.

Zur Begründung verweist der Senat zunächst auf zwei ältere BGH-Urteile (...). Dort hatte der BGH bereits entschieden, dass eine etwaige Vereinbarkeit einer formularvertraglichen Preisanpassungsklausel mit dem Preisklauselgesetz bei Dauerschuldverhältnissen eine weitergehende Inhaltskontrolle nach § 307 ff. BGB nicht hindert. Grund sei, dass mit dem Verbot bestimmter Preisklauseln durch das Preisklauselgesetz in erster Linie inflationären Tendenzen entgegengewirkt werden solle (Schutz der Geldwertstabilität) und daher eine nach dem Preisklauselgesetz wirksame Klausel nicht zwangsläufig mit einer nach § 307 BGB unbedenklichen Regelung gleichzusetzen ist. Mithin verfolgen die AGB-rechtliche Kontrolle und das Preisklauselgesetz unterschiedliche Ziele. Allerdings begründe ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz nicht ohne Weiteres auch eine unangemessene Benachteiligung i.S.v. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB.

Auf Rechtsfolgeenseite stellt der BGH klar, dass eine formularvertragliche Indexierungsklausel in einem Gewerbemietraumvertrag im Falle eines Verstoßes gegen die §§ 307 ff. BGB ex tunc unwirksam nach § 307 Abs. 1 BGB ist. Für dieses Verständnis spreche bereits der Wortlaut des § 8 PrKG. Danach knüpfe die Vorschrift die Unwirksamkeit einer Preisklausel an den Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes „gegen dieses Gesetz“, ohne weitergehende Rechtsfolgen auszuschließen, die sich aus der Verletzung anderer gesetzlicher Vorgaben ergeben können. Zudem bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass § 8 PrKG andere Vorschriften zur Inhaltskontrolle von Vertragsklauseln verdrängen solle. Insbesondere ließen weder die Entstehungsgeschichte des Preisklauselgesetzes noch die Gesetzesmaterialien erkennen, dass der Gesetzgeber eine Sperrwirkung gegenüber sonstigen Unwirksamkeitsgründen – etwa nach § 307 BGB – beabsichtigt habe. Es sollte lediglich der Verwaltungsaufwand reduziert werden, ohne den zivilrechtlichen Schutzstandard einzuschränken. Schließlich spreche gegen die Annahme eines Spezialitätsverhältnisses, dass die jeweiligen Prüfungsmaßstäbe aufgrund der unterschiedlichen Zielrichtungen der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle und des Preisklauselgesetzes nicht vollständig übereinstimmen und daher zu divergierenden Ergebnissen gelangen könnten.

Im Streitfall sah der BGH eine unangemessene Benachteiligung des Klägers darin, dass die Indexklausel als Ausgangswert auf einen Zeitpunkt vor Mietbeginn abstelle, sodass der Mieter für die Inflationsentwicklung einzustehen habe, ohne dafür einen Gegenwert zu erhalten. Zusätzlich war die Regelung intransparent aufgrund der Widersprüchlichkeit hinsichtlich des Zeitpunktes der Mieterhöhung. Aufgrund der Unwirksamkeit von Anfang an fehlte der Rechtsgrund für die Zahlung der Erhöhungsbeträge, sodass der Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung der überzahlten Miete hatte.

Praxishinweis

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht, dass Wertsicherungsklauseln in Gewerberaummietverträgen künftig einer deutlich strengeren Kontrolle unterliegen. Angesichts steigender Inflationsdynamiken und der damit

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

häufigeren Anwendung von Indexklauseln gewinnt deren rechtssichere Ausgestaltung und sorgfältige Formulierung erheblich an Bedeutung.

Für die Praxis ist zunächst wesentlich, dass die bloße Vereinbarkeit mit dem Preisklauselgesetz nicht ausreicht. Vielmehr muss jede formularmäßige Indexklausel zusätzlich auch der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB standhalten. Andernfalls droht ihre Unwirksamkeit von Anfang an; einschließlich der Folge erheblicher Rückforderungsansprüche hinsichtlich bereits gezahlter Mieterhöhungen.

Für die Vertragsgestaltung bedeutet dies, dass besonderes Augenmerk auf eine klare, widerspruchsfreie und systematisch stimmige Ausgestaltung zu legen ist. Insbesondere müssen Ausgangsindex, Berechnungsweise sowie Zeitpunkt und (Verfahrens-)Voraussetzungen des Wirksamwerdens der Mietanpassung eindeutig geregelt sein. Unklare oder inkonsistente Regelungen – etwa eine gleichzeitige „automatische“ Anpassung und ein Erfordernis der Geltendmachung – können zur Intransparenz führen. Besonders kritisch ist eine Anknüpfung an Indexstände vor Mietbeginn, da hierin regelmäßig eine unangemessene Benachteiligung des Mieters liegt, die zur Unwirksamkeit der Klausel führt. Grundsätzlich ist der Indexstand bei Mietbeginn maßgebend. Empfehlenswert ist zudem eine ausgewogene Ausgestaltung, die Preisänderungen in beide Richtungen berücksichtigt.

Vermietern ist anzuraten, bestehende Vertragsmuster und laufende Mietverhältnisse – neben der Prüfung ihrer Vereinbarkeit mit dem PrKG – insbesondere einer AGB-rechtlichen Kontrolle zu unterziehen, um Rückforderungs- und Haftungsrisiken frühzeitig zu erkennen. Auch Anpassungen bestehender Verträge sollten erwogen werden. Mieter hingegen sollten Indexmieterhöhungen nicht ungeprüft hinnehmen. Bestehen Zweifel an der Wirksamkeit der zugrunde liegenden Klausel, kommen Rückforderungsansprüche in Betracht; zugleich kann dies eine Grundlage für Nachverhandlungen bieten.