

OLG Düsseldorf v. 05.06.2025 - 10 U 146/24, BeckRS 2025, 12177

Wertsicherungsklauseln in Gewerberaummietverträgen

28.09.2026

Leitsatz

Eine Preisanpassungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag ist auch einer AGB-Kontrolle nach §§ 307 ff. BGB unterworfen und im Falle eines Verstoßes von Anfang an unwirksam. Nur Verstöße gegen die Vorschriften des Preisklauselgesetzes (PrKG) führen zu der in § 8 PrKG angeordneten Rechtsfolge. (Rn. 15 -25)

Redaktionelle Leitsätze:

1. Eine Wertsicherungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag, die als Indexgrundwert einen Wert ansetzt, der vor Mietbeginn lag, ist gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. (Rn. 22)
2. Eine Wertsicherungsklausel, die eine automatische Änderung der Miete bei Indexänderung vorsieht, aber gleichzeitig eine schriftliche Aufforderung des Vermieters als Wirksamkeitsvoraussetzung verlangt, ist intransparent und daher unwirksam gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. (Rn. 23)
3. Salvatorische Klauseln, nach denen der Vertragspartner verpflichtet ist, an einer ersetzenden Regelung mitzuwirken, die der kassierten in der Wirkung am nächsten kommt, sind unwirksam. (Rn. 26)

Sachverhalt

Die Parteien schlossen am 28.08.2019 einen auf zehn Jahre befristeten Gewerberaummietvertrag (Beginn 01.09.2019) mit Wertsicherungsklausel (§ 6). Nach einer Festmietzeit von 24 Monaten sollte sich die Nettokaltmiete (1.748,00 €) entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) gegenüber dem Indexstand Mai 2017 „automatisch“ anpassen. Die Änderung sollte „ab dem auf die Änderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter“ wirksam werden. Als Ausgangswert wurde „100 % = 1.748,00 €“ ab September 2019 festgelegt.

Vereinbarte Wertsicherungsklausel in dem Mietverhältnis mit Beginn 01.09.2019 (Vertragsschluss 28.08.2019):

„1) Die Miete bleibt für 24 Monate, d.h. bis zum Ablauf des 31.08.2021 fest. Danach erfolgen Mieterhöhungen aufgrund nachstehender Regelungen.

2) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland – VPI gegenüber dem für Mai 2017 veröffentlichten Index, so ändert sich automatisch die Miete im gleichen Verhältnis. Die Änderung der Miete wird ab dem auf die Änderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar. Die Parteien vereinbaren ab September 2019 als Ausgangswert für die Indexierung des Mietzinses 100 % = 1.748,00 €. Als Miete im Sinne dieser Regelung gilt hier die Nettokaltmiete.“

Das Landgericht qualifizierte die Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.d. § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB und stellte deren Unwirksamkeit ex tunc nach § 307 Abs. 1 BGB fest. Es verurteilte die Beklagte zur Rückzahlung



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

indexbedingt gezahlter 6.498,90 € gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. BGB. § 8 PrKG stehe dem nicht entgegen. Eine bloß schwebende Unwirksamkeit komme nicht in Betracht.

Mit der Berufung berief sich die Beklagte auf den Vorrang des § 8 PrKG als *lex specialis* gegenüber § 307 BGB, bestritt die AGB-Eigenschaft und verteidigte Transparenz und Bestimmtheit der Klausel. Hilfsweise verwies sie auf die salvatorische Klausel.

Entscheidung

Das OLG Düsseldorf wies die Berufung ab und entschied, dass eine gegen §§ 307 ff. BGB verstoßende Wertsicherungsklausel unabhängig von § 8 PrKG *ex tunc* unwirksam ist. Das OLG Düsseldorf zunächst die Qualifikation der Klausel als vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung gemäß § 305 Abs. 1 BGB. Die Entscheidung unterstreicht erneut die strengen Anforderungen der Rechtsprechung an den Nachweis einer Individualabrede.

Materiell-rechtlich bejahte das Gericht einen Verstoß gegen § 307 Abs. 1 BGB aus zwei selbständig tragenden Gründen: Erstens liege eine unangemessene Benachteiligung vor, da der maßgebliche Indexstand (Mai 2017) mehr als zwei Jahre vor Mietbeginn angesetzt wurde. Dadurch werde eine vorvertragliche Inflationsentwicklung in die Miethöhe einbezogen, ohne dass der Mieter hierfür eine Gegenleistung erhalte. Dies widerspreche § 307 Abs. 1 BGB.

Zweitens genüge die Regelung nicht dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Anpassungsmechanismus sei widersprüchlich ausgestaltet, weil einerseits eine automatische Indexierung vorgesehen sei, andererseits die Wirksamkeit von einer schriftlichen Erklärung des Vermieters abhängen solle.

Wegen dieser kumulativen Verstöße erachtete das Gericht die Klausel insgesamt als nichtig, eine Mietanpassungen konnte sie demnach nicht legitimieren. Der Mieter ist folglich berechtigt, auf ihrer Grundlage geleistete Mehrbeträge nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB – vorbehaltlich der Verjährung – zurückzuverlangen.

Sowohl das PrKG als auch das AGB-Recht verlangen für die Wirksamkeit von Preisklauseln Transparenz und den Ausschluss unangemessener Benachteiligung. In Teilen der Literatur sowie jüngst vom OLG Schleswig (Hinweisbeschluss vom 05.02.2024) wird jedoch ein Vorrang des PrKG als *lex specialis* angenommen. Danach könne eine als AGB einzuordnende Indexklausel nicht rückwirkend unwirksam sein, da andernfalls § 8 PrKG weitgehend leerliefe.

Das OLG Düsseldorf verneint einen solchen Anwendungsvorrang. Mangels ausdrücklicher gesetzlicher Kollisionsregel sei auf Telos und Systematik abzustellen. Das Gericht hebt die unterschiedlichen Schutzrichtungen hervor: Während § 1 PrKG primär währungspolitische Ziele verfolgt, dient § 307 BGB der privatautonomen Äquivalenzkontrolle. Daraus folge, dass eine privatrechtlich zulässige Bestimmung nicht automatisch AGB-rechtlich unbedenklich sei. Auch die Gesetzgebungsmaterialien enthielten keinen Hinweis auf eine Einschränkung der allgemeinen zivilrechtlichen Kontrolle. Ein sachlicher Grund, Preisklauseln partiell dem Anwendungsbereich des BGB zu entziehen, bestehe daher nicht.

Praxishinweis

Da das OLG Düsseldorf ausdrücklich von der Linie des OLG Schleswig abweicht, wurde die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Sie ist unter dem Az. XII ZR 51/25 anhängig.

Bis zur höchstrichterlichen Klärung bleibt die Rechtslage für langfristige Gewerberaummietverträge unsicher. Mietern eröffnet die Entscheidung jedoch eine substanzielle Argumentationsgrundlage, Indexklauseln einer AGB-



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

rechtlichen Prüfung zu unterziehen und gegebenenfalls Rückforderungsansprüche nach § 812 BGB geltend zu machen. Vermieter sind gehalten, Wertsicherungsklauseln nicht nur an §§ 2, 3, 8 PrKG, sondern ebenso stringent an §§ 305 ff., 307 BGB auszurichten, um eine rückwirkende Nichtigkeit zu vermeiden.