

BGH STÄRKT AGB-KONTROLLE BEI INDEXMIETEN IM GEWERBERAUM – RÜCKWIRKUNG MIT ERHEBLICHEN FOLGE

11.03.2026

BGH, Urteil vom 11. März 2026 – XII ZR 51/25

AUSGANGSLAGE – WAS IST PASSIERT?

Der Bundesgerichtshof hatte über die Wirksamkeit einer Wertsicherungsklausel in einem langfristigen Gewerberaummietvertrag zu entscheiden (Urteil vom 11. März 2026 – XII ZR 51/25).

Dem Verfahren lag ein Mietvertrag aus dem Jahr 2019 zugrunde, der über eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren geschlossen wurde. Die Parteien vereinbarten eine Indexierung der Miete anhand des Verbraucherpreisindex (VPI). Als Ausgangspunkt für die Indexierung wurde der Stand Mai 2017 gewählt – also mehr als zwei Jahre vor Mietbeginn im September 2019. Nach zunächst erfolgten Mieterhöhungen wandte sich die Mieterin (Physiotherapiepraxis) gegen die Wirksamkeit der Klausel und verlangte die Rückzahlung bereits geleisteter Erhöhungsbeträge.

Sowohl Landgericht als auch Oberlandesgericht Düsseldorf gaben der Klage statt und stuften die Klausel als von Anfang an unwirksam ein. Der Vermieter verfolgte sein Begehren im Revisionsverfahren weiter.

JURISTISCHE STREITFRAGEN

Im Kern ging es um die Frage, ob formularmäßige Indexklauseln in Gewerberaummietverträgen ausschließlich den Vorgaben des Preisklauselgesetzes (PrKG) unterliegen oder zusätzlich einer Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB. Besonders praxisrelevant war jedoch die Folgefrage: Wirkt eine Unwirksamkeit nur für die Zukunft (ex nunc) oder rückwirkend von Anfang an (ex tunc)?

WIE WURDE ENTSCIEDEN?

Der Bundesgerichtshof bestätigt die Auffassung der Vorinstanzen und stellt klar: Formularmäßige Indexklauseln in Gewerberaummietverträgen unterliegen neben dem Preisklauselgesetz auch der vollen AGB-Inhaltskontrolle nach § 307 BGB. Hält die Klausel dieser Kontrolle nicht stand, ist sie von Beginn an (ex tunc) unwirksam. Die mildere Regelung des § 8 PrKG (Unwirksamkeit erst ab rechtskräftiger Feststellung) greift in diesen Fällen nicht.

Der BGH hat damit eine wichtige Grundsatzentscheidung getroffen. Die entwickelten Grundsätze gelten nicht nur für klassische Wertsicherungs- bzw. Indexklauseln, sondern grundsätzlich für alle formularmäßigen Preisanpassungsklauseln in Gewerberaummietverträgen. Der Senat betont erneut die strenge Prüfung auf

- unangemessene Benachteiligung (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) und
- Intransparenz (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Im konkreten Fall war die Klausel aus beiden Gründen unwirksam: Der Mieterin wurden Inflationssteigerungen aus der Zeit vor Mietbeginn auferlegt, ohne Gegenleistung, und die Regelung war widersprüchlich ("automatische" Anpassung vs. Wirksamkeit erst nach gesonderter Aufforderung).

PRAXISHINWEIS

Die Entscheidung hat erhebliche Bedeutung für alle, die langfristige Gewerbemietverträge abschließen oder verwalten – insbesondere Bauunternehmen (z. B. bei eigenen Immobilien, PPP- oder Betreibermodellen) und gewerbliche Vermieter von Büro-, Praxis-, Lager- oder Produktionsflächen sowie Hausverwalter. Sie verdeutlicht noch einmal, dass auch im unternehmerischen Geschäftsverkehr eine strenge AGB-Kontrolle stattfindet und vermeintlich etablierte Vertragsklauseln nicht vor einer Unwirksamkeit geschützt sind.

Besonders risikobehaftet ist die nunmehr bestätigte Rückwirkung. Unwirksame Indexklauseln führen dazu, dass sämtliche auf ihrer Grundlage vorgenommenen Mieterhöhungen ohne Rechtsgrund erfolgt sind. Dies kann zu erheblichen Rückforderungsansprüchen über mehrere Jahre führen (§ 812 BGB), da Verjährung regelmäßig erst nach drei Jahren eintritt (§ 195 BGB). Bei größeren Portfolios oder langfristigen Projektkalkulationen können erhebliche Liquiditätsbelastungen entstehen.

Wichtiger Hinweis zur Reichweite der Entscheidung:

Die Grundsätze sind zwar nicht pauschal auf sämtliche AGB-Klauseln (z. B. zu Kündigung, Instandhaltung, Haftung oder Gewährleistung) übertragbar. Allerdings betreffen sie gezielt Preisanpassungsklauseln – nicht nur beschränkt auf Wertsicherungsklauseln – und unterstreichen die hohe Bedeutung einer ausgewogenen, transparenten und interessengerechten Vertragsgestaltung auch im unternehmerischen Geschäftsverkehr (B2B).

Handlungsempfehlungen:

1. Bestandsverträge systematisch auf Preisanpassungsklauseln prüfen (Basisindex, Transparenz, Widerspruchsfreiheit).
2. Bei Neuverträgen: Basisindex zum Zeitpunkt des Mietbeginns wählen und klare, widerspruchsfreie Formulierungen verwenden.
3. Alternativen wie Staffelmieten oder transparente, AGB-robuste Preisanpassungen in Betracht ziehen.
4. Bei bereits erfolgten Erhöhungen frühzeitig mit Mietern kommunizieren und Nachverhandlungen anstreben.

Fazit: Der BGH setzt mit dieser Grundsatzentscheidung den Trend zu strengeren Transparenz- und Angemessenheitsanforderungen fort. Formularmäßige Standardklauseln aus früheren Jahren sind zunehmend angreifbar. Wer hier nicht rechtzeitig handelt, riskiert teure Rückabwicklungen. Gerne prüfen wir Ihre bestehenden Mietverträge, optimieren Ihre AGB-Klauseln oder erstellen rechtssichere Musterverträge – sprechen Sie uns einfach an.

Chantal Hasselbach
Rechtsanwältin