Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:23

By PwC Deutschland | 14 April 2026

Indexmiete im Geschäftsraum: Wegweisendes BGH-Urteil für die Vertragspraxis

Mit Urteil vom 11. März 2026 (Az. XII ZR 51/25) hat der Bundesgerichtshof erstmals grundlegend zum Verhältnis von § 8 Preisklauselgesetz (PrKG) und § 307 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bei Indexmietklauseln im Geschäftsraummietrecht Stellung bezogen. Die in Literatur und Rechtsprechung seit Langem kontrovers geführte Debatte über die Inhaltskontrolle von Wertsicherungsklauseln erhält damit erstmals höchstrichterliche Konturen. Der BGH zitiert in seiner Entscheidung unter anderem eine juristische Ausarbeitung, die ich gemeinsam mit einer Anwaltskollegin verfasst habe.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:23

Das Urteil wird spürbare Auswirkungen auf den Umgang mit Indexmietklauseln in der Praxis haben. Es macht deutlich, dass die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB künftig stärker in den Vordergrund rückt. Damit steigt das Risiko, dass betroffene Klauseln von Beginn des Mietverhältnisses an unwirksam sind. In der Folge können Rückforderungsansprüche hinsichtlich bereits gezahlter Erhöhungsbeträge in Betracht kommen. Die mit dem Preisklauselgesetz verfolgte Begrenzung von Rückabwicklungsrisiken tritt insoweit hinter die AGB-rechtliche Schutzfunktion des § 307 BGB zurück.

Hintergrund und Kernaussagen

Gegenstand des Rechtsstreits war eine formularmäßige Wertsicherungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag. Zu prüfen war ihre Wirksamkeit nach § 307 Abs. 1 BGB und nach den speziellen Vorgaben des § 8 PrKG. Im Mittelpunkt stand die Frage, ob eine Indexmietklausel, die gegen das Preisklauselgesetz verstößt und zugleich der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhält, von Anfang an (ex tunc) oder erst ab Feststellung der Unwirksamkeit (ex nunc) keine Wirkung entfaltet.

Der BGH hat entschieden, dass eine solche Klausel bei einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 BGB von Beginn an unwirksam ist. Das Preisklauselgesetz schließt die Inhaltskontrolle nicht aus. Beide Regelungsregime greifen nebeneinander und ergänzen sich. § 8 PrKG regelt insbesondere die Zulässigkeit des Inflationsausgleichs und soll Rückabwicklungen begrenzen. § 307 BGB schützt demgegenüber vor unangemessenen Benachteiligungen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen. Der BGH hat zudem keine tragfähigen Hinweise dafür gesehen, dass das PrKG gegenüber den Vorgaben des BGB Vorrang beanspruchen soll.

Praktische Bedeutung für Vermieter und Mieter

Für Vermieter folgt aus dem Urteil ein erhöhter Gestaltungsbedarf. Indexmietklauseln müssen sowohl die Anforderungen des Preisklauselgesetzes als auch die Maßstäbe des § 307 BGB erfüllen. Andernfalls droht nicht nur der Ausfall künftiger Anpassungen. Es kommen auch Rückforderungen für bereits gezahlte Erhöhungen in Betracht.

Mieter erhalten durch die Entscheidung gestärkte Rechte, da ihnen nun eine verbesserte Grundlage zur Überprüfung von Indexklauseln und zur Durchsetzung von Rückforderungen an die Hand gegeben wird.

Einordnung im Verhältnis zur mitverfassten Ausarbeitung

Das Urteil legt den Anwendungsbereich des § 307 BGB weiter aus, als es in der von mir mitverfassten Ausarbeitung vertreten wird. Dort wird eine stärkere Zurückhaltung der Inhaltskontrolle befürwortet, um der im Preisklauselgesetz angelegten Begrenzung von Rückabwicklungsrisiken Rechnung zu tragen. Der BGH misst § 307 BGB demgegenüber eine umfassendere Schutzfunktion zu. Meine demgegenüber restriktivere Sichtweise steht in einem gewissen Spannungsverhältnis zur nun ergangenen Rechtsprechung und unterstreicht die komplexe und sich entwickelnde Materie im Geschäftsraummietrecht.

Fazit

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:23

Zusammenfassend markiert das BGH-Urteil eine bedeutende Verschärfung und Präzisierung im Umgang mit Indexmietklauseln. Für die Praxis heißt das: Sorgfalt und rechtliche Expertise bei der Ausgestaltung von Wertsicherungsklauseln sind unumgänglich, und Mieter sollten ihre Rechte hinsichtlich der Wirksamkeit solcher Klauseln verstärkt prüfen. Das Urteil justiert die Schutzmechanismen im Geschäftsraummietrecht teilweise neu und sendet damit ein klares Signal an Vermieter und Mieter gleichermaßen.

Autor: Dr. Stefan Schlimm, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fundstellen

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

Aufsatz Schlimm/Hörndler, Wertsicherung in der Geschäftsraummiete, NZM 2024,458

Aufsatz_Wertsicherung in der Geschäftsraummiete - beck-online.pdf

Keywords

Mietrecht, Mietverträge