



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Indexierung und Verlängerungs- Optionen in Mieter-AGB:

**Darstellung anhand einer aktuellen
Entscheidung des Kammergerichts
(Beschluss vom 07.04.2025 – Az. 8 U
161/24)**

**14. April 2026
Berlin**

Rechtsanwältin Lisa Gündogdu, LL.M., Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Frage vorab

Wer von Ihnen hat mieter- oder auch vermietetseitig mit Verlängerungsoptionen zu tun?





Breiholdt Nierhaus Schmidt

Sachverhalt

Auf Grundlage des Vertragsmusters des Mieters, das dem **AGB-Recht** unterfällt, schließen die Parteien einen **Gewerberaummietvertrag** ab.

- Laufzeit: **10-Jahre** plus **6x3 Jahre Optionen**
- Die Mietanpassung ist wie folgt geregelt: *Sollte sich der durch das Statistische Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte VPI für Deutschland gegenüber seinem Stand im Monat nach Ablauf des Rumpfjahres sowie zwei weiterer Kalenderjahre nach Mietzahlungsbeginn bzw. gegenüber dem Stand der jeweils letzten Mietzinsanpassung um mehr als 10 % nach oben oder unten ändern, kann jede Vertragspartei eine Änderung des Mietzinses um 6,5 % verlangen.*

Nachdem M die **erste Verlängerungsoption ausgeübt** hat, **kündigt der Vermieter** das Mietverhältnis mit den gesetzlichen Fristen.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Frage

Wird das Mietverhältnis durch die Kündigung vor Ablauf der Optionszeit beendet?

Antwort des Kammergerichts

Ja, das Mietverhältnis sei **beendet**. Die Regelungen des Mieters zur Optionsausübung seien unwirksam.

Hintergrund: Verstoß gegen das Verbot der **unangemessenen Benachteiligung**, § 307 BGB

Das im Vertrag angelegte Gleichgewicht der Leistungen, Rechte und Pflichten verschiebe sich in treuwidriger Weise durch die potenziell lange Laufzeit mit hinter der Inflationsrate zurückbleibenden Anpassungen der Miete zu Lasten des Vermieters.

Argument: Änderung von „**lediglich**“ **6,5%** der tatsächlichen Veränderung des VPI; Laufzeit von bis **zu 28 Jahren** sowie „**hohe**“ **Schwelle von 10%**.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Antwort des Kammergerichts

Auffassung des Gerichts: vereinbarte **Verlängerungsoption unwirksam.**

Mietvertrag durch den Vermieter **kündbar.**

Beurteilung der Entscheidung

Bislang Einzelfallentscheidung

Welche Mietanpassungsmöglichkeiten hat Gewerbevermieter ohne entsprechende Vereinbarung?

Beurteilung der Entscheidung

...

Antwort: Keine. Anders als in der **Wohnraummiete** (dort zB **Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB**) sieht das Gesetz für **Gewerbemiete** einen solchen Anpassungsmechanismus nicht vor.

Einige Vermieter (beispielsweise) von Immobilien in schlechten Lagen wären daher glücklich, die im Fall des KG als unangemessen benachteiligend identifizierte Mietanpassung zu erhalten.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!