

Herzlich Willkommen zu: Gewerberaummietrecht auf den Punkt !

Unterstützt durch:



exercon

BGH -XII ZR 51/25- Meine Entscheidung des Jahres 2026 in der Gewerberaummieta!

Steve Kossmann

Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Fall des BGH:

Das Urteil des BGH vom 11.03.2026 -XII ZR 51/25-

Vermieter „V“ und Mieter „M“ sind verbunden durch einen am 28.08.2019 geschlossenen, auf eine Dauer von 10 Jahren befristeten und am 01.09.2019 zu laufen begonnenen Gewerberaummietvertrag.

Dieser sieht in § 6 folgende Klausel vor:

„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.“

Welche Wirksamkeitsbedenken bestehen aus Ihrer Sicht?

„Auf den Punkt!“

Die drei wesentlichsten Fragen

01

Was sind Wertsicherungsklauseln?

02

Welcher Prüfungsmaßstab gilt?

03

**Welche Folgen hat die
Entscheidung des BGH für
die Praxis?**

Was sind Wertsicherungsklauseln ?

Nach der gesetzlichen Legaldefinition in § 557b Abs. 1 BGB können die Mietvertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zu bestimmen ist „*Indexmiete*“.

Diese Vorschrift gilt nur für die Wohnraummiete und nicht für die Gewerberaumiete!

Auf den Punkt!: „Es fehlt somit an einem gesetzlichen Leitbild in der Gewerberaumiete!“

Und was gibt es in der Gewerberaumiete für Wertsicherungsklauseln?

Es gibt **echte** Wertsicherungsklauseln!

Die Änderung der Miete tritt **automatisch** ein!

Es gibt **unechte** Wertsicherungsklauseln!

Die Änderung der Miete tritt **nicht automatisch** ein!

Welchem Prüfungsmaßstab unterliegen (echte) Wertsicherungsklauseln ?

Preisklauselgesetz (PrKG)

§ 2

Ausnahmen vom Verbot

(1) ¹Von dem Verbot nach § 1 Abs. 1 ausgenommen sind die in den §§ 3 bis 7 genannten zulässigen Preisklauseln. ²Satz 1 gilt im Fall

1. der in § 3 genannten Preisklauseln,
2. von in Verbraucherkreditverträgen im Sinne der §§ 491 und 506 des Bürgerlichen Gesetzbuches verwendeten Preisklauseln (§ 5)

nur, wenn die Preisklausel im Einzelfall hinreichend bestimmt ist und keine Vertragspartei unangemessen benachteiligt.

(2) Eine Preisklausel ist nicht hinreichend bestimmt, wenn ein geschuldeter Betrag allgemein von der künftigen Preisentwicklung oder von einem anderen Maßstab abhängen soll, der nicht erkennen lässt, welche Preise oder Werte bestimmend sein sollen.

(3) Eine unangemessene Benachteiligung liegt insbesondere vor, wenn

1. einseitig ein Preis- oder Wertanstieg eine Erhöhung, nicht aber umgekehrt ein Preis- oder Wertrückgang eine entsprechende Ermäßigung des Zahlungsanspruchs bewirkt,
2. nur eine Vertragspartei das Recht hat, eine Anpassung zu verlangen, oder
3. der geschuldete Betrag sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße unverhältnismäßig ändern kann.

AGB – Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB

§ 307

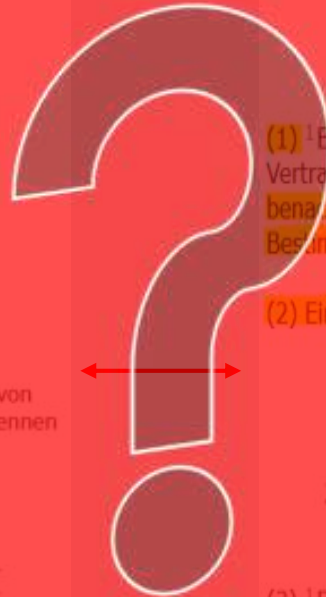
Inhaltskontrolle

(1) ¹Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. ²Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

(3) ¹Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ 308 und 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. ²Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.



Welchem Prüfungsmaßstab unterliegen (echte) Wertsicherungsklauseln ?

Preisklauselgesetz (PrKG)

§ 3 Unwirksamkeit der Preisklausel

¹Die Unwirksamkeit der Preisklausel tritt zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes gegen dieses Gesetz ein, soweit nicht eine frühere Unwirksamkeit vereinbart ist. ²Die Rechtswirkungen der Preisklausel bleiben bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit unberührt.

AGB – Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB

§ 306 Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit

- (1) Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.
- (2) Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften.

Welchen Prüfungsmaßstab wählte der BGH in seinem Urteil ?

Prüfung nur nach dem PrKG? *“lex specialis”*

Prüfung auch durch eine AGB-Kontrolle möglich?

Besteht eine Prüfungs-
“Identität” von PrKG und
AGB-Kontrolle?



PrKG nicht *“lex specialis”*

Nur der Verstoß gegen das PrKG selbst führt zur Rechtsfolge des § 8 S. 1 PrKG *“Verstoß gegen dieses Gesetz”*

AGB-Kontrolle möglich!

Eine formularvertragliche (echte) Wertsicherungsklausel unterliegt auch einer AGB-Kontrolle!

Keine Prüfungsidentität!

“Schutzweck”

Nur Verstoß gegen PrKG führt zu § 8 PrKG; dient öffentlichem Interesse am Schutz vor inflationären Tendenzen.

Verstoß auch/oder gegen AGB-Kontrolle gilt § 306 I BGB; dient Schutz der Angemessenheit der beiderseitigen Interessen der Vertragsparteien.

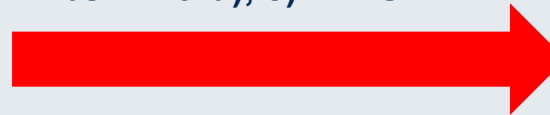
Lösung des Falles

Die Anwendung der Prüfungsmaßstäbe des BGH

Der (kurz) Sachverhalt:

„V“ und „M“ sind verbunden durch einen am 28.08.2019 geschlossenen, auf eine Dauer von **10 Jahren befristeten** und am 01.09.2019 zu laufen begonnenen Gewerberaummietvertrag.

§§ 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 3
Abs. 1 lit. d), e) PrKG



(+) 10 Jahre Bindungsfrist des Vermieters nach dem PrKG

Die Klausel in § 6 des Mietvertrages

„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.“

Lösung des Falles

Die Anwendung der Prüfungsmaßstäbe des BGH

Der (kurz) Sachverhalt:

„V“ und „M“ sind verbunden durch einen am 28.08.2019 geschlossenen, auf eine Dauer von 10 Jahren befristeten und am **01.09.2019** zu laufen begonnenen Gewerberaummietvertrag.

Die Klausel in § 6 des Mietvertrages

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

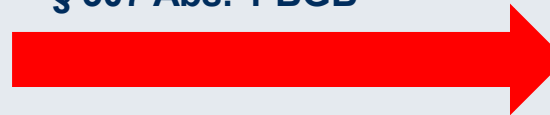
2) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland – VPI gegenüber dem für **Mai 2017** veröffentlichten Index, so ändert sich automatisch die Miete im gleichen Verhältnis. Die Änderung der Miete wird ab dem auf die Änderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar.“

§§ 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 3
Abs. 1 lit. d), e) PrKG



(+) 10 Jahre Bindungsfrist des Vermieters nach dem PrKG

§ 2 Abs. 3 Nr. 3 PrKG
§ 307 Abs. 1 BGB



(-) **unangemessene Benachteiligung**; da Mai 2017 als Ausgangsstand gewählt wurde, dieser Zeitpunkt liegt weit vor dem Mietbeginn 01.09.2019, da eine seit Mai eingetretene Inflation zu Lasten der Mieterin geht, obwohl sie in dieser Zeit keine Gegenleistung erhält. (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil 05.06.2025, -I-10 U 146/24, Rn. 26)

Lösung des Falles

Die Anwendung der Prüfungsmaßstäbe des BGH

Der (kurz) Sachverhalt:

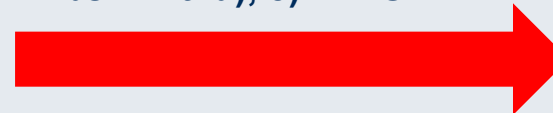
„V“ und „M“ sind verbunden durch einen am 28.08.2019 geschlossenen, auf eine Dauer von 10 Jahren befristeten und am 01.09.2019 zu laufen begonnenen Gewerberaummietvertrag.

Die Klausel in § 6 des Mietvertrages

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

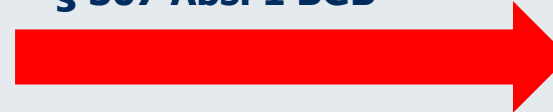
2) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland – VPI gegenüber dem für Mai 2017 veröffentlichten Index, so ändert sich **automatisch** die Miete im gleichen Verhältnis. **Die Änderung der Miete wird ab dem auf die Änderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam.** Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar.“

§§ 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 3
Abs. 1 lit. d), e) PrKG



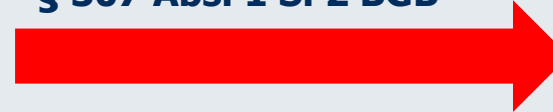
(+) 10 Jahre Bindungsfrist des Vermieters nach dem PrKG

§ 2 Abs. 3 Nr. 3 PrKG
§ 307 Abs. 1 BGB



(-) **unangemessene Benachteiligung**; da Mai 2017 als Ausgangsstand gewählt wurde, dieser Zeitpunkt liegt weit vor dem Mietbeginn 01.09.2019, da eine seit Mai eingetretene Inflation zu Lasten der Mieterin geht, obwohl sie in dieser Zeit keine Gegenleistung erhält. (vgl. OLG Düsseldorf a.a.O. Rn. 26)

§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB



(-) **Verstoß gegen das Transparenzgebot**; Anpassung soll automatisch erfolgen, während nach S. 2 die Änderung erst ab dem folgenden Monat und auch erst nach Aufforderung des Vermieters wirksam werden soll. (vgl. OLG Düsseldorf a.a.O. Rn. 27)

Lösung des Falles

Die Anwendung der Prüfungsmaßstäbe des BGH

Der (kurz) Sachverhalt:

„V“ und „M“ sind verbunden durch einen am 28.08.2019 geschlossenen, auf eine Dauer von 10 Jahren befristeten und am 01.09.2019 zu laufen begonnenen Gewerberaummietvertrag.

Die Klausel in § 6 des Mietvertrages

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

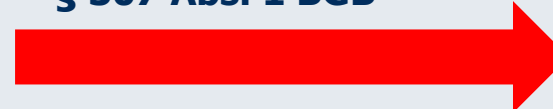
2) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland – VPI gegenüber dem für **Mai 2017** veröffentlichten Index, so ändert sich automatisch die Miete im gleichen Verhältnis. Die Änderung der Miete wird ab dem auf die Änderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam. **Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar.**“

§§ 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 3
Abs. 1 lit. d), e) PrKG



(+) 10 Jahre Bindungsfrist des Vermieters nach dem PrKG

§ 2 Abs. 3 Nr. 3 PrKG
§ 307 Abs. 1 BGB



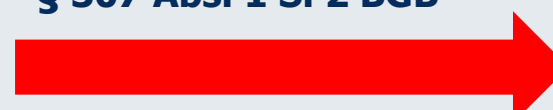
(-) **unangemessene Benachteiligung**; da Mai 2017 als Ausgangsstand gewählt wurde, dieser Zeitpunkt liegt weit vor dem Mietbeginn 01.09.2019, da eine seit Mai eingetretene Inflation zu Lasten der Mieterin geht, obwohl sie in dieser Zeit keine Gegenleistung erhält. (vgl. OLG Düsseldorf a.a.O. Rn. 26)

§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB



(-) **Verstoß gegen das Transparenzgebot**; Anpassung soll automatisch erfolgen, während nach S. 2 die Änderung erst ab dem folgenden Monat und auch erst nach Aufforderung des Vermieters wirksam werden soll. Zeitpunkt unklar. (vgl. OLG Düsseldorf a.a.O. Rn. 27)

§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB



(-) **Verstoß gegen das Transparenzgebot**; Berechnung **intransparent**: Beispiel des OLG a.a.O. Rn. 29:

- 05/17 → 09/22 (1. Anpassung) = 10%;
- unterstellt es kommt von 09/22 → 09/23 erneut zu 10% Veränderung des VPI, dann fragt sich, ob auf den 05/17 erneut abzustellen wäre (dann 20%) oder auf den 09/22, dann 10%, beide Möglichkeiten kommen in Betracht!

Welche Folgen hat die Entscheidung des BGH für die Praxis?

**BGH -XII ZR
51/25-**



PrKG

§ 8 S. 1 PrKG
"schwebend
wirksam"

§ 8 S. 2 PrKG,
"Rechtswirkungen
bleiben erhalten;
ZE mit
Rechtsgrund"

§ 306 BGB
"anfängliche
Unwirksamkeit"

"Rechtswirkungen
bleiben nicht
erhalten; ZE ohne
Rechtsgrund"


§§ 305 ff. BGB

DISCLAIMER

Liebe Hörerinnen und Hörer,

im Rahmen unseres heutigen Beitrages haben wir uns nach Kräften bemüht, die Rechtslage und Mietrechtsprechung der letzten Jahrzehnte zugrunde zu legen und zu berücksichtigen. In Ansehung der Fülle sich ändernder gesetzlicher Grundlagen und des abermals gehäuften Anfalls an Einzelfallentscheidungen der Judikatur des als „Case Law“ zu bewertenden Mietrechts ist es jedoch unvermeidbar, dass nicht alle im Zusammenhang mit dem Beitrag maßgeblichen Grundlagen berücksichtigt werden.

Die begleitende Präsentation ist auch nicht darauf angelegt, sämtliche in Betracht kommenden Aspekte abschließend darzustellen. Vielmehr ist zum Verständnis und zur Systematisierung nicht selten eine Verkürzung und Auslassung rhetorisch sinnvoll und den Lernerfolg fördernd.

Bitte verzeihen Sie daher vereinfachte Darstellungen ebenso, wie etwa nicht berücksichtigte gesetzliche Veränderungen oder gerichtliche Entscheidungen.

Ohnehin kann und soll unser Beitrag nicht dazu führen, dass Sie diesen als Ihre alleinige Quelle zur Entscheidungsfindung und täglichen Praxis nutzen.

Wir können eine juristisch kompetente oder sonst anwaltliche Begleitung nicht ersetzen und nur empfehlen.

Vor diesem Hintergrund übernehmen wir keine Gewähr für den Inhalt und für die Richtigkeit unseres Beitrages.

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin



Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 30 405 994-0
Telefax: +49 30 405 994-16
E-Mail: info@wir-wanderer.de

Folgen Sie uns auf LinkedIn und Instagram!

