



orka Newsletter | Bau- und Immobilienrecht

Indexierungsklauseln auf dem Prüfstand – was die aktuelle BGH-Rechtsprechung für Mieter und Vermieter bedeutet

Anwendbarkeit des AGB-Rechts auf formularvertragliche Indexierungsklauseln

Rückwirkende Unwirksamkeit formularvertraglicher Indexierungsklauseln

Erhebliche Kostenrisiken (Vermieter) / Rückforderungs- und Einsparpotentiale (Mieter)

Mit seinem Urteil vom 11. März 2026 (XII ZR 51/25) hat der Bundesgerichtshof die Rechtsfolgen von Verstößen gegen das AGB-Recht im Bereich der Indexierungsklauseln in Gewerberaummietverträgen deutlich geschärft. Er hat klargestellt, dass solche Klauseln in Allgemeinen

Geschäftsbedingungen nicht nur den Vorgaben des Preisklauselgesetzes, sondern zusätzlich der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB unterliegen. Die Klärung dieser in Literatur und obergerichtlicher Rechtsprechung bislang umstrittenen Frage hat erhebliche praktische

Bedeutung – sowohl für bestehende Mietverträge als auch für die Gestaltung künftiger Gewerberaummietverträge.



Worum geht es?

Indexierungsklauseln sind seit vielen Jahren regelmäßig Bestandteil langfristiger Gewerberaummietverträge. Sie können die Miete an die Entwicklung eines Preisindex – etwa des Verbraucherpreisindex – koppeln und den Vermieter so vor einem inflationsbedingten Wertverlust schützen. Gerade in dem seit 2021 deutlich von Inflation geprägten Umfeld können sie zu erheblichen Mietsteigerungen führen.

Anders als im Wohnraummietrecht sind bei der Gewerberaummiете keine allgemeinen gesetzlichen Mechanismen vorgesehen, die eine Anpassung der Miete an die Inflation ohne Weiteres ermöglichen. Soll die Miete indexgebunden steigen oder fallen, bedarf es daher einer wirksamen vertraglichen Grundlage.

- › **Merke:** Ohne wirksame vertragliche Anpassungsgrundlage ist keine indexbasierte Mietanpassung möglich.

Was hat der BGH entschieden?

Genau an diesem Punkt kommt die aktuelle Rechtsprechung des BGH ins Spiel: Der BGH hat in seiner Entscheidung nunmehr klargestellt, dass Indexierungsklauseln in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht nur anhand der rechtlichen Vorgaben des Preisklauselgesetzes, sondern auch nach den AGB-rechtlichen Vorschriften der §§ 305 ff. BGB zu beurteilen sind und bei einem Verstoß die deutlich schärferen Rechtsfolgen des AGB-Rechts Anwendung finden.

Warum ist das bedeutsam?

Die besondere Brisanz der Entscheidung des BGH liegt in den unterschiedlichen Rechtsfolgen des Preisklauselgesetzes und der AGB-rechtlichen Vorschriften des BGB.

Im Falle eines Verstoßes gegen das Preisklauselgesetz tritt die Unwirksamkeit einer Indexierungsklausel erst ab rechtskräftiger gerichtlicher Feststellung der Unwirksamkeit ein. Bereits eingetretene, indexbasierte Mietanpassungen bleiben von der nachträglich eintretenden Unwirksamkeit der Indexierungsklausel unberührt. Aufgrund dieser sogenannten *ex nunc*-Wirkung war die Unwirksamkeit von Indexierungsklauseln in der Praxis bislang nur von begrenzter wirtschaftlicher Relevanz. Der Aufwand einer gerichtlichen Klärung stand oft in keinem angemessenen Verhältnis zum erreichbaren Nutzen, da bereits erfolgte Mieterhöhungen nicht rückabgewickelt werden konnten.

Anders verhält es sich nunmehr, wenn eine formularvertragliche Indexklausel der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht

standhält. Dann ist die Klausel grundsätzlich von Anfang an unwirksam und die auf die Klausel gestützten Mieterhöhungen sind es gleichermaßen. Abhängig von den Umständen des konkreten Einzelfalls kommen regelmäßig insbesondere folgende Konsequenzen in Betracht:

- Maßgeblich bleibt grundsätzlich die ursprünglich vereinbarte Ausgangsmiete,
- Rückforderung bereits gezahlter, indexbedingt erhöhter Mietbeträge durch den Mieter für unverjährte Zeiträume,
- Zurückweisung künftiger Mietanpassungsverlangen durch den Mieter.

Gerade bei langfristigen Mietverhältnissen, höheren Mietvolumina oder mehrfach vollzogenen Indexanpassungen kann sich daraus ein erhebliches wirtschaftliches Einsparpotential für Mieter bzw. ein wahrer „Renditekiller“ für Vermieter ergeben.

Ein Praxisbeispiel verdeutlicht die Größenordnung: Bei einem Mietvertrag mit

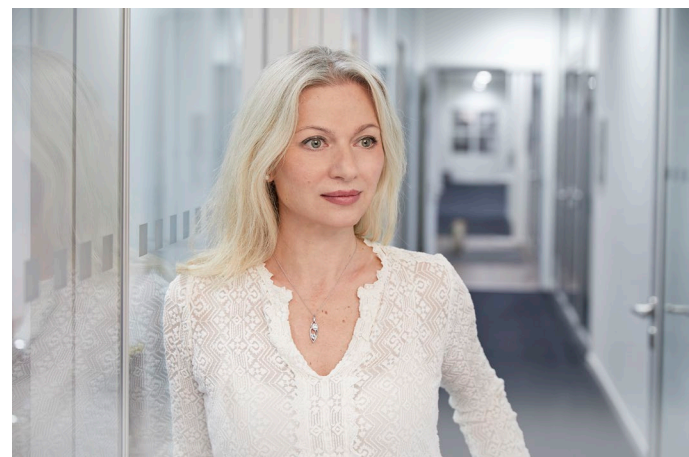
- einem Mietbeginn zum 01.01.2022,
- einer zehnjährigen Festlaufzeit,
- einer monatlichen Nettokaltmiete von EUR 10.000,00,
- einer jährlichen Indexierung anhand des Verbraucherpreisindex mit den tatsächlichen Indexveränderungen der Jahre 2022 bis 2026 und einer prognostizierten Steigerungsrate von 2% bis 2031

liegt das wirtschaftliche Einspar- (Mieter) bzw. Schadenspotential (Vermieter) bei über EUR 215.000.

Welche Indexierungsklauseln stehen jetzt besonders in Fokus?

Ob eine formularvertragliche Indexklausel unwirksam ist, lässt sich nur im Einzelfall beurteilen. Gleichwohl gibt es bestimmte Fallgruppen, bei denen eine vertiefte rechtliche Prüfung besonders sinnvoll ist:

Besonders prüfungsbedürftig können Klauseln sein, die nur Mieterhöhungen, nicht aber mietsenkende Anpassungen vorsehen (sogenannte „*upwards only*“-Klauseln). Gleiches gilt für Regelungen, die einen Indexstand vor Mietbeginn zugrunde legen oder einen sachlich nicht nachvollziehbaren Referenzzeitpunkt wählen. Ein genauer Blick lohnt sich außerdem bei Klauseln, deren Anpassungsmechanik intransparent bleibt – etwa weil unklar ist, ob die Anpassung automatisch eintritt oder erst auf Verlangen einer Partei. Auch sprachlich oder rechnerisch schwer verständliche Formeln, widersprüchliche Schwellenwerte oder unklare Bezugnahmen auf den maßgeblichen Index können problematisch sein.



Dabei führt nicht jede rechtlich angreifbare Klausel automatisch zu denselben Folgen. Maßgeblich sind stets die konkreten Umstände des Einzelfalls, insbesondere die Vertragsgestaltung, die bisherige Durchführung des Mietverhältnisses und mögliche Besonderheiten wie Nachträge, Bestätigungsschreiben, Vergleiche oder sonstige individualvertragliche Modifikationen.

Was Mieter und Vermieter jetzt tun sollten

Call to Action – Mieter

Für Gewerberaummieter ist es an der Zeit, bestehende Mietverträge systematisch zu überprüfen. Priorität sollten insbesondere Verträge haben, die auf standardisierten Musterklauseln beruhen, bei denen bereits indexbedingte Erhöhungen umgesetzt wurden oder die noch über längere Zeiträume laufen. Eine rechtliche Prüfung kann mögliche Rückforderungsansprüche aufdecken, künftige Mehrbelastungen vermeiden und die allgemeine Verhandlungsposition gegenüber dem Vermieter stärken.

Call to Action – Vermieter

Für Vermieter besteht gleichermaßen akuter Handlungsbedarf. Wer in der Vergangenheit formularmäßige Indexklauseln als Vermieter verwendet hat, sollte prüfen lassen, ob diese den aktuellen rechtlichen Anforderungen standhalten. Das gilt nicht nur mit Blick auf mögliche Rückforderungen, sondern auch im Hinblick auf die Durchsetzbarkeit laufender und künftiger Mietanpassungen. Eine frühzeitige Analyse kann helfen, Konflikte zu vermeiden, Verhandlungspositionen realistisch einzuschätzen und Vertragsmuster für die Zukunft belastbar auszurichten.

Fazit

Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zu formularvertraglichen Indexierungsklauseln im Gewerberaummietrecht ist weit mehr als eine dogmatische Klarstellung. Sie kann die wirtschaftliche Bewertung zahlreicher laufender Mietverhältnisse spürbar verändern.

Für Mieter können sich erhebliche Rückforderungs- und Einsparpotenziale ergeben. Vermietern drohen demgegenüber erhebliche Rückzahlungs- und Renditerisiken.

Für beide Seiten gilt: Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, Indexierungsklauseln in bestehenden Mietverträgen und Vertragsmustern auf den Prüfstand zu stellen.

Webinar am 19. November um 14 Uhr

Dazu laden wir Sie zur Teilnahme [hier](#) ein.

Ihre Ansprechpersonen



Dr. Gary Klaft
Rechtsanwalt, Partner
T +49 211 60035-274
gary.klaft@orka.law



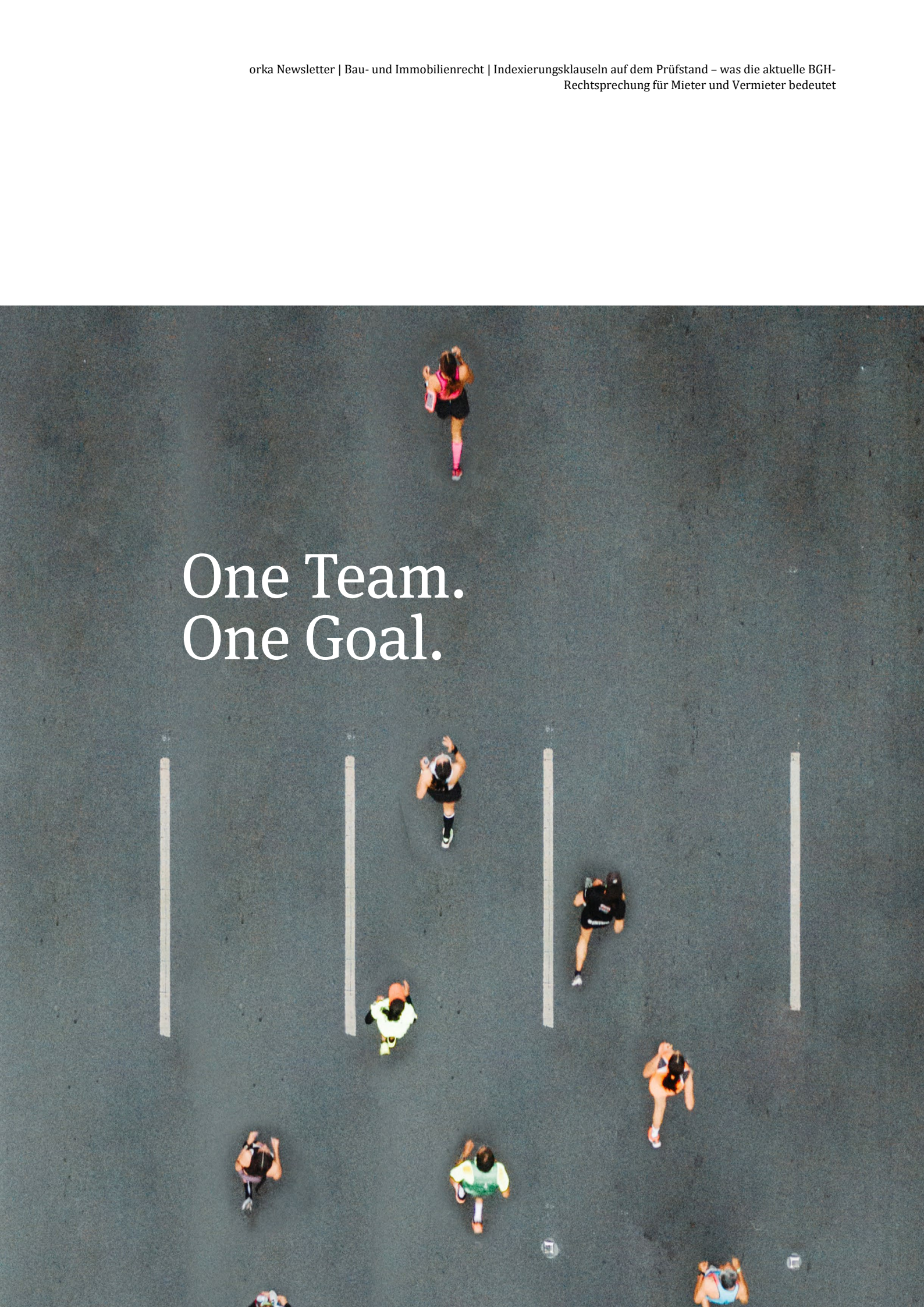
David Salm
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 211 60035-294
david.salm@orka.law



Vladislava Zdesenko
Rechtsanwältin, Salary Partnerin
T +49 30 509320-159
vladislava.zdesenko@orka.law



Florian Schwuchow, LL.M. (Melbourne)
Counsel
T +49 30 509320-130
florian.schwuchow@orka.law

An aerial photograph of a group of runners on a dark asphalt road. The runners are scattered across the frame, moving from the top towards the bottom. The road has white dashed lines marking lanes. The text "One Team. One Goal." is overlaid in white serif font on the left side of the image.

One Team. One Goal.