

Newsletter 11/2026

Thema: Preisklauseln, AGB-Inhaltskontrolle / Mietrecht

1. Einleitung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seinem Urteil vom 11. März 2026 (Az. XII ZR 51/25) eine grundlegende Entscheidung zur Wirksamkeit von Indexklauseln in Geschäftsraummietverträgen getroffen. Die Entscheidung hat erhebliche Bedeutung für die Vertragsgestaltung in der Immobilienpraxis und betrifft insbesondere die Frage, ob und in welchem Umfang Mieter bereits gezahlte Mieterhöhungen zurückfordern können.

Die Kernaussage des Urteils ist eindeutig:

Indexklauseln unterliegen nicht nur dem Preisklauselgesetz, sondern auch der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nach § 307 BGB – und können bei Verstößen **rückwirkend von Anfang an unwirksam sein**.

2. Inhalt

2.1 Sachverhalt und Ausgangspunkt des Verfahrens

Im zugrunde liegenden Fall hatten die Parteien eines langfristigen Gewerberaummietvertrags eine sogenannte Wertsicherungsklausel vereinbart, die die Miete an den Verbraucherpreisindex kopelte.

Problem des Sachverhalts:

- Der Indexbezug lag zeitlich **vor Beginn des Mietverhältnisses**.
- Die Klausel enthielt **widersprüchliche Regelungen** zur Anpassungsmechanik.
- Die Anpassung sollte teilweise automatisch, teilweise erst nach Erklärung erfolgen.
-

Der Mieter zahlte zunächst erhöhte Mieten, verlangte später jedoch die Rückzahlung – mit Erfolg .

2.2 Kernaussage des BGH

Der BGH stellt klar, dass zwei Regelungssysteme **nebeneinander** gelten:

- Preisklauselrecht (insbesondere § 8 PrKG)
- AGB-Recht (§§ 307 ff. BGB)

Dabei lehnt der BGH ausdrücklich einen Vorrang des Preisklauselgesetzes ab. Vielmehr gilt:

„Hält eine Klausel der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht stand, ist sie [...] von Anfang an (ex tunc) unwirksam.“

Dies bedeutet:

Während ein Verstoß gegen das **Preisklauselgesetz** grundsätzlich nur eine **Unwirksamkeit für die Zukunft** (ex nunc) auslöst, führt ein Verstoß gegen § 307 BGB zur **vollständigen rückwirkenden Nichtigkeit**.

2.3 Entscheidungsgründe im Detail

Der BGH stützt seine Entscheidung im Wesentlichen auf zwei zentrale Mängel der Klausel:

(1) Unangemessene Benachteiligung (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB)

Die Klausel führte dazu, dass Preissteigerungen **vor Mietbeginn** zulasten des Mieters berücksichtigt wurden.

Das Berufungsgericht – bestätigt durch den BGH – stellte hierzu fest:

„[...] weil [...] eine [...] eingetretene Inflation [...] zulasten der Klägerin geht, obwohl sie in dieser Zeit keine Gegenleistung [...] erhalten habe.“

Damit wird ein grundlegender AGB-rechtlicher Maßstab betont:

Leistung und Gegenleistung müssen in einem **angemessenen Verhältnis** stehen.

(2) Verstoß gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB)

Die Klausel war widersprüchlich ausgestaltet:

- Einerseits automatische Anpassung
- Andererseits Wirksamkeit erst nach schriftlicher Geltendmachung

Der BGH bestätigt insoweit die Bewertung der Vorinstanz:

„[...] eine automatische Änderung [...] während [...] erst nach schriftlicher Aufforderung [...] wirksam werde.“

Diese Widersprüchlichkeit verletzt das Transparenzgebot und führt zur Unwirksamkeit.

2.4 Rechtsfolge: Rückwirkung und Rückzahlungspflicht

Die wohl praxisrelevanteste Aussage des Urteils betrifft die Rechtsfolgen:

„Erweist sich eine [...] Klausel [...] als unwirksam, entfällt ihre Bindungswirkung rückwirkend von Anfang an (ex tunc).“

Konsequenz:

- Bereits gezahlte Mieterhöhungen sind **ohne Rechtsgrund erfolgt**
- Rückzahlung erfolgt nach Bereicherungsrecht, §§ 812 ff. BGB

2.5 Einordnung im Kontext weiterer Quellen

Die Entscheidung wird nahezu einhellig als **Grundsatzurteil** bewertet:

- Sie klärt erstmals höchstrichterlich das Verhältnis zwischen PrKG und AGB-Recht
- Sie verschiebt den Schwerpunkt klar zugunsten des AGB-Schutzes
- Sie stärkt die Rechte der Mieter im Geschäftsraummietrecht erheblich

Zudem zeigt sich eine klare Linie in der Rechtsprechung:

Auch im unternehmerischen Geschäftsverkehr gelten **strenge Transparenz- und Fairnessanforderungen**.

2.6 Praktische Auswirkungen des BGH Urteils vom 11.03.2026, Az.: XII ZR 51/25

Für Vermieter:

- Erhebliches Rückzahlungsrisiko
- Überprüfung bestehender Vertragsmuster zwingend erforderlich
- Präzisere und widerspruchsfreie Formulierungen notwendig

Für Mieter:

- Möglichkeit zur Rückforderung bereits gezahlter Beträge
- Stärkung der Rechtsposition bei unklaren Klauseln

Für die Immobilienpraxis:

- AGB-Kontrolle gewinnt massiv an Bedeutung
- Vertragsgestaltung wird komplexer und risikoreicher

3. Zusammenfassung

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. März 2026 markiert einen Wendepunkt im Geschäftsraummietrecht.

Die wesentlichen **Kernaussagen** sind:

- Indexklauseln unterliegen parallel dem Preisklauselgesetz und dem AGB-Recht**
- Verstöße gegen § 307 BGB führen zur rückwirkenden Unwirksamkeit (ex tunc)**
- Bereits gezahlte Mieterhöhungen können vollständig zurückgefordert werden**
- Transparenz und Ausgewogenheit sind zentrale Anforderungen an Vertragsklauseln**

Für die Praxis bedeutet dies:

Indexmieten bleiben zulässig – aber nur, wenn sie rechtlich sauber, transparent und ausgewogen gestaltet sind.

Andernfalls drohen nicht nur zukünftige Einnahmeausfälle, sondern erhebliche finanzielle Rückforderungsansprüche mit Rückwirkung.

Hinweis:

Vermieter sollten ihre Geschäftsraummietverträge einer Prüfung unterziehen. Mustermietverträge anpassen, ggfs. bei Bestandsmietverträgen über Nachträge („ohne schlafende Hunde zu wecken“) versuchen, etwaige Risiken zu heilen.

Mieter sollten ihre Geschäftsraummietverträge prüfen, evtl. ergibt sich ein „Rückforderungspotential“ für Mieterhöhungen.

Ihr
Dr. Stangl

