



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 51/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 307 Bb und Cb; PrKG § 8

- a) Eine in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Gewerberaummietvertrags enthaltene Indexierungsklausel unterliegt neben den Beschränkungen durch das Preisklauselgesetz auch der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle.
- b) Hält eine solche Klausel der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht stand, beurteilen sich die Rechtsfolgen nicht nach § 8 PrKG, sondern die Klausel ist nach § 307 Abs. 1 BGB ex tunc unwirksam (Abgrenzung zu BGHZ 201, 230 = NJW 2014, 2708).

BGH, Urteil vom 11. März 2026 - XII ZR 51/25 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. März 2026 durch den Vorsitzenden Richter Guhling, die Richter Dr. Günter und Dr. Nedden-Boeger und die Richterinnen Dr. Pernice und Dr. Recknagel

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 5. Juni 2025 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel.
- 2 Die Beklagte schloss als Vermieterin mit der Klägerin am 28. August 2019 einen Mietvertrag über Gewerberäume zum Betrieb einer Physiotherapiepraxis mit Vertragsbeginn am 1. September 2019 und einer (Mindest-)Mietdauer von zehn Jahren. Der Vertrag enthält in § 6 folgende Wertsicherungsklausel:
 - „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 des Index 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. Die Parteien vereinbarten ab September 2019 als Ausgangswert für eine Indexierung des Mietzinses 100% = 1.748,00 €. Als Miete im Sinne dieser Regelung gilt hier die Nettokaltmiete.“

3 Einem Mieterhöhungsverlangen ab April 2022 kam die Klägerin zunächst nach. Anlässlich eines weiteren Erhöhungsbegehrens berief sie sich sodann auf die Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel und forderte die Beklagte zur Rückzahlung überzahlter Mieten auf. Die geltend gemachten Erhöhungsbeträge erbrachte sie in der Folgezeit unter dem Vorbehalt der Rückforderung.

4 Das Landgericht hat die Wertsicherungsklausel als Allgemeine Geschäftsbedingung angesehen und antragsgemäß festgestellt, dass diese von Anfang an unwirksam gewesen sei. Zudem hat es die Beklagte zur Zahlung von 6.498,90 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die zulässige Revision bleibt ohne Erfolg. Die von der Beklagten vorsorglich eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde ist gegenstandslos, weil das Berufungsgericht die Revision unbeschränkt zugelassen hat.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner in ZfIR 2025, 413 veröffentlichten Entscheidung Folgendes ausgeführt:

7 Die streitgegenständliche Wertsicherungsklausel sei nicht erst mit Rechtskraft des gerichtlichen Feststellungsausspruchs unwirksam, sondern gemäß § 307 Abs. 1 BGB von Anfang an. Indexklauseln in - wie hier - für die Dauer von mindestens zehn Jahren geschlossenen Gewerberaummietverträgen unterlägen zwar den Anforderungen des Gesetzes über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz), und für Klauseln, die gegen dieses Gesetz verstießen, ordne § 8 PrKG deren Unwirksamkeit erst mit rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes für die Zukunft an. Allerdings seien Preisanpassungsklauseln in Gewerberaummietverträgen nach vorzugswürdiger Auffassung auch einer AGB-Kontrolle nach Maßgabe der §§ 307 ff. BGB unterworfen.

8 Bei der vorliegenden Wertsicherungsklausel handele es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung. Diese benachteilige die Klägerin unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil der Monat Mai 2017 als Ausgangsstand für die relevante Indexentwicklung vereinbart worden sei und eine im Zeitraum von Mai 2017 bis zum Mietbeginn am 1. September 2019 eingetretene Inflation daher zulasten der Klägerin gehe, obwohl sie in dieser Zeit keine Gegenleistung von der Beklagten erhalten habe. Zudem verstoße die Klausel gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB, weil nach dem ersten Satz ihres zweiten Absatzes im Falle einer Änderung des Verbraucherpreisindex eine automatische Änderung der Miete im gleichen Verhältnis eintreten solle, während der nachfolgende zweite Satz vorsehe, dass die Änderung der Miete erst ab dem auf die Indexänderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung

durch den Vermieter wirksam werde. Da die Klausel nach § 307 Abs. 1 BGB von Anfang an unwirksam sei, müsse die Beklagte die von der Klägerin ohne Rechtsgrund geleisteten Erhöhungsbeträge zurückerstatten.

II.

9 Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand.

10 1. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass es sich bei der in § 6 des Mietvertrags enthaltenen Wertsicherungsklausel um eine von der Beklagten gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung handelt, die intransparent im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB ist und die Klägerin im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen benachteiligt. Diese Beurteilung greift die Revision auch nicht an.

11 2. Soweit die Revision die vom Berufungsgericht ausgesprochene Rechtsfolge der rückwirkenden Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel beanstandet, vermag sie hiermit nicht durchzudringen. Denn das Berufungsgericht ist ebenfalls zutreffend davon ausgegangen, dass die Bestimmungen des Preisklauselgesetzes eine AGB-rechtliche Inhaltskontrolle nach Maßgabe der §§ 307 ff. BGB und im Falle eines Verstoßes gegen diese Vorschriften die rückwirkende Unwirksamkeit einer Preisklausel in einem Gewerberaummietvertrag nicht ausschließen.

12 a) Die Frage, in welchem Verhältnis bei einer formularvertraglichen Preisklausel die Vorschrift des § 8 PrKG, die als Rechtsfolge der Unzulässigkeit einer Klausel deren Unwirksamkeit erst ab dem Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes ex nunc vorsieht, zu der in § 307 Abs. 1 BGB vorgesehenen Rechtsfolge einer Unwirksamkeit ex tunc steht, wird allerdings unterschiedlich beurteilt.

- 13 aa) Einerseits wird vertreten, dass der Vorschrift des § 8 PrKG als *lex specialis* der Vorrang gebühre und sich die Unwirksamkeit einer Preisklausel nach dieser Vorschrift richte, wenn ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz vorliege (OLG Schleswig ZMR 2024, 838, 840; MünchKommBGB/Grundmann 10. Aufl. § 244 Rn. 72; Bartholomäi/Stellmann in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Handbuch Geschäftsraummiete 5. Aufl. § 10 Rn. 157; Bertl Das Recht der Wertsicherungsklauseln in Deutschland S. 311 ff.; Schlimm/Hörndler NZM 2024, 458, 467; Weiß/Bork ZfIR 2012, 113, 117 f.; Aufderhaar/Jaeger NZM 2009, 564, 575; Schultz NZM 2008, 425, 427; Burbulla ZMR 2017, 490, 491).
- 14 bb) Demgegenüber geht eine andere Auffassung mit dem Berufungsgericht davon aus, dass formularvertragliche Preisklauseln, die (auch) der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhalten, nach § 307 Abs. 1 BGB von Anfang an unwirksam seien und nur solche Klauseln, die lediglich gegen das Preisklauselgesetz verstießen, nach § 8 PrKG bis zur rechtskräftigen Feststellung dieses Verstoßes weiterhin Rechtswirkungen entfalteten (vgl. LG Wuppertal ZMR 2017, 488, 490; BeckOGK/Zscheschack [Stand: 1. Dezember 2025] BGB § 307 Rn. 13; BeckOGK/Leidner [Stand: 15. März 2025] PreisklG § 2 Rn. 29 f.; BeckOK BGB/Grothe [Stand: 1. November 2024] § 244 Rn. 23; BeckOK BGB/Schmidt [Stand: 1. November 2024] § 307 Rn. 133; BeckOK Mietrecht/Schultz [Stand: 1. Mai 2025] BGB § 535 Rn. 3248; Grüneberg/Grüneberg BGB 85. Aufl. GrünHome Teil III § 8 PrKG Rn. 1; jurisPK-BGB/Toussaint 10. Aufl. § 8 PrKG Rn. 6; Staudinger/Coester-Waltjen BGB [2025] § 309 Nr. 1 Rn. 6; Staudinger/Omlor BGB [2024] § 1 PRKG Rn. 45, § 2 PRKG Rn. 3 und § 8 PRKG Rn. 4; Bub/Treier/Schultz Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 6. Aufl. § 55 Rn. 35, 129, 137 und 153; Guhling/Günter/Schweitzer Gewerberaummiete 3. Aufl. § 8 PrKG Rn. 14 f.; Stornel Mietrecht aktuell 4. Aufl. Rn. IV 52; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rn. 482; Leo/Ghassemi-Tabar AGB im Gewerberaummietrecht 2. Aufl. II. Teil

Rn. 267; Schweitzer ZfIR 2025, 417 f. und ZfIR 2009, 689, 692 ff.; Späth ZMR 2011, 932, 933; Gerber NZM 2008, 152, 155).

- 15 b) Die zuletzt genannte Auffassung ist zutreffend.
- 16 aa) Wie der Bundesgerichtshof bereits entschieden hat, hindert eine etwaige Vereinbarkeit einer formularvertraglichen Preisanpassungsklausel mit dem Preisklauselgesetz bei Dauerschuldverhältnissen eine darüber hinausgehende Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht, weil mit dem Verbot bestimmter Preisklauseln durch das Preisklauselgesetz in erster Linie inflationären Tendenzen entgegengewirkt werden soll und daher eine nach dem Preisklauselgesetz wirksame Klausel nicht zwangsläufig mit einer nach § 307 BGB unbedenklichen Regelung gleichzusetzen ist (vgl. BGHZ 185, 96 = NJW 2010, 2789 Rn. 24 und BGH Urteil vom 24. März 2010 - VIII ZR 304/08 - NJW 2010, 2793 Rn. 31). Wegen der unterschiedlichen Zielsetzungen der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle und des Preisklauselgesetzes begründet auch umgekehrt ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz nicht ohne Weiteres eine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Beim Preisklauselgesetz stehen stabilitäts-, preis- und verbraucherpolitische Ziele im Vordergrund und das Verbot bestimmter Preisklauseln liegt im öffentlichen Interesse des Inflationsschutzes. Dieser Gesichtspunkt ist für die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle, bei der geprüft wird, ob die beiderseitigen Interessen im Vertrag angemessen berücksichtigt werden, nicht maßgebend (BGHZ 201, 230 = NJW 2014, 2708 Rn. 57).
- 17 bb) Die vorstehend genannten Entscheidungen hatten jeweils sogenannte Spannungsklauseln nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 PrKG zum Gegenstand, für deren Zulässigkeit nach dem Preisklauselgesetz es - anders als dies § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 PrKG für Preisklauseln in langfristigen Verträgen nach § 3 PrKG bestimmt - nicht darauf ankommt, dass die Klausel hinreichend bestimmt ist und keine Partei

unangemessen benachteiligt. Die herausgearbeiteten Grundsätze sind aber gleichermaßen auch auf indexbezogene Wertsicherungsklauseln in Gewerberaummietverträgen anwendbar, so dass diese ebenfalls einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterliegen, jedoch ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz nicht ohne Weiteres auch eine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB begründet. Daher ist beispielsweise eine formularvertragliche Indexierungsklausel in einem für die Dauer von zehn Jahren geschlossenen Gewerberaummietvertrag, die gegen § 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. b PrKG verstößt, weil das gesetzliche Formerfordernis (§§ 578 Abs. 1, 550 BGB) nicht gewahrt ist und der Vertrag daher bereits vor Ablauf von zehn Jahren durch ordentliche Kündigung beendet werden kann, gemäß § 8 PrKG bis zur rechtskräftigen Feststellung dieses Verstoßes wirksam, wenn sie der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle standhält, insbesondere den Mieter als Vertragspartner des Verwenders nicht unangemessen benachteiligt (ebenso Schweitzer ZfIR 2009, 689, 695; vgl. auch Schultz NZM 2008, 425, 427). Gleiches gilt für eine Klausel, die nur ihren Verwender unangemessen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 PrKG benachteiligt oder die zu einer gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße unverhältnismäßigen Änderung der geschuldeten Miete führen kann (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 PrKG), was wegen der möglichen Änderung in beide Richtungen (nach oben und unten) AGB-rechtlich unbedenklich ist.

18 cc) Hält die formularvertragliche Indexierungsklausel in einem langfristigen Gewerberaummietvertrag hingegen - wie hier - (auch) der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht stand, beurteilen sich die Rechtsfolgen nicht nach § 8 PrKG, sondern die Klausel ist nach § 307 Abs. 1 BGB ex tunc unwirksam.

19 (1) Für dieses Verständnis streitet zunächst der Wortlaut des § 8 PrKG, der die Unwirksamkeit der Preisklausel an den Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes „gegen dieses Gesetz“ knüpft (vgl. Guhling/Günter/

Schweitzer Gewerberaummieta 3. Aufl. § 8 PrKG Rn. 15; Stornel Mietrecht aktuell 4. Aufl. Rn. IV 52; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rn. 482; Schweizer ZfIR 2025, 417 und 2009, 689, 693; Gerber NZM 2008, 152, 155), ohne weitergehende Rechtsfolgen auszuschließen, die sich aus einem Verstoß gegen andere Gesetze ergeben können.

20 (2) Es spricht auch sonst nichts dafür, dass durch § 8 PrKG andere Bestimmungen, die sich mit der Inhaltskontrolle einer Vertragsklausel befassen, außer Kraft gesetzt werden sollten. Insbesondere ergeben sich aus der Entstehungsgeschichte des Preisklauselgesetzes und den Gesetzesmaterialien keine Anhaltspunkte für eine gegenteilige Beurteilung (so auch Schweizer ZfIR 2025, 417, 418 und ZfIR 2009, 689, 693; Gerber NZM 2008, 152, 155).

21 (a) Zunächst sah § 3 Satz 2 WährG ein grundsätzliches Verbot von indexbezogenen Wertsicherungsklauseln vor, die zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung der Deutschen Bundesbank bedurften. Nach deren Genehmigungsrichtlinien, zuletzt in der Fassung vom 9. Juni 1978 (abgedruckt in Beck'sches Notar-Handbuch 2. Aufl. Anh 9), war die Erteilung einer Genehmigung für derartige Klauseln in Miet- oder Pachtverträgen beispielsweise möglich, wenn der Vertrag für die Dauer von mindestens zehn Jahren abgeschlossen wurde oder der Mieter bzw. Pächter das Recht hatte, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern. Eine Genehmigung wurde danach allerdings unter dem Gesichtspunkt einer unangemessenen Benachteiligung nicht erteilt, wenn die Klausel nur einseitig eine Erhöhung, nicht aber umgekehrt eine Ermäßigung des Zahlungsanspruchs bewirkte, wenn nur der Gläubiger das Recht haben sollte, eine Anpassung zu verlangen oder die Bezugsgröße zu bestimmen, oder wenn sich der geschuldete Betrag gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße überproportional ändern konnte. Formularvertragliche Preisklauseln unterlagen zudem einer AGB-rechtlichen Kontrolle (Dürkes Wertsicherungsklauseln 10. Aufl. Teil B Rn. 15a ff.;

Schmidt-Räntsch NJW 1998, 3166, 3170; Schmidt ZIP 1983, 639, 641), wobei dabei die Frage einer unangemessenen Benachteiligung kaum eine Rolle spielte, weil die Genehmigungskriterien der Deutschen Bundesbank ohnehin so eng waren, dass eine solche Benachteiligung von vornherein schon ökonomisch ausschied (vgl. Schmidt-Räntsch NJW 1998, 3166, 3170).

22 (b) Der im Jahr 1997 vorgelegte Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Einführung des Euro sah - allerdings vorbehaltlich einer noch vertiefenden Prüfung der Erforderlichkeit einer Nachfolgeregelung im Gesetzgebungsverfahren (vgl. BT-Drucks. 13/9347 S. 55) - eine Streichung des § 3 WährG vor. Nachdem der federführende Rechtsausschuss „aus stabilitäts-, preis- und verbraucherpolitischen Gründen“ eine Anschlussregelung empfohlen hatte (vgl. BT-Drucks. 13/10334 S. 40 f.), wurde in das zum 1. Januar 1999 in Kraft getretene Preisangaben- und Preisklauselgesetz (BGBl. 1998 I S. 1242, 1253; im Folgenden: PaPkg) erneut ein Verbot von indexbezogenen Wertsicherungsklauseln mit der Möglichkeit der Genehmigung derartiger Klauseln aufgenommen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 PaPkg). Zudem wurde die Bundesregierung ermächtigt, die Voraussetzungen für eine Genehmigung von Preisklauseln näher zu regeln und neben den in § 2 Abs. 1 Satz 3 und 4 PaPkg genannten Bereichsausnahmen weitere Ausnahmen vom Preisklauselverbot durch Rechtsverordnung festzulegen. So bestimmte § 4 Abs. 1 der Preisklauselverordnung (BGBl. 1998 I S. 3043 f.; im Folgenden: PrKV), dass Preisklauseln, die an die dort genannten Bezugsgrößen anknüpften, in gewerblichen Miet- und Pachtverträgen als genehmigt galten, wenn der Vermieter oder Verpächter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtete oder der Mieter oder Pächter das Recht hatte, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern. Die Verwendung anderer Bezugsgrößen war demgegenüber genehmigungspflichtig, wobei die in § 3 PrKV genannten Genehmigungsvoraussetzungen für

langfristige Verträge denjenigen der Genehmigungsrichtlinien der Deutschen Bundesbank entsprachen (Schmidt-Räntsch NJW 1998, 3166, 3169).

23 Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 PaPkg iVm § 2 PrKV setzte die Genehmigung zudem voraus, dass die Preisklausel hinreichend bestimmt war und keine Partei unangemessen benachteiligte. Zur Konkretisierung einer unangemessenen Benachteiligung in § 2 Abs. 2 PrKV wurde ebenfalls auf die Genehmigungsrichtlinien der Deutschen Bundesbank zurückgegriffen. Allerdings wurde dieses Kriterium als Fremdkörper im Preisangaben- und Preisklauselgesetz kritisiert, da Indexierungsklauseln nicht aus Gründen des Verbraucherschutzes, sondern zur Sicherung der Preis- und Wirtschaftsstabilität unter den Genehmigungsvorbehalt gestellt worden seien. Auf die Preis- und Wirtschaftsstabilität sei die etwaige Unangemessenheit einer Klausel aber ohne Einfluss. Im Übrigen sei die Einführung derartiger Fremdkriterien nicht nötig, denn selbst genehmigte Wertsicherungsklauseln unterlägen einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle, und zwar auch zwischen Unternehmern (vgl. Schmidt-Räntsch NJW 1998, 3166, 3169 f.). Eine Genehmigung führte nach allgemeiner Auffassung auch unter der Geltung des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes nicht zum Ausschluss einer solchen Inhaltskontrolle (vgl. BeckOGK/Weiler [Stand: 1. Dezember 2025] BGB § 309 Nr. 1 Rn. 47; MünchKommBGB/Wurmnest 10. Aufl. § 309 Nr. 1 Rn. 9).

24 Die Voraussetzungen von § 2 Abs. 1 Satz 2 PaPkg iVm § 2 PrKV mussten auch im Falle der Genehmigungsfiktion des § 4 PrKV erfüllt sein (vgl. Bertl Das Recht der Wertsicherungsklauseln in Deutschland S. 225 f.; Kirchhoff Wertsicherungsklauseln für Euro-Verbindlichkeiten S. 246). Eine indexbezogene Wertsicherungsklausel in einem langfristigen Mietvertrag, die nicht hinreichend bestimmt war bzw. eine Partei unangemessen benachteiligte, galt daher nicht im Sinne von § 4 PrKV als genehmigt, sondern war wegen des Indexierungsverbots nach § 2 Abs. 1 Satz 1 PaPkg von Anfang an unwirksam.

25 (c) Mit Inkrafttreten des Gesetzes über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (BGBl. 2007 I S. 2246, 2247 f.; Preisklauselgesetz) zum 14. September 2007 ist das Genehmigungserfordernis für indexbezogene Wertsicherungsklauseln insgesamt entfallen. Die Vorschrift des § 1 Abs. 1 PrKG sieht ein grundsätzliches Preisklauselverbot vor, das allerdings nicht für die in § 1 Abs. 2 PrKG genannten Klauseln (etwa Spannungsklauseln) gilt. Zudem enthalten die §§ 2 bis 7 PrKG Verbotsausnahmen. So sind Preisklauseln in langfristigen (Miet-)Verträgen unter den in § 3 PrKG genannten Voraussetzungen zulässig, sofern sie den Anforderungen des § 2 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz PrKG genügen, also hinreichend bestimmt sind (vgl. § 2 Abs. 2 PrKG) und keine Vertragspartei unangemessen benachteiligen (vgl. § 2 Abs. 3 PrKG). Durch die Einführung des Preisklauselgesetzes sollten die betroffenen Bürger vom bürokratischen Aufwand für Genehmigungsanträge entlastet werden. Zwar bestehe aus stabilitäts-, preis- und verbraucherpolitischen Gründen ein Interesse daran, auch künftig auf Grenzen für eine Indexierung nicht zu verzichten. Die in den §§ 2 bis 7 PrKG geregelten Ausnahmen lockerten das Indexierungsverbot aber dort, wo es preispolitisch unbedenklich erscheine. Durch diese Ausnahmeregelungen solle ein sachgerechter Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse an einem Verbot von Preisklauseln zum Schutz vor inflationären Tendenzen und dem berechtigten Interesse der Vertragsparteien an einer Kompensation von Geldentwertungen insbesondere bei langfristigen Verträgen erreicht werden (vgl. BT-Drucks. 16/4391 S. 26 f. sowie textidentisch BR-Drucks. 68/07 S. 67 ff.).

26 Einen wesentlichen Unterschied gegenüber dem früheren Recht brachte die Vorschrift des § 8 PrKG. Nach ihrem ersten Satz tritt die Unwirksamkeit der Preisklausel zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes „gegen dieses Gesetz“ ein, soweit nicht eine frühere Unwirksamkeit vereinbart ist. Ihr zweiter Satz sieht vor, dass die Rechtswirkungen der Klausel bis zum Zeitpunkt der

Unwirksamkeit unberührt bleiben. Preisklauseln, die nicht den Anforderungen des Preisklauselgesetzes entsprechen, sind demnach schwebend wirksam (vgl. Senatsurteil vom 13. November 2013 - XII ZR 142/12 - NZM 2014, 34 Rn. 26 ff.; Aufderhaar-Jaeger ZfIR 2008, 121, 125). Der Bundesrat hatte zwar eine Streichung des § 8 Satz 2 PrKG gefordert, weil andernfalls ein Verstoß gegen das Preisklauselverbot - wirtschaftlich - ohne Sanktion bliebe und somit die Gefahr bestünde, dass die Grenzen zulässiger Preisklauseln unter Ausnutzung einer stärkeren Verhandlungsposition bewusst überschritten würden (vgl. BT-Drucks. 16/4764 S. 8). Die Bundesregierung lehnte die vorgeschlagene Änderung in ihrer Gegenäußerung jedoch ab. Es sei vertretbar, die Rechtswirkungen der vereinbarten Preisklausel bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit hinzunehmen. Andernfalls würden sich Rückabwicklungsfragen stellen, die im Einzelfall lange Zeiträume erfassen könnten. Dies könnte zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit führen und zu einer übermäßigen Belastung der Gerichte beitragen (vgl. BT-Drucks. 16/4764 S. 16). Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens wurde dieser Punkt nicht mehr thematisiert (vgl. etwa BT-Drucks. 16/5522 S. 10).

27 Aus der Gegenäußerung der Bundesregierung lässt sich zwar ableiten, dass jedenfalls individualvertragliche Wertsicherungsklauseln bis zur rechtskräftigen Feststellung ihrer Unwirksamkeit Rechtswirkungen entfalten sollten. Ihr ist aber nicht zu entnehmen, dass die Bundesregierung (und später der Gesetzgeber) für formularvertragliche Klauseln die - nicht nur verbraucher-, sondern auch unternehmerschützende - Regelung des § 307 BGB bewusst außer Kraft setzen wollte. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass überhaupt die Existenz anderer Bestimmungen über die Inhaltskontrolle einer Vertragsklausel in den Blick genommen und die erstmals bestehende Notwendigkeit einer Regelung des Verhältnisses zwischen § 8 PrKG und § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB erkannt worden wäre (so auch Bertl Das Recht der Wertsicherungsklauseln in Deutschland S. 311). Vor diesem Hintergrund und angesichts der besonderen Bedeutung der AGB-

rechtlichen Inhaltskontrolle kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber § 8 PrKG tatsächlich als *lex specialis* für alle Wertsicherungsklauseln vorsehen und damit für formularvertragliche Preisklauseln die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle abschaffen wollte (ebenso Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rn. 482; Schweitzer ZfIR 2009, 689, 693; aA Bertl Das Recht der Wertsicherungsklauseln in Deutschland S. 311; Weiß/Bork ZfIR 2012, 113, 118). Insbesondere sollte § 8 PrKG nie die Funktion haben, eine bereits nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksame Klausel schwebend wirksam werden zu lassen (BeckOK Mietrecht/Schultz [Stand: 1. Mai 2025] BGB § 535 Rn. 3248; Bub/Treier/Schultz Handbuch der Geschäfts- und Wohnraum-miete 6. Aufl. § 55 Rn. 153).

28 Entgegen der Auffassung der Revision lässt sich auch aus § 1 Abs. 3 PrKG, wonach die Vorschriften über die Indexmiete nach § 557 b BGB und über die Zulässigkeit von Preisklauseln in Wärmelieferungsverträgen nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme unberührt bleiben, nicht folgern, dass der Gesetzgeber für formularvertragliche Preisklauseln die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle außer Kraft setzen wollte. Denn mit dieser Regelung hat der Gesetzgeber lediglich das Verhältnis zwischen den dort genannten Vorschriften und dem Preisklauselgesetz klargestellt. Ein darüber hinausgehender Regelungswille hinsichtlich anderer Bestimmungen über die Inhaltskontrolle einer Vertragsklausel, die der Gesetzgeber in diesem Zusammenhang nicht in den Blick genommen hatte, ist hieraus nicht ableitbar.

29 (3) Schließlich spricht gegen die Annahme eines Spezialitätsverhältnisses, dass die Prüfungsmaßstäbe angesichts der unterschiedlichen Zielsetzungen der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle und des Preisklauselgesetzes (vgl. dazu BGHZ 201, 230 = NJW 2014, 2708 Rn. 57; BGHZ 185, 96 = NJW 2010, 2789 Rn. 24 und BGH Urteil vom 24. März 2010 - VIII ZR 304/08 - NJW 2010, 2793 Rn. 31)

nicht vollständig deckungsgleich sind und daher zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere umfasst die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle auch zwischen Unternehmern mehr als nur die Prüfung einer Klausel auf eine etwaige Intransparenz oder unangemessene Benachteiligung.

30 (4) Gegen dieses Verständnis kann auch nicht mit Erfolg angeführt werden, dass eine Vielzahl von Gewerberaummietverträgen mit Hilfe von Vertragsformularen abgeschlossen werde, weshalb der mit § 8 PrKG verfolgte Zweck, Rückabwicklungsprobleme und eine übermäßige Belastung der Gerichte zu vermeiden, praktisch ins Leere liefe, wenn man die Vorschrift nicht als *lex specialis* ansähe (so aber Bartholomäi/Stellmann in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Handbuch Geschäftsraummiete 5. Aufl. § 10 Rn. 157; Weiß/Bork ZfIR 2012, 113, 118). Denn zum einen wird der Regelungszweck bei einer nicht zu vernachlässigenden Anzahl von individualvertraglichen Wertsicherungsklauseln erreicht (vgl. Schweizer ZfIR 2025, 417 f.). Zum anderen vermag allein der Hinweis auf den mit § 8 PrKG verfolgten Zweck die Annahme einer *lex specialis* nicht zu rechtfertigen, wenn gerade nicht festgestellt werden kann, dass der Gesetzgeber im Bewusstsein anderer Bestimmungen zur Inhaltskontrolle einer Vertragsklausel eine diesen vorgehende Spezialregelung schaffen wollte. Dem Verwender einer Wertsicherungsklausel die Vorteile einer unangemessenen Benachteiligung seines Vertragspartners bis zur rechtskräftigen Feststellung deren Unwirksamkeit zu belassen, wäre auch nur schwer mit dem Schutzniveau im Hinblick auf die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle der weiteren Regelungen desselben Mietvertrags in Einklang zu bringen (Schweitzer ZfIR 2009, 689, 693 f.).

31 (5) Nach alledem kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch das Preisklauselgesetz der AGB-rechtliche Schutz des Gegners einer vom Verwender formularvertraglich gestellten Indexierungsklausel eingeschränkt werden sollte. Der Umstand, dass das in erster Linie dem Schutz der Geldwertstabilität

und der Vermeidung inflationärer Tendenzen dienende Preisklauselgesetz in seinem § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 für langfristige (Miet-)Verträge systemwidrig auch eine Inhaltskontrolle zum Schutz der individuellen Parteiinteressen vorsieht (vgl. BeckOGK/Leidner [Stand: 15. März 2025] PreisklG § 2 Rn. 14; Staudinger/Omlor BGB [2024] § 1 PRKG § 1 Rn. 45), führt bei einer individualvertraglichen Wertsicherungsklausel zwar dazu, dass beide Parteien erst ab der rechtskräftigen Feststellung der Unwirksamkeit für die Zukunft vor einer unangemessenen Benachteiligung geschützt sind. Im Falle einer formularvertraglichen Klausel besteht aber weiterhin der AGB-rechtliche Schutz des Vertragspartners des Verwenders, so dass eine diesen unangemessen benachteiligende Klausel - wie die streitgegenständliche - nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB von Anfang an unwirksam ist.

32

3. Daher kommt es im Ergebnis auch nicht auf die verschiedentlich unter dem Blickwinkel der Gesetzgebungskompetenz angezweifelte Vereinbarkeit des Preisklauselgesetzes mit dem Grundgesetz an (ebenfalls offengelassen im Senatsurteil vom 13. November 2013 - XII ZR 142/12 - NZM 2014, 34 Rn. 31 mwN). Gleiches gilt für die von der Revisionserwiderung aufgeworfene Frage, ob jedenfalls formularvertragliche Wertsicherungsklauseln, die ein Gewerbetreibender mit einem Verbraucher geschlossen hat, schon wegen Art. 6 Abs. 1 der Richtlinie

93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (ABl. L 95 S. 29) von Anfang an unwirksam sein müssen (vgl. dazu auch BeckOGK/Leidner [Stand: 15. März 2025] PreiskIG § 2 Rn. 28).

Guhling

Günter

Nedden-Boeger

Pernice

Recknagel

Vorinstanzen:

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 23.10.2024 - 5 O 23/24 -

OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 05.06.2025 - I-10 U 146/24 -

Verkündet am:

11. März 2026

Fahrner, Justizamtsinspektorin

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle