



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

XII ZR 74/24

vom

13. Mai 2026

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

GG Art. 103 Abs. 1; BGB § 138 Abs. 1 Aa

Für die Beurteilung, ob ein Mietvertrag als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist, ist der Marktwert der Nutzungsüberlassung anhand der Miete zu ermitteln, die für vergleichbare Objekte erzielt wird. In der Regel wird sich der Tatrichter bei der Ermittlung der orts- oder marktüblichen Miete einschließlich der Frage, welche Objekte vergleichbar sind, sachverständig beraten lassen müssen und für den Fall, dass ausnahmsweise keine geeigneten Vergleichsobjekte gefunden werden können, einen mit der konkreten Marktsituation vertrauten Sachverständigen beurteilen lassen müssen, welche Miete für dieses besondere Objekt erzielt werden kann (im Anschluss an Senatsurteile vom 30. Juni 2004 - XII ZR 11/01 - NZM 2004, 741 und vom 10. Juli 2002 - XII ZR 314/00 - NZM 2002, 822).

BGH, Beschluss vom 13. Mai 2026 - XII ZR 74/24 - OLG Frankfurt am Main  
LG Frankfurt am Main

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. Mai 2026 durch den Vorsitzenden Richter Guhling, den Richter Dr. Botur und die Richterinnen Müller, Dr. Krüger und Dr. Pernice

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers wird die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 2. August 2024 zugelassen.

Auf die Revision des Klägers wird das vorgenannte Urteil aufgehoben. Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens einschließlich der Kosten der Nichtzulassungsbeschwerde, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Wert: 104.545 €

Gründe:

I.

- 1 Der Kläger macht als Insolvenzverwalter über das Vermögen der F. GmbH (im Folgenden: Gemeinschuldnerin) Ansprüche auf Zahlung von rückständiger Untermiete gegen den Beklagten als persönlich haftenden Gesellschafter der C. OHG geltend.

- 2 Die Gemeinschuldnerin hatte von der Hauptvermieterin mit Mietvertrag vom 18. September 2015 Gewerberäume im sechsten und siebten Obergeschoss einer Immobilie in F. angemietet, darunter die sogenannte Mietfläche 1, bestehend aus Fitnessfläche, Bar- und Loungefläche, anteiliger Allgemeinfläche und Terrasse im siebten Obergeschoss sowie weiterer Terrasse im sechsten Obergeschoss. Die zwischen den Parteien des Hauptmietvertrags für diese Mietfläche vereinbarte Miete (Kaltmiete) betrug monatlich 35 € pro Quadratmeter für die umbaute Fläche und 10 € pro Quadratmeter für die Terrassen, insgesamt 14.261,40 € netto. Von der Mietfläche 1 vermietete die Gemeinschuldnerin die genannten Flächen im siebten Obergeschoss sowie die Hälfte der Terrasse im sechsten Obergeschoss mit Vertrag vom 26. Oktober 2016 zu einer Kaltmiete von 33.355,56 € netto an die C. OHG unter. Beide Mietverträge wurden für die Gemeinschuldnerin von dem Zeugen W. unterzeichnet, der zugleich Gesellschafter einer GmbH war, die neben dem Beklagten persönlich haftender Gesellschafter der C. OHG war und in Vermögensverfall geriet.
- 3 Gegenstand der Klage sind Mietrückstände aus dem Jahr 2017. Das Landgericht hat den Mietvertrag für wirksam erachtet und den Beklagten zur Zahlung von 37.274,79 € nebst Zinsen verurteilt. In Höhe von 67.270,02 € hat es die Klage im Hinblick auf Gegenforderungen des Beklagten als zur Zeit unbegründet und die weitergehende Klage ohne Einschränkung abgewiesen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht unter Zurückweisung der auf Zahlung auch der 67.270,02 € gerichteten Berufung des Klägers das Urteil des Landgerichts abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen. Dagegen wendet sich der Kläger mit der Nichtzulassungsbeschwerde, mit der er sein zweitinstanzliches Zahlungsbegehren weiterverfolgt.

II.

4 Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Nichtzulassungsbeschwerde ist begründet. Sie führt gemäß § 544 Abs. 9 ZPO zur Zulassung der Revision und zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung sowie zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

5 1. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt, der Untermietvertrag sei als wucherähnliches Rechtsgeschäft gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig. Es bestehe keine Notwendigkeit, die ortsübliche Miete durch Sachverständigengutachten festzustellen, weil sich diese wegen der besonderen Umstände des Einzelfalls aufgrund des unstreitigen Parteivorbringens ermitteln lasse und sich nach dem Gewerbemarktbericht der IHK F. auf 18 € bis 38,50 € pro Quadratmeter belaufen habe. Es sei ausgeschlossen, dass die Gemeinschuldnerin die Flächen besonders günstig angemietet habe, da der von ihr zu zahlende Quadratmeterpreis von 35 € nahe an der oberen Grenze der marktüblichen Preise gelegen habe. Daher sei die Miete aus dem Hauptmietvertrag als objektiver Mietwert zugrunde zu legen. Mit der C. OHG habe die Gemeinschuldnerin sodann mehr als das Doppelte dessen vereinbart, was sie selbst für die Mietfläche 1 zu zahlen gehabt habe.

6 Aufgrund des auffälligen, groben Missverhältnisses sei die subjektive Seite des Tatbestandes des § 138 Abs. 1 BGB indiziert. Der Geschäftsführer der Gemeinschuldnerin, der Zeuge W., habe die ortsübliche Miete aus dem rund ein Jahr zuvor geschlossenen Hauptmietvertrag genau gekannt. Er sei Kaufmann, Initiator des Projekts und habe dessen Validität und Rentabilität durch einen persönlich haftenden Gesellschafter (den Beklagten) und eine hohe Untermiete gegenüber der finanzierenden Bank darstellen müssen. Demgegenüber habe der Beklagte zwar Erfahrungen als Selbständiger im medizinischen Heilberuf, nicht

aber in der Anmietung einer Gewerbeimmobilie gehabt. Der Anspruch der Gemeinschuldnerin auf Nutzungsentschädigung für die danach vertragslose Überlassung von Räumen gemäß §§ 812, 818 Abs. 2 BGB bemesse sich nach der ortsüblichen Bruttomiete und sei durch die bereits geleisteten Zahlungen erloschen.

7            2. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Der Kläger rügt zu Recht, dass er durch die angefochtene Entscheidung in seinem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt ist.

8            a) Art. 103 Abs. 1 GG verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Parteien zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Das Gebot des rechtlichen Gehörs als Prozessgrundrecht soll dabei sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Rechtsfehlern ergeht, die ihren Grund in der unterlassenen Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben. Art. 103 Abs. 1 GG gebietet hierbei auch die Berücksichtigung entscheidungserheblicher Beweisanträge. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze findet (st. Rspr.; vgl. Senatsbeschluss vom 12. Mai 2021 - XII ZR 152/19 - FamRZ 2021, 1297 Rn. 10 mwN).

9            b) Nach diesen Maßstäben durfte das Berufungsgericht den (als Gegenbeweis zu verstehenden) Antrag des Klägers auf Einholung eines Sachverständigengutachtens für seine Behauptung, die im vom Beklagten vorgelegten Gewerbemarktbericht der IHK F. ausgewiesene Miete für Büroräume gelte nicht für das hiesige Objekt und die im Untermietvertrag vereinbarte Miete entspreche der ortsüblichen Miete, nicht ablehnen.

10           aa) Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, dass ein Vertrag als wucherähnliches Geschäft nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist, wenn Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis zueinander stehen und weitere Umstände hinzukommen, z.B. eine verwerfliche Gesinnung des durch den Vertrag objektiv Begünstigten. Auch bei gewerblichen Mietverträgen liegt ein auffälliges Missverhältnis vor, wenn die vereinbarte Miete um knapp 100 % höher oder niedriger ist als der objektive Marktwert der Gebrauchsüberlassung. Marktwert ist der übliche Wert, der für eine vergleichbare Leistung auf dem Markt zu zahlen ist. Bei Miet- und Pachtverhältnissen ist demnach der Marktwert der Nutzungsüberlassung regelmäßig anhand der Miete oder Pacht zu ermitteln, die für vergleichbare Objekte erzielt wird (Senatsurteile vom 30. Juni 2004 - XII ZR 11/01 - NZM 2004, 741 mwN und vom 10. Juli 2002 - XII ZR 314/00 - NZM 2002, 822, 823 mwN).

11           Stehen ausnahmsweise vergleichbare Objekte nicht zur Verfügung, sind gegebenenfalls andere Erfahrungswerte heranzuziehen. Auch in einem solchen Fall darf aber auf die Ermittlung des objektiven (Verkehrs-)Wertes nicht verzichtet und der Maßstab der Orts- bzw. Marktüblichkeit nicht verlassen werden (Senatsurteile vom 30. Juni 2004 - XII ZR 11/01 - NZM 2004, 741 und BGHZ 141, 257 = NZM 1999, 664, 667). In der Regel wird sich der Tatrichter bei der Ermittlung der orts- oder marktüblichen Miete einschließlich der Frage, welche Objekte vergleichbar sind, sachverständig beraten und für den Fall, dass ausnahmsweise keine geeigneten Vergleichsobjekte gefunden werden können, einen mit der konkreten Marktsituation vertrauten Sachverständigen beurteilen lassen müssen, welche Miete für dieses besondere Objekt erzielt werden kann (vgl. Senatsurteile vom 30. Juni 2004 - XII ZR 11/01 - NZM 2004, 741 und vom 10. Juli 2002 - XII ZR 314/00 - NZM 2002, 822, 823).

- 12           bb) Nach diesen Grundsätzen findet die Auffassung des Berufungsgerichts, die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Ermittlung der ortsüblichen Miete sei nicht notwendig, im Prozessrecht keine Stütze. Das Berufungsgericht hat die ein Jahr zuvor im Hauptmietvertrag für die Mietfläche 1 vereinbarte Miete als objektiven Mietwert mit der Begründung zugrunde gelegt, dieser liege im (oberen) Bereich dessen, was im Gewerbemarktbericht der IHK F. für gewerbliche Büroflächen in der Spitzenlage X. für das Jahr 2015 ausgewiesen sei. Gewerbliche Büroflächen kämen der hier vereinbarten Verwendung der Mietflächen als Fitnessstudio mit Bar noch am nächsten. Von einer Vergleichbarkeit, die der Kläger unter Antritt des Gegenbeweises bestritten hat, durfte das Berufungsgericht aber nicht ohne sachverständige Beratung ausgehen. Der weitere Hinweis des Berufungsgerichts darauf, dass der Hauptmietvertrag im sechsten Obergeschoss ärztliche Behandlungs- und Besprechungsräume vorsehe, kann die Heranziehung der Miete für Büroflächen als Vergleichsgröße schon deshalb nicht rechtfertigen, weil diese Räume nicht Gegenstand des Untermietvertrags waren. Der Gewerbemarktbericht der IHK F. für das Jahr 2015 gab mit der dort ausgewiesenen Miete für Büroflächen keinen Aufschluss über die im Jahr 2016 ortsübliche Miete für ein Fitnessstudio mit Bar in der Spitzenlage X., weshalb ein Sachverständiger mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete zu beauftragen war.
- 13           c) Die gerügte Gehörsverletzung ist entscheidungserheblich (§ 544 Abs. 9 ZPO). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens ein auffälliges Missverhältnis zwischen der vereinbarten und der ortsüblichen Miete zu verneinen und der Vertrag mithin als wirksam anzusehen gewesen wäre. Ob Gegenansprüche der C. OHG oder des Beklagten geltend gemacht werden können, hat das Berufungsgericht offen gelassen.

14            3. Nach alledem ist das Urteil des Berufungsgerichts gemäß § 544  
Abs. 9 ZPO aufzuheben und der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzu-  
verweisen.

15            Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin: Sollte das  
Berufungsgericht sachverständig beraten erneut zu dem Ergebnis kommen, dass  
die Miete auffällig überhöht war, so kann deswegen nicht von vornherein vermu-  
tet werden, die Gemeinschuldnerin habe aus verwerflicher Gesinnung gehandelt.  
Vielmehr ist bei gewerblichen Pacht- und Mietverhältnissen angesichts der für  
die Vertragsparteien bestehenden Bewertungsschwierigkeiten im Rahmen der  
Prüfung, ob aus einem auffälligen Missverhältnis auf die Nichtigkeit des Ge-  
schäfts geschlossen werden kann, regelmäßig eine tatrichterliche Würdigung er-  
forderlich, ob das auffällige Missverhältnis für den Begünstigten erkennbar war.  
Das setzt voraus, dass auch der Marktwert der Leistung für ihn in etwa erkennbar  
war (vgl. Senatsurteile vom 30. Juni 2004 - XII ZR 11/01 - NZM 2004, 741 f. und  
vom 13. Juni 2001 - XII ZR 49/99 - NZM 2001, 810, 812). Die Kenntnis von der  
2015 im Hauptmietvertrag vereinbarten Miete für die Mietfläche 1 ließe vorlie-  
gend daher nur dann auf eine verwerfliche Gesinnung des Geschäftsführers der  
Gemeinschuldnerin schließen, wenn diese Miete mit der ortsüblichen Miete im  
Jahr 2016 gleichzusetzen wäre und der Geschäftsführer dies erkennen konnte.  
Weiter wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, dass die Gemein-  
schuldnerin den Untermietvertrag mit einer OHG abgeschlossen hat. Die Voll-  
kaufmann-Eigenschaft des Benachteiligten (hier gemäß § 6 Abs. 1 HGB) begrün-  
det aber in aller Regel die widerlegliche Vermutung, dass der Begünstigte nicht  
in verwerflicher Weise eine persönliche oder geschäftliche Unterlegenheit des

Benachteiligten ausgenutzt hat (vgl. BGH Urteil vom 5. Mai 2003 - XI ZR 226/02 - NJW 2003, 2230, 2231 mwN).

Guhling

Botur

Müller

Krüger

Pernice

Vorinstanzen:

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 28.04.2023 - 2-02 O 56/22 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 02.08.2024 - 2 U 66/23 -