

News zum Gewerberaummietrecht: Urteil des OLG Düsseldorf vom 05.06.2025



Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla ist Partner der Sozietät Langguth & Burbulla Rechtsanwälte PartG mbB. Langguth & Burbulla mit Sitz in Düsseldorf beraten mit 2 Partnern und 5 Rechtsanwälten Vermieter, Projektentwickler, Bestandhalter für Immobilien und Mieter in allen Lebenszyklen der Immobilie und in allen Bereichen des Immobilienrechts.

Ausgangslage – gesetzliche Grundlagen für die Mieterhöhung bei der Gewerberaummietauf der Grundlage einer Preisanpassungsklausel:

Im Gegensatz zu den Möglichkeiten der Mieterhöhung in der Wohnraummietauf der Grundlage einer Preisanpassungsklausel, die in den §§ 557 ff. BGB gesetzlich geregelt sind, gelten diese Regelungen für die Gewerberaummietauf der Grundlage einer Preisanpassungsklausel nicht, wie sich aus § 578 Abs. 2 BGB ergibt. Die Mieterhöhung bei der Gewerberaummietauf der Grundlage einer Preisanpassungsklausel bedarf demnach einer vertraglichen Vereinbarung, die u. a. mittels einer Preisanpassungsklausel für eine Anpassung während der Vertragslaufzeit zwischen den Vertragsparteien fixiert werden kann.

Sogenannte echte Preisanpassungsklauseln sind dann zulässig, wenn die Voraussetzungen in den §§ 3 bis 7 PrKG (Preisklauselgesetz) erfüllt sind. Ist dies nicht der Fall, bleibt die Preisanpassungsklausel unwirksam. Gemäß § 8 tritt die Unwirksamkeit jedoch nur für die Zukunft und mit Rechtskraft eines den Verstoß gegen die Regelungen des PrKG feststellenden Urteils ein, d. h. zuvor aufgrund der Preisanpassungsklausel erbrachte Leistungen bleiben hiervon unberührt. Das bedeutet dann auch im Ergebnis, dass in diesem Fall die Mieterpartei gegen eine nach Maßgabe des PrKG unzulässige Preisanpassungsklausel gerichtlich vorgehen muss und dass bis zu einem rechtskräftigen Urteil die Vermieterpartei die Möglichkeit hat, weiterhin

Mieterhöhungen aufgrund einer Indexveränderung zu verlangen. Rückforderungsansprüche für die Vergangenheit stehen der Mieterpartei nicht zu.

Anderes gilt, wenn es sich um eine formularvertragliche Preisanpassungsklausel (also um eine AGB) handelt und die Klausel gegen das AGB-Recht verstößt. Dann

„
Bei der Gewerberaummietauf der Grundlage einer Preisanpassungsklausel ist eine Mieterhöhung u. a. nur aufgrund einer vertraglich vereinbarten Preisanpassungsklausel möglich.“

wäre sie nach §§ 306, 307 ff. BGB von Anfang an unwirksam und die Mieterpartei könnte einen rechtswirksamen Einwand gegen das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterpartei entgegensetzen.

Es ist umstritten, ob die in §§ 306, 307 ff. BGB vorgesehenen Rechtsfolgen durch § 8 PrKG gesperrt sind, also die Preisklausel zunächst lediglich schwebend unwirksam ist (§ 8 PrKG) und die Unwirksamkeit nur zukünftig und mit Rechtskraft eines den Verstoß feststellenden Urteils eintritt.

Diese Streitfrage hat nun das OLG Düsseldorf mit Urteil vom 05.06.2025 (I-10 U 146/24) entschieden.

Das Urteil des OLG Düsseldorf vom 05.06.2025:

Das OLG Düsseldorf hatte folgenden Sachverhalt zur Entscheidung vorliegen:

Die Parteien eines Gewerberaummietvertrages aus 2019 stritten über die Wirksamkeit folgender Preisanpassungsklausel: »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 Indexveränderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar. Die Parteien vereinbaren ab September 2019 als Ausgangswert für die Indexierung des Mietzinses 100 % = 1.748,00 €. Als Miete im Sinne dieser Regelung gilt hier die Nettokaltmiete.«

Das OLG Düsseldorf hält in seiner Entscheidung die Preisanpassungsklausel von Anfang an für unwirksam. § 8 PrKG finde keine Anwendung. Nur Verstöße gegen die Vorschriften des PrKG führten zu der in § 8 PrKG angeordneten Rechtsfolge.



Vorliegend geht es um einen AGB-Verstoß. Es liegt eine unangemessene Benachteiligung der Mieterin darin, dass in der streitgegenständlichen Klausel der Monat Mai 2017 als Ausgangsstand für die relevante Indexentwicklung vereinbart wurde. Dieser Zeitpunkt liegt deutlich vor dem Mietbeginn am 01.09.2019 und dies führt dazu, dass eine in der Zeit seit Mai 2017 eingetretene Inflation zu Lasten der Mieterin geht, obwohl sie in dieser Zeit keine Gegenleistung der Vermieterin erhalten hat.

Die Frage, ob Preisanpassungsklauseln in Gewerberaummietverträgen auch einer AGB-Kontrolle nach Maßgabe der Vorschriften der § 307 ff. BGB unterworfen sind und von Anfang an unwirksam sein können, bejaht der Senat damit.

Experteneinschätzung und Praxis-hinweis:

Richtigerweise sind im Verhältnis zwischen § 8 PrKG und § 307 BGB verschiedene (Einzel-)Fragen voneinander zu trennen. Dass PrKG unterscheidet zwischen zulässigen (§ 1 Abs. 2 PrKG) und grundsätzlich unzulässigen Preisklauseln (§ 1 Abs. 1 PrKG), für deren Wirksamkeit weitere Voraussetzungen nach dem PrKG erfüllt sein müssen (insbesondere die Vorgaben aus §§ 2 und 3 PrKG).

Für Preisanpassungsklauseln gemäß § 1 Abs. 2 PrKG hat der BGH (VIII ZR 114/13)

eine (rechtliche) Kontrolle nach den Bestimmungen sowohl des PrKG als auch nach § 307 BGB bejaht. Diese Sicht erscheint mit dem OLG Düsseldorf auch im Hinblick auf die nach § 1 Abs. 1 PrKG grundsätzlich unzulässigen Preisklauseln zutreffend. Denn mit dem Verbot der Indexierung durch das

”

Nach dem PrKG können auch zulässige Preisanpassungsklauseln nach § 307 BGB unwirksam sein.

PrKG werden in erster Linie währungspolitische Ziele verfolgt; es soll inflationären Tendenzen entgegengewirkt werden, weshalb eine nach dem PrKG wirksame Preisanpassungsklausel nicht zwangsläufig mit einer nach § 307 BGB unbedenklichen Regelung gleichzusetzen ist (vgl. BGH – VIII ZR 304/08). Konsequenz hiervon ist, dass im Ergebnis auf unterschiedliche Prüfungsmaßstäbe (einerseits nach dem PrKG und andererseits nach dem AGB-Recht) zurückzugreifen ist. Das wiederum hat zur Folge, dass eine Preisanpassungsklausel, die die Vorgaben des PrKG einhält, nicht zwingend

mit § 307 BGB zu vereinbaren sein muss. Umgekehrt führt ein Verstoß der Preisklausel gegen das PrKG nicht automatisch (wegen der Gesetzeswidrigkeit nach dem PrKG) zu einem Verstoß gegen § 307 BGB. Denn für diesen Fall enthält § 8 PrKG die speziellere Rechtsfolge (Unwirksamkeit ex nunc).

Demnach ist unabhängig voneinander zu prüfen, ob die Preisklausel gegen das PrKG einerseits und andererseits gegen § 307 Abs. 1 BGB verstößt. In letzterem Fall richten sich die Rechtsfolgen nach §§ 307 Abs. 1, 306, und die Preisklausel ist mit Wirkung ex tunc unwirksam.



Der Fachbeitrag wurde redaktionell begleitet von Alexandra Nikolić.



Zum Produkt



sack.de/kompass-gewerberaummieter

OLG Düsseldorf,
05.06.2025 – I-10 U 146/24



openjur.de/u/2532923.html

Ihr praxisnahes Handbuch zum Gewerberaummietrecht – aktuelle Rechtsprechung & Vertrags-Tipps.

