


<b>Gericht:</b>	LG Berlin II
<b>Entscheidungsdatum:</b>	20.06.2024
<b>Aktenzeichen:</b>	67 S 83/24
<b>Dokumenttyp:</b>	Beschl.
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2024, 310
<b>Normen:</b>	§ 305 BGB, § 557b BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2024, 310

### Titelzeile

#### **Einseitige Indexvereinbarung: unwirksam!**

BGB §§ 305 ff., 557b

### Leitsatz

Eine Indexvereinbarung, die nur Ausführungen zu den Erhöhungsmöglichkeiten des Vermieters enthält, ist als Individualvereinbarung wie auch als Formulklausel unwirksam.

**Das Problem** Ein Mietvertrag über eine Wohnung in Berlin-Mitte enthält eine vom Vermieter gestellte Indexmietvereinbarung gem. § 557b Abs. 1 BGB. Dazu führt der Vertragstext aus: „Hieraus resultierende mögliche Mieterhöhungen kann der Vermieter schriftlich oder in Textform geltend machen.“ Die Möglichkeiten des Mieters, die Miete indexbezogen abzusenken, findet im Mietvertrag dagegen keine Erwähnung. Aufgrund der Indexmietvereinbarung fordert der Vermieter mit Schreiben vom 19.12.2022 eine Mieterhöhung von 214,14 € ab Februar 2023. Der Mieter zahlt diese für die Monate Februar bis April 2023 unter Vorbehalt, macht dann aber Rückzahlung der Erhöhungsbeträge gerichtlich geltend.

**Die Entscheidung des Gerichts** Das LG Berlin II gibt in seinem Hinweisbeschluss dem Mieter Recht. Die Indexvereinbarung sei unwirksam, deswegen könne der Mieter die Erhöhungsbeträge aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückfordern.

Gemäß § 557b Abs. 1 BGB könnten die Mietvertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt werde. Eine Indexmietpreisvereinbarung nach § 557b BGB erfasse nicht nur die Mieterhöhung bei einer Indexsteigerung, sondern auch eine Mietsenkung bei fallendem Index. Zwar erwähne der gesetzliche Wortlaut die Absenkung der Miete nicht ausdrücklich; aus der Gesetzesbegründung sei aber zu schließen, dass bei der Vereinbarung einer Indexmiete eine Anpassung in beide Richtungen erfolgen müsse (Verweis auf BT-Drucks. 14/4553, 53). Bilde die Indexmietvereinbarung die Möglichkeit zur Absenkung der Miete nicht ab, sei sie als eine sog. Einseitigkeitsklausel, die nur dem Vermieter eine Erhöhung gestatte, im Lichte der Auslegung anhand der §§ 133, 157 BGB schon als Individualvereinbarung unwirksam. Dabei sei die Indexvereinbarung nicht nur teilweise, sondern vollständig unwirksam.

Davon ausgehend komme es auf die Berufungsangriffe gegen die Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB nicht mehr an. Allerdings habe das AG zutreffend erkannt, dass die Klausel auch gem. § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam sei. Denn in Anwendung der Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB sei die Klausel im Wege der kundenfeindlich-

ten Auslegung erst recht dahin auszulegen, dass kein mieterseitiges Recht zur indexbezogenen Absenkung der Miete bestehe. Dass es sich bei den von dem Vermieter gestellten Vertragsbedingungen um Allgemeine Geschäftsbedingungen handle, ergebe sich bereits prima facie aus der Erscheinungsform des Textes und dem Inhalt der mietvertraglichen Regelungen.

**Konsequenzen für die Praxis** Das Urteil überzeugt. Eine Indexvereinbarung darf eben nicht einmal den Anschein erwecken, nur die Erhöhung der Miete zuzulassen (vgl. auch AG Wolfenbüttel v. 11.11.2014 - 17 C 230/14, BeckRS 2015, 7190).

**Beraterhinweis** Nach überwiegender Auffassung sind auch im Gewerbemietrecht einseitig den Vermieter begünstigende Indexklauseln unwirksam (BeckOK-Mietrecht/*Schultz*, Stand 1.8.2024, § 535 Rz. 3235). Dies folgt zwar nicht aus § 557b BGB, wohl aber aus § 2 Abs. 1 PrKG. Allerdings tritt gem. § 8 PrKG die Unwirksamkeit erst zum Zeitpunkt des gerichtlich rechtskräftig festgestellten Verstoßes ein.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln