



**Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 25.11.2025, Az.
104 C 5062/25**

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer Indexklausel. Die Klägerin begehrt die Feststellung der Unwirksamkeit dieser Klausel und Rückzahlung überzahlter Mieten.

2 Die Parteien sind durch Mietvertrag vom 2. November 2021 über die im Tenor näher bezeichnete Wohnung verbunden.

3 In Nr. 4 Ziff. 4.1 des streitgegenständlichen Mietvertrages (Anlage K 1) heißt es:

„Die Nettokaltmiete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt (Indexmiete gemäß § 557 b BGB). Die Erklärung der Änderung der Nettokaltmiete muss in Textform oder Schriftform geltend gemacht werden. Sie muss den geänderten Preisindex, auf den sich die Anpassung stützt, sowie die geänderte Nettokaltmiete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angeben. Die geänderte Nettokaltmiete ist mit dem Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu bezahlen. Die Anpassung kann wiederholt verlangt werden.

Während der Geltung der Indexmiete muss die Nettokaltmiete, von Erhöhungen nach den § 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist während der Geltung der Indexmiete ausgeschlossen.“

4 Mit Schreiben vom 24. August 2023 (Anlage K 2) teilte die Beklagte dem Kläger über ihre Hausverwaltung mit, dass sich die monatliche Nettokaltmiete aufgrund der im streitgegenständlichen Mietvertrag vereinbarten Indexklausel ab dem 01. Oktober 2023 um monatlich 69,61 € erhöhe. Im Zeitraum Oktober 2023 bis einschließlich Oktober 2024 zahlte der Kläger aufgrund dessen insgesamt 904,93 € an die Beklagte.

5 Mit Schreiben vom 26. September 2024 (Anlage K 3) teilte die Beklagte dem Kläger über ihre Hausverwaltung mit, dass sich die monatliche Nettokaltmiete aufgrund der im streitgegenständlichen Mietvertrag vereinbarten Indexklausel ab dem 01. November 2024 monatlich um weitere 14,36 € erhöhe. Im Zeitraum November 2024 bis April 2025 zahlte der Kläger aufgrund der Mieterhöhungsverlangen insgesamt 503,82 € an die Beklagte.

6 Der Kläger meint, die Indexklausel aus Nr. 4 Ziff. 4.1 des Mietvertrages sei unwirksam, weil sie nicht den Anforderungen des § 557b BGB entspreche und gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB verstoße. Die Klausel sei als Preis-Nebenabrede einzuordnen und unterliege somit einer Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB. Danach sei die Klausel unwirksam, weil sie keine Einschränkung hinsichtlich Mieterhöhungen nach § 559 BGB enthalte, wie sie in § 557 Abs. 2 S. 2 BGB vorgesehen sei. Bereits das Weglassen gesetzlicher

Einschränkungen stelle ein Abweichen im Sinne des § 557b Abs. 5 BGB dar. Die Unwirksamkeit des Absatzes führe zur Gesamtnirksamkeit der Klausel. Der Kläger ist deshalb der Auffassung, dass die Mieterhöhungsverlangen unwirksam seien. Auf die Ausführungen in der Klageschrift (Bl. 1-5 d. A.) wird ergänzend Bezug genommen.

7 Der Kläger beantragt,

1.festzustellen, dass die in Nr. 4 Ziff. 4.1 im streitgegenständlichen Mietvertrag vom 2. November 2021 über die in der ... gelegene Wohnung enthaltene Indexklausel unwirksam ist, sodass auf ihrer Grundlage die Miete nicht erhöht werden kann,

2.die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 1.408,75 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

8 Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

9 Die Beklagte ist der Auffassung, dass die streitgegenständliche Regelung nicht gegen die Vorschriften der §§ 305 ff BGB bzw. § 557 b BGB verstieße und demnach auch die Mieterhöhungsverlangen wirksam seien. Die Unwirksamkeit ergebe sich nicht schon daraus, dass nicht der gesamte Gesetzestext des § 557 b BGB wiedergegeben werde. Ein Verstoß gegen § 557 b Abs. 5 BGB liege nur dann vor, wenn ausdrücklich eine vom Gesetz abweichende Regelung vereinbart würde. Zudem führe die Unwirksamkeit des zweiten Absatzes nicht zur Gesamtnirksamkeit der Indexmietvereinbarung. Auf die Ausführungen im Schriftsatz vom 15.10.2025, (Bl. 18-27 d.A.) wird ergänzend Bezug genommen.

10 Die Klage ist der Beklagten am 14.05.2025 zugestellt worden.

Entscheidungsgründe:

I.

11 Die Klage ist zulässig und begründet.

12 1. Insbesondere hat der Kläger gemäß § 256 ZPO ein rechtliches Interesse an der Feststellung der Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Indexmiete im Sinne des § 557b BGB. Das Feststellungsinteresse des Klägers richtet sich darauf, dass die Unwirksamkeit rechtsverbindlich festgestellt wird, weil dies im Hinblick auf künftige Mietzahlungen von Bedeutung ist. Damit geht die Feststellungsklage hinsichtlich der zukünftigen Mietzahlungen über den Streitgegenstand der Leistungsklage hinaus.

13 2. Die Klage ist auch begründet. Die Vereinbarung der Indexmiete ist unwirksam, weil die zwischen den Parteien in Nr. 4 Ziff. 4.1 des Mietvertrages vereinbarte Klausel gegen das Transparenzverbot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB verstößt.

14 Gemäß § 557 b Abs. 1 BGB können die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland – Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) – bestimmt wird (Indexmiete). Zulässig ist auch – wie vorliegend – eine formularmäßige Vereinbarung (Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB § 557b Rn. 5).

15 Bei der formularvertraglichen Vereinbarung einer Indexmiete handelt es sich in der Regel um eine der Inhaltskontrolle entzogene Preisvereinbarung gemäß § 307 Abs. 3 S. 1 BGB. Sie stellt einen wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags dar (vgl. BeckOK/Siegmund, Stand 01.10.2025, BGB § 557 b, Rn. 52; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 557

b Rn. 20b BGH für Staffelmietvereinbarungen in Urt. v. 26.5.2021 – VIII ZR 42/20 in NJW-RR 2021 1096, Rn. 21). Als leistungs- und preisbeschreibende Klausel muss sie jedoch dem Transparenzgebot genügen, § 307 Abs. 3 S. 2 BGB (BGH Urt. v. 26.05.2021, VIII ZR 42/20 Rn. 21; Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB § 557 b Rn. 5; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 557 b Rn. 20b).

16 Nach § 307 Abs. 1 S. 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners im Sinne des § 307 Abs. 1 S. 1 BGB auch daraus ergeben, dass eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht klar und verständlich ist. Der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen ist nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten seiner Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen sowie wirtschaftliche Nachteile und Belastungen so weit erkennen zu lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann (vgl. nur BGH, Urteil vom 9. Dezember 2015 – VIII ZR 349/14, NJW 2016, 2101 Rn. 29 m.w.N.).

17 Bei der Bewertung der Transparenz einer Vertragsklausel ist auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders im Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen. Dabei sind Allgemeine Geschäftsbedingungen nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 29. April 2015 – VIII ZR 104/14, WM 2015, 1487 Rn. 17; vom 22. März 2018 – IX ZR 99/17, BGHZ 218, 183 Rn. 35; vom 10. Juni 2020 – VIII ZR 289/19, a.a.O. Rn. 26).

18 Die streitgegenständliche Regelung verstößt gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB, weil die in Nummer Nr. 4 Ziff. 4.1 des Mietvertrages vereinbarte Klausel nach diesem Maßstab nicht klar und verständlich darstellt, dass gemäß § 557 b Abs. 2 S. 2 BGB eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB neben der vereinbarten Indexmiete nur verlangt werden kann, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Diese Einschränkung beinhaltet die streitgegenständliche Klausel nicht. Der fehlende Verweis auf die Einschränkung des § 559 BGB die hat die Unwirksamkeit der Klausel zur Folge (LG Berlin II, Urt. v. 30.09.2025, 67 S 41/25; AG Kreuzberg, Urt. v. 27.10.022 – 18 C 14/22 – bei juris; Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB, § 557 b Rn. 26).

19 Die streitgegenständliche Klausel verstößt insbesondere auch deshalb gegen das Transparenzgebot des 307 Abs. 1 S. 2 BGB, weil der Gesetzestext teilweise wiedergegeben ist. Gerade die Einschränkung einer Erhöhung nach §§ 559 oder 559 e BGB ist jedoch nicht aufgenommen. Die Klausel erweckt damit den Anschein der Vollständigkeit und führt zu einer unangemessenen Benachteiligung.

20 Entgegen der Auffassung der Beklagten ist die Klausel auch nicht deshalb als wirksam anzusehen, weil sie in ihrem ersten Absatz auf § 557b BGB Bezug nimmt („Indexmiete gemäß § 557 b BGB“). Zwar trifft es zu, dass, wenn eine Rechtsvorschrift wörtlich (oder nahezu wörtlich, aber mit gleichem Inhalt) für einen Fall vorgegeben wird, auf den sie anwendbar ist, die Inhaltskontrolle der Klausel entfällt. Richtigerweise sind aber bereits bloße Paragrafenangaben gegenüber Verbrauchern intransparent (LG Berlin Beschluss vom 13.01.2025 63 S 138/24 Rn. 8, BeckRS 2025, 4772 m.w.N.). Dies folgt daraus, dass es dem Vertragspartner möglich sein muss, ohne Einholung von Rechtsrat die Klauseln zu verstehen. Intransparent ist die Vereinbarung einer Indexmiete, wenn sie lediglich auf § 557 b BGB verweist, ohne zu erläutern, welcher Inhalt damit gemeint ist (LG Berlin II Hinweisbeschluss vom 13.01.2025 – 63 S 138/24, Rn. 6 a.a.O.; Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB § 557 b Rn. 5).

21 Aus dem Verstoß ergibt sich die Unwirksamkeit der gesamten Indexmietvereinbarung (LG Berlin II, Urt. v. 30.09.2025, 67 S 41/25; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. BGB, § 577 b Rn. 59).

22 Dem Kläger steht gegen die Beklagte des Weiteren ein Anspruch auf Rückzahlung der überzahlten Miete für die mit der Klage geltend gemachten Monate im tenorierten Umfang gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 BGB zu. Die Beklagte hat die über die gezahlte Miete durch Leistung des Klägers erlangt, ohne dass hierfür ein Rechtsgrund bestand. Maßgeblich ist die im Mietvertrag vereinbarte monatliche Nettokaltmiete, da die Indexklausel aus den oben genannten Gründen unwirksam ist.

23 Der Anspruch auf die zuerkannten Zinsen ergibt sich aus §§ 291, 288 BGB.

II.

24 Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf 709 S. 1 ZPO.

25 Der Streitwert war auf 4.935,49 € festzusetzen. Für den Klageantrag zu 1) gemäß §§ 48 GKG, 9 ZPO mit einem Wert in Höhe des 42-fachen Überschreibungsbetrages von 83,97 €, mithin auf 3.526,74 €. Der Streitwert des Klageantrags zu 2) entspricht dem geltend gemachten Betrag.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](https://www.vermieterverein.de)

blog.vermieterverein.de