

Strenge Anforderungen an die Mietindexklausel (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 25.11.2025 – 104 C 5062/25)

Das AG Mitte hat Ende 2025 die Rechte der Mieter in Bezug auf die Indexmietklauseln und ihre Formulierung gestärkt. Die Entscheidung ist für viele Vermieter von Bedeutung, da die falsche Formulierung der Indexmietklausel gravierende Folgen in Bezug auf die Rückzahlungspflicht der überzahlten Miete haben kann.

Im Mittelpunkt stand die Frage, ob eine formularmäßige Indexmietklausel dem Transparenzgebot genügt, wenn sie die gesetzliche Einschränkung zu nur ausnahmsweise zulässigen Modernisierungsmieterhöhungen nicht klar und verständlich wiedergibt.

Dem Rechtsstreit lag der folgende – für viele Mieter aus ihren Mietverträgen bekannter – Sachverhalt zugrunde.

Der Mietvertrag enthielt eine formularmäßige Indexklausel, die die Nettokaltmiete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex koppelte. Die Klausel enthielt aber keine Einschränkung hinsichtlich Mieterhöhungen infolge Modernisierungsmaßnahmen, die bei einer Indexmiete nur unter strengen Voraussetzungen zulässig ist, sondern nur einen bloßen Verweis auf die entsprechende Vorschrift.

Die Vermieterin erklärte aufgrund der Mietindexklausel regelmäßig Indexerhöhungen; der Mieter zahlte entsprechend.

Im Rechtsstreit begehrte der Mieter die Feststellung der Unwirksamkeit der Indexmietklausel und die Rückzahlung der

aus Indexanpassungen resultierenden Mehrbeträge mangels fehlender Einschränkung für den Fall der Modernisierungsmaßnahmen.

Das Gericht hat der Klage stattgegeben und die Indexklausel für unwirksam erklärt. Begründet hat das Gericht seine Entscheidung damit, dass der Vermieter gegen das Transparenzgebot verstoßen hat. Da es sich um eine formularvertragliche Vereinbarung handelt, liegt eine der Inhaltskontrolle zugängliche Preisvereinbarung. Der Verstoß bestand darin, dass der Vermieter bei der Formulierung der Indexerhöhungsklausel nicht die gesetzlichen Einschränkungen in Bezug auf die Mieterhöhungen infolge der Modernisierungsmaßnahmen beinhaltet. Auch der bloße Paragraphenverweis („gemäß § 557b BGB“) genügt dem Transparenzgebot nicht, da nicht klar ist, welcher Inhalt gemeint ist. Zudem können die Verbraucher in diesem Fall ohne Rechtsrat nicht verlässlich erkennen, welche Rechtsfolgen gemeint sind.

Bedeutung für Vermieter:

Das Urteil des Gerichts bleibt zwar auf der Linie, dass die Staffelmiet- und Indexmietvereinbarungen zulässig sind. Gleichzeitig gelten sie als Preisabreden, die Transparenzanforderungen jedoch strikt einzuhalten sind. Sollte dies nicht der Fall, können die Mieter aufgrund dieses Urteils die überzahlten Mieten allerdings von den Vermietern zurückerhalten, wenn die

Indexmietklausel in den Mietverträgen nicht die ausreichende Transparenz beinhalten. Zur Einordnung verweist das Gericht auf höchstrichterliche Grundsätze zur Transparenz bei preisbeschreibenden Klauseln sowie auf Entscheidungen der Berliner Instanzgerichte, die bei fehlender ausdrücklicher Aufnahme der Beschränkung des § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB ebenfalls Intransparenz annehmen und die gesamte Indexklausel verwerfen.

Fazit:

Die Mietverträge beinhalten überwiegend Indexmietklauseln, da sie eine effektivere Anpassung des Mietzinses an die aktuellen Marktverhältnisse erlauben. Die richtige und umfassende Formulierung spielt für die Vermieter daher eine entscheidende Rolle.

Ihre Ansprechpartnerin für dieses Thema:



Teymina Saak
Rechtsanwältin
+49 (0)30 20670-1021
saak@knauthe.com