

# INDEXMIETEN

## IM WOHNRAUMMIETRECHT

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

IN GEWERBERAUMMIETVERTRÄGEN IST ES SEIT JEHER ÜBLICH, DIE HÖHE DER MIETE AN DIE ENTWICKLUNG DES VERBRAUCHERPREISINDEX ZU KOPPELN. DIESE MÖGLICHKEIT BESTEHT AUCH BEI WOHNRAUMMIETVERTRÄGEN, WURDE JEDOCH IN DER VERGANGENHEIT VON VERMIETERN NUR SELTEN GENUTZT. AUFGRUND DES STARKEN ANSTIEGS DER VERBRAUCHERPREISE IM JAHR 2022 GEWINNEN INDEXMIETVEREINBARUNGEN JEDOCH AUCH IM WOHNRAUMMIETRECHT AN BEDEUTUNG.



# B

## BEGRIFF UND VORAUSSETZUNGEN

Die Vertragsparteien können gemäß § 557b BGB vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (kurz „Verbraucherpreisindex“) bestimmt wird. Mietanpassungen können grundsätzlich einmal pro Jahr vorgenommen werden. Hat sich 12 Monate nach Beginn der Indexmietvereinbarung oder der letzten Mietanpassung der Verbraucherpreisindex erhöht, ist der Vermieter berechtigt, die Nettokaltmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) im selben prozentualen Verhältnis zu erhöhen. Umgekehrt kann der Mieter eine Ermäßigung der Nettokaltmiete verlangen, wenn der Verbraucherpreisindex gesunken ist.

## VORTEILE DER INDEXMIETE

Eine Indexmieterhöhung ist deutlich leichter zu berechnen und zu begründen als eine Mieterhöhung aufgrund des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB. Die neue Miete kann anhand des im Internet veröffentlichten Verbraucherpreisindex berechnet werden. Die oft schwierige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entfällt. Anders als bei einer Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete ist es zudem nicht erforderlich, eine

vom Mieter verweigerte Zustimmung zur Mieterhöhung gerichtlich durchzusetzen; die Mieterhöhung tritt bereits mit der ordnungsgemäßen Erhöhungserklärung des Vermieters ein.

Für Indexmieterhöhungen gelten bislang weder die sogenannte Kappungsgrenze noch die Beschränkungen der sogenannten Mietpreisbremse. Nach derzeitiger Rechtslage sind auch Indexmieterhöhungen zulässig, durch die die Miete innerhalb von drei Jahren um mehr als 20 % (bzw. 15 % in Gebieten mit Wohnraumknappheit) oder auf einen Betrag erhöht wird, der mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Damit sind Indexmieterhöhungen – anders als Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Staffelmietserhöhungen – nicht betragsmäßig „gedeckt“.

## NACHTEILE DER INDEXMIETE

Solange die Indexmietvereinbarung gilt, sind Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB ausgeschlossen. Fällt der Anstieg der Verbraucherpreise niedriger aus als der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten, kann sich dies als nachteilhaft erweisen. Mehr Planungssicherheit bieten insoweit Staffelmietvereinbarungen.

Auch sogenannte Modernisierungsmieterhöhungen gemäß § 559 BGB sind während der Geltung einer Indexmietvereinbarung grundsätzlich nicht möglich, es sei denn, die Modernisierung wurde aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Vorgabe durchgeführt. Sind für einen späteren Zeitpunkt Modernisierungen beabsichtigt, sollte also zumindest über eine Befristung der Indexmietvereinbarung nachgedacht werden.

## FAZIT

Die Frage, ob eine Indexmietvereinbarung für Vermieter sinnvoll ist, kann nicht pauschal beantwortet werden. Hierfür spielen mehrere Faktoren eine Rolle, z.B. die Einschätzung der künftigen Entwicklung der Verbraucherpreise und der für die Mietwohnung maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmieten, aber auch die Frage, ob Modernisierungsumlagen beabsichtigt sind. In kleineren Gemeinden kann das Fehlen eines gemeindlichen Mietspiegels für eine Indexmietvereinbarung sprechen, da Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete ohne Mietspiegel meist schwer zu begründen sind. In Zweifelsfällen sollte fachlicher Rat eingeholt werden, da Fehler bei der Auswahl und der Formulierung der Mietanpassungsvereinbarung später meist nicht mehr korrigiert werden können.



Dr. Enno Engbers

“ FÜR INDEXMIETERHÖHUNGEN GELTEN BISLANG WEDER DIE SOG. KAPPUNGSGRENZE NOCH DIE BESCHRÄNKUNGEN DER SOG. MIETPREISBREMSE. “



Bilder: links: © VideoFlow - stock.adobe.com, rechts: © Thomas Moeller (Porträt), © Omid Mahdawi (rechte Seite Außenansicht)



## KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter  
Fischer-Zernin  
Rechtsanwälte  
Steuerberater  
Wirtschaftsprüfer  
Seitzstraße 8d  
D-80538 München  
T +49 (0)89 29 07 19 29  
F +49 (0)89 29 07 19 17  
e.engbers@rae-weiss.de  
www.rae-weiss.de

Das Münchner Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmanten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.