

Carsten Wilke

Mietrecht: Indexmieterhöhung

- Kurzsript

Impressum

Autor
Carsten Wilke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anwaltskanzlei Wilke & Coll.

© 2015 Carsten Wilke
Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, verboten.

Kein Teil dieses Werkes darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Einwilligung des Autoren in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutzgesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürfen.

Eine Haftung für die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen kann trotz sorgfältiger Prüfung vom Autor nicht übernommen werden.

Inhalt

Impressum	2
Indexmieterhöhung gem. § 557 b BGB	4
Index	7

Indexmieterhöhung gem. § 557 b BGB

Neben der Staffelmietvereinbarung kann bereits im Rahmen des Mietvertrages gemäß § 557 b BGB eine Vereinbarung getroffen werden, dass sich die Miete entsprechend dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ (= Verbraucherpreisindex) entwickelt.

Die Vorschrift des § 557 b BGB gilt direkt nur für Wohnraummietverträge.

Für Gewerberaummietverträge hat sich durch die Mietrechtsreform des Jahres 2001 nichts geändert. Insoweit wird auf die Möglichkeiten der automatischen Mieterhöhung bei Gewerberaum z. B. durch Wertsicherungsklauseln, Spannungsklauseln und Erhöhungsklauseln später eingegangen.

Bei Gewerberaummietverhältnissen richtet sich die Zulässigkeit von Indexklauseln nach dem Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) sowie der Preisklauselverordnung vom 23. September 1998. Im Gewerberaummietrecht ist danach eine Genehmigung einer Indexklausel weiter notwendig. Diese wird jedoch gemäß § 4 Preisklauselverordnung regelmäßig fingiert. Der wesentliche Unterschied besteht seit der Mietrechtsreform darin, dass Wohnraummietverträge seit 1. September 2001 auch indiziert werden können, sofern eine Laufzeit von weniger als 10 Jahren vorgesehen ist. Bei Gewerberaummietverträgen ist eine Indexierung dagegen nur bei einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren oder einem entsprechenden Optionsrecht möglich.

Das Mietrechtsreformgesetz hat § 4 Preisklauselverordnung nicht geändert.

PRAXISTIPP

Es gilt also seit dem 1. September 2001 (Mietrechtsreform) die im Mietrecht sehr ungewöhnliche Situation, dass Indexierungsklauseln im Wohnraummietrecht jetzt großzügiger möglich sind, als im Gewerberaummietrecht.

Dies ist insoweit unüblich, als dass der Wohnraummietter in der Regel als schutzwürdig gilt, wohingegen bei Gewerberaummiettern angenommen wird, dass diese mit dem Vermieter „auf Augenhöhe“ stehen.

Die Wirksamkeitsvoraussetzungen der Indexklausel im Wohnraumbereich:

Seit der Mietrechtsreform vom 1. September 2001 darf bei Indexklauseln nur noch auf den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland Bezug genommen werden.

Nach altem Recht musste die Laufzeit eines Vertrages mit Indexklausel mindestens 10 Jahre betragen und der Vermieter musste für diesen Zeitraum auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet haben.

PRAXISTIPP

Nach aktueller Rechtslage ist diese Beschränkung nicht mehr anwendbar, sodass die Vertragslaufzeit beliebig vereinbart werden kann, und vor allem auch Kombinationen mit anderen Mieterhöhungsvarianten möglich sind.

Für Mietvereinbarungen gilt die Schriftform § 550 BGB (Achtung: Kündigung bei Verstoß gegen die Schriftform denkbar)

Wesentlichkeitsvoraussetzung einer wirksamen Indexklausel ist, dass der Text nicht nur Erhöhungen, sondern auch Senkungen vorsehen muss.

Anwendbar ist bei Mietverträgen stets die Thematik der allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Hiernach müssen Klauseln in allgemeinen Geschäftsbedingungen, worunter auch Mietverträge fallen, verständlich sein und dürfen auch nicht überraschend sein.

Insoweit ist bei Formularymietverträgen das Transparenzgebot zu berücksichtigen und die Klausel muss eindeutig verständlich formuliert sein.

Beispiel für eine wirksame Vertragsklausel:

„Die monatliche Miete von 400 € verändert sich im gleichen Verhältnis, in dem sich ab Vertragsbeginn jeweils der vom statistischen Bundesamt festgesetzte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gegenüber seinem Stand von 1995 gleich 100 Punkte verändert. Von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, kann eine entsprechende Anpassung der Miete frühestens zum Ablauf eines Jahres verlangt werden, wobei die Berechnung jeweils den für den 2. Monat vor der jeweils fälligen Mietzahlung festgestellten Monatsindex zugrunde zu legen hat.“

Nachteile einer Indexmiete:

Die Erhöhung tritt nicht automatisch in Kraft, sondern muss durch eine Mieterhöhungserklärung umgesetzt werden.

Insbesondere sind Streitigkeiten bezüglich einer Mieterhöhung vorprogrammiert, da die Klauseln dem normalen Mieter nicht sofort verständlich sind.

Auch bei einer Indexmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB oder 559 BGB (Anpassung an die ortsübliche Miete und Mieterhöhung wegen Wertverbesserungsmaßnahmen) nicht mehr möglich.

Eine Einschränkung gilt insoweit, als dass Mieterhöhungen gem. § 559 BGB für bauliche Änderung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (!) und die Weitergabe von Betriebskostenveränderungen gem. § 560 BGB möglich sind.

PRAXISTIPP

Achtung: Durch langjährige Nichtausübung von Anpassungen kann die Anpassungsmöglichkeit Für den Vermieter verwirkt werden.

Eine Kappungsgrenze gilt nicht. Auch hier gelten § 5 WiStG und die Regelungen bezüglich einer Überhöhung von mehr als 50%.

Index

Indexklauseln 4
Indexmieterhöhung 4
Mietrechtsreform 4

Preisklauselverordnung 4
Schriftform 5