

Indexmiete

Überblick

Nach § 557b BGB kann in einem Wohnraummietvertrag vereinbart werden, "dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird". Diese Form der Wertsicherung nennt das Gesetz "Indexmiete".

1 Inhaltliche Anforderungen

Die Indexmiete nach § 557b BGB kann nur in Form einer echten **Gleitklausel** vereinbart werden. Man versteht hierunter eine Vereinbarung, wonach sich die Höhe der Miete mit der Änderung einer bestimmten, von den Parteien gewählten Bezugsgröße, verändern soll. Die Veränderung muss dergestalt erfolgen, dass den Parteien kein Verhandlungsspielraum für die Festsetzung der Miethöhe verbleibt ("volle Automatik"; BGH, ZMR 1969, 141).

Haben die Parteien dagegen einen Verhandlungsspielraum, so spricht man von einem **Leistungsvorbehalt** (BGH, a.a.O.); eine so formulierte Klausel ist unwirksam.

Gleiches gilt für eine **Spannungsklausel**; eine solche Klausel liegt vor, wenn die Bezugsgröße mit der Miete gleichartig, zumindest aber vergleichbar ist (BGHZ 14, 306).

Praxis-Beispiel

Spannungsklausel

Ein solcher Fall läge etwa vor, wenn vereinbart ist, dass jeweils diejenige Miete geschuldet wird, die sich aus einer bestimmten Rubrik eines Mietspiegels ergibt.

Die Mietanpassungsvereinbarung muss schriftlich getroffen werden. Das Ausmaß der Mietanpassung muss in der Vereinbarung bestimmt sein und darf höchstens der prozentualen Indexänderung entsprechen.

Praxis-Beispiel

Unwirksame Klausel

Unwirksam ist beispielsweise eine Klausel, wonach die Veränderung des Preisindex um 10 Punkte zur Folge haben soll, dass sich die Miete um 10% erhöht oder ermäßigt. In diesem Fall hätte eine Erhöhung des Index von 120 auf 130 Punkte (= 8,33%) eine Mieterhöhung von 10% zur Folge; die Proportionalität zwischen Indexänderung und Mieterhöhung wäre in diesem Fall nicht gewahrt.

Achtung

Keine Bevorzugung

Die Klausel muss so gestaltet sein, dass die Anpassungsklausel zugunsten beider Vertragspartner wirken kann.

Die Klausel muss also so gefasst werden, dass sich die Miete bei einem Anstieg der Bezugsgröße erhöht und bei einem Abstieg der Bezugsgröße vermindert. Außerdem muss sichergestellt sein, dass sich beide Vertragspartner auf die Veränderung berufen können. Durch die Vereinbarung mehrerer Anpassungsklauseln mit unterschiedlicher Bezugsgröße

oder einer Staffelmiete und einer Mietanpassungsvereinbarung mit der Absprache, dass der Vermieter nach seiner Wahl von dem einen oder dem anderen Erhöhungsrecht Gebrauch machen kann, wird die Wechselwirkung ausgehebelt; eine solche Klausel ist unwirksam.

Als zulässige Bezugsgröße kann nur der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gewählt werden.

Praxis-Tipp

Empfohlene Klausel

"Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Basisjahr 2000 = 100 Punkte) um mehr als 5 Prozentpunkte, so ändert sich die Miete entsprechend".

Übergangsregelung

Die vor dem 1.9.2001 vereinbarten Klauseln bleiben wirksam, soweit sie nach damaligem Recht wirksam waren.

2 Wirkungsweise der Klausel

Die Mietanpassung setzt voraus, dass die vereinbarte Veränderung der Bezugsgröße eingetreten ist und dass die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert war. Die Jahresfrist beginnt mit dem Mietbeginn oder mit dem Zeitpunkt, zu dem die letzte Mieterhöhung eingetreten ist. Die Frist muss im Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung abgelaufen sein. Eine vorzeitige Erhöhungserklärung zum Ablauf der Frist ist unwirksam; die vom BGH für die in § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 MHG geregelte Jahresfrist dargelegten Grundsätze gelten auch hier.

Hinweis

Kein Automatismus

Die Mieterhöhung tritt nicht automatisch ein, sondern muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden (§ 557b Abs. 3 BGB). Es handelt sich nicht um eine Fälligkeitsregelung, sondern um eine Anspruchsvoraussetzung.

Der Gesetzgeber hat diese Lösung in Abkehr von den bei der Gewerbemiete üblichen Klauseln mit Rücksicht auf den weniger geschäftserfahrenen Wohnraummieter bewusst gewählt (BT-Drucks. 12/3254, S. 15); diesem soll die Kontrolle der Indexentwicklung erspart bleiben.

Die Erklärung muss "die Änderung des vereinbarten Indexes" angeben. Dies erfordert die Mitteilung des Ausgangswertes (z.B. Indexpunktzahl zum Mietbeginn/zum Zeitpunkt der letzten Anpassung) und der aktuellen Indexpunktzahl. Zu irgendeiner Form der "Beweisführung" - etwa durch Vorlage von Index-Veröffentlichungen - ist der Vermieter nicht verpflichtet. Der Ablauf der Jahresfrist muss in der Erklärung ebenfalls nicht mitgeteilt werden.

Ist dem Mieter eine wirksame Erhöhungserklärung zugegangen, so ist die geänderte Miete vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen. Eine rückwirkende Erhöhung ist damit ausgeschlossen. Die Vereinbarung eines kürzeren Fälligkeitstermins ist unwirksam; die Vereinbarung eines längeren Termins ist möglich.

Achtung

§ 559 BGB gilt eingeschränkt

Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen. Nach § 559 BGB kann die Miete nur erhöht werden, wenn bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt worden sind, die der Vermieter nicht zu vertreten hat; im Gesetzentwurf sind beispielhaft die vom Gesetz oder den Behörden vorgeschriebenen Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zur CO₂-Reduktion genannt (BTDrucks., a.a.O.).

Hierin unterscheidet sich die Mietanpassungsvereinbarung von der Staffelmiete: Dort sind alle Erhöhungen nach § 559 BGB ausgeschlossen. Mieterhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenerhöhungen) sind möglich. Gleiches gilt für alle freiwillig getroffenen Mieterhöhungsvereinbarungen nach § 557 Abs. 1 BGB; insoweit wird die Vertragsfreiheit nicht eingeschränkt.

Mit der Beendigung des Mietverhältnisses wird die Indexmiete hinfällig. Wird die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgegeben, so ist zu unterscheiden: Ist der Vermieter damit einverstanden, dass der Mieter die Sache weiter im Besitz behält, so ist keine Vorenthaltung i.S.v. § 546a BGB gegeben. Der Mieter schuldet dann eine Nutzungsentschädigung nach Bereicherungsgrundsätzen, die dem objektiven Mietwert entspricht; das ist i.d.R. derjenige Betrag, der zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses geschuldet worden ist. Auf eine Änderung der Bezugsgröße nach Beendigung des Mietverhältnisses können sich die Parteien in diesem Fall nicht berufen (BGH, WPM 1973, 383, 386). Im Fall der Vorenthaltung gilt etwas anderes, weil der Vermieter durch die vertragswidrige Vorenthaltung nicht schlechter gestellt werden darf, als es bei Fortsetzung des Vertrags der Fall wäre.

3 Sonderkündigungsrecht

In § 561 BGB ist bestimmt, dass der Mieter ein Sonderkündigungsrecht hat, wenn sich die Miete nach den § 558 BGB oder § 559 BGB erhöht. In § 557a Abs. 3 BGB ist für die Staffelmiete geregelt, dass der Mieter das Mietverhältnis in jedem Fall nach Ablauf von vier Jahren kündigen kann. Bei der Indexmiete fehlt eine entsprechende Regelung.