



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

# *Indexmiete*

*Ratgeber zum  
Wohnraummietrecht*

**Eigentlich nichts Neues, aber durch die Mietrechtsreform ist die Indexmiete wesentlich praxisgerechter und damit für den Vermieter interessanter geworden. Die praktische Bedeutung dürfte auf Grund der Änderung erheblich zunehmen - zumindest bei der Vermietung von Einfamilien- oder Reihenhäusern. Die Indexmiete kann sowohl in einem befristeten oder unbefristeten Vertrag vereinbart werden. Der einzige Unterschied zu einem „normalen“ Mietvertrag ist, dass beim Indexmietvertrag die zukünftige Entwicklung der Miethöhe von vornherein fest vereinbart wird. Unter welchen Bedingungen dies möglich ist und welche Konsequenzen eine solche Vereinbarung hat, soll nachfolgend beschrieben werden.**

Gewissermaßen eine schon bei Vertragsabschluss vorweg bestimmte Mieterhöhung ist die Vereinbarung einer Indexmiete gem. § 557 b BGB. Nach dieser Vorschrift kann nämlich die vom Mieter zu zahlende Miete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt werden. Dies ist im Gegensatz zu den sonstigen Mieterhöhungsmöglichkeiten kein einseitiges Bestimmungsrecht des Vermieters, sondern eine Vereinbarung, die zwingend der Zustimmung des Mieters bedarf. Ist der Mieter – aus welchen Gründen auch immer – nicht bereit, eine solche Vereinbarung zu unterschreiben, kann ihn der Vermieter hierzu nicht zwingen.

Nicht erforderlich ist, dass – wie bisher in § 10 a Miethöhegesetz – der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mietvertrag auf Lebenszeit eines Vertragspartners abgeschlossen wird. Allerdings bedarf eine Indexmietvereinbarung nach § 557 b BGB der Schriftform, was bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gesetzlich nicht vorgeschrieben ist (ungeachtet dessen aber dringend zu empfehlen!).

Zu den Einzelheiten einer Indexmietvereinbarung ist zu sagen, dass die Miete während der Laufzeit einer Indexvereinbarung mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss. Vom Gesetzgeber nach wie vor nicht geklärt ist die Frage, ob die Erklärung auch schon vor Ablauf der Jahresfrist erfolgen kann, so dass die Erhöhung direkt nach Ablauf der Jahresfrist wirksam wird. Legt man die herrschende Meinung in Literatur und Rechtsprechung zur Mieterhöhung bei Wegfall der Preisbindung zu Grunde, dürfte die Erklärung vor Ablauf der Jahresfrist zulässig sein.

Die Erhöhung kann in Textform geltend gemacht werden. Die Indexänderung sowie die jeweilige Miete oder der Betrag, um den sich die Miete ändert, sind anzugeben. Die geänderte Miete wird mit dem übernächsten Monat nach dem Zugang der Erklärung fällig (der Zugang ist gegebenenfalls durch den Vermieter zu beweisen!). Abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters sind – wie das Gesetz jetzt ausdrücklich bestimmt – unzulässig.

## *Vor- und Nachteile der Indexmiete*

Die Indexmiete ist also, wenn sie wirksam vereinbart wird, eine auf Jahre hinaus klare und überschaubare Regelung, die es beiden Vertragsparteien erspart, über Mieterhöhungen verhandeln oder streiten zu müssen. Insbesondere dann, wenn der Vermieter Schwierigkeiten hat, kostengünstig die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln (z.B. weil es keinen Mietspiegel und kaum Vergleichswohnungen gibt), Mieterhöhungen nach § 558 BGB also problematisch sind, kann die Indexmiete eine brauchbare Alternative sein.

Der Vermieter muss aber auch wissen, dass die Indexmiete nicht nur klar und eindeutig, sondern auch starr und unflexibel ist.

Bei der Indexmiete ist nämlich während der Laufzeit „eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 558, 559 BGB ausgeschlossen“. Das bedeutet nicht nur, dass während der Laufzeit keine weitere Anpassung an die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen kann, was man ja noch akzeptieren kann, wenn man die Indexmiete als Alternative zu dieser Mieterhöhungsmöglichkeit sieht. Durch die Vereinbarung einer Indexmiete wird aber auch die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB eingeschränkt. Wenn der Vermieter also während der Mietzeit bauliche Maßnahmen durchführt, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, könnte er normalerweise die Kosten zum Anlass einer Mieterhöhung nach § 559 BGB nehmen – nicht dagegen, wenn dies während der Laufzeit einer Indexmietvereinbarung geschieht. Nur wenn es sich um bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen handelt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, wie z.B. Maßnahmen auf Grund gesetzlicher Auflagen (z.B. Energieeinsparverordnung), kann auch bei einer Indexmiete eine Modernisierungsmieterhöhung geltend gemacht werden. Das Recht die Betriebskostenerhöhungen gemäß § 560 BGB auf den Mieter abzuwälzen, bleibt von der Indexmiete unberührt.

Der Vermieter sollte es sich deshalb ganz genau überlegen und sich vorher durch Haus&Grund beraten lassen, ob trotz der offensichtlichen Vorteile der Indexmietvereinbarung dieser Weg für ihn wirklich der richtige ist. Verkalkuliert er sich nämlich, kann er seine Fehleinschätzung während der Vereinbarung nicht korrigieren!

Die Mietvertragsvordrucke von Haus&Grund enthalten die formularmäßige Möglichkeit einer Vereinbarung der Indexmiete.

## *Nutzen Sie unsere Fachkompetenz:*

Beim Auftauchen auch nur der kleinsten Zweifelsfrage sollten Sie unbedingt das Beratungsangebot von Haus&Grund Schleswig-Holstein nutzen:

### **Haus&Grund Schleswig-Holstein Eigentümerschutz-Gemeinschaft**

Sophienblatt 3, 24103 Kiel

Tel. 04 31/66 36 110, Fax 04 31/66 36 188

Internet: [www.haus-und-grund-sh.de](http://www.haus-und-grund-sh.de)

e-mail: [info@haus-und-grund-sh.de](mailto:info@haus-und-grund-sh.de)

---

Verlagsrecht: Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Sophienblatt 3, 24103 Kiel. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art sind verboten. Die Verwendung dieser Veröffentlichung oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Verwenders. 7/06