

Zum Thema: Indexmiete

Ich habe vor kurzem eine vermietete Wohnung gekauft. Im Mietvertrag ist eine Indexmiete vereinbart. Die letzte Mieterhöhung auf Grundlage der Indexmietenklausel trat am 1. Juni 2017 in Kraft. Wann kann ich die Miete wieder erhöhen und um wieviel?



Bernhard Stocker
Rechtsanwalt

Antwort: Ist eine Indexmiete (§ 557 b BGB) vereinbart, richtet sich die Mieterhöhung nach der Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Diese Indexwerte werden auf destatis.de, der Internetseite des Statistischen Bundesamtes, monatlich veröffentlicht. Ausgangsmonat für die Berechnung der Indexveränderung und damit der Mieterhöhung ist der Monat, in dem die letzte Mieterhöhung in Kraft getreten ist. In Ihrem Fall, also bei einer Mieterhöhung zum 1. Juni 2017, wäre Ausgangsmonat Juni 2017. Beachten Sie: Sie dürfen **nicht** den Indexwert des jüngeren der beiden Indexwerte verwenden, die in der vorangegangenen Indexmieterhöhung angesetzt worden sind, z. B. der Indexwert für April 2017. Es gibt also einen „Spalt“ von 1 bzw. 2 Indexmonaten, die in der neuen Indexmieterhöhung – zulasten des Vermieters – unberücksichtigt bleiben. Der obere Indexwert hat stets der aktuellste Wert zu sein und er muss auch im Zeitpunkt der Zustellung der Mieterhöhung beim Mieter noch aktuell sein.

Die Berechnungsformel für die Mieterhöhung lautet:

$$[(\text{neuer Indexstand} = \text{geteilt durch alter Indexstand} = \text{_____}) \times 100] - 100 = _ \%.$$

Die Mieterhöhung tritt mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter automatisch in Kraft. Es liegt also ein voller Kalendermonat zwischen dem Monat des Zugangs der Mieterhöhung beim Mieter und dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens. Sie benötigen, anders als bei einer Mieterhöhung auf Vergleichsmietenniveau (§ 558 BGB), keine Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung. Sie dürfen das Indexmieterhöhungsverlangen schon vor Ablauf von 12 Monaten ab Inkrafttreten der letzten Mieterhöhung bzw. ab Mietbeginn stellen. Es muss aber sichergestellt sein, dass das Indexmieterhöhungsverlangen dem Mieter zeitlich dergestalt zugeht, dass die Indexmieterhöhung frühestens nach Ablauf von 12 Monaten, gerechnet ab der letzten Mieterhöhung bzw. ab Mietbeginn, in Kraft tritt.

Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. verfügt über ein entsprechendes Musterschreiben für Indexmieterhöhungen bei Wohnraum.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de

