Augsburger Allgemeine

vom 18.09.2021

Weil viele Mietverträge an die Inflation gekoppelt sind, tragen auch teurere Lebensmittel zur höheren Miete bei. Foto: dpa

Wie sogar Eier die Miete verteuern

Wohnen Wer einen Indexmietvertrag abgeschlossen hat, guckt gerade bange auf die steigende Inflationsrate. Was Betroffene beachten sollten

VON BERRIT GRÄBER

Augsburg Die Inflation nimmt Fahrt auf: Zuletzt sind die Lebenshaltungskosten um fast vier Prozent gestiegen, vor einem Dreivierteljahr stand noch ein Minuszeichen vor der Teuerungsrate. Die Preisentwicklung bereitet Millionen Mietern Sorge: Viele von ihnen haben einen Indexmietvertrag. Und der orientiert sich allein an der Entwicklung der Verbraucherpreise. Teuerungswellen bei Lebensmitteln, Sprit, Heizöl und Strom können also die Grundmiete erhöhen. War ein indizierter Mietvertrag bisher eine gute Wahl, könnte sich das Blatt nun wenden. Das gilt es zu wissen.

● **So funktioniert ein Index-Mietvertrag** Die Index-Kaltmiete orientiert sich an der Entwicklung der Verbraucherpreise, die vom Statistischen Bundesamt ermittelt werden. Der Index bildet ab, wie sich die Lebenshaltungskosten entwickelt haben. In die Berechnung fließen neben den durchschnittlichen Preisen etwa für Lebensmittel, Kleidung, Freizeit, Frisör und Versicherungen auch Posten wie Sprit und Strom ein. Steigen die Lebenshaltungskosten und damit die Inflation, steigt die Basis für die Berechnung der Miete. Wer einen Indexvertrag hat, muss also nicht nur für Eier, Brot, Gas und Heizöl mehr bezahlen. Auch seine Wohnkosten können steigen. Allerdings geht das nicht automatisch. Der Vermieter muss eine Erhöhung aktiv verlangen.

● **Das ist Trend** Wer in Großstädten wie München oder Frankfurt am Main gerade eine Wohnung sucht, kennt sie längst, die Indexmiete. Kaum mehr eine Neuvermietung, bei der der Vermieter nicht einen Mietvertrag präsentiert, der an den amtlichen Verbraucherpreisindex gekoppelt ist. Die Indexmiete liege im Trend, bestätigt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund. Wie viele Bürger bundesweit einen solchen Vertrag haben, kann niemand genau beziffern. Allein in München seien etwa 60-70 Prozent der Neuverträge indexiert, betont Rudolf Stürzer von Haus & Grund München: „Die Variante ist auf dem Vormarsch."

● **Das sollten Mieter wissen** Weil der Wohnraum knapp ist und die Bewerberschar groß, fragen Wohnungssuchende oft nicht lang nach und unterschreiben - meist ohne genau zu wissen, was das für sie heißt. Es gibt Vor- und Nachteile. Ein Vorteil ist die Transparenz: „Wir empfehlen Indexverträge, das ist für alle eine klare Sache und verhindert erfahrungsgemäß Streit", so Stürzer. Dass die Index-Variante Ärger um die sonst üblichen Mieterhöhungsverfahren vermeidet, sagt auch Stefan Wentrop, Jurist beim Deutschen Mieterbund in Berlin. Am offiziellen Index gebe es nichts zu rütteln. Dazu kommt: Modernisiert der Vermieter Fenster oder Heizung auf freiwilliger Basis, darf er die Kosten nicht umlegen. Wer einen klassischen Mietvertrag hat, ist hingegen von der ortsüblichen Vergleichsmiete abhängig. In vielen Großstädten darf die Miete innerhalb von drei Jahren um bis zu 15 Prozent erhöht werden, anderswo um bis zu 20 Prozent.

● **Darauf sollten Mieter achten** Nachteilig kann sein: So wie sich die Verbraucherpreise nach oben entwickeln, darf der Vermieter Jahr für Jahr die Miete anpassen, ohne Zustimmung des Mieters. Bei Neuvermietung auf hohem Niveau lässt sich der Mietspiegel dadurch „ausdribbeln". Will der Vermieter mehr Miete, muss er aktiv werden und dem Mieter - gestützt auf den Preisindex - eine Erhöhungs- oder Änderungserklärung zusenden, sagt Wentrop. Ist die Verteuerung schriftlich angekündigt, kann sie zum übernächsten Monat wirksam werden. Die letzte Anhebung muss mindestens ein Jahr zurückliegen. Mit Indexmietvertrag kann also regelmäßig eine Erhöhung kommen – um die 1,5 bis 2 Prozent im Jahr. „In den letzten 20 Jahren sind die Mieter, vor allem in Ballungsräumen, mit dem Index besser gefahren als mit der normalen Erhöhung", sagt Stürzer. Das dürfte sich ändern. Wer jetzt neu mietet, sollte mit Verteuerung beim Wohnen rechnen. Vor allem in weniger gefragten Wohnlagen kann die Indexmiete zum Preisbeschleuniger werden – überall da, wo die Vergleichsmieten nicht so schnell nach oben gehen.

● **So wird gerechnet** Will der Vermieter mehr Geld, wird der Verbraucherpreisindex im Monat der letzten Mieterhöhung zur Basis. Oder aber der Index zu Beginn des Mietverhältnisses, wenn sich an der Miethöhe längere Zeit nichts geändert hat. Dieser Basiswert wird verglichen mit dem aktuellen Preisindex. Die Veränderung zeigt den Prozentsatz, um den die Kaltmiete erhöht werden darf. Das Statistische Bundesamt bietet einen Online-Rechner an, mit dem sich die Veränderungen für Jedermann nachvollziehen lassen (www.destatis.de). Beispiel: Eine Mieterin bezog am 1. Juni vor drei Jahren in München eine Drei-Zimmer-Wohnung für 1.500 Euro kalt. Der Vermieter will nun erhöhen und teilt ihr das Mitte Juli mit. Binnen drei Jahren summierte sich der Anstieg der Lebenshaltungskosten auf 4,9 Prozent. Die Kaltmiete erhöht sich damit ab 1. September um 73,50 Euro auf 1.573,50 Euro.