

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

## Mietpreisbremse und Indexmiete



*RAin A. Kretschmer-Tonke  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN*

**Frage:** Vereinbaren Vermieter und Mieter eine Indexmiete, orientiert sich die Entwicklung der Miethöhe am Verbraucherpreisindex. Sinkt der Index, kann der Mieter die Miete reduzieren. Steigt der Index, kann der Vermieter die Miete entsprechend erhöhen. Im letzten Jahr ist der Verbraucherpreisindex aufgrund der hohen Inflation stark gestiegen, daraus folgen saftige Mieterhöhungen. Herr Plötz aus Trudering hat mit seinem Mieter einen Mietvertrag abgeschlossen, dessen Miete bei Vertragsbeginn im Rahmen der Bedingungen der Mietpreisbremse gelegen hat. Herr Plötz hat vor kurzem eine Indexmieterhöhung durchgeführt. Die erhöhte Miete liegt nunmehr über der im Rahmen der Mietpreisbremse maximal zulässigen Miethöhe von ortsüblicher Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent. Der Mieter rügt einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und nimmt seinen Vermieter auf Rückzahlung der seiner Meinung nach zu viel gezahlten Miete in Anspruch. Zu Recht, fragt Herr Plötz?

**Antwort:** Nein, der Mieter hat keine Rückzahlungsansprüche gegen seinen Vermieter. Die Vorschriften über die Indexmiete (§ 557b Abs. 4 BGB) sehen ausdrücklich vor, dass die Regelungen der Mietpreisbremse (§§ 556d-556 g BGB) nur auf die Ausgangsmiete anzuwenden sind. Da diese der Mietpreisbremse entsprochen hat, kann die indexierte Miete im Laufe der Jahre auch über die Maximalmiete nach Mietpreisbremse steigen, vgl. AG Mitte vom 2.11.2022, AZ: 123 C 77/22.

**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**

