

Indexmieten in Berlin

08.08.2022, Berliner Morgenpost, Isabell Jürgens

Berlin. Immer mehr Mieter in Metropolen wie Berlin sind mit einem bislang wenig beachteten Phänomen konfrontiert. Sie haben mit ihren Vermietern sogenannte Indexmietverträge abgeschlossen. In solchen Verträgen ist der Mietpreis an die Veränderungen der Lebenshaltungskosten in Deutschland gekoppelt – und das ganz legal. Bei der aktuellen Inflationsrate von zuletzt 7,5 Prozent (vorläufiger Stand Juli 2022) wird das nun für viele zum Problem, warnt der Berliner Mieterverein (BMV) und fordert ein Verbot solcher Verträge im Wohnmietrecht.

In den Beratungsstellen des BMV häuften sich aktuell die Anfragen von Betroffenen, wie man aus diesen Mietkonstruktionen wieder herauskäme, berichtet Reiner Wild, Geschäftsführer des Mietervereins auf Anfrage der Berliner Morgenpost.

Indexmietverträge: „Solche Klauseln haben im Wohnmietrecht nichts zu suchen“

„Wir wüssten wirklich nicht, was solche Klauseln im Mietrecht zu suchen haben“, begründet Wild seine Forderung. Der Verbraucherpreisindex (VPI) steige aktuell vor allem durch die Preisentwicklung bei Energie und Lebensmitteln. „Beides hat aber mit den Kosten von Eigentümern vergleichsweise wenig zu tun“, so der Mieterlobbyist. Schließlich landeten auch die Energiepreise „zu 80 bis 90 Prozent als Heiz- und Warmwasserkosten bei den Mietern“. Problematisch sei auch, dass durch solche Klauseln auch die Inflation noch weiter künstlich angeheizt werde.

Unter den Berliner Vermietern, die Mietverträge mit Indexklauseln abgeschlossen haben, finden sich auch Großvermieter wie der schwedische Konzern Heimstaden mit rund 20.000 Wohnungen in der Hauptstadt, die Adler Group, ebenfalls mit mehreren Tausend Mietwohnungen und auch Vonovia mit rund 40.000 Wohnungen in der Stadt.

Adler Group fordert Mieterhöhung von 8,5 Prozent

In einem Mietvertrag, der der Berliner Morgenpost vorliegt, fordert etwa die Adler Group von einer Mieterin in Friedenau mit Bezug auf den VPI vom April 2022 8,5 Prozent mehr Miete. Zum Vergleich: Die Mieten bei den Mitgliedsunternehmen des Berlin-Brandenburgischen Wohnungsverbandes BBU sind zuletzt um ein Prozent gestiegen (Stand Ende 2021).

Insbesondere bei Neumietverträgen nutzen Vermieter zunehmend Indexmietverträge, um deutlich höhere Mietsteigerungen zu realisieren, als dieses nach mietspiegelbasierten ortsübliche Vergleichsmiete möglich sei, so der BMV. Nach Schätzungen der Mietervereins werden rund 30.000 der jährlich rund 110.000 mit privaten Unternehmen abgeschlossenen Mietverträge inzwischen mit Indexklauseln abgeschlossen.

Indexmieten nicht in ortsübliche Vergleichsmiete einbezogen

Besonders ärgert Wild die Darstellung einiger Vermieter, die darauf verweisen, dass die Mieter mit den Indexmieten aufgrund der niedrigen Inflationsrate jahrzehntelang gut gefahren seien. „Aus unserer Praxis können wir sagen, dass das so nicht stimmt“, sagt Wild. Die meisten Indexverträge seien in der Vergangenheit bei Mietverhältnissen angewendet worden, die deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete abgeschlossen wurden. Für Indexverträge gilt das System der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegelmiete) als Kappungsgrenze nicht.

„Ein Großteil dieser Indexmietverträge wurde also dazu benutzt, Mieten, bei denen laut Mietspiegel keine Mieterhöhung mehr möglich gewesen wäre, noch weiter steigen zu lassen, denn Indexverträge sind nicht in die ortsübliche Vergleichsmiete einbezogen“, erklärt der Experte. So seien auch in der Vergangenheit Mieterhöhungen geltend gemacht worden – wenn auch nur die ein Prozent –, die im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht hätten geltend gemacht werden können.

Indexklauseln bei Gewerbemieten seit Jahrzehnten üblich

Bei Gewerbemietverträgen sind Indexklauseln, bei denen sich die Miete gemäß dem Verbraucherpreisindex (VPI) erhöht, seit Jahrzehnten üblich. Im Wohnungsmietrecht gibt es sie erst seit 1993 als legale Alternative zum sogenannten Vergleichsmietenverfahren, das sich am Mietspiegel orientiert. Das war lange Jahre, bei Inflationsraten zwischen 0,3 und zwei Prozent, kaum ein Problem. Bei der aktuellen Inflationsrate von 7,5 Prozent (Stand Juli 2022) sieht das allerdings anders aus.

Indexmieten - die wichtigsten Fragen und Antworten

Was Mieter über Indexmieten wissen müssen, beantworten der Berliner Mieterverein und Rechtsanwalt Michael Schultz von der Berliner Kanzlei Müller, Radack Schultz, Experte für Indexklauseln speziell bei Gewerbemieten.

Wie erkenne ich, ob ich einen Indexmietvertrag unterschrieben habe?

Ihr Vermieter verweist im Vertrag auf § 557b BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). „Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete)“, heißt es in dem entsprechenden Paragraphen. Der Passus im Mietvertrag, hier aus einem neu abgeschlossenen Vertrag des schwedischen Immobilienkonzerns Heimstaden, der der Berliner Morgenpost vorliegt, liest sich beispielsweise wie folgt: „Die Parteien vereinbaren eine Indexmiete nach §557b BGB. Erhöht oder ermäßigt sich seit dem Vertragsbeginn der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI), so kann sich die Nettokaltmiete gemäß § 3 Ziffer 1 im gleichen prozentualen Verhältnis erhöhen oder ermäßigen. Das gleiche gilt für jede erneute Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI).“

Ist eine Indexmiete überhaupt zulässig?

Ja, zumindest im preisfreien Alt- und Neubau. Auf öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) finden solche Klauseln dagegen keine Anwendung.

Wie sehen Mieterhöhungen nach Indexklausel aus?

Die sogenannte Indexmietanpassung wird der Mieterin oder dem Mieter schriftlich zugesandt. Die Adler Immobilien Management GmbH beispielsweise hat einer Mieterin in Friedenau zum 1. Juli 2022 folgende Erhöhung der Nettokaltmiete mitgeteilt: „Im Mietvertrag über die Wohnung (...) wurde vereinbart, dass sich Ihre Nettokaltmiete im gleichen Verhältnis wie der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) verändert (...).“ Sodann verweist der Vermieter auf die Berechnungsformel (siehe nächste Antwort) und den Stand des VPI vom April 2022, aus der sich die prozentuale Änderung von 9,4 Prozent der Kaltmiete ergibt.

Was kann ich tun, wenn ich einen solchen Vertrag unterschrieben habe?

Bekommen Sie eine Indexmietanpassung zugeschickt, sollten Sie zunächst prüfen, ob die Voraussetzungen nach der vereinbarten Indexklausel gegeben sind. Die Mieterhöhung muss laut Auskunft des Mietervereins die Angaben enthalten, die den Mieter in die Lage versetzen, die Mieterhöhung zu prüfen, also den Index zu Beginn des Mietverhältnisses, den aktuellen Index, den Mieterhöhungsbetrag sowie die neue Miete. Bei der Berechnung der Mietanpassung muss die Veränderung der Miete der prozentualen Veränderung des Lebenshaltungskostenindex entsprechen. Mit folgender Formel lässt sich die Mietanpassung berechnen und überprüfen: $[(\text{neuer Indexstand} : \text{alter Indexstand}) \times 100] - 100 = \text{Prozentsatz der Änderung}$. Zwischen zwei Indexmieterhöhungen muss die Miete zudem zwölf Monate unverändert sein.

Kann ich den Mietspiegel anwenden?

Sehr bedingt, aber auch bei der Indexmiete gilt die Mietpreisbremse, nach der die Miete bei Vertragsschluss im Grundsatz nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Allerdings, so der Mieterverein-Chef Reiner Wild, ist die Mietpreisbremse nur auf die erste Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anwendbar, spätere Indexmieterhöhungen müssen also nicht mehr die Grenzen der Mietpreisbremse einhalten.

Muss ich der Mieterhöhung zustimmen?

Während bei der Mieterhöhung nach §558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) vom Vermieter die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung eingeholt werden muss, ist das bei der Indexmieterhöhung nicht der Fall, erklärt der Mieterverein. Dennoch muss der Vermieter die Indexmieterhöhung in Textform ankündigen, die Mieterhöhung tritt also nicht automatisch ein, wie dies etwa bei einer Staffelmiete der Fall ist. Wirksam wird eine Mietanpassung mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Eine rückwirkende Mieterhöhung ist nicht möglich.

Wie sieht es bei Indexmieten für gewerbliche Immobilien aus?

Gerade die vielen Vermieter gewerblicher Immobilien erhöhten jetzt die Mieten aufgrund der Indexklauseln, berichtet Rechtsanwalt Michael Schultz. Rund 90 Prozent der gewerblichen Verträge seien mit einer solchen Klausel, die auch als Gleitklausel, Preisklausel oder Wertsicherungsklausel bezeichnet wird, abgeschlossen, schätzt der Experte. Die meisten Mieter, die in seine Kanzlei kämen, seien schockiert, weil sie solche Mieterhöhungen, wie sie derzeit eingefordert werden, nicht gewohnt waren. „Solange der Index bei fast null war, hat es niemanden interessiert, da lohnte der Anwalt nicht. Aber inzwischen sind die Anfragen rund um Gewerbe-Indexmieten von null auf 20 bis 30 Prozent gestiegen“, so Schultz.

Gelten bei Indexmieten für Wohnen und Gewerbe die gleichen Regeln?

Auch Index-Gewerbemieten richten sich nach dem VPI. Im Unterschied zum Wohnraum sind jedoch andere Bezugsgrößen und kürzere Anpassungsfristen unter dem Vorbehalt zulässig, dass sie nicht einseitig zu Lasten des Mieters einen Nachteil bedeuten, sagt Schultz. Bei Indexklauseln in Gewerbemietverträgen müsse der Vermieter zudem genau ausrechnen, wann sich die Miete erhöht hat, denn die Miete ändert sich automatisch, wenn sich der VPI ändert. Automatikkláuseln sind allerdings nur zulässig, wenn die Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt. Anders als bei Wohnungen ist dazu im Gewerbebereich kein Mieterhöhungsschreiben erforderlich: „Der Vermieter muss nur hinterher mitteilen, dass und wie sich die Miete erhöht hat. Dies allerdings genau für jeden Monat, in dem sich die Miete verändert. Wenn da nicht korrekt berechnet wurde, ist der Vertrag wegen Schriftformverletzung möglicherweise kurzfristig kündbar“, sagt der Anwalt.

Gibt es weitere Unterschiede?

Ja, sagt Rechtsexperte Schultz und verweist auf sogenannte Kappungsgrenzen, auf die sich Mieter und Vermieter einigen. Große Einzelhandelsketten setzen Indexklauseln durch, wonach sich die Miete nicht in dem vollen Umfang der Indexentwicklungen anpasst, sondern nur zu einem bestimmten Prozentsatz (gekappte Indexklauseln). „Die großen Mieter setzen durch die Bank weg gekappte Klauseln durch“, weiß Schultz. Auch im Einzelhandelsbereich sei so etwas üblich. Als Büromieter zu versuchen, eine solche Kappung durchzusetzen, gelinge allerdings nur wenigen, hat der Rechtsexperte beobachtet. „Kappungen bei unter 50 Prozent gibt es jedoch auch bei großen Einzelhändlern kaum“, berichtet Schultz aus der Praxis.

Können Gewerbemieter Erhöhungen anfechten?

In seine Kanzlei kämen vor allem Gewerbemieter mit der Frage, ob man die Erhöhung nicht beanstanden könne: „Leider müssen wir den Mandanten zu 80 Prozent mitteilen, dass diese korrekt ist, weil die Klauseln richtig und gültig formuliert wurden“, sagt Schultz. Bei den verbliebenen 20 Prozent, in denen der Mieter Aussicht auf Erfolg habe, habe der Vermieter zumeist die Steigerungsrate falsch berechnet oder die Klauseln waren nicht richtig formuliert.

Was empfehlen Sie Mietern, die jetzt Sorge haben, die Miete nicht mehr zahlen zu können?

Als Wohnungsmieter sei es sicher sinnvoll, auf den Vermieter zuzugehen und um eine andere Regelung oder Aussetzung der Erhöhung über einen gewissen Zeitraum zu bitten. Bei Gewerbemietern sei es aber eher heikel, wenn die Mieter sagen, sie könnten nicht mehr zahlen: „Denn dann muss der Vermieter Angst vor der Insolvenz seines Mieters haben. Da muss man mit Samthandschuhen rangehen“, sagt Schultz.