

» Mietrecht « von Dr. Olaf Riecke [0152]

Anforderungen an eine Mietänderungserklärung aufgrund einer im Wohnraummietvertrag vereinbarter Indexmiete

Eine Mietänderungserklärung bei der Indexmiete erfordert gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1, 2 BGB nicht die Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten.

BGH, Urteil vom 22.11.2017, VIII ZR 291/16

Der Fall:

Der Wohnraummietvertrag enthält zur Höhe der Miete folgende Bestimmung: „Die Parteien vereinbaren, dass der Mietzins durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Zur Anpassung des Mietzinses bedarf es einer Erklärung in Textform, wobei die Änderung des Preisindexes sowie die geänderte Miete oder die Erhöhung betragsmäßig in Geld anzugeben ist. [...]“ Mit Vermieterschreiben vom 25.10.2013 wurde eine ab Dezember 2013 um 85 € erhöhte Kaltmiete verlangt. Zur Begründung heißt es: „Der maßgebliche Verbraucherpreisindex ist seit August 2006 von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte (Stand September 2013) gestiegen. [...] Dies nehmen wir zum Anlass, die bisherige Miete von 690,00 € um (abgerundet) 85,00 € auf 775,00 € zu erhöhen. [...]“

Das Problem:

Nach dem Wortlaut des § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB ist die Darstellung der Umrechnung der Differenz zwischen dem Ausgangspreisindex und dem geänderten Preisindex in einem Prozentsatz und deren Angabe im Mieterhöhungsschreiben zwar nicht erforderlich. Nach Sinn und Zweck der Vorschrift könnte aber die Angabe des Prozentwertes zu fordern sein. Denn die Angaben im Mieterhöhungsschreiben sollten es dem

„Karlsruher Durchschnittsmieter ermöglichen, das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters auf dessen Plausibilität und Nachvollziehbarkeit hin zu prüfen. Das könnte erst möglich sein, wenn der Vermieter auch angibt, von welchem Erhöhungsprozentsatz er ausgeht.“

Die Entscheidung des BGH:

Gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB muss eine Änderung der Miete nach Absatz 1 der Vorschrift durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Dem wird das Erhöhungsverlangen vom 25.10.2013 gerecht. Denn in diesem Schreiben haben die Vermieter den Index zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, den aktuellen Index sowie den Betrag, um den sich die Miete erhöht sowie die künftig geschuldete Kaltmiete (inklusive Garage und Stellplatz) angegeben. Damit standen dem Mieter alle notwendigen Angaben zur rechnerischen und inhaltlichen Nachprüfung der geforderten Mieterhöhung zur Verfügung. Ein wirksames Mieterhöhungsbegehren bei der Indexmiete erfordert nicht, dass der Vermieter - über den eindeutigen und abschließenden Wortlaut des § 557b Abs. 3 BGB hinaus - zusätzlich angibt, welche prozentuale Veränderung sich aus den im Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergibt. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck der Regelung. Es liegt vielmehr auf der Hand, dass sich eine Indexmiete im gleichen Verhältnis ändert wie der Index. Die gegenteilige Auffassung liefe darauf hinaus, dass der Vermieter dem Mieter einzelne (einfache) Rechenschritte „vorzurechnen“ hätte. Dafür gibt das Gesetz keine Grundlage. Im Gegenteil hat der

Gesetzgeber im Rahmen der Mietrechtsreformgesetzte bei der Indexmiete eine Erweiterung der schon nach der Vorgängerregelung (§ 10a Abs. 3 MHG) erforderlichen Angaben - aus Gründen der Rechtssicherheit - nur insoweit für erforderlich gehalten, als über die eingetretene Indexänderung hinaus nunmehr auch die geänderte Miete oder der Erhöhungsbetrag angegeben werden muss (vgl. BT-Drucks. 14/4553 S. 53). Die Vermieter haben auch nicht etwa einen im Gesetz nicht vorgesehenen Preisindex zugrunde gelegt. Der in § 557b Abs. 1 BGB genannte Preisindex wird lediglich vom Statistischen Bundesamt seit Januar 2003 als „Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)“ bezeichnet

Praxis-Tipp:

Wer als Vermieter ganz sicher gehen will, der fügt freiwillig eine genaue Berechnung der Erhöhung bei. Nötig ist dies nicht (mehr). Ggf. muss der Mieter „Dr. Google“ fragen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht