

Indexierung in der Geschäftsraum- und der Wohnraummiete

Dr. Ira Hörndler, Rechtsanwältin FaMuW*

I. Einleitung

In der Geschäftsraummiete sind Indexklauseln seit vielen Jahren, wenn nicht Jahrzehnten der absolute Standard. Jedenfalls zwischen Unternehmen (B2B) gibt es kaum Mietverträge, in denen die Miete nicht indexiert ist. Im Bereich der Wohnraummiete führte die Indexmiete dagegen bis zum letzten Jahr ein kaum beachtetes Nischendasein, obwohl die Vereinbarung von Indexmieten bereits seit 1993 auch dort wieder zulässig ist und noch bis 2021 von Politik, Literatur und Mietervereinen durchaus positiv gesehen wurden. Seit 2022 sind Indexmietverträge plötzlich höchst populär, zumindest in der politischen Debatte, während die Einschätzung dazu, wie viele indexierte Wohnraummietverträge es tatsächlich gibt, weit auseinandergehen. Aber auch in der Geschäftsraummiete wurden Indexierungen auf einmal zum Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien.

Der Beitrag vermittelt das notwendige Wissen, um sowohl die Vereinbarung von Indexmieten als auch von konkreten Indexierungen in bestehenden Verträgen rechtssicher prüfen zu können, er möchte aber auch etwas zur Versachlichung der politisch aufgeheizten Diskussion beitragen.

II. Historie

1. 1948 – 1974: Verbot unter Erlaubnisvorbehalt

Die Hyperinflation in den letzten Jahren der Weimarer Republik hatte in Deutschland lange Nachwirkungen. Insbesondere führte die Angst vor einem Wiederaufleben der Inflation dazu, dass die Angst um die Geldwertstabilität in der politischen Debatte seit dem Ende des zweiten Weltkriegs und bis heute einen sehr viel größeren Raum einnimmt als in anderen Ländern.

Schon seit Inkrafttreten des Währungsgesetzes (WährG) im Juni 1948 unterlagen Wertsicherungsklauseln deshalb einer Genehmigungspflicht durch die Deutsche Bundesbank. § 3 S. 2 WährG enthielt ein repressives Verbot automatischer Gleitklauseln, von dem die Bundesbank im Einzelfall nach ihrem Ermessen Ausnahmen zulassen konnte.¹

2. 1974 – 1993: Verbot der Indexierung in der Wohnraummiete und Erfordernis der 10-jährigen Vermieterbindung in der Geschäftsraummiete

Im Wohnraummietrecht wurden Wertsicherungsklauseln durch das Inkrafttreten des WKSchG II vom 18.12.1974,² das die Möglichkeiten zur Mieterhöhung abschließend regelte, unzulässig.

In Geschäftsraummietverträgen galt weiterhin das Verbot mit Erlaubnisvorbehalt des § 3 WährG 1948. Entsprechend den Genehmigungsgrundsätzen der Bundesbank vom 9. Juni 1978³ wurden Gleitklauseln praktisch nur in Mietverträgen genehmigt, die vom Vermieter vor Ablauf von zehn Jahren nicht ordentlich gekündigt werden konnten und bei denen die Veränderung der Miethöhe von der Entwicklung eines Lebenshaltungskostenindex abhängig war. Andere Bezugsgrößen kamen praktisch nicht in Betracht. Daran hat sich auch nichts geändert, als das WährG 1984 durch das Preisangabenengesetz⁴ abgelöst wurde.

¹ BVerwG, Urt. vom 3. 10.1972 - I C 36.68 - ZMR 73, 200.

² BGBl I 3603.

³ Bundesanzeiger Nr. 109 vom 15. Juni 1978.

⁴ Preisangabenengesetz vom 3. Dezember 1984 (BGBl. I S. 1429)

3. 1993 – 1998: Verbot unter Erlaubnisvorbehalt die Zweite

Durch Art 1 Nr 6 MietRändG vom 21.7.1993⁵ wurde die Möglichkeit der Indexierung von Wohnraummietverträgen ausdrücklich wieder in das Miethöhegesetz (MHRG) eingefügt. Der Gesetzgeber war bereits damals der Meinung, dass die gesetzlichen Erhöhungsvorschriften für beide Mietvertragsparteien nur schwer zu handhaben und deshalb streitanfällig seien. Private Vermieter hätten häufig Schwierigkeiten, Mieterhöhungsverlangen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu begründen. Ihnen sollte ein einfach zu handhabendes und nicht streitanfälliges Mittel an die Hand gegeben werden, ihre Mieteinnahmen inflationsbereinigt stabil zu halten.⁶

§ 10a MHRG stellte allerdings die Vereinbarung von Wertsicherungsklauseln auch im Wohnraummietrecht weiterhin unter den Vorbehalt der Erlaubnis durch die Deutsche Bundesbank. Die Genehmigung wurde entsprechend der Genehmigungsrichtlinien vom 09. Juni 1978⁷ auch im Wohnraummietrecht nur erteilt, wenn der Mietvertrag vom Vermieter vor Ablauf von zehn Jahren nicht ordentlich gekündigt werden konnte sowie in den Fällen, in denen der Vertrag auf Lebenszeit einer Partei abgeschlossen war und bei denen die Veränderung der Miethöhe von der Entwicklung eines Lebenshaltungskostenindex abhängig war.

4. 1999: Verlagerung der Zulässigkeitsprüfung auf die Mietvertragsparteien

Durch Art 9 des Gesetzes zur Einführung des Euro vom 9.6.1998 (EuroEG)⁸ wurde das Preisangabengesetz 1984, in dem das Verbot von Wertsicherungsklauseln mit dem Vorbehalt der Erlaubnis durch die Deutsche Bundesbank seither verankert war, zum 1.1.1999 aufgehoben.

Für das Wohnraummietrecht wurde die bisherige Genehmigungspraxis der Deutschen Bundesbank gemäß Art 10 EuroEG ausdrücklich in § 10a MHRG aufgenommen.⁹ Es stand also im Gesetz unter welchen Voraussetzungen eine Indexierung im Wohnraummietrecht wirksam vereinbart werden konnte. Das Genehmigungserfordernis entfiel damit und die Prüfung, ob eine Wertsicherungsklausel zulässig ist, wurde von der Deutschen Bundesbank auf die Mietvertragsparteien verlagert.

Für die Geschäftsraummiete galt seit dem EuroEG zunächst das „Preisangaben- und Preisklauselgesetz“, das das grundsätzliche Verbot von Indexklauseln wiederholte aber eine Ermächtigung für die Bundesregierung enthielt, durch Verordnung festzulegen, unter welchen Umständen Wertsicherungsklauseln als genehmigt gelten sollten. Von dieser Ermächtigung hat die damalige Bundesregierung Gebrauch gemacht und geregelt, dass Wertsicherungsklauseln, die die Voraussetzungen einhalten, unter denen zuvor eine solche Klausel auch genehmigt worden wäre, als genehmigt gelten.¹⁰ Ebenso wie in der Wohnraummiete entfiel damit das Genehmigungserfordernis und die Prüfung der Zulässigkeit konkreter Wertsicherungsklauseln obliegt seither den Mietvertragsparteien.

III. Zulässigkeit und Voraussetzungen von Indexmietvereinbarungen und Indexmietveränderungen de lege lata

Noch heute unterscheidet sich die Rechtslage im Wohnraummietrecht von der in der Geschäftsraummiete. Die Zulässigkeit von Indexregelungen in seit 2001 abgeschlossenen Wohnraummietverträgen richtet sich nach § 557 b BGB, für Geschäftsraummietverträge gilt weiterhin das grundsätzliche Verbot von Indexregelungen mit Ausnahmen für langfristige Verträge, das seit 2007 im Preisklauselgesetz (PrKG) geregelt ist.

⁵ BGBl I 1257.

⁶ BT-Drs. 12/3254, 8.

⁷ Bundesanzeiger Nr. 109 vom 15. Juni 1978.

⁸ BGBl I 1242

⁹ Begr zum RegE BT-Drucks 13/9347, 55 f.

¹⁰ BGH, Urt. v. 13. 11. 2013 – XII ZR 142/12 - ZMR 2014, 327 = NZM 2014, 34.

1. Wohnraummiete

Es ist zu differenzieren zwischen der Wirksamkeit der Vereinbarung einer Indexklausel und der Wirksamkeit der auf einer (wirksamen) Vereinbarung basierenden Mietänderung. Dabei wird bewusst von „Mietänderung“ und nicht von „Mieterhöhung“ gesprochen, weil eine Indexregelung – anders als bei allen anderen Miethöheregulungen, die das BGB zulässt – auch zu einer Absenkung der Miete führen kann.

a) Zulässigkeit einer Indexmietvereinbarung

Die Zulässigkeit von Indexregelungen im Wohnraummietrecht ist seit dem Mietrechtsreformgesetz 2001¹¹ im Wesentlichen unverändert in § 557 b BGB geregelt, der den allgemeinen Vorschriften für Preisklauseln als *lex specialis* vorgeht (§ 1 Abs. 3 PreisklG).

Nach § 557 b BGB sind nur noch Regelungen zulässig, nach denen sich die Miete nach dem VPI „bestimmt“ (§ 557 b Abs. 1 BGB). Es kann also weder wirksam ein anderer Index vereinbart werden, noch ein Ermessen einer Vertragspartei oder ein Verhandlungsspielraum.¹² Eine Mindestlaufzeit des Vertrages ist dagegen ebenso wenig erforderlich wie eine zeitliche Begrenzung der Indexregelung.¹³ Indexregelungen können also sowohl in befristeten als auch in unbefristeten Verträgen „auf Ewigkeit“ vereinbart werden.

Ob es sich bei Indexklauseln um eine Preisregelung¹⁴ oder eine Preisnebenabrede¹⁵ handelt, wird unterschiedlich beurteilt. Der BGH hat die Frage bisher offengelassen.¹⁶ Darauf kommt es aber letztlich nicht an, weil ein Verstoß gegen ein Klauselverbot der §§ 310, 311 BGB bei einer den Vorgaben des § 557 b BGB entsprechenden Regelung ebenso wenig vorliegen kann wie eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Indexklauseln müssen sich also nur am Transparenzgebot des § 305 c und § 307 Abs. 1 S. 2 BGB messen lassen,¹⁷ das auch auf Preisabsprachen Anwendung findet, wie aus § 307 Abs. 3 S. 2 BGB folgt.¹⁸ Die Klausel muss also klar und verständlich formuliert sein. Eine Klausel, die die Rechtslage unzutreffend oder missverständlich wiedergibt, stellt eine unangemessene Benachteiligung dar. Eine Klausel, die nach ihrem Wortlaut nicht an die „Änderung“ des VPI anknüpft sondern lediglich eine Mieterhöhung bei Steigen des Index vorsieht ist ebenso unwirksam, wie eine Klausel die nicht deutlich macht, dass sich die Miete genau nach der Veränderung des Index richtet. Nachdem die Bestimmung der Miethöhe durch den Index ausdrücklich im Gesetz vorgesehen ist, muss im Vertrag allerdings nicht erklärt werden, was das bedeutet. Anders als bei einer Staffelmiete ist auch keine Angabe der künftigen Miethöhe bereits im Mietvertrag erforderlich. Das wäre auch nicht möglich, weil niemand weiß, wie sich die Inflation und damit der Index in Zukunft entwickeln wird. Schließlich ist weder die Angabe des aktuellen Basisjahres noch eine Aussage dazu erforderlich, ob der monatlich festgestellte Index oder der Jahresdurchschnitt maßgeblich sein soll.¹⁹ Nachdem die Miete und alle anderen Zahlungen monatsweise erfolgen, geht der BGH vielmehr davon aus, dass maßgeblich der Monatsindex sein soll, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren.

¹¹ Gesetz vom 19.06.2001 BGBl I 1149

¹² So auch Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht 15. Aufl. 2021, § 557 b Rn.13.

¹³ Siehe dazu: Begr zum RegE BT-Drucks 14/4553, 53; Weitemeyer NZM 2001, 563, 567.

¹⁴ BeckOGK-BGB/Siegmund, Stand: 01.04.2021, § 557 b Rn. 53; vgl. auch Senatsurt. v. 15.02.2012 – VIII ZR 197/11, ZMR 2012, 525 = NJW 2012, 1502 Rn. 21 [zur Staffelmiete].

¹⁵ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht 15. Aufl. 2021, § 557 b Rn. 20a.

¹⁶ BGH, Urt. v. 26.5.2021 – VIII ZR 42/20, ZMR 2021, 958 = NZM 2021, 878.

¹⁷ BGH, Urt. v. 26.5.2021 – VIII ZR 42/20, ZMR 2021, 958 = NZM 2021, 878.

¹⁸ BGH, Urt. vom 26.5.2021 – VIII ZR 42/20, ZMR 2021, 958 = NZM 2001, 878; BGH, Urt. v. 7.2.2019 – III ZR 38/18, NJW-RR 2019, 942 Rn. 21 mwN; BGH, Urt. v. 15.2.2017 – IV ZR 91/16, NJW 2017, 2346 Rn. 15 mwN;

¹⁹ BGH NZM 2021, 878 auch mit Darstellung der Gegenmeinung.

Seit Inkrafttreten des MietNovG²⁰ im Jahr 2015 gelten die allgemeinen Regelungen über die zulässige Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gem. §§ 556d-556g BGB („Mietpreisbremse“) auch in Mietverträgen, in denen die Miete wertgesichert vereinbart ist. Die Ausgangsmiete darf also in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, höchstens 10 % über der nach § 558 BGB ermittelten, ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Anders als bei der Staffelmiete gilt die Mietpreisbremse allerdings nur für die Ausgangsmiete und nicht auch für die späteren Mietänderungen.

b) Voraussetzungen einer Mietänderung

Die Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden, wobei in dem Änderungsverlangen nicht nur die eingetretene Indexveränderung, sondern auch die geänderte Miete oder der Erhöhungsbetrag angegeben werden müssen (§ 557 b Abs. 3 S.1). Diese Berechnung ist also Wirksamkeitsvoraussetzung eines Mietänderungsverlangens. Der Gedanke des Gesetzgebers dahinter ist, dass der Mieter genau erkennen können soll, wie viel er zahlen muss.²¹ Außerdem darf eine Indexierung maximal in jährlichem Abstand erfolgen (§ 557 b Abs. 2 S.1). Geltend gemacht werden kann die Mietänderung nicht nur vom Vermieter sondern natürlich auch vom Mieter. Mietern, deren Miete sich nach dem Index bestimmt, sollten deshalb den VPI durchaus selbst beobachten. Der monatlich vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) ist nach den aktuell veröffentlichten Zahlen (Basis 2020 = 100) zuletzt in allen Monaten des zweiten Halbjahres 2020 gegenüber dem jeweiligen Vorjahresmonat in 2019 gesunken. Auch in der Vergangenheit gab es immer wieder Monate, in denen die Indexentwicklung gegenüber dem Vorjahresmonat negativ war, sodass Mieter eine Absenkung der Miete hätten verlangen können.

2. Geschäftsraummiete

In Geschäftsraummietverträgen richtet sich die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln seit 2007 nach dem PrKG.²² Wie letztlich schon seit 1948 sind Indexklauseln grundsätzlich verboten (§ 1 Abs 1 PrKG). Zulässig sind Regelungen, die die geschuldete Miete an den vom statistischen Bundesamt oder vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft veröffentlichten Verbraucherpreisindex knüpfen, wenn entweder eine Festlaufzeit von 10 Jahren vereinbart ist (§ 3 Abs 1 Nr 1 d) PrKG), oder der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Schuldner das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern (§ 3 Abs 1 Nr 1 e) PrKG).²³ Es muss also nicht zwingend eine zehnjährige Festlaufzeit vereinbart werden. Vielmehr reicht es auch, wenn der Mieter über Verlängerungsoptionen eine zehnjährige Vermieterbindung erreichen kann. Auch einseitige Kündigungsrechte des Mieters vor Ablauf der Zehnjahresfrist machen die Klausel nicht unzulässig. Ist die Schriftform nicht eingehalten und deshalb der Mietvertrag jederzeit mit der gesetzlichen Frist kündbar (§§ 550, 578 BGB), ist dagegen keine zehnjährige Vermieterbindung gegeben mit der Folge, dass die Indexregelung unzulässig ist.²⁴

²⁰ Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.5.2015 (BGBl I 610).

²¹ Begr zum RegE BT-Drucks 14/4553, 53.

²² Preisklauselgesetz - enthalten in Art 2 des zweiten Gesetzes zum Abbau bürokratischer Hemmnisse insbesondere in der mittelständischen Wirtschaft vom 7.9.2007, BGBl I 2246.

²³ Ausführlich: Bartholomäi/Stellmann in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch Geschäftsraummiete 5. Aufl. 2023 § 10 Rn. 140.

Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2019, Rn III 858 ff; Guhling/Günter/Leonhard, Gewerberaummiete, 2019, § 535 Rn 463 ff.

²⁴ OLG Rostock, Urteil vom 10. 1. 2005 - 3 U 61/04, NZM 2005, 506; Henning Aufderhaar/ Dr. Gerold M. Jaeger NZM 2009, 564; Bartholomäi/Stellmann in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch Geschäftsraummiete 5. Aufl. 2023 § 10 Rn. 142.

Zusätzlich muss die Regelung „im Einzelfall hinreichend bestimmt“ sein und darf keine Vertragspartei unangemessen benachteiligen (§ 2 Abs. 1 PrKG). Nach der gesetzlichen Definition in § 2 Abs. 2 ist eine Preisklausel nicht hinreichend bestimmt, wenn ein geschuldeter Betrag allgemein von der künftigen Preisentwicklung oder von einem anderen Maßstab abhängen soll, der nicht erkennen lässt, welche Preise oder Werte bestimmend sein sollen. Es muss also klar angegeben werden, auf welchen Index sich die Regelung bezieht. Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei liegt nach der gesetzlichen Regelung insbesondere bei Regelungen vor, die nur eine Erhöhung, nicht aber eine Ermäßigung zulassen (§ 2 Abs. 3 Ziff. 1 PrKG), bei denen nur eine Vertragspartei das Recht hat, eine Anpassung zu verlangen (§ 2 Abs. 3 Ziff. 2 PrKG), oder bei der sich der geschuldete Betrag gegenüber dem gewählten Index unverhältnismäßig ändern kann (§ 2 Abs. 3 Ziff. 3 PrKG). Letzteres wurde häufig bei sogenannten Punkteklauseln falsch gemacht, die früher stark verbreitet waren. Wird z.B. vereinbart, dass bei einer Änderung des VPI um 10 Punkte sich die Miete um 10% ändert, würde dies zu einer unverhältnismäßigen Veränderung der Miete führen, da 10 Punkte nur dann 10 % entsprechen, wenn der Index bei 100 Punkten steht, was immer nur im Moment der Umbasierung des Index auf ein neues Basisjahr der Fall ist.

Das Preisklauselverbot mit Erlaubnisvorbehalt gilt allerdings gem. § 1 Abs. 2 PrKIG nicht für manche Arten von Klauseln, die also auch ohne zehnjährige Festlaufzeit zulässig sind. Für das (gewerbliche) Mietrecht relevant sind Klauseln, bei denen ein Ermessensspielraum verbleibt, der nach Billigkeitsgesichtspunkten auszufüllen ist (Leistungsvorbehaltsklauseln), sowie Regelungen, nach denen der geschuldete Betrag (also die Miete) von der Entwicklung von Preisen und Gütern oder Leistungen abhängig gemacht werden, die die Selbstkosten des Gläubigers bei der Erbringung der Gegenleistung unmittelbar beeinflussen (Kostenelementklauseln).

Leistungsvorbehaltsklauseln haben die oft übersehene Rechtsfolge, dass eine Mietänderung die Schriftform des Vertrages zerstört, wenn kein förmlicher Nachtrag über die neue Miete geschlossen wird.²⁵ Zudem wird häufig der Fehler gemacht, dass zwar die Voraussetzungen einer Anpassung geregelt werden, nicht aber nach welchen Kriterien sich die neue Miete bestimmen soll. Dann richtet sich die Ermittlung der neuen Miete keineswegs nach der Entwicklung des Index sondern nach der Marktmiete.²⁶ Wird vereinbart, dass die Miete (bei einer bestimmten Änderung des Index) „anzupassen“ ist, ist die Mietentwicklung und die ursprüngliche Äquivalenzvorstellung der Mietvertragsparteien zu berücksichtigen, also ob und inwieweit die Miete ursprünglich über oder unter der Marktmiete lag.²⁷ Ist nicht Anpassung sondern Neufestsetzung der Miete vereinbart, so kommt es auf die Äquivalenzvorstellungen bei Mietvertragsschluss überhaupt nicht an und die Miete ist völlig neu zu verhandeln,²⁸ wobei mangels anderer Vereinbarung, die Miete auf die Marktmiete festgesetzt werden soll, die auch niedriger sein kann, als die Ausgangsmiete.²⁹ Ist die Klausel unklar, gelten die normalen Auslegungsgrundsätze, bei individuellen Vereinbarungen also §§ 133, 157 BGB und bei Formulklauseln § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten der Partei, die die Klausel gestellt hat.

Kostenelementklauseln spielen (bisher) in der Geschäftsraummiets keine Rolle. Mit Zunahme der gesetzlichen Verpflichtungen für die Vermieter, mit dem Ziel den Gebäudebestand klimaneutral zu machen, könnte sich das allerdings ändern. Denn Die „Selbstkosten“ des Gläubigers sind im laufenden Mietverhältnis die nicht umgelegten Kosten von Instandhaltung und Instandsetzung aber auch von (energetischen) Modernisierungen. Können die Vermieter nicht mehr selbst entscheiden, ob und wann

²⁵ BGH NZM 2018,515; vgl. auch BGH BeckRS 2015, 20941 (Ls. 1); NJW 2014, 1300; OLG Brandenburg NZM 2009, 860, BGH NJW-RR 1992, 517.

²⁶ BGH NJW 1975, 1557; Bub/Treier MietR-HdB/Schulz Kap. III Rn. 226.

²⁷ BGH NJW 1975, 1556; ; KG NJOZ 2009, 257; Bartholomäi/Stellmann in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch Geschäftsraummiets 5. Aufl. 2023 § 10 Rn. 184.

²⁸ BGH NJW 1975, 1557; Bartholomäi/Stellmann in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch Geschäftsraummiets 5. Aufl. 2023 § 10 Rn.

²⁹ OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 1999, 379.

sie welche Maßnahmen durchführen, kann es aus Vermietersicht überlegenswert sein, die Miete jedenfalls in Altbauten nicht an den Lebenshaltungskostenindex sondern an den Index der Baupreise zu knüpfen.

Anders als in der Wohnraummiete gibt es für die Formulierung von zulässigen Indexregelungen in der Geschäftsraummiete insgesamt eine ganze Reihe von Fallstricken. Dem steht allerdings auch eine größere Gestaltungsmöglichkeit gegenüber. Auch in Bezug auf Indexregelungen geht es also in der Geschäftsraummiete darum, eine für die eigene Position günstige und gleichzeitig klare und wirksame Regelung zu formulieren und durchzusetzen, während in der Wohnraummiete wenig Spielraum damit aber auch eine geringe Gefahr unzulässiger oder unklarer Klauseln besteht.

Eine Besonderheit des PrKG ist, dass Klauseln, die gegen die Vorgaben des PrKG verstoßen deshalb nicht unwirksam sind. Gemäß § 8 S 1 PrKG bleibt eine unzulässige Klausel vielmehr so lange wirksam, bis sie rechtskräftig für unwirksam erklärt wird. Eine Ausnahme gilt in dem seltenen Fall, dass die Parteien eine frühere Unwirksamkeit vereinbart haben. Diskutiert wurde lange Zeit, ob diese Regelung durch das AGB überlagert wird, mit der Folge, dass Klauseln, die eine Vertragspartei unangemessen benachteiligen gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB entgegen § 8 PrKG doch unmittelbar unwirksam wird.³⁰ Dem ist allerdings entgegen zu halten, dass Formulklauseln nur dann der AGB-Kontrolle unterliegen, wenn sie von gesetzlichen Regelungen abweichen (§ 307 Abs. 3 BGB). Nachdem auch im PrKG ausdrücklich geregelt ist, dass Preisklauseln den anderen Vertragspartner nicht unangemessen benachteiligen dürfen und trotzdem gem. § 8 PrKG Regelung, die den Vorgaben des PrKG widersprechen wirksam bleiben sollen bis die Unwirksamkeit durch ein Gericht rechtskräftig festgestellt wurde, widerspräche die Annahme einer Unwirksamkeit gemäß §§ 306,307 BGB dem gesetzgeberischen Willen. Eine Klausel, die nach dem Gesetz ausdrücklich wirksam ist, kann deshalb gem. § 307 BGB nicht unwirksam sein. Das hat inzwischen auch der BGH klargestellt.³¹

Streitig war zunächst auch, ob Wertsicherungsklauseln, die schon zu einer Zeit vereinbart wurden, als Wirksamkeitsvoraussetzung noch die Genehmigung der Bundesbank war, die aber nie genehmigt wurden, mit Inkrafttreten des PrKG wirksam werden. Auch diese Frage wurde durch den BGH bejaht, der entschieden hat, dass § 8 PrKG auch für solche Klauseln gilt, mit der Folge dass sie so lange gültig sind, bis ein Verstoß gegen die Vorgaben des PrKG rechtswirksam festgestellt wird.³²

Auch andere Übergangsfragen sind inzwischen geklärt etwa, dass der Vertrag gem §§ 133, 157 BGB dahin auszulegen ist, dass ein zulässiger Index als vereinbart gilt, wenn die Parteien einen Index vereinbart haben, der nicht mehr ermittelt wird oder nach dem PrKG nicht mehr zulässig ist.³³ Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des BGH hat sich zudem mit der in der Geschäftsraummiete sehr relevanten Frage befasst, ob eine Indexregelung unklar und damit gem. § 307 Abs. 1 S.2 BGB unwirksam ist, wenn nicht klargestellt wird, ob auf den Monats- oder den Jahresindex abzustellen ist und entschieden, dass sich aus der monatlichen Zahlweise der Miete auch ohne ausdrückliche Regelung ergibt, dass der Monatsindex vereinbart ist.³⁴

IV. Verhältnis zu anderen Miethöheregulungen

1. Wohnraummiete

³⁰ Gerber NZM 2008, 152; Ghassemi-Tabar/Leo AGB im Gewerberaummietrecht II B Rn. 267.

³¹ BGH NJW 2014, 2708.

³² BGH, Urt. v. 13.11.2013 - XII ZR 142/12, ZMR 2014, 327 = NJW 2014, 52.

³³ BGH, Urt. v. 04.03.2009 - XII ZR 141/07, ZMR 2009, 591 = NZM 2009, 398; BGH, Urt. v. 07.11.2012 - XII ZR 41/11, ZMR 2013, 258 = NZM 2013, 148.

³⁴ BGH NZM 2021, 878.

Bei Abschluss eines indexierten Mietvertrages sind die Regelungen über die „Mietpreisbremse“ (§§ 556d-556g BGB) vollumfänglich anwendbar (§ 557 b Abs. 4 BGB). Anders als bei der Staffelmiete gilt die „Mietpreisbremse“ allerdings nicht für Mietanpassungen aufgrund einer Indexregelung. Der Gesetzgeber hielt eine solche Begrenzung nicht für erforderlich, da der VPI in den Jahren 2004 bis 2013 durchschnittlich jährlich nur um 1,67 % und damit wesentlich geringer als die Mietspiegelmieten gestiegen ist, sodass nicht vorstellbar war, dass eine zulässige Ausgangsmiete jemals unzulässig werden könnte.³⁵ Nachdem der Preisindex bei einer Langzeitbetrachtung immer wesentlich geringer gestiegen ist als die Mieten und zudem Mieter, die indexierte Mietverträge abgeschlossen hatten, weitgehend vor Mieterhöhungen nach den §§ 559 ff BGB geschützt sind, sollte auch ganz bewusst ein Anreiz geschaffen werden, mehr indexierte Wohnraummietverträge abzuschließen.³⁶

Die Vereinbarung einer Indexmiete führt nicht dazu, dass der Mieter eine Modernisierung nicht zu dulden hätte,³⁷ die Indexierung der Miete schützt den Mieter aber sehr weitgehend vor der Umlage von Modernisierungskosten (§ 559 BGB), weil nur die Kosten von solchen Modernisierungen umgelegt werden können, die der Vermieter „nicht zu vertreten hatte“ (§ 557 b Abs. 2 S.2 BGB). Dabei gilt zunächst die übliche Abgrenzung zwischen Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen. Alle Reparaturen und Erneuerungen, zu denen der Vermieter verpflichtet ist weil sie notwendig sind, um die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache zu erhalten, sind deshalb ausgeschlossen. Verlangt der Vermieter trotzdem eine Mieterhöhung, können gezahlte Beträge gem. § 812 Abs 1 S 1 1. Fall BGB zurückgefordert werden.³⁸

In der Literatur wird zudem teilweise vertreten, dass auch Maßnahmen ausgeschlossen sind, deren Notwendigkeit der Vermieter bei Vertragsschluss voraussehen konnte, sodass nur die Kosten solcher erzwungenen Modernisierungen umgelegt werden könnten, die auf unerwarteten gesetzlichen oder behördlichen Anordnungen beruhen.³⁹ Hintergrund dieser Argumentation ist, dass die Privilegierung von Baumaßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, mit dem Wegfall der zehnjährigen Vermieterbindung entfallen sei, da der Vermieter jetzt auch kürzere Laufzeiten vereinbaren könne.⁴⁰ Nachdem inzwischen feststeht, dass es politische Vorgaben geben wird, nach denen nur noch Heizungen eingebaut werden dürfen, die überwiegend mit erneuerbaren Energien betrieben werden, wären also auch die Kosten, die dem Immobilieneigentümer dadurch entstehen, dass er unter diesen Vorgaben auch künftig eine Beheizung sicherstellt, nicht umlegbar. Das betrifft dann nicht nur die Kosten der neuen Heizung selbst sondern auch von Modernisierungen, die absehbar erforderlich sind, damit solche modernen Heizungen die Wohnung auch ausreichend erwärmen, also Dämmung, Einbau von Flächenheizungen statt Heizkörpern etc.. Folgt man dieser Auffassung wäre die Umlage aller Kosten, die auf die Vermieter zukommen werden, um den Wohnungsbestand klimaneutral zu machen, ausgeschlossen wenn und solange die Miete indexiert ist. Denn es dürfte inzwischen allgemein bekannt sein, dass der Wohnungsbestand bis 2045 klimaneutral sein soll. Legt man „nicht zu vertreten“ in dieser Weise als „nicht vorhersehbar“ aus, sind wenige Maßnahmen vorstellbar, die zu einer Mieterhöhung trotz Indexmietvereinbarung führen können. In der Vergangenheit wären das der Einbau von Wasserzählern oder Rauchwarnmeldern gewesen.⁴¹

Es erscheint allerdings als zu weit gehend, jede Maßnahme, von denen auf Grund der politischen Diskussion damit zu rechnen ist, dass Sie mit großer Wahrscheinlichkeit irgendwann umgesetzt werden

³⁵ Begr z GesE BT-Drucks 18/3121, 35.

³⁶ Begr z GesE BT-Drucks 18/3121, 35.

³⁷ BGH, Urt. v. 12.3.2014 – VIII ZR 147/13, ZMR 2014, 626 = NZM 2014, 304 zu § 554 Abs 2 aF.

³⁸ AG Hamburg ZMR 2006, 781.

³⁹ Staudinger/Emmerich, BGB 2021, § 555 b Rn. 36; Horst DWW 2013, 204, 209.

⁴⁰ Staudinger/Emmerich, BGB 2021, § 555b Rn. 36; Schmidt-Futterer/Börstinghaus § 557b Rn 39.

⁴¹ BGH, Urt. v. 17. 12. 2008 - VIII ZR 41/08, NJW 2009, 839; OLG Hamburg, Urt. v. 20.12. 1974 – 1 U 56/74, WuM 1975, 196 = MDR 1975, 493; LG Berlin, GE 1996, 131; Horst DWW 2013, 204, 209; Wall WuM 2013, 3, 15 ff.

muss, als eine vom Vermieter „zu vertretende“ zu betrachten. Denn auch wenn bei Vertragsschluss damit gerechnet werden muss, dass bestimmte Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben werden, sind sie weder vermeidbar noch ihre Kosten kalkulierbar, sodass der Vermieter sie auch nicht von Anfang an einpreisen kann. Auch das Argument, dass für die Zulässigkeit von Indexmietvereinbarungen keine 10-jährige Vermieterbindung mehr vereinbart werden muss, überzeugt nicht. Denn auch ohne die Vereinbarung einer Festlaufzeit ist eine ordentliche Kündigung eines Wohnraummietvertrages für den Vermieter im Normalfall nicht möglich. Die Vereinbarung einer Indexierung schließt deshalb nach der hier vertretenen Auffassung die Umlage von Kosten solcher Maßnahmen, mit denen womöglich irgendwann in der Zukunft aufgrund gesetzlicher Vorgaben gerechnet werden muss, nicht aus. Dem entspricht auch, dass in der Vergangenheit Modernisierungen, die aufgrund der Vorgaben der EnEV erforderlich wurden, als nicht zu vertreten beurteilt wurden.⁴²

Dennoch bleibt zu konstatieren, dass Modernisierungsmieterhöhungen während einer Indexmietvereinbarung nur sehr begrenzt möglich sind. Kann ausnahmsweise gem. § 559 BGB die Miete erhöht werden, kann dies auch zwischen zwei Indexmietänderungen erfolgen (§ 557 b Abs 2 S 1 BGB).

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist während der Zeit, für die eine Indexierung vereinbart ist, ausgeschlossen (§ 557b Abs 2 S 3 BGB). Zulässig ist es dagegen, die Indexierung der Miete nur für einen bestimmten Zeitraum zu vereinbaren und zuvor oder danach die gesetzliche Regelung des § 558 BGB.

Ist vertraglich eine Betriebskostenpauschale vereinbart und ist weiter vereinbart, dass diese erhöht werden kann, wenn die pauschalierten Betriebskosten steigen, so ist eine solche Erhöhung auch während der Laufzeit einer Indexvereinbarung möglich (§ 557b Abs 2 S 1 BGB). Das Gleiche gilt für das Recht zur Änderung der Betriebskostenvorauszahlungen gem. § 560 Abs 4 BGB. Eine Anhebung der Vorauszahlungen ist aber dogmatisch ohnehin keine Mieterhöhung, weil ja vereinbart nicht die Vorauszahlungen sind, sondern die Tragung bestimmter Betriebskosten.

Das Verhältnis zwischen der Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB) und einer Indexierung der Miete ist nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt. Dennoch kann eine Staffelmiete im Wohnraummietrecht nach allgemeiner Auffassung nicht wirksam indexiert werden.⁴³ Das ergibt sich indirekt daraus, dass nach § 557 b Abs. 1 BGB nur vereinbart werden kann, dass die Miete durch den Verbraucherpreisindex bestimmt wird, was bedeutet, dass nur eine automatische Bindung an diesen Index möglich ist. Würde die Miete zusätzlich durch eine Staffelmietvereinbarung geändert, würde das im wirtschaftlichen Ergebnis zu einem im Verhältnis zur Veränderung des Index überproportionalen Steigen der Miete führen. Diese wäre also nicht mehr durch den Index „bestimmt“. Möglich ist lediglich, beide Erhöhungsverfahren zeitlich nacheinander zu vereinbaren.

2. Geschäftsraummiете

In der Geschäftsraummiете gibt es keine Regelungen betreffend die Kombination einer Indexierung mit anderen Mietänderungsregelungen. Die Regelungen über die Miethöhe in §§ 557 ff BGB finden auf die Geschäftsraummiете keine Anwendung und das Preisklauselgesetz (PrKG), das die Indexierung außerhalb des Wohnraummietrechts allgemein unter ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt stellt, befasst sich nicht mit andern Mieterhöhungsmöglichkeiten. Mieterhöhungsmöglichkeiten gibt es in der Geschäftsraummiете allerdings – wenn man von Anhebungen der Betriebskostenvorauszahlungen absieht, die eigentlich keine Mieterhöhungen sind – auch nur, soweit sie wirksam vertraglich vereinbart sind. Selbst die Umlage von Modernisierungskosten ist in der Geschäftsraummiете nicht

⁴² BVerwG, GE 2013, 1468; LG Halle, Urt. v. 08.08.2002 – 2 S 42/01, ZMR 2003, 35, 37; Kinne ZMR 2003, 396, 397.

⁴³ Staudinger/Emmerich BGB 2021, § 555 b Rn. 39.

gesetzlich vorgesehen. Anders als in der Wohnraummiete stellt sich also nur die Frage, ob verschiedene Vertragsregelungen nebeneinander zulässig sind oder durch ihre Kumulation zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen.

Wichtig ist deshalb wie bei jeder Prüfung vertraglicher Regelungen die Frage, ob es sich um eine Individualvereinbarung handelt oder um Formulklauseln und in letzterem Fall, von wem sie gestellt wurden. Dabei ist es in der Geschäftsraummiete keineswegs selbstverständlich, dass immer der Vermieter die Verträge stellt. Unternehmen mit Marktmacht verwenden vielmehr häufig ihre eigenen Muster und setzen diese auch durch.

Wurde der Vertrag individuell ausgehandelt, ist grundsätzlich jede von den Parteien gewollte Regelung möglich, solange sie nicht gegen die guten Sitten verstößt, was kaum denkbar ist. Auch bei einem vom Mieter gestellten Vertrag ist eine unzulässige Kombination verschiedener Mieterhöhungen ausgeschlossen, weil der Vertragspartner des Verwenders gegenüber einer für die gesamte Vertragslaufzeit unveränderten Miete nie unangemessen benachteiligt wird. Denkbar ist die Unwirksamkeit der Kombination verschiedener Mieterhöhungsregelungen also nur in einem vom Vermieter gestellten Formularvertrag.

Wie in der Wohnraummiete, so ist es auch in der Geschäftsraummiete unproblematisch zu vereinbaren, dass zunächst eine Staffelmiete greift und nach einem bestimmten Zeitraum die dann geschuldete Miete für die Restlaufzeit des Mietverhältnisses indexiert wird. Unterschiedlich wird dagegen die Frage beurteilt, ob Staffelmiete und Indexierung parallel vereinbart werden können. Von einer Zulässigkeit ist jedenfalls dann auszugehen, wenn es sich bei der Staffel nicht um eine Mieterhöhung handelt, sondern ganz im Gegenteil um eine Mietreduktion für den Beginn des Mietverhältnisses also um eine „teilmietfreie“ Zeit.⁴⁴ Für zulässig wird aber auch die Kombination einer Indexmiete mit sehr weit auseinanderliegenden Staffeln gehalten.⁴⁵

Nach der hier vertretenen Auffassung, ist die Vereinbarung einer indexierten Staffelmiete auch ohne Einhaltung dieser Kriterien in jedem Fall zulässig. Staffelmietanpassungen sind Preisvereinbarungen und unterliegen deshalb nicht der Inhaltskontrolle des § 307 BGB. Das Ziel des PrKIG ist die Inflationseindämmung und nicht der Mieterschutz (weshalb – zu Recht – die Indexierung von Wohnraummiets im BGB gesondert geregelt ist). Das grundsätzliche Verbot von Indexklauseln schränkt gemäß § 1 Abs.1 PrKIG ausdrücklich nur die Möglichkeit ein, den Betrag von Geldschulden unmittelbar und selbsttätig durch den Preis oder Wert anderer Güter oder Leistungen zu bestimmen. Bei einer Staffelveinbarung wird die Miete nicht an andere Güter oder Leistungen gekoppelt sondern eine von der Entwicklung anderer Güter oder Leistungen völlig unabhängige Preisabrede getroffen, die - auch wenn sie indexiert wird - nicht unwirksam wird.⁴⁶ Für die Wirksamkeit spricht auch, dass die Genehmigungsrichtlinien der Bundesbank, nach denen sich die Genehmigungsfähigkeit von Indexvereinbarungen bis 1999 gerichtet hat, keine Aussage zu solchen Kombinationen getroffen haben, weshalb solche Kombinationen von Index und Staffelmiete vor 1999 völlig unproblematisch genehmigt wurden. Nachdem die Voraussetzungen der Zulässigkeit von Indexklauseln nicht strenger werden, sondern nahtlos an das bisherige Genehmigungsverfahren anknüpfen sollten,⁴⁷ kann sich daran eigentlich nichts geändert haben.

Aber selbst wenn man annähme, dass eine Kombination von Staffel und Indexmiete unzulässig wäre, werden die Regelungen deshalb nicht unwirksam (§ 8 PrKG).

⁴⁴ So auch Usinger NZM 2009, 297; BOGK/Hörndler 578 BGB Rn.117.

⁴⁵ OLG Brandenburg NZM 2009, 860; Staudinger/V. Emmerich, 2021, § 557b Rn. 9

⁴⁶ So auch Henning Aufderhaar/ Dr. Gerold M. Jaeger NZM 2009, 564;

⁴⁷ BT-Drs. 16/4391, 29.

VI. Praktische Relevanz / Verbreitung von Indexregelungen

1. Geschäftsraummiete

In der Geschäftsraummiete sind Indexierungen sehr weit verbreitet. Wenn Mieter keine zehnjährige Festlaufzeit vereinbaren wollen, sind institutionelle Vermieter in der Regel sogar bereit, dem Mieter einseitige Optionen einzuräumen, nur damit zulässigerweise Indexvereinbarungen getroffen werden können. Selbst die Formularmietverträge der marktmächtigen Mieter sehen in aller Regel Indexregelungen vor, wenn auch häufig mit langen „indexfreien Zeiten“ hohen Anpassungsschwellen (10%) und einer unterproportionalen Anpassung also z.B. in Höhe von 60 Prozent der Indexveränderung.

2. Wohnraummiete

Darüber, wie verbreitet Indexmieten in Wohnraummietverträgen gehen, gehen die Meinungen weit auseinander. Während in der öffentlichen Diskussion seit der 2022 sprunghaft angestiegenen Inflation der Eindruck erweckt wird, dass Indexmietverträge weit verbreitet seien, kommt das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) zu dem Ergebnis, dass nur in 2,2 Prozent der bestehenden Wohnraummietverträgen eine Indexmiete vereinbart ist.⁴⁸ Bei Wohnungen, die nach 2020 fertiggestellt und erstmals vermietet wurden, spielen Indexmieten mit 7 Prozent aller Verträge eine etwas größere Rolle, sind aber noch immer deutlich in der Minderheit. Das IW bezeichnet Indexmietverträge auf dem deutschen Wohnungsmarkt deshalb als „Nischenprodukt“.⁴⁹ Sogar Staffelmietverträge sind nach den Feststellungen des IW sowohl bei Neubauten (dort 11 Prozent) als auch im Bestand (mit 6,6 Prozent) stärker verbreitet. Jedenfalls in Bezug auf institutionelle Vermieter wird sich daran aufgrund des im letzten Jahr sprunghaft gestiegenen Index auch nichts ändern. Denn Unternehmen haben in der Regel Erfahrung mit Indexmieten und wissen, dass eine Indexierung keineswegs ein Garant für steigende Mieten ist. Nach den großen Preissprüngen im letzten Jahr besteht sogar eher die Befürchtung, dass der Index vorübergehend sinkt und die Mieten entsprechend abgesenkt werden müssten. Aufgrund der Umbasierung ist das tatsächlich nicht auszuschließen. Privaten Vermietern, die bisher keine Indexmietverträge abgeschlossen haben und meinen, damit eine Möglichkeit entdeckt zu haben, die Mieten ohne Begrenzung steigern zu können, droht womöglich ein böses Erwachen.

VII. Monetäre Auswirkungen im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete

In der Geschäftsraummiete gibt es keine andere relevante Mietänderungsmöglichkeit als die Indexierung, sodass sich die Frage, wie sich eine Indexmiete im Vergleich zu anderen möglichen Mietänderungen auswirkt, überhaupt nicht stellt.

In der Wohnraummiete ist es dagegen sowohl interessant zu vergleichen, wie sich die ortsübliche Vergleichsmiete im Verhältnis zum Verbraucherpreisindex in der Vergangenheit verändert hat, als auch, wie sich beide gegenseitig beeinflussen.

Zunächst ist zu konstatieren, dass Wohnungsmieten mit 21% die wichtigste Einzelposition im VPI sind. Zusammen mit „Wasser, Strom und Haushaltsenergie“ machen sie insgesamt 25,9 % des Warenkorb aus, aus dem sich der VPI ermittelt.⁵⁰ Die Wohnungsmieten werden für die Ermittlung des VPI mithilfe einer deutschlandweiten Mietenstichprobe gemessen, in die entsprechend dem Wohnungsbestand

⁴⁸ Befragung im Rahmen des Ariadne-Projekts im sogenannten Wärme- und Wohnen-Panel im Herbst 2022 an dem 24 Institute beteiligt sind, die gemeinsam erforschen, welche politischen Maßnahmen der Bundesregierung dabei helfen, ihre Klimaschutzziele zu erreichen.

⁴⁹ Newsletter vom 24.03.2023.

⁵⁰ Quelle: statistisches Bundesamt.

der verschiedenen Wohnungstypen in den einzelnen Bundesländern gewichtet wird. Die stark steigenden Mieten in den Metropolen werden also im VPI durch die kaum steigenden Mieten in den ländlichen Regionen der Flächenländer etwas abgemildert. Das führt dazu, dass der VPI trotz der stark gestiegenen Inflation in den letzten eineinhalb Jahren weniger stark gestiegen ist, als die ortsübliche Vergleichsmiete in allen Großstädten. Anders sieht das natürlich in Gegenden mit nahezu gleichbleibenden Mieten aus, in denen es aber auch hohen Leerstand und wenig institutionelle Vermieter gibt, sodass es kaum Indexmieten geben wird. Betrachtet man einen längeren Zeitraum, wird immer deutlicher, wie günstig der VPI sich auf die Mietentwicklung auswirkt. In den letzten zehn Jahren stieg die Inflationsrate lediglich um insgesamt 13,9 Prozent (also durchschnittlich 1,39%/Jahr), mit der Folge sehr geringer Mietsteigerungen bei Indexmietverträgen. Bei einem Vergleich der Mietspiegelmieten im Vergleich zur Entwicklung des VPI für Berlin, Chemnitz, Dortmund, München und Nürnberg sowie der durchschnittlichen Bestandsmietenentwicklung in ganz Deutschland⁵¹ ist die Mietenentwicklung nur in Chemnitz günstiger als der VPI. Selbst die durchschnittliche Mietspiegelmiete in ganz Deutschland ist stärker gestiegen.

Auf der anderen Seite erlaubt es § 558 d Abs. 2 BGB den qualifizierten Mietspiegel nur alle vier Jahre neu zu erstellen und die Anpassung nach zwei Jahren durch eine Indexierung vorzunehmen. Gemäß § 558 d Abs. 3 BGB wird auch bei einer Indexierung vermutet, dass die in diesem indexierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Nach weiteren zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel dann zu erstellen. In München hat das beim Mietspiegel 2023 zu einer Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 21 Prozent geführt, was darauf zurückgeführt wird, dass im Mietspiegel 2021, der nicht neu erstellt wurde, sondern eine Fortschreibung des Mietspiegels 2019 anhand des VPI war, die rasante Mietpreissteigerung nicht realistisch abgebildet worden war.⁵² Es steht zu erwarten, dass die Mietspiegelmieten bei einer Neuerstellung auch in anderen Großstädten höher ausfallen werden, als die Steigerung des VPI im Ausnahmejahr 2022.

VIII. Auswirkung der Umbasierung

Die 2022 festgestellte Entwicklung, die Grundlage vieler Mieterhöhungen war, wurde inzwischen auch mit der Umstellung auf das Basisjahr 2020 korrigiert. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob Mieterhöhungen, die anhand der vorläufigen Zahlen mit Basis 2015 = 100 vorgenommen wurden, jetzt zu korrigieren sind. Das wurde teilweise mit der Begründung angenommen, dass es sowohl nach dem eindeutigen Wortlaut des PrKIG als auch nach § 557 b BGB auf die tatsächlichen Indexstände des VPI ankommt. Wenn vorläufig veröffentlichte Zahlen von den endgültigen abweichen, seien Mietänderungen deshalb nachträglich zu korrigieren.⁵³ Der BGH hat allerdings inzwischen klargestellt, dass es auf den Index ankommt, der zu dem Zeitpunkt veröffentlicht ist, in dem die Mietänderung verlangt wird bzw. (bei einer in der Geschäftsraummierte zulässigen) Automatik Klausel eintritt.⁵⁴

Zwar verlieren die zuvor – unter Zugrundelegung des alten Basisjahrs – berechneten und veröffentlichten Indexreihen rückwirkend ihre Gültigkeit. Die neu berechneten Ergebnisse ersetzen die vorher veröffentlichten Zahlen und können – da sie Folge einer grundlegend anderen methodischen Vorgehensweise sind – durch eine rein rechnerische Umbasierung der alten Indexzahlen nicht nachvollzogen werden.⁵⁵ Nur durch (alleinige) Zugrundelegung des im Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung geltenden Verbraucherpreisindex bzw. des Verbraucherpreisindex der veröffentlicht ist, wenn eine automatische Erhöhung eintritt, ist sichergestellt, dass sich die Berechnung der Mietänderung auf Basis eines durchgehenden, für den gesamten Betrachtungszeitraum nach einem einheitlichen Maßstab berechneten Index richtet.

⁵¹ Daten aus www.mietspiegel.de

⁵² Die gesamte Mietsteigerung von 2019 bis 2023 beläuft sich auf 24,7 %.

⁵³ Henning Aufderhaar/ Dr. Gerold M. Jaeger NZM 2009, 564; wohl auch Schultz, NZM 2008, 425.

⁵⁴ BGH NZM 2021, 1096.

⁵⁵ BGH NZM 2013, 148 = WuM 2013,32.

VIII. Reformbedarf und Reformüberlegungen

Die politische Diskussion beschäftigt sich – wie so häufig – nur mit dem Wohnraummietrecht. Das überrascht im Hinblick auf die Indexierung von Mietverträgen deshalb weil Indexregelungen in Wohnraummietverträgen extrem selten sind, während sie in der Geschäftsraummiets flächendeckend und in nahezu allen Verträgen Verwendung finden. Für das Wohnraummietrecht wird eine Deckelung der Indexierung oder zumindest eine „Kappungsgrenze“ gefordert,⁵⁶ wie sie bei der Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzlich geregelt ist.

Diese weitere Regulierung erscheint allerdings weder sinnvoll noch notwendig, da der Verbraucherpreisindex über einen längeren Zeitraum nicht ansatzweise so stark steigen wird, wie die Wohnraummiets in den Gebieten mit einem Mangel an Wohnraum. Aus der Erfahrung in der Geschäftsraummiets, in der sich die Indexierung als sehr unproblematisches Instrument durchgesetzt hat, drängt sich vielmehr die Empfehlung auf, ganz im Gegenteil auch im Wohnraummietrecht die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete ebenso wie die Modernisierungsmieterhöhung abzuschaffen und nur noch eine Indexierung als echte Wertsicherung der Miets zuzulassen. Das würde den Mietanstieg in den Metropolen ebenso bremsen wie das „Herausmodernisieren“ von Mietern verhindern, das Wohnraummietrecht im BGB wesentlich vereinfachen und viele Streitigkeiten über die Einordnung konkreter Wohnungen in die diversen Mietspiegel verhindern und somit womöglich sogar zum sozialen Frieden beitragen. Will man heftige Ausschläge aufgrund singulärer Ereignisse ausschließen, wäre allenfalls zu überlegen, gesetzlich vorzuschreiben, dass nicht auf den Monatsindex sondern auf den Jahresdurchschnitt abzustellen ist. Jedenfalls wäre es wünschenswert, wenn das eine Jahr historisch hoher Inflation den Gesetzgeber nicht veranlassen würde, das ohnehin schon überkomplexe Wohnraummietrecht weiter mit Detailregelungen zu überfrachten.

⁵⁶ Antrag der Fraktion die Linke BT-DS 20/2687; Antrag der Freien und Hansestadt Hamburg im Bundesrat BR-DS 571/22.