



Indexmiete

Die Indexmiete ist eine variable Miete für ein Objekt (Wohnung, Gewerberaum). Sie ist geregelt in § 557b BGB.

Der Mietpreis ist bei der Indexmiete nicht dauerhaft auf einen festen Wert bestimmt, sondern wird, ausgehend von einer Basismiete, nach von beiden Vertragsparteien nachvollziehbaren Parametern verändert. Zumeist wird die Miete an den Index der Lebenshaltungskosten gekoppelt, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt.

Voraussetzung für die wirksame Vereinbarung einer Indexmiete bei Wohnraum ist, dass: die Bezugsgrundlage der Preisindex für Lebenshaltungskosten ist, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt

die Miete jeweils für ein Jahr ungeändert bleibt

die Mieterhöhung jeweils schriftlich geltend gemacht wird

die Berechnung der neuen Mietforderung offen gelegt wird

eine Erhöhung wegen Modernisierung nur auf die Fälle beschränkt ist, in denen der Vermieter durch gesetzliche oder behördliche Auflagen zur Modernisierung veranlasst wurde (z. B. zur Einhaltung von Abgaswerten)

weitere Mieterhöhungen bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB ausgeschlossen sind

Anders als in § 558 BGB vorgesehen, ist auch bei Wohnraummiete keine Genehmigung durch den Mieter für die Höhe der berechneten Erhöhung erforderlich. Bei Gewerberäumen sind andere Bezugsgrößen und kürzere Anpassungsfristen unter Vorbehalt zulässig. Maßstab ist, dass es sich nicht um einen einseitigen Nachteil zu Lasten des Mieters handelt.

Eine variable Miete mit vertraglich festgelegter Steigerung (z. B. mit 4 % Steigerung pro Jahr) ist keine Index- sondern eine Staffelmiete.

Im Vergleich mit der sonst für Wohnraum vorgesehenen Begrenzung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB stellt sich die Frage, wie sich die Lebenshaltungskosten oder eine andere Bezugsgröße im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete entwickelt. Diese Abweichung ist im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen, da Indexmieten, als besonders langfristig angelegt, zu deutlichen Abweichungen zwischen Lebenshaltungskosten und damit der Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete führen dürften.

Im Regelfall dürfte eine Indexmiete (z. B. durch den Einfluss der besonders schnell steigenden Energiekosten) über der Mietpreisentwicklung liegen, die jedoch Maßstab für den langfristigen Wert einer Immobilie ist. Bei Anwendung eines Ertragswertverfahrens kann mit Rücksicht auf die mögliche Mieterfluktuation eine Minderung angemessen sein oder sollte von vornherein nur auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt werden.