

Der Indexmietvertrag

Ein Vermieter möchte langfristig von einer Wertsteigerung seiner Immobilie profitieren. Hierfür hat er die Möglichkeit der Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S PartG mbB stellt die Indexmiete als eine der in Betracht kommenden Mietvarianten vor.

Bei einer Indexmiete wird die Grundmiete gem. dem Verbraucherpreisindex erhöht. Das bedeutet, dass die Miete parallel zu den Lebenshaltungskosten, die durch das Statistische Bundesamt im Verbraucherpreisindex abgebildet werden, erhöht wird.

Die Erhöhung der Miete bei einem Indexmietvertrag darf maximal alle zwölf Monate erfolgen. Häufig wird auch vereinbart, dass die Anpassung nicht jedes Jahr erfolgen muss, sondern immer erst dann, wenn der Index auf ein bestimmtes, vorab definiertes Niveau gestiegen ist, z. B. Erhöhung um 5 %.

Vorteile des Indexmietvertrages

Die Indexmiete ist eine Möglichkeit, um die auch in Bayreuth geltende Mietpreisbremse zu umgehen, da solche Verträge nicht an die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete gebunden sind, sondern nur an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Bei Indexmietverträgen in Gebieten mit Mietpreisbremsen gelten folgende Vorgaben:

- Die Ausgangsmiete muss den Vorgaben der Mietpreisbremse entsprechen
- Erhöhungsschritte sind unabhängig von der Mietpreisbremse möglich
- Die Miete kann dadurch dauerhaft höher ausfallen

Steigt der Verbraucherpreisindex mithin stärker als die ortsübliche Vergleichsmiete, was insbesondere in den letzten Jahren in Folge der hohen Inflation der Fall war, wird dieser Effekt erzielt. Weitere Vorteile sind, dass den Mietern eine regelmäßige Anpassung der Miete an die Inflation bekannt ist und ein Mieterhöhungsverlangen sich im Gegensatz zu anderen Möglichkeiten sehr einfach gestaltet, da die Berechnung mittels Index eindeutig und unstrittig nachvollziehbar ist.

Die Rechenformel für den Prozentsatz der Indexmieterhöhung lautet: $\text{Neuer Index} : \text{alten Index} \times 100 - 100 = \text{prozentuale Indexsteigerung}$.

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentums-
recht, Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Nachteile des Indexmietvertrages

Die Bindung an den Verbraucherpreisindex hat zur Folge, dass theoretisch auch eine Herabsetzung der Miete im Falle des Sinkens von den Mietern gefordert werden könnte. Aufgrund der durchgehenden Steigerung in den letzten Jahrzehnten ist dies nicht wahrscheinlich, sollte aber als Abwägungskriterium bedacht werden.

Gewichtiger ist, dass bei einem Indexmietvertrag die Miete auch dann nicht zusätzlich erhöht werden darf, wenn freiwillige Modernisierungsmaßnahmen erfolgen. Im Falle einer Modernisierung bei Nichtbestehen eines Indexmietvertrages wäre es ansonsten möglich, die Miete anzupassen (8 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete, aber nur bis zu 3,00 €/ m² innerhalb von sechs Jahren).

Fazit

In Summe stellt der Indexmietvertrag eine echte, brauchbare Alternative zu den anderen Mieterhöhungsmöglichkeiten dar, die das Gesetz anbietet (Staffelmiete, Mietspiegel, Mieterhöhung unter Bezugnahme auf drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten). Ob ein Indexmietvertrag für Ihre Immobilie in letzter Konsequenz geeignet ist, hängt von vielen Faktoren ab.

Insoweit gilt: Nur wer Zusammenhänge erkennt, kann effektive Strukturen schaffen.