

Die Berechnung der Mieterhöhung bei einer Index-Vereinbarung

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squaire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24748480, E-Mail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Der zugrunde zulegende Preisindex

Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass sich die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verändert (siehe § 557b BGB).

Der Verbraucherpreisindex ändert sich jeden Monat, die zugrunde liegende Preisbasis alle 5 Jahre, letztmalig im Januar 2013. Die Preisbasis von (bisher) 2005 wurde auf (jetzt) 2010 umgestellt. Wer seine Miete erhöhen will, muss mit den Werten auf der neuen Preisbasis rechnen.

Den aktuellen Verbraucherpreisindex können Sie hier in Erfahrung bringen:

<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Verbraucherpreise/VerbraucherpreisindexLangeReihen.html>

(Bitte Link ggf. kopieren und in den Browser einfügen)

Der geänderte Preisindex

Wenn zwischen dem Mietbeginn und heute eine neue Preisbasis eingeführt wurde, benötigen Sie zwei Werte,

1. den zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Indexwert bzw. den der letzten Mieterhöhung und
2. den aktuellen Wert nach der neuen Preisbasis, den Sie der Indextabelle entnehmen können. (Tipp: Der Indexwert zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bzw. den der letzten Mieterhöhung muss in diesem Falle < 100 sein.)

Die Berechnung der Erhöhung

Achtung: Begehen Sie nicht den Fehler, nunmehr einfach die beiden Werte zu subtrahieren. Das wäre definitiv falsch!

Sie benötigen nun den Preisindex zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (oder der letzten Mieterhöhung) und den aktuellen Index. Den Index am Tag des Vertragsabschlusses ent-

nehmen Sie, wie oben erwähnt, der Indextabelle. Achten Sie darauf, dass der Wert der aktuellen Preisbasis entspricht, auch dann, wenn zwischenzeitlich noch eine neue Preisbasis gilt.

Stellen Sie nun den Anfangsindex dem aktuellen Index gegenüber. Eine einfache Rechenformel sagt Ihnen, um wie viel sich der Index verändert hat.

Die Formel lautet:

$$\text{(Neuer Indexstand : alter Indexstand x 100) - 100 = prozentuale Veränderung}$$

Übrigens: Die Veränderung kann auch negativ sein. In diesem Falle käme es zu einer Reduzierung der Miete, die Sie, haben Sie eine Indexierung vereinbart, auch zu gewähren haben!

Beispiel-Rechnung

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland betrug zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Januar 2010 auf der Preisbasis 2010 99,0. Der aktuelle Index im Juni 2014 beträgt 106,7.

Um wie viel Prozent hat sich nun der Index verändert? Dies errechnet sich wie folgt:

$$\text{(Neuer Indexstand : alter Indexstand x 100) - 100}$$

Also in unserem Beispiel (106,7 : 99,0 x 100) – 100. Die Veränderung beträgt 7,77%.

Bei einer Monatsmiete von 600 € entspricht dies einer möglichen monatlichen Mieterhöhung von 46,62 €. (Übrigens: Sie müssen die Miete nicht erhöhen. Wägen Sie ab, ob es sinnvoll ist.)

Zeitpunkt der möglichen Mieterhöhung

Die erhöhte Miete könnte mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung wirksam werden (siehe § 557b Abs. 3 BGB), wenn die Miete mindestens 1 Jahr unverändert geblieben ist (§ 557b Abs. 2 BGB).

Besonderheit Gewerberaumiete

In den meisten Gewerberaum-Mietverträgen werden meist noch zwei zusätzliche Bedingungen für eine Mieterhöhung genannt:

1. Seit Mietbeginn oder der letzten Mieterhöhung mindestens x Jahre vergangen sein müssen und
2. der Index muss sich um eine Mindestanzahl von x Punkten verändert haben.

Aus Vermietersicht empfiehlt es sich u.U., beide Werte gering zu halten, weil dann schon früher eine Mieterhöhung geltend gemacht werden kann. Sind die Werte hoch, kann die Miete erst später, dafür aber dann wegen der längeren Zeit deutlich erhöht werden.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

