

Gericht:	BGH
Aktenzeichen:	VIII ZR 42/20
Dokumenttyp:	Rechtsprechung
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2021, 259
Normen:	§ 557b BGB, § 307 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2021, 259

Titelzeile

Indexmieterhöhung: Welche Indexwerte muss die Mieterhöhungserklärung angeben?

Vorinstanz

zu VIII ZR 42/20, LG Ravensburg - 1 S 42/19

Leitsatz

In der Mieterhöhungserklärung reicht aus, die Indexwerte zum Beginn des Mietverhältnisses und zu dem in der Änderungserklärung genannten Zeitpunkt gegenüberzustellen. Es ist nicht erforderlich, die Indexwerte nach der vertraglichen %-Schwelle zu staffeln.

Das Problem Es geht um eine Wohnung in Ravensburg, die seit dem 1.7.2007 vermietet ist. Der Mietvertrag, ein vom Vermieter gestelltes Formular, enthält folgende Indexklausel:

„Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um mindestens 3 %, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bestand. (...)“

Mit Schreiben v. 19.12.2017 macht der Vermieter erstmals eine Erhöhung der Miete um 120 €/Monat auf 1.020 € ab dem 1.3.2018 geltend. Er begründet dies damit, dass der Verbraucherpreisindex zu Beginn des Mietverhältnisses bei 95,8 Punkten gelegen habe und zum 30.11.2017 bei 109,4 Punkten liege, was einer prozentualen Erhöhung von 13,5 % (121,50 €) entspreche. Der Mieter hält u.a. die Berechnung der Mieterhöhung für unwirksam, weil sie die Indexwerte nicht nach der vertraglichen 3 %-Schwelle staffle, und entrichtet weiter die bisherige Miete; der Vermieter erhebt Zahlungsklage.

Die Entscheidung des Gerichts Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Die Mieterhöhungserklärung sei nicht deswegen zu beanstanden, weil sie lediglich die beiden Indexwerte zum Beginn des Mietverhältnisses und zu dem in der Änderungserklärung genannten Zeitpunkt gegenüberstelle.

Zwar könne ausweislich der Vereinbarung der Parteien erst dann eine Mietänderung verlangt werden, wenn sich der Verbraucherpreisindex um mindestens 3 % ändere. Hieraus folge aber nicht, dass die Mieterhöhung anhand einer Addition der jeweiligen prozentualen Werte bei jeweiliger Überschreitung des Schwellenwerts zu errechnen sei. Denn die Schwelle einer nötigen 3%igen Änderung des Index-

werts stelle eine sog. Bagatellklausel dar. Hierdurch solle verhindert werden, dass jede geringfügige Änderung des Verbraucherpreisindex zum Anlass einer Änderung der Miete genommen werde. Die Klausel schränke somit die Geltendmachung der Mietänderung ein, berühre aber nicht deren Berechnung.

Der Vermieter sei auch nicht zu einer schrittweisen Anpassung der Miete nach dem jeweiligen Überschreiten des Schwellenwerts verpflichtet. Er könne vielmehr die Miete auch erst nach einem längeren Zeitraum und somit nach einer mehrmaligen Überschreitung der 3 %-Schwelle erhöhen (Verweis auf BT-Drucks. 12/3254 , 16 [zu § 10a MHG a.F.]). Anhaltspunkte dafür, dass ein solches Vorgehen hier ausnahmsweise gegen Treu und Glauben verstoße, bestünden nicht.

Konsequenzen für die Praxis Das Urteil überzeugt. Es entspricht der überwiegenden Auffassung in der Fachliteratur (etwa *M. Schulz* in BeckOK/Mietrecht, Stand: 1.8.2021, § 557b BGB Rz. 27).

Beraterhinweis Das Urteil ist zum Wohnungsmietrecht ergangen, es ist aber auf das Gewerbemietrecht übertragbar.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin,
www.aclanz.de

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2021, 258 (vorstehend).

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln