

Neues vom Bundesgerichtshof / aus der Rechtsprechung

Mietänderungserklärung bei einer Indexmiete

Indexmiete bedeutet, dass beim Abschluss des Mietvertrages vereinbart wird, dass sich die Höhe der künftigen Mieten an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten ausrichten soll. Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete sind dann ausgeschlossen, entscheidend ist der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes („Inflationsrate“). Automatisch erhöht sich die Miete hier aber auch nicht. Stattdessen muss der Vermieter, gestützt auf die Zahlen des Verbraucherpreisindex, eine entsprechende Erhöhungs- oder Änderungserklärung abgeben. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindex sowie die jeweilige Miete und die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.

Ausreichend ist es, so jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 291/16), wenn der Index zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, der aktuelle Index und der Mieterhöhungsbetrag sowie die neue Miete genannt werden. Dagegen ist es nicht notwendig, zusätzlich anzugeben, welche prozentuale Veränderung sich aus den Indexdaten ergibt. Der Vermieter muss dem Mieter nicht jeden einfachen Rechenschritt vorrechnen.

Aktuelle Infos

- **Sondierungsgespräche:** Union und SPD starten am Sonntag, dem 7. Januar, in Berlin ihre Sondierungsgespräche. Die Gruppe „Kommunen/Wohnungsbau/Mieten/ländlicher Raum“ berät in folgender Zusammensetzung: Für die CDU = Reiner Haseloff, Ministerpräsident von Sachsen-Anhalt, und Michael Grosse-Brömer, Parlamentarischer Geschäftsführer der Unionsfraktion, für die CSU = Kurt Gribl, Oberbürgermeister von Augsburg, für die SPD = Natascha Kohnen, Landesvorsitzende der Bayern-SPD, und Michael Groschek, Landesvorsitzender der SPD Nordrhein-Westfalen und langjähriger Bauminister in NRW.
- **Neuer Betriebskostenspiegel:** Der Deutsche Mieterbund hat für das Abrechnungsjahr 2015 alle Daten ausgewertet und einen darauf basierenden Betriebskostenspiegel erstellt. Mieter mussten in Deutschland danach im Durchschnitt 2,17 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann diese so genannte zweite Miete bis zu 2,76 Euro/qm/Monat betragen. Für eine 80 qm große Wohnung mussten beim Anfallen aller Betriebskostenarten danach 2.649,60 Euro für das Abrechnungsjahr 2015 aufgebracht werden. Während in den westlichen Bundesländern durchschnittlich 2,18 Euro/qm/Monat gezahlt wurden, waren es in den östlichen Bundesländern 2,10 Euro. Die Kosten für Heizung und Warmwasser waren mit zusammen 1,07 Euro/qm/Monat der größte Brocken bei den Betriebskosten. Gerade hier ist auf die Bandbreite der anfallenden Kosten zu achten. Sie betragen laut Betriebskostenspiegel 0,73 Euro bis 1,98 Euro pro Quadratmeter und Monat. Den Betriebskostenspiegel und alle wichtigen Informationen dazu finden Sie unter www.mieterbund.de in der Rubrik „Service“
- **Kardinal fordert bezahlbare Wohnungen:** Der Kölner Kardinal Rainer Woelki hat am ersten Weihnachtstag bezahlbaren Wohnraum gefordert. „Mehr und mehr Menschen können sich Wohnen in unserem an sich wohlhabenden Land nicht mehr leisten, weil Wohnungen nicht selten ausschließlich zu Renditeobjekten geworden sind und so preiswerter, bezahlbarer Wohnraum fehlt. Das ist zynisch, in Letztem sogar menschenverachtend. Wie soll denn ein Gemeinwesen, wie eine Stadt, funktionieren, wenn sich Durchschnittsverdiener, wie eine Krankenschwester, wie der Mann von der Müllabfuhr, der Busfahrer oder der Polizist, ‚Wohnen‘ nicht mehr leisten können?“ Dies sei ein ganz dunkles Kapitel der aktuellen gesellschaftlichen Wirklichkeit kritisierte Woelki in seiner Predigt im Kölner Dom.

Mieter-Tipp

Anfechtung des Mietvertrages

Ein potenzieller Mieter muss gegenüber einem Vermieter nicht seine politischen Auffassungen offenbaren. Für einen Vermieter kann jedoch der Umstand, dass der potenzielle Mieter (Aktivist der AfD) Anziehungspunkt für linksgerichtete Gewalt ist, ein bedeutsamer Umstand sein, über den der Mieter beim Vertragsschluss unaufgefordert aufklären muss. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter seine Erklärung, die zum Abschluss des Mietvertrages geführt hat, wirksam anfechten (AG Göttingen 18 C 41/17).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2018/2019
Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung
DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)