

Indexmiete muss verständlich geregelt sein



Recht

© Pixabay

Die Regelungen in einem Mietvertrag müssen klar und verständlich sein. Insbesondere gilt dies bei einer vereinbarten Indexmiete, bei der sich Mietanpassungen an veränderten Lebenshaltungskosten orientieren, die das Statistische Bundesamt als „Preisindex“ ermittelt. Die Wüstenrot Immobilien GmbH, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, weist auf eine aktuelle Entscheidung des Landgerichts Berlin II (63 S 138/24) hin.

Im entschiedenen Fall war die Indexmiete am Ende des Mietvertrags unter der Überschrift „Sonstige Vereinbarungen“ geregelt. Die Klausel verwies lediglich auf eine gesetzliche Vorschrift, ohne zu erläutern, was genau damit gemeint ist. Das Landgericht sah die von der Vermieterin erklärte Mieterhöhung als unwirksam an, da die Klausel zur Indexmiete an dieser Stelle und in diesem Zusammenhang als überraschend anzusehen und unverständlich sei.

Zum einen mussten die Mieter nicht damit rechnen, dass bei einem Unterpunkt „Sonstige Vereinbarungen“ eine Regelung zur Miethöhe enthalten ist. Zum anderen verstoße die Klausel gegen das Transparenzgebot. Die Regelungen in einem Mietvertrag müssten nämlich auch für juristische Laien verständlich sein, ohne dass man Rechtsrat einholt. Dies sei nicht der Fall, wenn die Klausel ohne den Gesetzestext nicht verständlich ist. So hätte sich unter anderem aus dem Mietvertrag ausdrücklich ergeben müssen, dass die Miete durch den Preisindex des Statistischen Bundesamts für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird.