I

Indexmiete ⇨ STAFFELMIETE

Schon bei Abschluss des Mietvertrags kann festgelegt werden, wie sich der Mietpreis entwickelt, also wann und in welchem Umfang die Miete steigt. Mieter und Vermieter können dazu einen Staffel- oder einen Indexmietvertrag vereinbaren. Der Indexmietvertrag kann als unbefristeter oder als Zeitmietvertrag abgeschlossen werden. Die Ausgangsmiete kann frei vereinbart werden, die Vorgaben der ⇨ MIETPREISBREMSE oder zur ⇨ MIETPREISÜBERHÖHUNG sind aber einzuhalten. Der künftige Mietpreis wird bei der Indexmiete dann an den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte des Statistischen Bundesamts gekoppelt. Die Miete steigt dann letztlich in Abhängigkeit von der Höhe der Inflationsrate. Die Vereinbarung muss dabei nicht die Festlegung eines Basisjahres enthalten (**BGH WuM 2021, 438**).

Ein anderer als der oben genannte »Lebenshaltungskostenindex« ist nicht zulässig. Ist im Mietvertrag ein Index zugrunde gelegt, der nicht mehr ermittelt wird, bleibt die Vereinbarung trotzdem wirksam. Im Wege der Vertragsauslegung kann der zulässige »Lebenshaltungskostenindex« zugrunde gelegt werden (**BGH WuM 2013, 32**).

Wichtig: Bei einem Indexmietvertrag sind andere Mieterhöhungen praktisch ausgeschlossen, insbesondere die ⇨ MIETERHÖHUNG auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Auch Mieterhöhungen nach einer ⇨ MODERNISIERUNG sind weitestgehend ausgeschlossen. Zulässig ist nur die Erhöhung aufgrund von baulichen Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Außerdem kann zusätzlich zur Mieterhöhung nach der Indexklausel die Miete wegen gestiegener Betriebskosten (Bruttomiete) erhöht werden.

Auch bei Indexmietverträgen steigt die Miete nicht automatisch. Der Vermieter muss eine Mieterhöhung schicken; ⇨ TEXTFORM reicht aus. In der Mieterhöhungserklärung muss er den alten und den aktuellen Index angeben und die neue Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag mitteilen. Die prozentuale Veränderung der Indexmiete muss nicht angegeben werden (**BGH WuM 2018, 36**).

Nach Vertragsabschluss bzw. nach jeder Erhöhung muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Allenfalls Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten oder aufgrund von Baumaßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, sind zwischendurch möglich.

Die Indexmieterhöhung muss von Beginn des auf die Mieterhöhungserklärung folgenden übernächsten Monats an gezahlt werden. Kommt die Erhöhung im September, ist ab 1. November die höhere Miete zu zahlen.

Sog. ⇨ LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSELN sind bei Wohnraummietverhältnissen weitgehend unzulässig. Hat der Vermieter eine derartige Klausel im Mietvertrag verwendet, kann er eine Mieterhöhung nur nach den allgemeinen Regeln fordern, d.h. auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Insolvenz

Insolvenz ist die Zahlungsunfähigkeit eines Schuldners. Bei eingetretener oder akut drohender Insolvenz kann nach den Regeln der Insolvenzordnung (InsO) das Insolvenzverfahren eröffnet werden. Es dient dazu, das vorhandene Vermögen des Schuldners möglichst gerecht unter den Gläubigern zu verteilen. Im Rahmen des Insolvenzverfahrens kann der Schuldner die **Restschuldbefreiung** beantragen. Um diese zu erreichen, muss er u.a. für die Dauer von sechs Jahren seine laufenden Bezüge an einen Treuhänder abtreten sowie eine angemessene Erwerbstätigkeit ausüben bzw. sich um eine solche bemühen und darf keine zumutbare Tätigkeit ablehnen.

Im Mietrecht kann das Vertragsverhältnis sowohl durch die Insolvenz des Mieters (⇨ VERMÖGENSVERFALL DES MIETERS) als auch des Vermieters (⇨ VERMÖGENSVERFALL DES VERMIETERS) gestört werden.

Instandhaltung, Instandsetzung

Nach dem Gesetz (§ 535 BGB) ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen. Während der Mietzeit muss er die Mietsache in einem ordnungsgemäßen, funktionstüchtigen und fehlerfreien Zustand erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen sind dabei der Oberbegriff für Inspektionen zur Feststellung und Beurteilung des gegenwärtigen Zustands, für Wartungsarbeiten zur Bewahrung des ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache und für Instandsetzungen. Eine Instandsetzung ist die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands, d.h. die Reparatur oder der Austausch bzw. die Neuanschaffung eines defekten Teils der Mietsache. Bezahlen muss der Vermieter diese Instandsetzungen selbst. Er kann die Kosten nicht auf die Mieter abwälzen oder deshalb eine Mieterhöhung fordern.

Die gesetzliche Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Ver-

mieters erstreckt sich auch auf die Gemeinschaftsräume des Hauses, wie Waschküche, Speicher oder Treppenhaus (KG Berlin RE WuM 84, 42).

Grundsätzlich sind diese Vermieterpflichten zwingend. Auch im Mietvertrag kann nichts anderes vereinbart werden. Aber es gibt zwei Ausnahmen von diesen gesetzlichen Instandsetzungsverpflichtungen:

– Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass der Mieter ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN übernimmt.

– Der Mietvertrag kann außerdem Regelungen enthalten, wonach der Mieter kleinere Reparaturen für ⇨ BAGATELLSCHÄDEN zahlen muss.

Für beide Ausnahmetatbestände hat die Rechtsprechung enge Grenzen gesetzt (**BGH WuM 2015, 338; BGH WuM 2012, 312; BGH WuM 2015, 343** und **BGH WuM 92, 355; BGH WuM 91, 381; BGH WuM 89, 326**).

Bemerkt der Mieter Mängel an der Mietsache ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, muss er das sofort dem Vermieter mitteilen⇨ ANZEIGEPFLICHT DES MIETERS. Der Vermieter muss den Mangel ggf. nach vorheriger Besichtigung der Wohnung ⇨ BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS dann umgehend beseitigen. Die Instandsetzungspflicht des Vermieters besteht ausnahmsweise nicht, wenn der Mangel schon bei Abschluss des Mietvertrags vorlag und Mieter und Vermieter dem durch Vereinbarung eines geringeren Mietpreises Rechnung getragen haben oder wenn der Mieter den Mangel selbst verschuldet hat.

Reparaturen, umfassende Instandsetzungsarbeiten oder bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder einer gesetzlichen Verpflichtung durchführt, sind vorher rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, es handelt sich nur um eine geringfügige Erhaltungsmaßnahme oder die sofortige Durchführung der Instandsetzung ist zwingend erforderlich. Die Dauer der Frist, die ansonsten einzuhalten ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Dreimonatsfrist, die bei einer ⇨ MODERNISIERUNG gilt, ist hier nicht anzuwenden **(BGH WuM 2009, 290)**.

Der Mieter hat notwendige Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters, also z.B. Reparaturen, zu dulden. Zur aktiven Mithilfe ist er nicht verpflichtet. Er muss beispielsweise keine Möbel wegräumen (LG Berlin WuM 96, 143; AG Erfurt WuM 2009, 342).

Sind die Erhaltungsmaßnahmen beendet, hat der Vermieter den vertragsgemäßen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Grundsätzlich muss der Vermieter auch aufwändige Instandsetzungsmaß-

nahmen durchführen, unabhängig davon, wie hoch die Miete ist (LG Hamburg WuM 97, 432). Die Reparaturpflicht endet erst dort, wo die »Opfergrenze« überschritten wird **(BGH WuM 90, 546)**. Auch hier kommt es auf den Einzelfall an. Dabei ist darauf zu achten, dass kein krasses Missverhältnis entsteht zwischen dem Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjekts und den aus ihm zu erzielenden Einnahmen andererseits **(BGH WuM 2005, 713)**.

Wichtig: Die Instandsetzungspflicht des Vermieters verjährt nicht **(BGH WuM 2010, 238)**.

Einzelfragen:
– Ohne besonderen Anlass ist der Vermieter nicht verpflichtet, Elektroleitungen und Elektrogeräte in regelmäßigen Abständen auf ihren ordnungsgemäßen Zustand zu überprüfen **(BGH WuM 2008, 719)**. Freiwillig durchgeführte Wartungen, »E-Checks« u. ä. können bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung als sonstige ⇨ BETRIEBSKOSTEN abgerechnet werden.

– Der Vermieter darf im Zuge der Erhaltungsmaßnahmen die Mieträume nicht gegen den Willen des Mieters umgestalten. Ein defekter Gasherd darf nicht einfach gegen einen Elektroherd ausgetauscht, ein Fliesenboden auf der Terrasse nicht durch einen Holzboden ersetzt werden (LG Berlin WuM 2017, 14).

– Kann während umfassender Erhaltungsarbeiten die Wohnung nicht bewohnt werden oder wird der Wohngebrauch erheblich beeinträchtigt (Wasserrohrbruch, Durchfeuchtung, Trockengeräte), kann der Mieter die Miete kürzen ⇨ MIETMINDERUNG. Unter Umständen hat der Mieter auch Anspruch auf Aufwendungsersatz in angemessenem Umfang, zum Beispiel für eine Ersatzunterkunft.

Instandhaltungskostenpauschale ⇨ SOZIALMIETEN

Bei Sozialwohnungen ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG ist der Vermieter berechtigt, eine Pauschale für die Instandhaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die Grundlage für die Miethöhe ist, zu berücksichtigen (§ 28 II. BV).

Seit dem 1. Januar 2002 hängt die Höhe der Pauschale für Instandhaltungskosten davon ab, wie viele Jahre die Bezugsfertigkeit der Wohnung am Ende des Kalenderjahres, in dem eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt wird, zurückliegt. Außerdem verändern sich die Pauschalen alle drei Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex

für Deutschland und betragen seit dem 1. Januar 2020 pro Quadratmeter und Jahr

9,20 Euro bei weniger als 22 Jahren,

11,68 Euro bei mindestens 22 Jahren,

14,92 Euro bei mindestens 32 Jahren.

Diese Pauschalen verringern sich um 0,25 Euro bei eigenständig gewerblicher **Lieferung von Wärme** und erhöhen sich um 1,30 Euro für Wohnungen, für die ein **Aufzug** vorhanden ist.

Wenn der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, verringern sich die Pauschalen um 1,36 Euro. Sind die Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters, dürfen zusätzlich 11,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden.

Zu den kleinen Instandhaltungen gehört das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Achtung: Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel, darf der Vermieter die Kostenmiete einseitig um den entsprechenden Zuschlag erhöhen **(BGH WuM 2010, 296)**.

Für Garagen oder Einstellplätze dürfen an Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen höchstens 88,23 Euro jährlich je Garage oder Einstellplatz angesetzt werden.

Internet – www.mieterbund.de

Interessante Informationsangebote rund um das Thema »Miete« gibt es unter WWW.MIETERBUND.DE auf Hunderten von Seiten des Deutschen Mieterbundes zu entdecken. Direkt auf der Homepage stehen aktuelle Informationen und Pressemeldungen, vor allem zu neuen Gerichtsentscheidungen und wichtigen politischen Fragen. Von der Homepage aus kann man u.a. direkt in die Kapitel »Beratung«, »Mietrecht« oder »Service« klicken.

Unter »Beratung« finden Sie die Beratungsangebote des Deutschen Mieterbundes und der 320 örtlichen DMB-Mietervereine. Persönliche Rechtsberatung mit Terminvergabe bieten die örtlichen Mietervereine an. Ihren Mieterverein vor Ort finden Sie, indem Sie Wohnort oder Postleitzahl eingeben. Daneben finden Sie aber unter »Beratung« auch Angebote für eine telefonische (0900/1 2 0 00 12) oder für eine Online-

Rechtsberatung (WWW.MIETERBUND24.DE), wenn es mal ganz schnell gehen muss.

Unter »Mietrecht« sind hundert wichtige und aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht seit 2009 aufgeführt. Daneben gibt es einen »Überblick«, d.h. kurze und prägnante Informationen zu den 17 wichtigsten Mietrechtsproblemen. Unter »Mietrecht von A bis Z« sind zahlreiche Informationen und Urteile zu mietrechtlichen Fragen in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt.

Unter »Service« sind der DMB-Mustermietvertrag und Vordrucke für Hausordnung und Wohnungsübergabeprotokoll zu finden. Außerdem gibt es hier die Betriebskostenspiegel, die Heizspiegel, einen Wohngeldrechner, den Heizenergiecheck, das Energiesparkonto, viele Spartipps und Auszüge aus der *MieterZeitung*.

Natürlich können Sie auf unseren Internetseiten auch direkt den »Shop« ansteuern und Broschüren, Ratgeber, Bücher oder Zeitungen des Deutschen Mieterbundes bestellen. Abgerundet werden die Internetseiten durch die Rubriken »Politik« und »Presse«. Hier können Sie verfolgen, wie sich der Deutsche Mieterbund für die Interessen der Mieterinnen und Mieter einsetzt.

Unter »DMB« erfahren Sie dann das Wichtigste zu Aufbau, Zielsetzung und Leitbild der Mieterorganisation.

Weitere Informationen von uns über Facebook und Twitter, direkt anwählbar über unsere Homepage.