

Indexmiete: Formelle Anforderungen an die Änderungserklärung des Vermieters (§ 557b Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB) - Angabe der prozentualen Änderung erforderlich?

BGH, Urteil vom 22. November 2017 – VIII ZR 291/16¹

Die Vereinbarung einer Indexmiete gem. § 557b BGB ist in der Praxis sicher nicht der Normalfall, aber sie hat für beide Seiten den erheblichen Vorteil einer langfristigen Kalkulationssicherheit. Die wichtigsten Grundsätze (§ 557b Abs. 2 BGB):

- Die Miete muss grundsätzlich *mindestens ein Jahr unverändert* bleiben;
- eine *Mieterhöhung nach Modernisierung* ist nur auf Grund von Maßnahmen möglich, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§§ 555b Nr. 6, 559 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 BGB);
- eine *Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete* (§ 558 BGB) ist ausgeschlossen;
- die *Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen* ist zulässig (§ 557b Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 560 Abs. 4 BGB).

Wie bei jeder Mieterhöhung muss der Vermieter bestimmte formelle Mindestanforderungen beachten, wenn er die Miete entsprechend der Änderung des Lebenshaltungskostenindex erhöhen will. Nach § 557b Abs. 3 BGB ist die Änderung der Miete durch Erklärung in Textform geltend zu machen; dabei sind

- die (seit Mietbeginn oder der letzten Erhöhung) eingetretene *Änderung des Preisindex*es sowie
- die *„jeweilige“ Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag*

anzugeben. Umstritten war bislang die Frage, ob auch der *Prozentsatz der Indexerhöhung* angegeben werden muss, um dem Mieter die Nachprüfung der Mieterhöhung zu ermöglichen. Diese Frage war Gegenstand des BGH-Urteils vom 22. November 2017.

Der Fall:

Das Mietverhältnis bestand seit dem 1. August 2006. Die Kaltmiete war mit monatlich 655 € zuzüglich 30 € für Garage und Stellplatz vereinbart. Zur Höhe der Miete enthielt der Mietvertrag außerdem folgende, aus § 557b Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB nahezu wörtlich übernommene Regelung:

„Die Parteien vereinbarten, dass der Mietzins durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex bestimmt wird. Zur Anpassung des Mietzinses bedarf es einer Erklärung in Textform, wobei die Änderung des Preisindexes sowie die geänderte Miete oder die Erhöhung betragsmäßig in Geld anzugeben ist“

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2013 erhöhten die Vermieter erstmals die Miete ab Dezember 2013 um 85 € und begründeten dies wie folgt:

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 15. Januar 2018). Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG Weilheim. LG München II) sind nicht veröffentlicht.

„Der maßgebliche Verbraucherpreisindex ist seit August 2006 von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte (Stand September 2013) gestiegen. [...] Dies nehmen wir zum Anlass, die bisherige Miete von 690,00 € um (abgerundet) 85,00 € auf 775,00 € zu erhöhen. [...]“

Da der Mieter in der Folgezeit (bis zum Ende des Mietverhältnisses am 16. Januar 2015) den Differenzbetrag nicht zahlte, rechneten die Vermieter mit dem rückständigen Betrag (von 1.147,50 € für 13,5 Monate) gegen das Kautionsguthaben des Mieters in Höhe von 1.104,15 € auf. Der Mieter akzeptierte die Aufrechnung nicht und verlangte im Klagewege die Auszahlung der Kautions. Damit hatte er in den Vorinstanzen Erfolg.

Das Berufungsgericht war der Auffassung, die Mieterhöhungserklärung sei formell mangelhaft und deshalb unwirksam, weil sie die Veränderung des Preisindex nicht – zusätzlich – mit einem Prozentsatz angegeben habe. Diese Angabe sei zwar nicht nach dem Wortlaut des § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB, wohl aber nach seinem Sinn und Zweck erforderlich, um einem durchschnittlichen Mieter die Überprüfung der Plausibilität und Nachvollziehbarkeit des „Mieterhöhungsverlangens“ des Vermieters zu ermöglichen. Erst mit dem Prozentsatz der Indexerhöhung könne der Mieter nachrechnen, ob der Erhöhungsbetrag der Miete diesem Satz entspreche. Zur höchstrichterlichen Klärung dieser bislang strittigen Frage hat das Berufungsgericht die Revision zugelassen.

Die Entscheidung:

Der VIII. Senat des BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und das erstinstanzliche Urteil dahin abgeändert, dass die Klage (des Mieters auf Auszahlung der Kautions) abgewiesen wird. Die Begründung ist relativ kurz, aber überzeugend und entspricht i.Ü. der allgemeinen Tendenz des Senats, Ansprüche der einen oder anderen Seite nicht an oft kleinlichen Formalitäten scheitern zu lassen.

1) Die Erhöhungserklärung der Vermieter ist *in Textform* abgegeben worden und sie enthält sämtliche vom Gesetz geforderte Angaben: Die *Änderung des Preisindex* ergibt sich problemlos aus der Angabe der beiden maßgebenden Indexwerte von August 2006 (94,2 Punkte) und September 2013 (106,1 Punkte). Die auf diese beiden Zeitpunkte bezogene „*jeweilige*“ Miete ist betragsmäßig mit 690,00 €² und 775,00 € und – zusätzlich – der *konkrete Erhöhungsbetrag* mit 85,00 € angegeben. Damit war der Vorschrift des § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB in vollem Umfang Genüge getan.

Die zusätzliche Angabe des Prozentsatzes der Veränderung des Preisindex – über den Wortlaut des § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB hinaus – ist entgegen der Auffassung der Vorinstanzen auch nicht aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Erhöhungserklärung geboten.³ Es liegt auf der Hand, dass sich die Indexmiete im gleichen Verhältnis ändert wie der Index. Der

² Bei diesem Betrag handelt es sich um ein offensichtliches, im Ergebnis aber unschädliches Versehen des Vermieters; tatsächlich betrug die Ausgangsmiete 685 €; s. dazu unten S. 3/4 unter 1)

³ aaO RNr. 10, 11 m.w.Nachw.

Vermieter muss dem Mieter nicht die einfachen Rechenschritte vorrechnen. Bei der Neufassung des § 557b BGB durch das MietRRRefG von 2001 hat der Gesetzgeber eine Änderung der Vorgängerregelung des § 10a Abs. 3 MHG nur insoweit für erforderlich gehalten, als nunmehr – außer der Änderung des Indexes – auch *die geänderte Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag* angegeben werden muss; dem entspricht die vorliegende Erklärung des Vermieters vom 25. Oktober 2013, geht sogar mit der Nennung der bisherigen und der neuen Miete sowie des Erhöhungsbetrages noch darüber hinaus.

2) Abschließend rechnet der Senat auf der Grundlage der tatrichterlichen Feststellungen „sicherheitshalber“ selbst noch einmal die Mieterhöhung nach und bestätigt sodann die Berechnung der Vermieter. Die Differenz zwischen den beiden maßgebenden Indexwerten von 94,2 und 106,1 Punkten (= 11,9 Punkte) entspricht einer Erhöhung von 12,63%, somit – bezogen auf die Ausgangsmiete von 685 € – einem Betrag von 86,51 €, mithin sogar etwas mehr als die Vermieter mit dem abgerundeten Betrag von 85,00 € geltend gemacht haben.⁴ Der einzige „Schönheitsfehler“ der (irrtümlichen) Angabe der Ausgangsmiete mit 690 € (statt richtig 685 €) hat sich bei der Ermittlung des Erhöhungsbetrages nicht ausgewirkt.⁵

Leitsatz:

Eine Mietänderungserklärung bei der Indexmiete erfordert gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1, 2 BGB nicht die Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten.

Anmerkungen:

1) Für die Praxis wichtig ist die Entscheidung wegen der eindeutigen und überzeugend begründeten *Klarstellung der formellen Anforderungen an die Erklärung des Vermieters über die Erhöhung der Indexmiete*; die Auslegung des § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB nach seinem Wortlaut, seiner Entstehungsgeschichte (Gesetzesmaterialien) und seinem Sinn und Zweck ist konzentriert, aber umfassend und in jeder Hinsicht überzeugend. Der VIII. Senat bleibt damit seiner Linie treu, formelle Anforderungen an Erklärungen oder Mitteilungen einer Vertragspartei auf das zum Verständnis und für die Nachvollziehbarkeit Notwendige zu beschränken; insoweit sind die Instanzgerichte bisweilen etwas „großzügig“, wie gerade auch der vorliegende Fall zeigt.

Maßstab für die gedankliche und rechnerische Nachvollziehbarkeit ist der durchschnittliche, rechtlich und betriebswirtschaftlich nicht vorgebildete Mieter⁶. Im entschiedenen Fall geht der BGH also – zu Recht – davon aus, dass dieser Mieter die Differenz der beiden Indexwerte von August 2006 (94,2 Punkte) bis September 2013 (106,1 Punkte) (noch ohne technisches Hilfsmittel) mit 11,9 Punkten und in einem weiteren Rechenschritt (mit Hilfe eines Taschenrechners) eine Erhöhung des Indexes von August 2006 um 12,63% errechnen und mit die-

⁴ aaO RNr. 13

⁵ $685 \times 12,63\% = 86,51 \text{ €}$, aaO RNr. 13

⁶ der sog. „Karlsruher Mieter“

sem Wert sodann im letzten Rechenschritt unschwer den Erhöhungsbetrag von (685 € x 12,63% =) 86,81 € überprüfen und nachvollziehen kann. Der Irrtum des Vermieters bei der Angabe des jeweils um 5 € zu hohen Ausgangs- und Endbetrages der Miete war im Ergebnis, d.h. bei der Berechnung des geltend gemachten Mietrückstandes von (13,5 Monate x [abgerundet] 85 € =) 1.147,50 € unschädlich, weil dieser Betrag noch geringfügig höher war als die Kautionshöhe von 1.104,15 €, gegen die die Vermieter aufgerechnet hatten. Auf die formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung wirkte sich dieser materielle Fehler der falschen Zahlenangabe ohnehin nicht aus.

2) Angesichts der umfassenden Angaben des Vermieters in seiner Erhöhungserklärung hatte der BGH keinen Anlass, sich näher mit den in § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB enthaltenen Begriffen „*Änderung des Preisindex*“ und „*die jeweilige Miete*“ auseinanderzusetzen. Auch die Gesetzesmaterialien⁷ geben dafür nichts her. Nach dem insoweit klaren Wortlaut der Norm kann jedoch kein Zweifel bestehen, dass auch die Angabe eines Prozentsatzes der Indexänderung (seit Mietbeginn oder der letzten Anpassung) der gesetzlichen Vorgabe entspricht. Die Benennung der beiden Indexwerte („Punktwerte“) oder eines von ihnen ist also nach dem Wortlaut der Vorschrift nicht zwingend erforderlich.⁸ Konkret mit einem Geldbetrag anzugeben ist lediglich die „*jeweilige Miete*“ oder die Mieterhöhung.

Der unbestimmte Rechtsbegriff „*jeweilige Miete*“ bezieht sich ersichtlich auf den vorangestellten Begriff „*Änderung des Preisindex*“. Beispiel: Bei der *konkreten Angabe der Indexwerte* (ohne Prozentsatz) sind sowohl die bisherige als auch die angepasste Miete als „*jeweilige*“ Miete betragsmäßig anzugeben. Wird die Änderung des Preisindex dagegen lediglich – was ausreichend wäre – mit einem *Prozentsatz* bezeichnet, so ist zumindest die neue Miete als Betrag (oder der konkrete Erhöhungsbetrag, § 557b Abs. 3 Satz 2. Altern BGB) zu benennen. Zweckmäßig, weil für den Mieter am einfachsten zu überprüfen, ist naturgemäß die Angabe beider Indexwerte, beider – der bisherigen und der angepassten – „*jeweiligen*“ Mieten (als Geldbetrag) und zusätzlich des maßgebenden Prozentsatzes.

3) *Eine Klarstellung*: Bei der Wiedergabe des Berufungsurteils zitiert der BGH das Landgericht mit den Worten, „die Angaben im Mieterhöhungsschreiben sollten es dem... Mieter ermöglichen, das *Mieterhöhungsverlangen*... zu prüfen.“⁹ Dieser Ausdruck ist möglicherweise irreführend; denn die Mieterhöhung nach § 557b BGB ist – anders als im Fall des § 558 BGB, der Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – keine Aufforderung des Vermieters an den Mieter, der begehrten Mieterhöhung zuzustimmen, sondern eine *einseitige, rechtsgestaltende Willenserklärung*. Gerade in dieser Besonderheit liegt, jedenfalls aus der Sicht des Vermieters, einer der Vorteile der Indexmiete, und er gleicht in gewisser Weise die strikte Bindung an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes aus.

⁷ BT-Drucks.14/4553 S. 53

⁸ a.A. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, MietR, 13. Aufl., § 557b RNr. 42

⁹ aaO RNr. 7; Hervorhebung hinzugefügt.