

Mieterhöhung – was tun angesichts der aktuellen Inflation?

Die Inflation in Deutschland hat leider an Fahrt gewonnen. Die Inflationsrate in Deutschland befindet sich mit 7,4% im Monat April 2022 und 7,9% im Monat Mai 2022 auf dem höchsten Stand seit 1981. Vor allem in Mietverhältnissen führt dies zu einem fortschreitenden Auseinanderfallen der ursprünglichen Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung.

Im Wohnraummietrecht gibt es gesetzliche Regelungen zur Mieterhöhung, mit denen Vermieter u. a. auf die Entwicklung des Verbraucherpreisindex reagieren und die Miete angemessen anpassen können. Für den Fall der Indexmieterhöhung muss dies allerdings mietvertraglich vereinbart worden sein.

Demgegenüber gibt es für Vermieter gewerblicher Immobilien keine gesetzlichen Regelungen zur Mieterhöhung. Als gewerblicher Vermieter ist man allerdings nicht handlungsunfähig. Bei richtiger Vertragsgestaltung kann auch der gewerbliche Vermieter solchen inflationsbedingten Verschiebungen entgegenwirken. Dies kann durch die Vereinbarung notwendiger Wertsicherungsklauseln im Mietvertrag erfolgen.

Eine Wertsicherungsklausel hat den Zweck, das ursprüngliche Äquivalenzverhältnis zu erhalten und inflationsbedingte (wie ggf. auch deflationsbedingte) Veränderungen auszugleichen. Wertsicherungsklauseln können nach geltendem Recht jedoch nicht grenzenlos vereinbart werden, sondern unterliegen

den Vorgaben des sog. Preisklauselgesetzes (PrKG). Für die Gewerberaummiere sind dabei die sog. Verbraucherpreisindexklauseln nach § 3 Abs. 1 PrKG von Relevanz.

Insbesondere in Zeiten hoher inflationärer Schwankungen bzw. Veränderungen sollten sowohl Vermieter als auch Mieter bestehende Vertragsunterlagen sichten, ob Verbraucherpreisindexklauseln oder sonstige Wertsicherungsvereinbarungen getroffen wurden.

Für Vermieter kann die Mieterhöhung aufgrund einer vereinbarten – jedoch nicht selten in Vergessenheit geratenen – Wertsicherungsklausel in Anbetracht der aktuell rasch ansteigenden Inflationsraten eine wirtschaftlich notwendige Maßnahme sein. Auch an die Anpassung der Mietdauerrechnung ist dabei zu denken.

Aber auch Mieter sollten ihre Verträge sowohl auf das Vorhandensein als auch auf die Wirksamkeit einer vereinbarten Wertsicherungsklausel prüfen lassen. Denn Wertsicherungsklauseln, die gegen das Preisklauselgesetz verstoßen, sind nicht automatisch unwirksam. Sie werden vielmehr erst unwirksam, wenn dies das hierfür zuständige Gericht rechtskräftig festgestellt hat. Vorher bleibt die Klausel wirksam und der Vermieter kann Mieterhöhungen geltend machen. Verstößt also eine Wertsicherungsklausel gegen das Preisklauselgesetz, sollte der Mieter handeln.



RA Dr. Benjamin Riedel,
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Vermieter hingegen sind in Anbetracht steigender Preise insbesondere im Rahmen von Mietvertragsverhandlungen, aber auch Verhandlungen über Vertragsverlängerungen o. ä. gut beraten, eine Wertsicherung der Miete zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass ansonsten, vor allem bei langfristiger Festmietzeit, keine Möglichkeit mehr besteht, die Miete an die Gegebenheiten und Veränderungen des Marktes anzupassen. Wenn (künftige) Mietvertragsparteien über eine Regelung zur Mieterhöhung verhandeln oder der Vermieter eine Mieterhöhung geltend machen bzw. der Mieter eine Mieterhöhung abwehren möchte, ist auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung zu empfehlen. ■

RA Dr. Benjamin Riedel,
ukm@sonntag-partner.de,
sonntag-partner.de