

# Vorsicht: „Falsche“ Indexierung löst Kündigungsrecht aus!

Bestimmte Mietindexierungsklauseln können bei falscher Umsetzung der Mietanpassung ein Recht zur vorzeitigen Kündigung auslösen. Das hat der BGH in seinem Urteil vom 11.4.2018 (XII ZR 43/17) entschieden.

Mietverträge, an die zumindest der Vermieter zehn Jahre oder länger gebunden ist, können eine Indexierung der Miete vorsehen. Auf diese Weise ist es dem Vermieter möglich, die Miete bei solchen langfristigen Verträgen der Wirkung von Schwankungen des Geldwertes zu entziehen. Üblicherweise erfolgt die Mietanpassung in Anlehnung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex, den das Statistische Bundesamt ermittelt.

Vorsicht ist geboten, wenn der Mietvertrag vorsieht, dass die Mietanpassung erst durch eine entsprechende Einigung der Vertragsparteien wirksam wird.

Fordert dann der Vermieter eine Mieterhöhung und akzeptiert der Mieter diese durch konkludentes Verhalten (Zahlung), führt dies zu einem Schriftformmangel, der aus einem Mietvertrag mit langer fester Laufzeit einen Vertrag auf unbestimmte Zeit macht. Das klingt zunächst gut, ist es jedoch nicht. Denn es bedeutet beispielsweise im Falle eines gewerblichen Mietvertrages, dass der Mieter nun berechtigt ist, einen Vertrag, der zuvor noch eine längere feste Laufzeit hatte, spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zu kündigen. Die Vereinbarung einer festen Mietzeit von mehr als einem Jahr kann gemäß § 550 BGB nämlich nur in einer schriftlichen Urkunde erfolgen, die alle wesentlichen Bestimmungen des Vertrages enthält. Wird diese Schriftform nicht eingehalten, liegt lediglich ein Vertrag auf unbestimmte Zeit vor, der jederzeit unter Beachtung der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann.

Mit seinem Urteil vom 11.4.2018 hat der BGH insbesondere auch bekräftigt, dass die Höhe der Miete grundsätzlich zu den wesentlichen Bestimmungen eines Mietvertrages gehört.

Findet sich in einem Mietvertrag also eine „Einigungsklausel“ zur Indexierung, sollte der Mieter unbedingt zur Anpassung der Miete in einem schriftformgerechten Nachtrag aufgefordert werden. Geht der Mieter darauf nicht ein, ist zumindest kein Schriftformmangel entstanden und kann erwogen werden, ob wegen der Mietanpassung der Rechtsweg beschritten werden soll. Kommt es zu dem Nachtrag, kann dieser ggfls. auch Schriftformmängel der Vergangenheit heilen.

Diese Heilung durch einen Nachtrag ist insbesondere wichtig, da der BGH mit demselben Urteil, wie auch bereits in einem früheren Urteil (Urteil vom 27.9.2017 - XII ZR 114/16), zugleich festgestellt hat, dass Klauseln in denen die Parteien vereinbaren, sich auf Schriftformmängel nicht zu berufen und sie grundsätzlich zu heilen, unwirksam sind. Solche sogenannten „Schriftformheilungsklauseln“ gehörten zuvor regelmäßig zum Inhalt von gewerblichen Mietverträgen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

 recht planbar