

WORSICHT

bei Indexmietverträgen

tipp

Zum Herausrehnen

für Praxisräume

Sogenannte Indexmietverträge stehen aktuell besonders im Fokus. Angesichts der hohen Teuerungsrate entwickeln sie sich nämlich zu wahren Kostentreibern. Besser, man macht sich vorher schlau.

In einem Indexmietvertrag wird eine Wertsicherungsklausel zwischen Vermieter und Mieter vereinbart. In ihr wird eine Mieterhöhung zum Beispiel an die Entwicklung des Verbraucherpreisindizes geknüpft. Steigt dieser, steigt auch die vereinbarte Grundmiete.

Vereinbarung rückwirkender Erhöhungen

Manche Verträge regeln auch, dass die Mietanpassung erst dann vorgenommen werden kann, wenn eine der Parteien dies schriftlich verlangt hat. Auch rückwirkende Erhöhungen der Miete bis zum Zeitpunkt der Verjährung können geltend gemacht werden. Das wären rückwirkend drei Jahre, beginnend mit dem 31. Dezember des Jahres, in dem die Erhöhung des Verbraucherpreisindizes eingetreten war.

Prozent oder Prozentpunkte?

Soweit eine Klausel – anders als in der Beispielformulierung – auf die Steigerung der Punkte des Index abstellt, sind die Punkte der Steigerung in Prozente umzurechnen.

Mehrfache Mieterhöhung möglich

In der Praxis findet man häufig Verträge, in denen eine wiederholte Mieterhöhung innerhalb der Vertragslaufzeit ermöglicht wird, wenn der Index nach der letzten Erhöhung erneut um den vereinbarten Betrag gestiegen ist. Dies ist bei Wohnraummietverträgen nur einmal jährlich möglich. Für Geschäftsraummietverträge gilt diese Regelung nicht.

Unangemessene Mieten

Aktuell könnte die Indexklausel nach dem Lebenshaltungskostenindex zu unangemessenen Mieten führen. So ist beispielsweise in einer Krise nicht absehbar, wie sich die Praxismieten künftig entwickeln werden. Zwar hat der Vermieter das Interesse, seine Einnahmen im Wert an den Lebenshaltungskostenindex anzupassen. Die Zinsen hat er aber im Regelfall über Jahre festgeschrieben und diese ändern sich nicht dem Lebenshaltungskostenindex entsprechend. Zudem sind in Krisenzeiten fallende Mieten nicht unrealistisch. Um hier gegenzusteuern, könnte neben

der Indexklausel beispielsweise aufgenommen werden, dass jede Seite nach fünf oder zehn Jahren einen öffentlich bestellten Sachverständigen beauftragen kann, um für die Parteien die angemessene Miete mit Wirkung für die Zukunft festzustellen. Die zuständige Industrie- und Handelskammer kann entsprechende Experten für Mietpreisbewertungsfragen benennen.

Wertsicherungsklauseln vermeiden ...

In Zeiten niedriger Inflation erscheinen sie attraktiv. Aktuell führen sie zu empfindlichen Mieterhöhungen. Eine Obergrenze gibt es aus Rechtsgründen in diesem Falle nicht! Um eine ständige Veränderung der Miete zu vermeiden, wird – wie im Formulierungsbeispiel aufgenommen – ein Schwellenwert in Höhe der Steigerung von fünf oder zehn Prozent vereinbart. Wird dieser Schwellenwert erreicht, beginnt je nach Inhalt der Vereinbarung ab diesem Zeitpunkt der Anspruch auf Zahlung der erhöhten oder verminderten Miete.

... oder verhandeln!

Insistiert der Vermieter auf einem Indexmietvertrag, lohnt es sich, zu verhandeln. Neben dem kostenpflichtigen Sachverständigengutachten könnte eine Staffelmiete vereinbart werden, wonach die Miete nach einem bestimmten Zeitraum um einen festen Preis steigt, z. B. alle drei Jahre um 50 Cent pro Quadratmeter.

Ist die Indexklausel einmal vereinbart, so bleibt dem Mieter nichts anderes übrig, als eine zutreffend neu festgesetzte Miete zu zahlen. Machen Sie sich also besser vorher schlau.



Hier gehts zur Anmeldung zum kostenfreien Webinar am 9.11.2022 mit RA Thomas Bischoff
Ein Praxiskaufvertrag ist kein Hexenwerk aus der Vortragsreihe Praxiswissen für Gründer.

Thomas Bischoff

Fachanwalt für Medizinrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht
Prof. Dr. Bischoff & Partner AG®
Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte
www.bischoffundpartner.de

Infos zum Autor



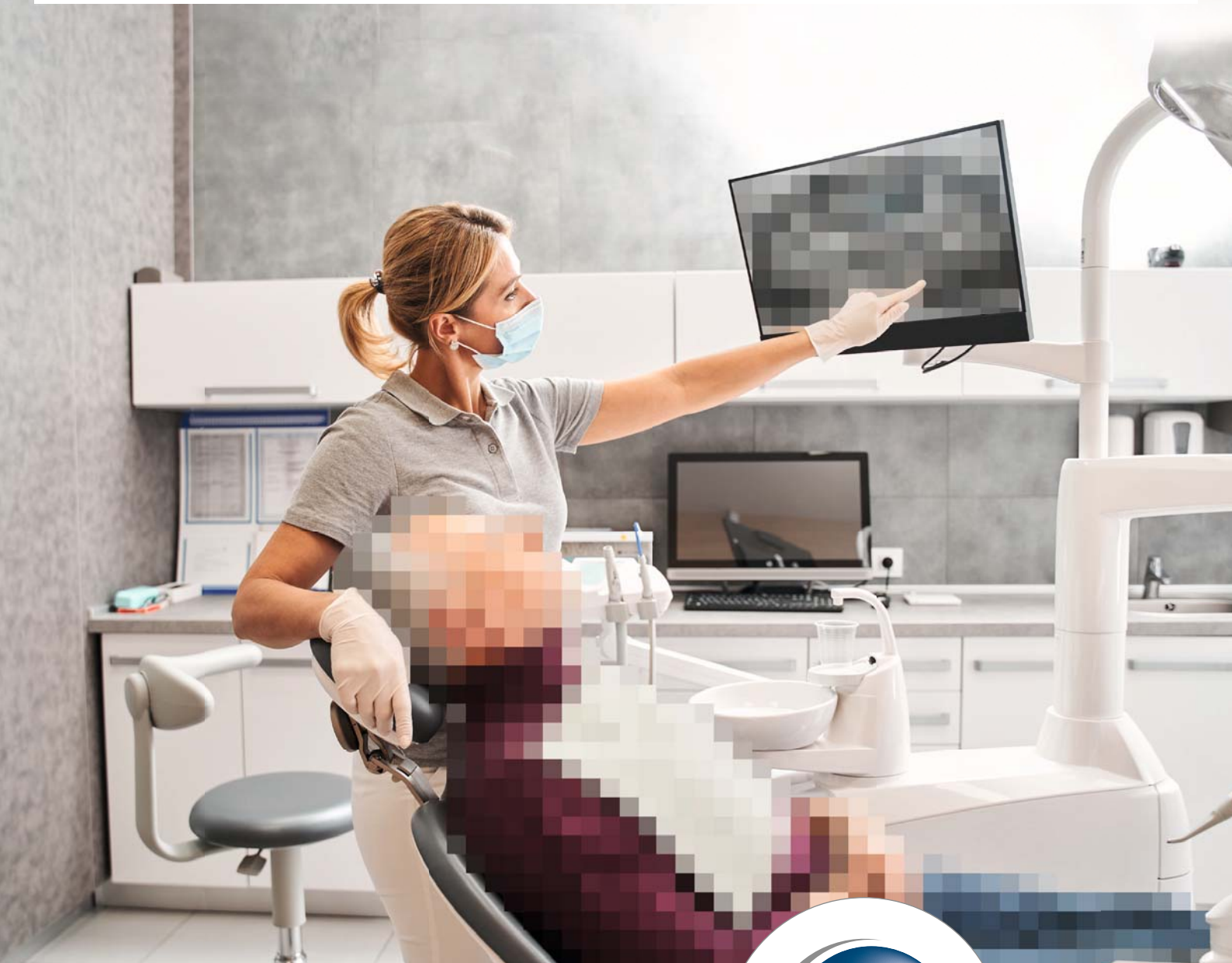
Zahnreinigung oder Wurzelbehandlung? Aus welchem Grund jemand behandelt wird, geht nur Sie und Ihre Patienten etwas an.

Alles aus einer Hand: CGM PROTECT – der Rundum-sorglos-Schutz
vor Angriffen auf Ihr Praxisnetzwerk und die Daten Ihrer Patienten.

Daran kommt keiner vorbei.

CGM PROTECT

IT-Security in Healthcare



Synchronizing Healthcare



CompuGroup
Medical