

# (Miet)Recht in der Zeitenwende

2023

ISBN 978-3-406-80388-8

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## V. Fazit

Nach derzeitiger Rechtslage besteht keine wirksame Möglichkeit, die Mietvertragsparteien zur nachträglichen Heilung eines Schriftformmangels vertraglich zu verpflichten oder die auf einen Schriftformmangel gestützte Kündigung zu verhindern. Um zu erreichen, dass die Rechtsfolge des § 550 BGB auch zukünftig als willkommene Gelegenheit genutzt wird, sich aus einem lästig gewordenen befristeten Mietverhältnis zu lösen, wäre ein Tätigwerden des Gesetzgebers wünschenswert. Eine vollständige Streichung des § 550 BGB und damit ein Verzicht auf das Schriftformerfordernisses wäre zwar ein möglicher Weg zur Lösung des Problems. Aus Gründen des Erwerberschutzes erscheint diese Möglichkeit jedoch bedenklich. Vorzugswürdig wäre deshalb eine Umgestaltung des Schriftformerfordernisses dahingehend, dass die Kündigungsmöglichkeit bei Nichteinhaltung der Schriftform allein auf den Erwerber beschränkt wird. Es wäre daher zu begrüßen, wenn der durch den Bundesrat in das Gesetzgebungsverfahren eingebrachte Entwurf des Landes Nordrhein-Westfalen weiterverfolgt würde. Dadurch wäre das Schriftformerfordernis wieder auf den Zweck reduziert, der ihm nach der Vorstellung der Gründungsväter des BGB ursprünglich zukommen sollte. Der Diskussionsentwurf des Bundesministeriums für Justiz schafft hingegen mehr Probleme als er löst und ist daher abzulehnen.



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

JUTTA HARTMANN

## Der indexierte Wohnraummietvertrag im Trend

### I. Einleitung

Indexmietverträge spielten im Wohnraummietrecht lange Zeit eine untergeordnete Rolle. Seit des steilen Anstiegs der Inflation im Jahr 2022 erlebt der Indexmietvertrag allerdings eine Art Renaissance, die ihresgleichen sucht.

Der Trend zur Indexmiete hat einen guten Grund: Bei einer Indexmiete orientiert sich die Nettokaltmiete allein an der Entwicklung des Verbraucherpreises in Deutschland. Und dieser steigt durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und die hierdurch jedenfalls mitverursachte massive Preissteigerung insbesondere im Bereich der Energieversorgung derzeit stetig.<sup>1</sup> Nach aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamts lag die Inflationsrate im Februar 2023 bei +8,7%. Viele Vermieter, die bisher wegen stagnierenden Indexes auf niedrigem Niveau kaum die Miete erhöhen konnten, holen dies jetzt nach und verlangen Mieterhöhungen im Schnitt zwischen 5% bis 15%, in einigen Fällen aber auch bis zu 30%.<sup>2</sup> Dies kann nicht nur zu einer erheblichen zusätzlichen finanziellen Belastung für die betroffenen Mieter führen, sondern wirkt sich letztlich auch auf die ortsübliche Vergleichsmiete in der betroffenen Gemeinde nach § 558 Abs. 2 BGB aus, da jede geänderte Bestandsmiete Einfluss auf deren Höhe nach § 558 Abs. 2 S. 1 BGB nimmt. Eine Kappungsgrenze wie in § 558 Abs. 3 BGB kennt das Indexmietensystem in der Wohnraummiete nicht.<sup>3</sup>

### II. Anwendungsbereich

Die Vorschrift des § 557b BGB gilt nur für Wohnraummietverhältnisse. Auf öffentlich geförderte Wohnungen findet § 557b BGB keine Anwendung. Allerdings können Indexmieten auch für preisgebundenen Wohnraum im Rahmen von Förderzusagen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vereinbart werden.<sup>4</sup> Bei den in § 549 Abs. 2 und Abs. 3 BGB genannten Wohnraummietverhältnissen ist die Vereinbarung einer Indexmiete ohne die Einhaltung der Voraussetzungen des

---

<sup>1</sup> S. auch Fleindl WuM 2022, 697.

<sup>2</sup> Ergebnis einer aktuellen Auswertung der Beratungspraxis sechs der größten DMB-Mietervereine. Die Zahlen zur Beratungspraxis wurden in den Mietervereinen in Berlin, Hamburg, Hannover, Köln, Frankfurt und Düsseldorf erhoben. Zusammen haben diese Vereine rund 413.500 Mitglieder und führen im Jahr rund 232.000 Beratungen durch.

<sup>3</sup> Fleindl WuM 2022 697 (698).

<sup>4</sup> Fleindl WuM 2022, 697 (700).

§ 557b BGB möglich.<sup>5</sup> Für Gewerberaummietverhältnisse gilt § 557b BGB kraft Gesetzes nicht. Eine Indexmiete kann frei vereinbart werden.<sup>6</sup>

### III. Inhalt der Indexmietvereinbarung

Die Mietänderung nach § 557b BGB orientiert sich an der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes, also der monatlich bemessenen durchschnittlichen Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke kaufen. Die Veränderung des Verbraucherpreisindexes zum Vorjahresmonat bzw. zum Vorjahr wird als Teuerungsrate bzw. Inflationsrate bezeichnet<sup>7</sup>. Bei einem Indexmietvertrag vereinbaren die Mietvertragsparteien, dass sich die Höhe der künftigen Mieten an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten orientieren soll. Einzig zulässig ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland, sog. VPI). Die Bezugnahme auf andere Indizes (zB Baukostenindex, Mietenindex, Goldpreis, Fremdwährungen, Grundstückswerte, regionale Verbraucherpreisindizes) ist in Wohnraummietverträgen unzulässig. Ist eine Nettokaltmiete mit Nebenkostenvorauszahlungen vereinbart, bezieht sich die Indexierung nur auf die Nettokaltmiete.<sup>8</sup> Wird hingegen eine (Teil-)Bruttokaltmiete vereinbart, umfasst die Indexvereinbarung die (Teil-)Bruttokaltmiete. Enthaltene Betriebskosten müssen nicht herausgerechnet werden.<sup>9</sup>

Zur Darstellung der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes wird ein Basisjahr als Vergleichswert bestimmt. Dieses Basisjahr wird auf 100 gesetzt. Die Preisveränderungen in den folgenden Jahren werden darauf bezogen. Liegt das Verbraucherpreisniveau in einem Jahr beispielsweise bei 107, so bedeutet dies eine Preissteigerung von 7 Punkten gegenüber dem Basisjahr. Umstritten war, ob für die Vereinbarung einer wirksamen Indexmiete die Angabe eines Basisjahres notwendig ist. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Angabe des Basisjahres keine Wirksamkeitsvoraussetzung ist, wenn Anknüpfungspunkt für die Indexvereinbarung die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindexes ist.<sup>10</sup> Wird aber stattdessen auf eine Veränderung des Verbraucherpreisindexes in Punkten abgestellt, ist die Angabe des Basisjahres laut Bundesgerichtshof erforderlich, denn ob der vereinbarte Punktwert durch die Entwicklung des Indexes erreicht wird, hängt von der Wahl des Basisjahres ab.<sup>11</sup>

Das Basisjahr wird in der Regel alle fünf Jahre neu festgelegt.<sup>12</sup> Mit der Veröffentlichung der endgültigen Ergebnisse für den Berichtsmonat Januar 2023 durch

<sup>5</sup> Die Vorgaben des Preisklauselgesetzes (BGBl. 2007 I 2246) müssen jedoch eingehalten werden.

<sup>6</sup> Auch hier müssen die Vorgaben des Preisklauselgesetzes eingehalten werden.

<sup>7</sup> S. auch Artz NZM 2023, XXX.

<sup>8</sup> BGH 26.5.2021 – VIII ZR 42/20, WuM 2021, 438 (441).

<sup>9</sup> Fleindl WuM 2002, 697 (701).

<sup>10</sup> BGH 26.5.2021 – VIII ZR 42/20, WuM 2021, 438 (440).

<sup>11</sup> vgl. BGH 4.3.2009 – XII ZR 141/07, NZM 2009, 398 (399).

<sup>12</sup> s. ausführlich Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 29.

das Statistische Bundesamt erfolgte am 22.2.2023 die Umstellung von der bisherigen Basis 2015 auf das Basisjahr 2020. Mit dieser Umstellung können von nun an nur die Ergebnisse mit der neuen Basis 2020 genutzt werden. Die Veröffentlichung von Verbraucherpreisindizes auf der neuen Basis 2020 hat aber keine Auswirkungen auf bereits vor dem 22.2.2023 erfolgte Anpassungen.<sup>13</sup> Für Anpassungen ist immer auf das zum Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung aktuelle Basisjahr abzustellen.<sup>14</sup>

Die Umstellung des Basisjahres hat weiterhin keine Auswirkung, wenn die Indexklausel – wie in den meisten Fällen – allein auf Veränderung in % abstellt, da sich die aktuellen Werte in diesem Fall unmittelbar aus der amtlichen Statistik entnehmen lassen. Nimmt die Indexklausel aber auf Veränderung in Punkten Bezug, müssen die Werte des neuen Basisjahres durch Multiplikation mit sog. Umbasierungsfaktoren auf das jeweils alte vereinbarte Basisjahr umgerechnet werden.<sup>15</sup>

Die Vereinbarung über die Indexmiete muss schriftlich abgeschlossen werden. Das kann bei Vertragsabschluss, aber auch während eines bestehenden Mietverhältnisses erfolgen.<sup>16</sup>

Der Index nach § 557b BGB wirkt als eine echte Gleitklausel. Die Mietänderung ergibt sich unmittelbar aus dem veränderten Index, muss allerdings noch durch Erklärung geltend gemacht werden. Die bei Mietverträgen über Gewerberäume zulässigen Klauseln sind für Wohnräume nicht zulässig.<sup>17</sup>

Um Bagatell-Mieterhöhungen zu vermeiden, ist es zulässig, bestimmte prozentuale Untergrenzen (Schwellenwerte) zu vereinbaren die erst überschritten sein müssen, bevor eine Mietanpassung verlangt werden kann.<sup>18</sup>

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

#### IV. Mieterhöhung

Die Steigerung des Verbraucherpreisindex führt nicht automatisch zu einer Mieterhöhung, diese muss in Textform erklärt werden. Die Vereinbarung einer automatischen Erhöhung ohne Mieterhöhung ist unwirksam.<sup>19</sup>

Für eine wirksame Mieterhöhungserklärung muss der Vermieter dem Mieter in Textform lediglich die notwendigen Angaben gemäß § 557b Abs. 3 S. 2 BGB mitteilen. Ausreichend ist, wenn er dem Mieter den Index zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses bzw. der letzten Indexmieterhöhung, den aktuellen Index (maßgeblich ist hier der im Zeitpunkt des Mieterhöhungszugangs veröffentlichte Verbraucherpreisindex<sup>20</sup>) und den Mieterhöhungsbetrag oder die neue Miete nennt.

<sup>13</sup> vgl. Rasch DNotZ 1991, 658f.

<sup>14</sup> BGH 26.5.2021 – VIII ZR 42/20, WuM 2021, 438 (440).

<sup>15</sup> S. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 30.

<sup>16</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, § 557b Rn. 24

<sup>17</sup> Insbesondere Leistungsvorbehaltsklauseln, Spannungsklauseln, Kostenelementsklauseln, Umsatz- oder Gewinnbeteiligungsklauseln (s. ausführlich Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 15 ff.).

<sup>18</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 28.

<sup>19</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 58.

<sup>20</sup> BGH 26.5.2021 – VIII ZR 42/20, WuM 2021, 438 (440).

Der Vermieter muss dem Mieter weder erklären, welche prozentuale Veränderung sich aus den Indexdaten ergibt, noch ist er zur Beifügung der Indexveröffentlichungen verpflichtet, sogar die Beifügung eines falschen Indexes ist irrelevant.<sup>21</sup>

Verrechnet sich der Vermieter, muss der Mieter die Mieterhöhung nur in der Höhe gegen sich gelten lassen, insoweit sie rechtmäßig ist. Hat der Mieter aufgrund einer falsch berechneten Mietanpassungserklärung gezahlt, kann er den überzahlten Betrag vom Vermieter nach § 812 BGB zurückfordern.<sup>22</sup>

Der Mietzins muss – von Mieterhöhungen nach § 559 Abs. 1 BGB, § 555b Nr. 6 BGB und § 560 BGB abgesehen – jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die Jahresfrist beginnt mit dem Vertragsbeginn bzw. mit dem Abschluss der Indexvereinbarung oder mit dem Zeitpunkt, zu dem die letzte Mieterhöhung eingetreten ist. Eine vor Ablauf der Frist abgegebene Erhöhungserklärung ist nicht unwirksam, wird aber erst zum zulässigen Zeitpunkt wirksam.<sup>23</sup>

Der Vermieter muss die jährlich möglichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht ausschöpfen, er darf die Anpassungen auch in größeren Abständen und dann in höheren Beträgen geltend machen.<sup>24</sup> Macht der Vermieter jahrelang von seinem Erhöhungsrecht keinen Gebrauch, führt diese Untätigkeit ohne das Hinzutreten besonderer Umstände weder zu einem (konkludenten) Erlassvertrag noch zu einer Verwirkung.<sup>25</sup>

Weitere Mieterhöhungen sind nur möglich wegen gestiegener Betriebskostenpauschalen (§ 560 BGB) oder wegen baulicher Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 559 Abs. 1 BGB, § 555b Nr. 6 BGB), also zB behördlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Energieeinsparung.<sup>26</sup> Umstritten ist, ob nach Auslaufen der Indexvereinbarung die bis dahin gesperrte Mieterhöhung nach § 559 BGB nachgeholt werden kann.<sup>27</sup>

Die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB neben einer Indexmietvereinbarung ist nicht zulässig.<sup>28</sup>

Die geänderte Miete ist gemäß § 557b Abs. 3 S. 3 BGB mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen. § 193 BGB gilt nicht.<sup>29</sup> Die Vereinbarung eines kürzeren Fälligkeitstermins ist unwirksam, die Vereinbarung eines längeren Termins ist möglich.<sup>30</sup> Die rückwirkende Mieterhöhung nach § 557b BGB ist unzulässig.

<sup>21</sup> BGH 26.5.2021 – VIII ZR 42/20, WuM 2021, 438.

<sup>22</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB 557b Rn 43.

<sup>23</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn 34 mwN; Fleindl WuM 2022, 697 (705).

<sup>24</sup> BGH 26.5.2021 – VIII ZR 42/20, WuM 2021, 438 (442).

<sup>25</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn 47; Fleindl WuM 2022, 697 (705).

<sup>26</sup> Beispiele dazu bei Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 40.

<sup>27</sup> Eher bejahend aber die praktische Bedeutung der Frage in Zweifel ziehend Fleindl WuM 2022 697 (704); verneinend LG Berlin 28.2.2018 – 65 S 225/17, NZM 2018, 599 (600) für die Staffelmiete.

<sup>28</sup> Löfflad MietRB 2004, 244 (247).

<sup>29</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 45.

<sup>30</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 58.

## V. Absenken der Miete

Auch wenn eine Indexmietvereinbarung in erster Linie Grundlage für Mieterhöhungen sein wird, ist bei einer entsprechenden Preisentwicklung ebenso eine Mietsenkung möglich, denn die Indexklausel gilt zugunsten beider Vertragspartner. Eine Indexklausel, die ausschließlich zur Begründung einer Mietzinserhöhung vorgesehen ist, ist unwirksam.<sup>31</sup> Sollte der Lebenshaltungskostenindex ausnahmsweise einmal sinken, muss der Mieter sich hierauf in Textform berufen, wenn er eine Mietsenkung durchsetzen möchte.

Dass der Verbraucherpreisindex sinkt, passiert seit Jahrzehnten nur sehr selten. In den Monaten Juli, August, September, Oktober und Dezember 2020 ist der Index laut Statistischem Bundesamt erstmals seit 2016 im Vergleich zum Vorjahresmonat leicht gesunken. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat betrug dabei -0,2% bis -0,6%. In diesem kurzen Zeitfenster wäre also eine geringe Mietsenkung möglich gewesen. Natürlich aber nur unter der (nicht sehr wahrscheinlichen Voraussetzung), dass der Mietvertragsabschluss oder die letzte Mieterhöhung in den entsprechend teureren Vorjahresmonat fiel. In der Regel dürfte die Kumulation dieser Voraussetzungen nicht gegeben gewesen sein, und falls doch, haben die allermeisten Mieter die Geltendmachung ihrer ausnahmsweise einmal möglich gewesenen Mietsenkung wohl versäumt, aus Unkenntnis, oder aber auch, weil der Aufwand sich schlicht nicht lohnte. Denn ein in Rede stehender geldwerter Vorteil ist in der kurzzeitigen marginalen Absenkung der Miete kaum zu sehen. Und auch wenn sich die jährliche Inflationsrate in Zukunft wieder bei 2% oder 3% einpendeln sollte, führt dies nicht zu einem Absenkungsanspruch des Mieters, sondern es bleibt beim Mieterhöhungsrecht des Vermieters. Denn auch eine Preissteigerung um 2% oder 3% ist Ausdruck einer Inflation und berechtigt den Vermieter unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen des § 557b BGB zur Mieterhöhung. Bezugspunkt ist dann womöglich die aufgrund der derzeitig bestehenden enormen Preissteigerung beträchtlich erhöhte Miete.<sup>32</sup>

Der Anspruch des Vermieters auf eine indexbasierte Mieterhöhung entfiel lediglich im Falle einer Deflation. Von einer Deflation spricht man, wenn die Inflationsrate unter 0% fällt. Eine solche gab es zuletzt Ende der 1920er/Anfang der 1930er Jahre. Der Index ist daher momentan und auf Sicht daher allein ein Vehikel für Mieterhöhung.

## VI. Aktuelle Entwicklungen

Seit seiner Einführung zum 1.9.1993 ermöglichte § 10a Miethöhegesetz – MHG die indexierte Mietanpassung.<sup>33</sup> Sah die ursprüngliche Fassung von § 10a MHG aus dem Jahr 1993 noch die Genehmigung der Vereinbarung durch die Deutsche Bundesbank vor, setzte eine wirksame Indexklausel nach Aufhebung

---

<sup>31</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 58.

<sup>32</sup> Artz NZM 2023, 276.

<sup>33</sup> Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 1.

dieses Erfordernisses voraus, dass der Vermieter für die Dauer von mindestens 10 Jahren auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtete oder der Mietvertrag für die Lebenszeit eines Vertragspartners abgeschlossen wurde. Diese zeitliche Einschränkung dürfte ein Grund dafür gewesen sein, dass die praktische Bedeutung der Vorschrift gering war.<sup>34</sup> Die Vereinbarung einer Indexmiete ist seit dem 1.9.2001 durch Einführung des § 557b BGB unbeschränkt möglich. Deshalb sind auch Indexvereinbarungen für kürzere als zehnjährige Zeiträume zulässig. Die Wirksamkeit der Indexvereinbarung ist seitdem auch nicht mehr von einem Kündigungsausschluss durch den Vermieter abhängig. Dennoch führten Indexmietverträge auch nach 2001 lange Zeit ein Schattendasein.<sup>35</sup>

Der in jüngster Vergangenheit seitens des Bundesjustizministers geäußerten Einschätzung, es bestehe derzeit kein Handlungsbedarf, da Indexmieter lange Zeit vom niedrigen Index profitiert hätten, könnte man entgegenhalten, dass in der Vergangenheit Indexmietverträge insbesondere und gerade dann abgeschlossen wurden, wenn es sich um hochpreisige Mieten handelte, die schon zu Beginn weit oberhalb der Vergleichsmiete lagen. Denn in diesen Fällen bot allein der Indexmietvertrag die Gewähr, jährlich noch eine, wenn auch geringe, Mieterhöhung auf die sowieso schon hohe Miete zu erzielen.<sup>36</sup> Wie dem auch sei, aufgrund mangelnder Empirie zu dieser Frage darf jedenfalls die rein politisch motivierte und nach Einschätzung der Verfasserin nicht belegte Aussage, Indexmieter hätten in der Vergangenheit profitiert, nicht Begründung für die aktuelle Untätigkeit des Bundesgesetzgebers hinsichtlich der Regulierung der Indexmieten sein.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 6,9% (Indexjahr 2020 = 100). Diese Teuerungsrate stellte die größte Geldentwertung im wiedervereinigten Deutschland dar.

Insbesondere renditeorientierte Vermieter haben die Chance einer Gewinnmaximierung durch Indexmieten längst erkannt. Eine Potential-Analyse des Immobilienkonzerns Vonovia SE vom 5.5.2022<sup>37</sup> sieht bei 140.000 von 350.000 Bestandswohneinheiten Potential für Indexmietverträge („*Rent index usually advantageous with turnover*“). 175.000 Wohneinheiten seien schon über das Vergleichsmietensystem profitabel oder noch nicht umfassend modernisiert, so dass eine Indexierung in der Regel nicht vorteilhaft sei („*Rent index usually not advantageous yet as units have normal Mietspiegel potential or are not fully modernized yet*“).

Auch eine „IW-Studie“, wonach lediglich 2,2% der Mietverträge indiziert und damit lediglich ein „Nischenprodukt“ seien, geht am Kern des Problems schlicht vorbei. Denn die Zahlen resultieren aus dem „Ariadne-Report: So wird geheizt – Ergebnisse des Wärme- und Wohnen-Panels 2021“, einem Befragungspanel aus dem Jahr 2021 um energetische Modernisierung. Der Zeitraum mit Einzugsjahr ab 2022 – und damit die Zeit des enormen Anstiegs der Inflation – wird von der Studie nicht abgebildet.

<sup>34</sup> Fleindl WuM 2022, 697 (698).

<sup>35</sup> s. auch Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b BGB Rn. 9.

<sup>36</sup> s. auch Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 557b Rn. 8. BGB; Flatow WuM 2015, 191 (203).

<sup>37</sup> Q1 2022 Earnings Call, Folie 7.