



Verbraucherschutzzentrale VoG
Neustraße 119
B - 4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87 59 18 50
Fax: +32 (0)87 59 18 51
www.vsz.be



Mit freundlicher Unterstützung
der Deutschsprachigen Gemeinschaft
und des Öffentlichen Dienstes der Wallonie

mietrecht@vsz.be

Stand: 12/18



Verbraucherschutzzentrale VoG



MIETRECHT

Die Indexierung des Mietpreises

Wir beantworten Ihre Fragen



Was bedeutet Indexierung?

Die Indexierung ist die regelmäßige Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten.

Eine Mieterhöhung, die über die Indexierung hinausgeht, **ist nicht erlaubt**. Klauseln im Mietvertrag, die von den gesetzlichen Vorschriften abweichen, sind ungültig.

Welche Verträge dürfen indexiert werden?

NEU: Nur **schriftliche** Mietverträge, die **registriert** wurden, dürfen indexiert werden, es sei denn, die Indexierung wurde im Vertrag explizit ausgeschlossen.

Diese Regelung gilt für alle Mietverträge für einen Hauptaufenthaltort.

Wann wird indexiert?

Die Indexierung kann einmal jährlich vorgenommen werden, und zwar in dem Monat, in dem sich der Vertrag jährt. Dies geschieht nicht automatisch. Der Vermieter muss seinem Mieter den neuen Mietpreis schriftlich mitteilen.

Wie wird die neue Miete berechnet?

Der neue Mietpreis wird auf Basis des Gesundheitsindex mit folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}} = \text{neuer Mietpreis}$$

- Die Basismiete ist der im Vertrag festgelegte Mietpreis.
- Der „neue Index“ ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Monat der möglichen Anpassung vorangeht. Diese Zahl ändert jährlich.
- Der Ausgangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats vor Vertragsabschluss. Diese Zahl bleibt immer gleich.

Beispiel:

Ein Mietvertrag wurde im März 2016 unterzeichnet und trat am 1. April 2016 in Kraft. Der festgelegte Mietpreis betrug 550 Euro.

Basismiete = 550 Euro
Neuer Index = Index des Monats März 2018
Ausgangsindex = Index des Monats Februar 2016

$$\frac{550 \text{ €} \times 106,71}{102,53} = 572,42 \text{ €}$$

Der neue Mietpreis ab April 2018 beträgt in unserem Beispiel 572,42 €.

Automatische Berechnung im Internet

Die Webseite des belgischen Wirtschaftsministeriums beinhaltet einen Mietpreiskalkulator:

<https://economie.fgov.be>

Den aktuellen Index erhalten Sie beim Föderalen Öffentlichen Dienst für Wirtschaft (02/277 51 11), bei der VSZ oder a.us der Zeitung.

Gut zu wissen!

- **Vergisst der Vermieter** den Mietvertrag am Jahrestag **zu indexieren**, so darf er die Indexanpassung **maximal** für die **drei Monate** verlangen, die der Ankündigung vorausgegangen sind.
- **Zahlt der Mieter den neuen Mietpreis nicht**, hat der Vermieter ein Jahr Zeit, eine **Gerichtsklage** vor dem Friedensrichter einzuleiten.
- Wenn der Mieter feststellt, dass er mehr als gesetzlich vorgesehen **gezahlt** hat, kann er die zu viel gezahlten Beträge per Einschreiben vom Vermieter **zurückfordern**. Der Zeitraum hierfür beträgt maximal 5 Jahre.
- Wenn der **Gesundheitsindex gesunken** ist, darf auch der Mieter die neue Miete berechnen und dem Vermieter den neuen niedrigeren Mietpreis mitteilen.