

Mieterhöhung bei Indexmiete (Muster)

Sehr geehrte ...,

im Mietvertrag wurde in § ... und gemäß § 557b BGB vereinbart, dass [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Die Miete ist seit mehr als einem Jahr unverändert.

Nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Damit erhöht sich Ihre Miete gemäß nachstehender Berechnung wie folgt:

[REDACTED]

Ihre Miete erhöht sich also von 690,00 EUR um 9,52 % auf x EUR.

[REDACTED]

Die vorgenannte geänderte Grundmiete zahlen Sie [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] auf das Ihnen bekannte Mietkonto.

Mit freundlichen Grüßen

Allgemeine Hinweise (nur für Vermieterseite)

1.

Weichenstellend ist zunächst die Vorschrift des § 557 BGB:

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Bei Vertragsschluss

[REDACTED]

Allerdings kann abweichend von diesem Grundsatz

[REDACTED]

2.

Für die bei Vertragsschluss vereinbarte Indexmiete ist dann § 557b BGB maßgeblich:

§ 557b Indexmiete


(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).


(2) 1Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. 2Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. 3Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.







(3) 1Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. 2Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. 3Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(4) Die §§ 556 d bis 556 g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Nach der Legaldefinition 


Worauf sich die Indexierung bezieht, richtet sich vor allem nach 






[REDACTED]

Wurde eine Wertsicherung als Indexmiete vertraglich vereinbart, die auf ein früheres Basisjahr Bezug nimmt (bspw. 2010), kommt es darauf an, ob [REDACTED]

[REDACTED]

3.

Das Erhöhungsschreiben muss so abgefasst werden, dass [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Das Gesetz verlangt die folgenden Angaben:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Der Ablauf der Jahresfrist muss in der Erklärung nicht mitgeteilt werden.

Der Absender muss dem Schreiben keine Indextabellen etc. beifügen. Insofern gleicht die Rechtslage einer Mieterhöhung mit einem allgemein zugänglichen Mietspiegel, der auch nicht beigefügt werden muss. Gibt der Absender falsche Werte an, dann ist die Erklärung bis zur Höhe der richtigen Werte wirksam.

4.

Eine Übersicht über die monatlichen Veränderungen des VPI können Sie sich mit dem aktuellen Basisjahr auf der Website des Statistischen Bundesamtes hier anzeigen lassen:

[REDACTED]
[REDACTED]

Daher zusammenfassend: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]