

## Die Index-Miete (§ 557 b BGB)

Die Indexmiete stellt eine weniger bekannte Möglichkeit zur Mietpreisgestaltung im preisfreien Wohnungsbau dar. Diese Mieterhöhungsmöglichkeit besteht aber schon seit der Einführung des damaligen § 10 a Miethöhegesetz (MHG) im Jahre 1993. Seit dem 1.9.2001 ist die Indexmiete in § 557 b BGB geregelt:

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

(

3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die 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.

gestiegen; dies dürfte auch künftig der Fall sein. Für die Masse der Mieter, die in den Genuss regelmäßiger Einkommensanpassungen kommen, dürften Mietsteigerungen im Rahmen des Lebenshaltungskostenanstiegs leichter zu verkraften sein, als die häufig erheblichen Mietsprünge im Rahmen der Vergleichsmiete. Die (teilweise immensen) Mieterhöhungsmöglichkeiten wegen Modernisierung oder Energieeinsparung (§ 559 BGB) sowie wegen Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sind bei Vereinbarung einer Indexmiete nicht zulässig.

Andererseits sind **hohe Vertragsabschlussmieten** nach § 558 BGB nicht mehr zu erhöhen. Dies geht aber mittels Index-Mieterhöhung. Trotzdem ist auch hier die Indexmiete das „kleinere Übel“ im Vergleich zur Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557 a BGB.

**Der obige Text galt für die Inflationsraten bis Dezember 2021. Seither sind aufgrund der hohen Inflation diese Aussagen nicht mehr richtig. Fatal ist, dass hohe Inflationsraten zu hohen Mieterhöhungen führen, die durch keine Kappungsgrenze eingeschränkt werden. Hier ist der Gesetzgeber gefordert. Der Deutsche Mieterbund wird entsprechend aktiv werden.**

### 2. Ist eine Indexmiete nach § 557 b BGB bei dem betreffenden Mietverhältnis zulässig?

§ 557 b BGB gilt für den preisfreien Alt- und Neubau. Auf öffentlich geförderte Wohnungen (**Sozialwohnungen**) findet § 557 b BGB keine Anwendung. Bei den in § 549 Abs. 2 und Abs. 3 BGB genannten **ungeschützten Wohnraummietverhältnissen** kann eine Indexmiete vereinbart werden, ohne dass die Voraussetzungen des § 557 b BGB eingehalten werden müssen. Bei **Gewerberaummietverhältnissen** gilt § 557 b BGB kraft Gesetzes nicht (vgl. § 578 BGB). Hier kann eine Indexmiete frei vereinbart werden. Es müssen jedoch die Voraussetzungen des Preisklauselgesetzes beachtet werden.

### 3. Welche Laufzeit hat die Indexmiete?

Die Vereinbarung einer **Indexmiete** ist seit dem 1.9.2001 zeitlich unbeschränkt möglich (§ 557 b Absatz 1 BGB). Deshalb sind auch Indexvereinbarungen für kürzere als 10jährige Zeiträume zulässig. Die Wirksamkeit der Indexvereinbarung ist auch nicht mehr von einem Kündigungsausschluss durch den Vermieter abhängig.

Die Indexvereinbarung ist nicht zwingend an den Tag des Mietvertragsabschlusses gekoppelt. Möglich ist





auch der Abschluss der Indexvereinbarung (Jahre) danach im laufenden Mietverhältnis.

#### 4. Wird die einjährige Sperrfrist berücksichtigt?

Vereinzelt wurde vertreten, dass die Indexklausel so formuliert sein müsse, dass die Mietanpassung auf jeden Fall erst ein Jahr nach Beginn bzw. nach der letzten Änderung möglich ist (§ 557 b Abs. 2 Satz 1 BGB). Wenn nicht, sei die Vereinbarung der Indexmiete unwirksam (AG Wedding v. 5.12.2013 - 17 C 307/13 - MM 4/2014, 30). Dieser Ansicht ist der BGH nunmehr entgegengetreten: Die einjährige Wartefrist muss nicht vereinbart, sondern lediglich bei der Mieterhöhung eingehalten werden (BGH v. 26.5.2021 - VIII ZR 42/20 -).

#### 5. Ist die Schriftform eingehalten?

Die Vertragsparteien müssen sich schriftlich (§ 126 BGB) über die Vereinbarung einer Indexmiete einigen. Dies kann bei Vertragsabschluss, aber auch während eines bestehenden Mietverhältnisses geschehen. Textform (§ 126 b BGB) reicht nicht. Eine formularvertragliche Vereinbarung ist zulässig.

#### 6. Welche Indizes sind zulässig, welche unzulässig?

Es ist als Index nur der „Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland“ zugelassen. Der in § 557 b Abs. 1 BGB genannte Preisindex wird vom Statistischen Bundesamt seit Januar 2003 als „**Verbraucherpreisindex**“ für Deutschland (VPI)“ bezeichnet.

Die Bezugnahme auf **andere Indizes** (z.B. Goldpreis, Baukostenindex, Mietenindex, Index für 2-Personenhaushalte; Fremdwährungen, Grundstücks-werte, regionale Verbraucherpreisindizes) ist bei Indexklauseln in Wohnraummietverträgen unzulässig. Weiterhin sind die bei **Mietverträgen über Gewerberäume** zulässigen Klauseln (Leistungsvorbehaltsklauseln, Spannungsklauseln, Kostenelementeklauseln, Umsatz- oder Gewinnbeteiligungsklauseln) für Wohnraum nach § 557 b Abs. 4 BGB nicht zulässig.

#### 7. Entspricht die Klausel dem Maßstab des § 557 b Abs. 1 BGB?

Die Anpassungsklausel wirkt zugunsten beider Vertragspartner. Der Mietzins muss sich also bei einem Abstieg der Bezugsgröße vermindern. Eine Indexklausel, die ausschließlich zur Begründung einer Mietzins erhöhung vorgesehen ist, ist unwirksam.

Sollte ausnahmsweise der Lebenshaltungskostenindex **sinken**, so muss sich der Mieter gem. § 557 b Abs. 3 BGB hierauf in Textform (vgl. § 126 b BGB) berufen, will er eine Mietsenkung durchsetzen.

**Beispiel** für eine **zulässige** Mietanpassungsklausel nach § 557 b BGB:

*Die Parteien vereinbaren, dass sich die Nettokaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis erhöht oder ermäßigt, wie sich der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Stand des vorangegangenen Jahres in Punkten verändert hat, wobei die Nettokaltmiete - abgesehen von Mietänderungen aufgrund der §§ 559 bis 560 BGB - jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleibt. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.*

*Im Falle der Erhöhung des Mietzinses hat der Vermieter, im Falle der Ermäßigung des Mietzinses der Mieter dem anderen Vertragspartner die Änderung unter Vorlage der entsprechenden vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebenen Indexziffern nachzuweisen. Die Änderung der Nettokaltmiete bedarf einer Erklärung in Textform, die die eingetretene Änderung des Preisindexes und die jeweils neue Miete in einem Geldbetrag ausweist. Die Erklärung bewirkt eine Mietänderung mit Beginn des übernächsten Monats nach deren Zugang.*

Die Klausel darf zu keiner überproportionalen Mieterhöhung bei Änderung der Bezugsgröße führen. Dies wäre etwa der Fall bei einer **Gleichsetzung der Indexpunkte mit dem Prozentsatz** der Mieterhöhung (Beispiel: Steigerung um 10 Punkte von 120 auf 130 Punkte darf keine Mieterhöhung von 10 %, sondern nur von 8,33 % ergeben). Auch ist es nicht zulässig z.B. zu der jeweiligen Veränderung durch den Index eine weitere prozentuale Steigerung zu vereinbaren (Beispiel: 2% über dem Lebenshaltungskostenindex).

Also: Die Veränderung der Miete muss genau der prozentualen Veränderung des Lebenshaltungskostenindex entsprechen.

#### Berechnungs-Formel:

$$[(\text{neuer Indexstand} : \text{alter Indexstand}) \times 100] - 100 = \text{Prozentsatz der Änderung}$$

#### 8. Was ist bei Verwendung eines alten Basisjahrs? Wie wird umbasiert?

Ab dem 3.3.2008 galt für den Verbraucherpreisindex als neues Basisjahr das Jahr 2005. Davor galt das Basisjahr 2000. Am 20.3.2013 erfolgte die Umstellung auf das Basisjahr 2010. In 2019 erfolgte die Umstellung auf das Basisjahr 2015.





Die Umstellung des Basisjahres hat keine Auswirkung, wenn die Indexklausel – wie meist – allein auf Veränderung in Prozent abstellt. Denn dann lassen sich die aktuellen Werte unmittelbar aus den Veröffentlichungen der amtlichen Statistik entnehmen.

Anders ist es, wenn die Indexklausel auch auf Veränderung in Punkten abstellt (z.B. Mieterhöhungen sind nur möglich, wenn sich der Index um 5 Punkte erhöht: Hier ist eine Erhöhung um 5 Punkte viel eher möglich bei einem Indexstand von beispielsweise 178 als bei einem Indexstand von beispielsweise 120). In einem solchen Fall müssen die Werte des neuen Basisjahres durch Multiplikation mit sog. Umbasierungsfaktoren auf das jeweils alte vereinbarte Basisjahr umgerechnet werden. Das Statistische Bundesamt bietet im Internet entsprechende Umrechnungsprogramme an [www.destatis.de/wsk](http://www.destatis.de/wsk).

#### **9. Für welche Mietzinsbestandteile gilt die Indexvereinbarung?**

Es kommt darauf an, welche Mietzinsstruktur vereinbart wurde. Normalerweise wird eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorschüssen vereinbart. Dann bezieht sich die Indexierung nur auf die Nettokaltmiete. Wird hingegen eine **Bruttokaltmiete** vereinbart umfasst die Indexvereinbarung die Bruttomiete. Möglich ist es auch, die Indexierung auf eine vereinbarte Betriebskostenpauschale zu beziehen.

#### **10. Kann eine Indexmietvereinbarung widerrufen werden?**

Ja, wenn die Voraussetzungen eines **Verbrauchervertrages** vorliegen, §§ 312 ff. BGB.

#### **11. Welches sind die Folgen der Vereinbarung einer nach § 557 b BGB unzulässigen Klausel?**

Entspricht die Klausel nicht den Vorschriften des § 557 b Abs. 1 BGB, so ist in der Regel (§ 139 BGB) nur die Indexvereinbarung nichtig, nicht jedoch der gesamte Mietvertrag. Es gilt dann das Mietpreisrecht der §§ 557 ff BGB.

## **Fragen zur Mieterhöhung**

#### **12. Ist die Jahresfrist des § 557 b Abs. 2 Satz 1 BGB eingehalten?**

Der Mietzins muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben (von Mieterhöhungen nach §§ 559 Abs. 1 4. Alt. und 560 BGB abgesehen, siehe 14). Die Jahresfrist beginnt mit dem Vertragsbeginn oder mit dem Zeitpunkt, zu dem die letzte Mieterhöhung eingetreten ist. Eine vor Ablauf der Frist abgegebene Erhöhungserklärung ist (anders als im Fall des § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB) nicht unwirksam, entfaltet aber erst zum zulässigen Zeitpunkt (12 Monate nach der letzten Anpassung) Wirkung.

Die Jahressperrfrist wird ausgelöst durch alle (zulässigen wie unzulässigen) Mietanhebungen nach §§ 557 ff. BGB mit Ausnahme von Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB) und Mieterhöhungen nach § 559 Abs. 1 BGB i.V.m. § 555 b Nr. 6 BGB (nicht zu vertretene Maßnahmen).

Der Vermieter muss die jährlich möglichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht ausschöpfen, sondern kann die Anpassungen in größeren Abständen, dafür aber in höheren Beträgen, geltend machen. Dass er sich nach Ablauf der Jahressperrfrist einen „hohen“ Index aussuchen kann, ist vom Mieter hinzunehmen.

#### **13. Sind die formalen Voraussetzungen eines wirksamen Mietzinsanpassungsverlangens nach § 557 b BGB erfüllt?**

Ist die vereinbarte Änderung der Bezugsgröße (Anstieg des Lebenshaltungskostenindex) eingetreten, erfolgt die Mieterhöhung - anders als bei der Staffelmiete - nicht automatisch, sondern muss in Textform erklärt werden. Die Vereinbarung einer automatischen Erhöhung ohne Mieterhöhung ist unwirksam (LG Berlin v. 15.1.2002 - 65 S 559/00 -, MM 02, 141).

Die Formalia einer Erklärung nach § 557 b BGB unterscheiden sich nicht grundsätzlich von denen anderer Mieterhöhungserklärungen (siehe Info Nr. 20).

§ 557 b Abs. 3 Satz 2 BGB verlangt darüber hinaus, dass der Vermieter „die eingetretene Änderung des Preisindexes ... anzugeben“ hat.

Den jeweiligen monatlichen Preisindex erfährt man beim **Statistischen Bundesamt**.  
Internet: [www.destatis.de](http://www.destatis.de) (siehe unter Verbraucherpreisindex)  
Telefon: +49 (0) 611 75 2405

Die Mietanpassungserklärung ist nur wirksam und führt nur dann zu einem fälligen Anspruch, wenn der Vermieter die notwendigen Angaben gemäß § 557 b Abs. 3 Satz 2 BGB macht.

Ausreichend ist es hierfür, wenn

- der Index zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses oder zum Zeitpunkt der letzten Indexmieterhöhung,
- der aktuelle Index und
- der Mieterhöhungsbetrag oder die neue Miete





genannt werden. Dagegen ist es nicht notwendig, zusätzlich anzugeben, welche **prozentuale Veränderung** sich aus den Indexdaten ergibt (BGH v. 22.11.2017 - VIII ZR 291/16 -).

Gibt der Vermieter falsche Werte an, muss der Mieter gegen rechnen und die Mietanpassung insoweit sie korrekt ist, erfüllen. Hat der Mieter aufgrund einer falsch berechneten überhöhten Mietanpassungserklärung gezahlt, kann er den überzahlten Betrag vom Vermieter nach § 812 BGB zurückfordern.

**Hinweis:** Bei Nichtbeachtung nur eines der oben genannten Punkte ist das Anpassungsverlangen unwirksam. Mieter sollten es sich aber gründlich überlegen, ob sie Verstöße gegen eine der oben genannten Formalia zum Anlass nehmen, die Mietanpassung zurückzuweisen. Schließlich haben sie sich ja bei der Vereinbarung der Indexmiete grundsätzlich mit einem am Lebenshaltungskostenindex orientierten Ansteigen der Miete einverstanden erklärt. Zum Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis passt es aber eher, dass man dem Vertragspartner Gelegenheit zur Korrektur eines Fehlers gibt. Schließlich will man ja möglicherweise die Indexmiete nach Ende ihrer Laufzeit erneut vereinbaren. Es ist also auch hier in jedem Einzelfall zu prüfen, ob das Beharren auf einem rechtlichen Anspruch bei langfristiger Betrachtung wirklich wirtschaftlich günstig ist.

#### 14. Handelt es sich bei der Erhöhungserklärung überhaupt um eine solche nach § 557 b BGB?

Möglicherweise macht der Vermieter eine Mieterhöhung aus einem anderen Rechtsgrund geltend. Hier ist zu prüfen, ob dies nach § 557 b Abs. 2 BGB überhaupt zulässig ist.

Ausgeschlossen sind folgende Mieterhöhungen nach dem BGB:

- § 558 BGB (Grundmieterhöhung bis zur Vergleichsmiete)
- § 559 BGB (Modernisierungszuschlag für Maßnahmen die der Vermieter zu vertreten hat)

Neben der Mietanpassung wegen Veränderung des Lebenshaltungskostenindex sind weitere Mieterhöhungen nur wegen gestiegener Betriebskostenpauschalen (§ 560 BGB) oder wegen baulicher Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§§ 559 Abs. 1, 555 b Nr. 6 BGB), also z.B. behördlich vorgeschriebene Maßnahmen zur verbindlich vorgeschriebenen Kohlendioxid-Reduzierung, möglich.

Daneben bleibt es den Parteien unbenommen, jederzeit einverständlich weitere Mietzinsanhebungen zu vereinbaren (vgl. 557 Abs. 1 BGB).

Staffelmietvereinbarungen nach § 557 a BGB sind neben der Indexmiet-Vereinbarung nicht zulässig. Allerdings ist die Hintereinanderschaltung von Indexvereinbarung und Staffelmiete oder umgekehrt (z.B. jeweils für 5 Jahre) zulässig.

Nach **Ende der Laufzeit** der Indexmietvereinbarung ist eine Mieterhöhung nach §§ 558, 559 BGB wieder möglich.

#### 15. Ist der Wirksamkeitszeitpunkt der Mietzinsanpassung korrekt berechnet?

Gemäß § 557 b Abs. 3 Satz 3 BGB ist der geänderte Mietzins mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen.

Die Vereinbarung eines kürzeren Fälligkeitstermins ist unwirksam, die Vereinbarung eines längeren Terms ist möglich.

**Beispiel:** Geht die wirksame Mietanpassungserklärung des Vermieters dem Mieter am 29.11.2018 zu, so hat er die erhöhte Miete ab dem 1.1.2019 zu zahlen.

Niemals ist eine **rückwirkende Mieterhöhung** nach § 557 b BGB zulässig. Zum **Nachholen** bislang unterlassener Mieterhöhungen siehe Frage 12.

#### 16. Liegen Anhaltspunkte für ein Überschreiten der „Mietpreisbremse“ des § 556 d BGB?

Gemäß § 557 b Abs. 4 BGB sind die §§ 556 d bis 556 g BGB („Mietpreisbremse“, siehe Info Nr. 169) nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden. Die Mietpreisbremse spielt somit bei **Indexmieterhöhungen** keine Rolle. Für die zeitliche Anwendbarkeit der Mietpreisbremse (vor oder nach Erlass der Landesverordnung) kommt es auf den Mietvertragsabschluss an und nicht auf den möglicherweise davon abweichenden Termin der Indexvereinbarung.

#### 17. Haben Mieter bei einer Mietanpassung ein Sonderkündigungsrecht?

Nein. § 557 b BGB selbst sieht kein Sonderkündigungsrecht für Mieter vor. § 561 BGB ist nach seinem Wortlaut und seiner systematischen Stellung innerhalb des BGB auf Mietanpassungen nach § 557 b BGB nicht anwendbar.

