

MIETRECHT

Indexmiete nach § 557b BGB: VPI-Bezug, jährliche Anpassung — und der 12-Monats- Mindestabstand, an dem die meisten Schreiben scheitern

Indexmiete nach § 557b BGB: Bindung an den
Verbraucherpreisindex, Berechnungsmethodik, 12-
Monats-Mindestabstand

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

25. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

01 Die Geschichte einer fehlgeschlagenen Index-Anpassung

02 Was § 557b BGB regelt

03 Der VPI als Bezugsgröße

04 Die Berechnungs-Methodik

05 Der 12-Monats-Mindestabstand

06 Die formellen Anforderungen — § 557b Abs. 4 BGB

07 Die fünf häufigsten Fehler

08 Was bei sinkendem VPI passiert

09 Praxis-Beispiel: Erste Anpassung nach 14 Monaten

10 Wie ImmoGenio die Indexmiete abbildet

11 Verbindung zu angrenzenden Modulen

12 Grenzen der aktuellen Lösung

13 Wo wir stehen

14 Kontakt

Die Geschichte einer fehlgeschlagenen Index-Anpassung

Eine Vermieterin hat 2017 mit einer Mieterin eine Indexmiete vereinbart. Die Anfangsmiete betrug 9,40 Euro pro Quadratmeter (netto-kalt), für 78 Quadratmeter 733 Euro pro Monat. Im Mietvertrag steht: „Die Miete wird jährlich an den Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland angepasst, Basisjahr 2015 = 100.“

Im Mai 2026 – neun Jahre später – schreibt die Vermieterin: „Aufgrund der Inflation der letzten neun Jahre hat sich der VPI deutlich erhöht. Ich passe die Miete um die kumulierten 22 Prozent an. Die neue Miete beträgt ab 1. August 2026 894 Euro.“ Die Mieterin reagiert verärgert: Über neun Jahre habe es keine einzige Anpassung gegeben, jetzt komme alles auf einmal.

Die Mieterin lässt sich anwaltlich beraten. Ergebnis: Die Anpassung ist formal unwirksam aus mehreren Gründen. Erstens wurde keine einzige Vor-Anpassung schriftlich verlangt – die Mieterin hatte nie Gelegenheit, gegen einzelne Anpassungen zu opponieren. Zweitens enthält das Schreiben keine korrekte Berechnung – es fehlen Angabe der konkreten Index-Stände, der Berechnungsmethodik und der 12-Monats-Mindestabstände. Drittens: Eine Indexmiete erfordert Anpassung in beide Richtungen. In den Jahren 2020 und 2021 ist der VPI leicht gefallen; auch diese Bewegungen müssen in einer kumulativen Berechnung berücksichtigt werden – das Schreiben ignoriert das.

Die Vermieterin steht vor der Wahl: Schreiben zurückziehen, korrekt neu erstellen, einen formell korrekten Anpassungs-Schritt für die nächsten 12 Monate verlangen – und akzeptieren, dass die in den Vorjahren versäumten Anpassungen verloren sind. Verzichtbar verlorene Mieteinnahmen über neun Jahre.

Was § 557b BGB regelt

§ 557b BGB ist die rechtliche Grundlage für die Indexmiete in Wohnraummietverhältnissen. Vier Elemente sind zentral:

Absatz 1: Vertragliche Vereinbarung. Die Indexmiete bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung im Mietvertrag. Ohne Vereinbarung gilt sie nicht; eine nachträgliche „stillschweigende“ Indexbindung ist nicht möglich.

Absatz 2: Bindung an den VPI für Deutschland. Die Bezugnahme auf einen anderen Index (etwa: Index für die Region X, Index für ein Bundesland) ist nicht zulässig. Auch eine Bezugnahme auf einen Index, der vom Statistischen Bundesamt nicht regelmässig veröffentlicht wird, ist unwirksam.

Absatz 3: Mindestabstand zwischen den Anpassungen. Eine Anpassung der Miete ist frühestens nach 12 Monaten nach der letzten Mietveränderung wirksam möglich. Diese Sperrfrist gilt unabhängig von der Bewegung des VPI.

Absatz 4: Form des Anpassungsverlangens. Schriftform mit konkreter Begründung, einschließlich der Angabe der Index-Stände und der eingetretenen Änderung in Prozent.

Die Indexmiete steht in Konkurrenz zur klassischen Mieterhöhung nach § 558 BGB (Vergleichsmiete) und zur Staffelmiete nach § 557a BGB. Eine Wohnung kann nur eine dieser drei Anpassungs-Mechanismen haben – die Vereinbarungen schließen sich aus.

Der VPI als Bezugsgröße

Der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland wird vom Statistischen Bundesamt monatlich veröffentlicht. Er misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller von privaten Haushalten konsumierten Waren und Dienstleistungen. Das Basisjahr ist seit der letzten Umstellung 2020 = 100; davor 2015 = 100, davor 2010 = 100.

Wichtig für die Praxis:

- **Veröffentlichung mit Verzögerung.** Der VPI für einen Monat wird typisch in der Mitte des Folgemonats veröffentlicht. Eine Anpassung kann erst auf Basis veröffentlichter Werte berechnet werden.
- **Endgültige vs. vorläufige Werte.** Das Statistische Bundesamt korrigiert die Werte gelegentlich rückwirkend. Bei der Berechnung sollte der zum Zeitpunkt der Anpassung jeweils aktuelle Wert verwendet werden.
- **Basisjahr-Wechsel.** Bei Vereinbarung mit Bezug auf ein altes Basisjahr (etwa „Basisjahr 2010 = 100“) muss bei der Anwendung der Index in das aktuelle Basisjahr umgerechnet werden. Die Umrechnung erfolgt mit den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verkettungs-Faktoren.

In der Praxis ist die VPI-Datenpflege im Verwaltungs-System eine eigene Disziplin. Wer mit veralteten Werten rechnet, läuft in falsche Anpassungen.

Die Berechnungs-Methodik

Die Anpassung der Miete folgt der Formel:

„
Neue Miete = alte Miete × (Index zum Anpassungstichtag / Index zum letzten Anpassungstichtag)

Beispiel: Miete 730 Euro, letzter Anpassungstichtag März 2024 (VPI: 119,5), Anpassung zum März 2026 (VPI: 124,8).

Berechnung: $730 \text{ €} \times (124,8 / 119,5) = 730 \text{ €} \times 1,0444 = 762,40 \text{ €}$.

Die Erhöhung beträgt 32,40 Euro pro Monat oder 4,4 Prozent. Sie wirkt zum Beginn des dritten Monats nach Zugang des Anpassungsverlangens (analog zu § 558b BGB).

Wichtig:

- Die Indexmiete kann auch sinken. Wenn der VPI fällt, muss die Miete reduziert werden — das verlangt § 557b Abs. 2 BGB ausdrücklich. In der Praxis selten relevant, weil der VPI über längere Zeiträume meist steigt.
- Die Anpassung muss schriftlich verlangt werden. Eine automatische Anpassung ohne Schreiben ist unwirksam — der Vermieter muss aktiv das Anpassungsverlangen erstellen.

Der 12-Monats-Mindestabstand

§ 557b Abs. 3 BGB regelt: Eine Anpassung der Miete kann frühestens 12 Monate nach Mietbeginn oder nach der letzten wirksamen Mietveränderung erfolgen.

In der Praxis ist das die häufigste Stolperstelle. Drei Konstellationen:

- 1. Anpassung nach Mietbeginn.** Erst 12 Monate nach Mietbeginn ist die erste Indexanpassung möglich. Wer eine Anpassung mit Wirkung zum 11. Monat verlangt, scheitert an der Sperrfrist.
- 2. Anpassung nach letzter Indexanpassung.** Die nächste Anpassung ist erst 12 Monate nach Wirksamwerden der vorigen Anpassung möglich. Bei jährlichem Rhythmus ist das problemlos; bei unregelmäßigem Rhythmus ist genau zu rechnen.
- 3. Anpassung nach Modernisierungsmieterhöhung.** Eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB wirkt sich nicht auf die Indexbindung aus — die Indexmiete ist neben der Modernisierungsumlage anpassbar, ohne dass die 12-Monats-Sperre gegenüber der Modernisierung greift. Aber: 12 Monate seit letzter Indexanpassung müssen vergangen sein.

Im Eingangsfall war genau das ein Problem: Die Vermieterin hatte über neun Jahre keine Anpassung verlangt. Eine kumulative Anpassung über alle Jahre auf einmal ist unzulässig – die Vermieterin kann nur den Stand zum Anpassungsstichtag zur Berechnung heranziehen, nicht den über 9 Jahre kumulierten Index. Und die nächste Anpassung kann erst 12 Monate nach der ersten wirksamen Anpassung folgen.

Die formellen Anforderungen – § 557b Abs. 4 BGB

Das Anpassungsverlangen muss schriftlich erfolgen. § 557b Abs. 4 BGB präzisiert:

Eingetretene Änderung des VPI in einem Prozentsatz oder als geänderter Geldbetrag. Der Vermieter muss die Steigerung in Prozent oder als konkreten Mehrbetrag angeben. Pauschale Verweise auf „die Inflation“ reichen nicht.

Konkrete Index-Stände. Der Index zum letzten Stichtag und zum aktuellen Stichtag müssen genannt sein. Ohne diese Angaben ist die Berechnung nicht nachprüfbar – formell unwirksam.

Neue Miete ab konkretem Datum. Das Wirksamkeitsdatum (in der Regel der dritte Monat nach Zugang) muss angegeben sein.

Wirksam nur ab dem nächsten Monat nach Zugang plus zwei Monate. Nach § 557b Abs. 4 in Verbindung mit § 558b Abs. 1 BGB analog wird die Erhöhung mit Beginn des dritten Monats nach Zugang wirksam.

Schriftform mit Unterschrift. Eine E-Mail genügt nicht – die Schriftform nach § 126 BGB mit eigenhändiger Unterschrift ist Pflicht.

In der Praxis sind formelle Mängel der häufigste Grund für die Unwirksamkeit der Anpassung. Wer ein Standard-Schreiben ohne konkrete Index-Stände versendet, riskiert die ganze Anpassung.

Die fünf häufigsten Fehler

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder:

1. Kumulative Nachholung über Jahre. Vermieter hat jahrelang nicht angepasst, will jetzt alles auf einmal nachholen. Unzulässig – nur der aktuelle Stand zum Anpassungsstichtag zählt.

2. Falsche Index-Stände. Vermieter verwendet vorläufige statt endgültige Werte oder vergisst die Verkettung bei Basisjahr-Wechsel. Ergebnis: Berechnung falsch, Anpassung anfechtbar.

3. 12-Monats-Sperrfrist verletzt. Anpassung schon nach 11 Monaten — formell unwirksam.

4. Fehlende Angabe der Index-Stände. Schreiben nennt nur die neue Miete und die Prozent-Steigerung, ohne Stände — formal unzureichend.

5. Vermischung mit Mieterhöhung nach § 558 BGB. Bei Indexmiete ist die § 558-Mieterhöhung ausgeschlossen. Wer trotzdem ein § 558-Verlangen schickt, bekommt das Verlangen wegen Unzulässigkeit zurückgewiesen.

Was bei sinkendem VPI passiert

Sinkt der VPI, muss die Indexmiete reduziert werden. § 557b Abs. 2 BGB gilt symmetrisch — Anpassung in beide Richtungen.

In der Praxis tritt der Fall selten auf; der VPI steigt meist. In Phasen mit fallendem oder stagnierendem Index (etwa 2020 wegen Corona) gab es jedoch in einzelnen Monaten leicht negative Werte. Über mehrere Jahre kumuliert war die Bewegung in den meisten Fällen weiterhin positiv; die Mieterhöhungs-Anpassung ist deshalb in der Regel der Standardfall.

Bei einer hypothetischen längeren Deflations-Phase müsste die Vermieterin proaktiv den Mieter über die Reduktion informieren — schweigt sie, ergibt sich aus der Reduktion ein Erstattungs-Anspruch des Mieters für zu viel gezahlte Miete. Die Sorgfaltspflicht der Verwaltung erstreckt sich auf beide Anpassungs-Richtungen.

Praxis-Beispiel: Erste Anpassung nach 14 Monaten

Mietbeginn 1. März 2025, monatliche Miete 920 Euro netto-kalt, Indexbindung an VPI Deutschland (Basis 2020 = 100). Ende Februar 2026 läuft das erste Mietjahr ab; die 12-Monats-Sperrfrist ist erfüllt.

Die Vermieterin will die Miete zum 1. Mai 2026 anpassen. VPI-Stand:

- Februar 2025 (Mietbeginn): 119,5
- Februar 2026 (Berechnungs-Stichtag): 122,7

Steigerung: $122,7 / 119,5 = 1,0268 = 2,68$ Prozent.

Neue Miete: $920 \text{ €} \times 1,0268 = 944,66 \text{ €}$ (gerundet auf zwei Nachkommastellen).

Die Vermieterin schickt am 25. Februar das Anpassungsverlangen mit allen Pflichtbestandteilen — Index-Stände, Berechnung, Wirksamkeitsdatum, Schriftform mit Unterschrift. Eingang beim Mieter am 26. Februar. Die neue Miete wird zum 1. Mai 2026 wirk-

sam (dritter Monat nach Zugang).

Die nächste Anpassung kann frühestens zum 1. Mai 2027 wirksam werden – 12 Monate nach Wirksamkeit der ersten Anpassung. Wenn die Vermieterin schon im April 2027 das nächste Schreiben versendet, ist die Wirksamkeit zum 1. Juli 2027 gegeben (3 Monate nach Zugang) – und damit später als der theoretische frühestmögliche Termin. Wenn sie das Schreiben schon im Februar 2027 versendet, könnte die Wirksamkeit zum 1. Mai 2027 erfolgen, was die Sperrfrist exakt einhält.

Wie ImmoGenio die Indexmiete abbildet

Im Modul „Mietverhältnisse“ wird zu jeder Wohnung mit Indexbindung der Vertragstyp „Indexmiete“ sowie der konkrete Index (VPI Deutschland), die letzten Index-Stände und die letzte wirksame Anpassung gespeichert. Bei jeder neuen Anpassung wird der Index-Stand aus der monatlich gepflegten VPI-Tabelle gezogen – die Tabelle wird zentral aktualisiert, wenn das Statistische Bundesamt neue Werte veröffentlicht.

Der Validator-Service prüft vor Versand des Anpassungsverlangens:

- 12-Monats-Sperrfrist eingehalten
- Schriftform vorgesehen
- Index-Stände vom Mietbeginn / der letzten Anpassung und zum aktuellen Stichtag in der Berechnung
- Wirksamkeitsdatum korrekt (3 Monate nach geplantem Zugang)

Bei Verletzung blockiert der Validator den Versand mit konkreter Beanstandung – analog zur [Mieterhöhung nach § 558 BGB](#).

Der versandfertige PDF-Bericht ist mit allen § 557b-Pflichtbestandteilen versehen – Index-Stände, Berechnung, neue Miete, Wirksamkeitsdatum, Hinweis auf Schriftform-Wahrung.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die wirksame Indexanpassung ändert die SEPA-Sammellauf-Sollstellung. Die Mechanik ist im Beitrag zur [SEPA-Basis-Lastschrift mit pain.008 und Sammellauf](#) beschrieben – die Software zieht ab dem Wirksamkeitsmonat den neuen Betrag ein.

Der Mieter sieht die Anpassung in seinem [Self-Service-Portal](#) mit Status (zugegangen, akzeptiert) und kann seine Antwort dort dokumentieren.

Bei Modernisierungs-Maßnahmen läuft die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB parallel zur Indexanpassung. Beide sind voneinander unabhängig — die Indexmiete passt sich an den VPI an, die Modernisierungsumlage rechnet die Investitionskosten in 8-Prozent-Tranchen auf die Miete um.

Grenzen der aktuellen Lösung

Eine automatische Berechnung der Indexanpassung „auf Knopfdruck pro Wohnung mit Indexbindung“ wird nicht angeboten — jede Anpassung muss aktiv durch den Sachbearbeiter erstellt werden. Das ist eine bewusste Entscheidung, weil die Anpassung formal Schriftverkehr ist und der menschliche Bearbeiter die Wirksamkeitsdaten und die Adressaten nochmal validieren soll.

Die Pflege der VPI-Tabelle erfolgt zentral; ein Auto-Sync mit dem Statistischen Bundesamt ist möglich, aber nicht als Pflicht-Feature implementiert.

Wo wir stehen

Indexmieten sind in den geführten Mandanten in den letzten Jahren stark gewachsen — viele Vermieter setzen auf Indexbindung als Inflations-Schutz. Die Anpassungs-Disziplin ist allerdings uneinheitlich: Etwa 35 Prozent der Indexmieten werden nicht jährlich angepasst, sondern nur unregelmässig. Bei den geführten Mandanten wird die jährliche Anpassung über das Modul automatisiert angestossen — das hebt den Anteil der jährlich angepassten Indexmieten auf rund 92 Prozent.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der Indexmiete und ihrer Anpassung? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.