

Steigender Verbraucherpreisindex und Indexmiete

Was sollte man als Mieter oder Mieterin jetzt wissen?

(dmb) Die Inflation ist auf einem nie dagewesenen Höchststand. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag laut Statistischem Bundesamt im März 2022 bei +7,3 %. Im Februar 2022 lag sie bei +5,1 %. Damit erreichte die Inflation im März 2022 einen neuen Höchststand seit der Deutschen Vereinigung. Indexmietverträge rücken dadurch aktuell verstärkt in den Fokus.

Bei einem Indexmietvertrag wird bei Vertragsabschluss vereinbart, dass sich die Höhe der künftigen Mieten an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten ausrichten soll. Entscheidend ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, also praktisch die Inflationsrate. Ein anderer Index ist nicht zulässig.

Der Deutsche Mieterbund beantwortet Fragen rund um den Indexmietvertrag.

1. Darf der Vermieter oder die Vermieterin telefonisch eine sofortige Indexmieterhöhung verlangen mit dem Hinweis auf die gestiegenen Lebenshaltungskosten?

Nein. Die Miete erhöht sich nicht sofort und die Erhöhung kann auch nicht mündlich geltend gemacht werden. Der Vermieter bzw. die Vermieterin muss – gestützt auf die Zahlen des Preisindex – eine entsprechende Erhöhungs- oder Änderungserklärung in Textform, also bspw. per Mail, abgeben. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Voraussetzung für eine derartige Mieterhöhung ist zudem, dass die bisherige Miete mindestens ein Jahr unverändert geblieben ist. Hat der Mieter oder die Mieterin eine wirksame Indexmieterhöhungserklärung erhalten, so ist die geänderte Miete mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen. Eine rückwirkende Erhöhung ist ausgeschlossen.

Die exakte Höhe der Veränderungsrate in Prozent können Sie [hier](#) errechnen.

2. Muss die Mietpreisbremse auch beim Indexmietvertrag eingehalten werden?

Nur bei der Ausgangsmiete.

Grundsätzlich darf die Ausgangsmiete zwar frei vereinbart werden, liegt die Wohnung aber in einem Gebiet einer geltenden Mietpreisbremsenverordnung, sind die Vorgaben der Mietpreisbremse auf die Ausgangsmiete, also die erste zu zahlende Miete, anzuwenden. Darauf sollten Mieter:innen unbedingt achten, und bei unzulässiger Überhöhung der Miete die Rückzahlung des zu viel gezahlten Betrages verlangen.

Die der Ausgangsmiete nachfolgenden erhöhten Mieten unterliegen dagegen nicht mehr den Begrenzungen durch die Mietpreisbremse.

3. Gibt es Grenzen für die Indexmieterhöhung?

Nein, eine Grenze für die Indexmieterhöhung sieht das Mietrecht derzeit nicht vor.

4. Dürfen Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden?

Nur eingeschränkt. Das Gesetz (§ 557b BGB) sieht vor, dass die Miete während der Laufzeit der Indexvereinbarung wegen baulicher Maßnahmen, die der Vermietende nicht zu vertreten hat, erhöht werden darf. Das sind insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung wie beispielsweise die Dämmung des Daches.

Eine Mieterhöhung aufgrund anderer Modernisierungen, wie beispielsweise dem Anbau eines Balkons oder einer Badsanierung ist dagegen ausgeschlossen.

Hinweis: Auch die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist während der Laufzeit des Indexmietvertrages ausgeschlossen.

5. Darf der Vermieter den „normalen“ Mietvertrag im laufenden Mietverhältnis einfach so auf einen Indexmietvertrag umstellen?

Nein. Der Vermieter bzw. die Vermieterin hat keinen Anspruch auf Umwandlung des laufenden Mietvertrages in einen Indexmietvertrag. Dies ist nur mit Zustimmung des Mieters oder der Mieterin möglich.

6. Kann die Miete auch wieder sinken?

Auch wenn eine Indexmietvereinbarung in erster Linie Grundlage für Mieterhöhungen sein wird, ist bei einer entsprechenden Preisentwicklung ebenso eine Mietsenkung möglich. Dies muss der Mieter oder die Mieterin in Textform geltend machen, also beispielsweise per Mail die Absenkung der Miete verlangen.

Rechtliche Beratung rund um ihren Indexmietvertrag erhalten Mieterinnen und Mieter bei Ihrem örtlichen Mieterverein. Diesen finden Sie [hier](#).

+++