

Erika Muster (Beispiel)
Beispielstraße 1
12345 Musterstadt

Max Muster (Beispiel)

Beispielstraße 1, 12345 Musterstadt, 2. Obergeschoss links

Musterstadt, 15.10.2026

Mieterhöhung aufgrund der vereinbarten Indexmiete (§ 557b BGB)

Mietobjekt: Beispielstraße 1, 12345 Musterstadt, 2. Obergeschoss links

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Mietvertrag vom 01.09.2024 über die oben genannte Wohnung ist vereinbart, dass sich die Miete nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland richtet (Indexmiete, § 557b BGB). Auf dieser Grundlage wird die Nettokaltmiete wie folgt erhöht.

Verbraucherpreisindex für Deutschland, September 2024 (2020=100)	119,7
Verbraucherpreisindex für Deutschland, September 2026 (2020=100)	126,6
Bisherige Nettokaltmiete	780,00 €
Erhöhungsbetrag	44,96 €
Neue Nettokaltmiete	824,96 €

Der Index ist damit von September 2024 bis September 2026 um 5,76 % gestiegen (zur Information).

Die neue Nettokaltmiete ergibt sich aus der bisherigen Nettokaltmiete, multipliziert mit dem Quotienten aus dem Indexstand September 2026 (126,6) und dem Indexstand September 2024 (119,7), abgerundet auf den Cent.

Die geänderte Miete ist ab dem 01.12.2026 zu zahlen.

Die Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten bleiben von dieser Erhöhung unberührt.

Quelle der Indexwerte: Statistisches Bundesamt (Destatis), GENESIS-Online, Tabelle 61111-0002; Datenlizenz Deutschland, Namensnennung, Version 2.0. Die Indexwerte sind unverändert übernommen, die Miete wurde daraus berechnet.

Mit freundlichen Grüßen

Erika Muster (Beispiel) (Vermieter)

Checkliste vor dem Versand

Dieses Blatt ist für Sie und gehört nicht zum Schreiben. Schicken Sie es nicht an den Mieter. Der Rechner hat die Berechnung aus Ihren Angaben erstellt, er prüft aber weder Ihren Mietvertrag noch die Voraussetzungen im Einzelfall. Gehen Sie diese Punkte vor dem Versand durch.

☐ **1. Ist die Indexmiete schriftlich vereinbart?**

Nach § 557b Abs. 1 BGB müssen die Parteien die Indexmiete schriftlich vereinbaren. Prüfen Sie im Mietvertrag, ob eine solche Klausel enthalten ist und ob sie Besonderheiten regelt, zum Beispiel eine Schwelle (Mindeständerung des Index in Prozent) oder einen bestimmten Ausgangsmonat.

☐ **2. Ist die Jahressperre eingehalten?**

Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert geblieben sein (§ 557b Abs. 2 BGB; Erhöhungen wegen Modernisierung oder geänderter Betriebskosten nach den §§ 559 bis 560 BGB zählen nicht mit). Nach Ihren Angaben gilt die jetzige Miete seit dem 01.10.2024.

☐ **3. Stimmt der Ausgangsmonat?**

Gerechnet wurde von September 2024 bis September 2026. Der Ausgangsmonat ist der Indexmonat, auf dem die jetzige Miete beruht: der im Vertrag genannte Monat oder der Monat, den Ihre letzte Erhöhungserklärung genannt hat. Wenn Ihre Klausel etwas anderes sagt, gilt die Klausel.

☐ **4. Ist die bisherige Miete richtig?**

Maßgeblich ist die Nettokaltmiete ohne Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlung, so wie sie zuletzt galt, einschließlich früherer Indexerhöhungen.

☐ **5. Sind alle Mieter angesprochen?**

Das Schreiben muss alle Mieter erreichen, die im Mietvertrag stehen. Nennen Sie alle im Adressfeld oder fertigen Sie für jeden eine Ausfertigung.

☐ **6. Ist der Zugang nachweisbar?**

Die Erklärung muss in Textform erfolgen (§ 126b BGB), zum Beispiel als Brief oder E-Mail. Eine Zustimmung des Mieters ist nicht nötig. Entscheidend ist der Zugang. Bewahren Sie einen Nachweis auf, etwa eine Übergabe mit Empfangsbestätigung, einen Einwurf mit Zeugen oder ein Einschreiben. Der im Schreiben genannte Termin 01.12.2026 setzt voraus, dass das Schreiben spätestens im Oktober 2026 zugeht. Geht es später zu, verschiebt sich der Termin. Erstellen Sie dann ein neues Schreiben.

☐ **7. Hat sich die Rechtslage geändert?**

Dieses Schreiben beruht auf dem Rechtsstand vom 19.10.2026. Zu Indexmieten liegt ein Gesetzentwurf der Bundesregierung vor, der Erhöhungen begrenzen soll (Bundestags-Drucksache 21/6807). Prüfen Sie vor dem Versand, ob er in Kraft getreten ist und für Ihre Wohnung gilt.