

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Indexmiete vereinbart, Abschlag erhöht: Welche Zahlung sich tatsächlich ändert

Im Vertrag steht Indexmiete. Trotzdem wird eine höhere monatliche Betriebskostenvorauszahlung angekündigt. Das muss kein Widerspruch sein. Entscheidend ist zuerst, welcher Bestandteil deiner Gesamtzahlung verändert werden soll und worauf die Erklärung sich stützt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Vertrag steht Indexmiete. Trotzdem wird eine höhere monatliche Betriebskostenvorauszahlung angekündigt. Das muss kein Widerspruch sein. Entscheidend ist zuerst, welcher Bestandteil deiner Gesamtzahlung verändert werden soll und worauf die Erklärung sich stützt.

Die Monatszahlung in ihre Bestandteile zerlegen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege Vertrag, letzte Abrechnung und das neue Schreiben nebeneinander. Notiere die bisherige Grundmiete und die gesondert vereinbarten Vorauszahlungen oder Pauschalen. Ein Gesamtbetrag auf dem Kontoauszug zeigt diese Unterschiede nicht. Auch die Überschrift Abschlag kann unpräzise sein; maßgeblich ist, welche vertragliche Zahlung tatsächlich gemeint ist.

Die Indexmiete richtet sich nach der Vereinbarung und § 557b BGB. Die Vorschrift enthält Anforderungen an eine entsprechende Erklärung und lässt bestimmte andere Änderungen gesondert zu. [\[INDEX\]](#) Eine Indexvereinbarung bedeutet deshalb nicht, dass jeder Bestandteil der gesamten Wohnzahlung unveränderlich bleibt.

Nachzahlung und neue Vorauszahlung auseinanderhalten

Eine Abrechnung kann für einen vergangenen Zeitraum eine Nachzahlung ergeben. Eine geänderte Vorauszahlung betrifft dagegen künftige Zahlungen. § 560 Absatz 4 BGB ermöglicht bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen nach einer Abrechnung eine Anpassung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe. [\[BK\]](#) Die konkrete Abrechnung und Angemessenheit sind damit noch nicht automatisch bestätigt.

Überprüfe, welche Grundlage das Schreiben nennt. Liegt die bezeichnete Abrechnung vor? Passen Zeitraum und Wohnung? Ist nachvollziehbar, wie die neue Vorauszahlung begründet wird? Eine Nachfrage sollte genau den unklaren Punkt bezeichnen. Wenn dein Vertrag eine Pauschale statt Vorauszahlungen vorsieht, darfst du die Regel für Vorauszahlungen nicht ungeprüft übertragen.

Eine Indexerklärung ist ein eigener Vorgang

Wird zusätzlich die Grundmiete verändert, suche die dazugehörige Erklärung und ihre Berechnung. Vermische diese nicht mit der Begründung für höhere Betriebskosten. Beide Vorgänge können deine Liquidität beeinflussen, sollten aber getrennt verständlich sein. Ob Form, Zeitpunkt und Betrag einer konkreten Änderung stimmen, lässt du anhand der Unterlagen prüfen.

Dieser Beitrag berechnet keine individuelle Erhöhung und nennt keinen aktuellen Indexwert. Dafür wäre der passende veröffentlichte Wert samt Vergleichszeitpunkt erforderlich. Ein aus einem fremden Fall übernommener Prozentsatz ist keine tragfähige Grundlage.

Beispiel: Gleiche Grundmiete, anderer Zahlungsbetrag

Ein Haushalt zahlt im erfundenen Beispiel 800 Euro Grundmiete und 180 Euro Vorauszahlung. Nach einer Abrechnung wird eine Vorauszahlung von 220 Euro verlangt. Der gesamte Monatsbetrag würde damit von 980 auf 1.020 Euro steigen, obwohl die Grundmiete gleich bleibt. Diese reine Beispielrechnung beweist weder die Angemessenheit noch die Wirksamkeit des tatsächlichen Schreibens. Sie zeigt nur, welcher Bestandteil geprüft werden muss.

Aus dem Verständnis folgt ein passender Prüfauftrag

Notiere getrennt die Fragen zur Abrechnung, zur Vorauszahlung und gegebenenfalls zur Grundmiete. Damit kann die zuständige Beratung oder vermietende Seite zielgerichtet antworten. Für deine Budgetplanung erfasst du die verlangte Veränderung und kennzeichnest strittige Punkte. Frist- und Zahlungsfragen gehören bei Unsicherheit rechtzeitig in eine individuelle Prüfung, nicht in eine pauschale Annahme über das Wort Indexmiete.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Bisherige Grundmiete

Trage die Grundmiete laut Vertrag oder letzter Erklärung ein.

02 / Bisherige Vorauszahlung

Notiere die bisher vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale.

03 / Neu verlangte Vorauszahlung

Trage den neuen Betrag und das Datum ein, ab dem er laut Schreiben gelten soll.

04 / Bezug genommene Abrechnung

Notiere, auf welche Abrechnung sich das Schreiben stützt, mit Zeitraum, und ob sie dir vorliegt.

05 / Eigene Indexerklärung

Trage ein, ob auch die Grundmiete geändert werden soll, und notiere Datum und Berechnung dieser Erklärung.

06 / Neue Monatszahlung gesamt

Rechne Grundmiete und Vorauszahlung zusammen und notiere die Differenz zum bisherigen Betrag.

07 / Offene Prüffragen

Liste getrennt deine Fragen zur Abrechnung, zur Vorauszahlung und zur Grundmiete auf.

08 / Nächster Schritt

Notiere, an wen du deine Fragen richtest, etwa Vermieterseite oder Beratung, und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[INDEX\] BGB § 557b – Indexmiete](#)

BMJ/BfJ. Abruf am 17.10.2026.

[\[BK\] BGB § 560 – Veränderungen von Betriebskosten](#)

BMJ/BfJ. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WV26-01-008-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.