

staffel- und indexmiete

info 21

In vielen Mietverträgen ist nicht nur die Anfangsmiete, sondern sind auch die Mietsteigerungen für die folgenden Jahre festgelegt; es liegt dann eine Staffelmiete vor. Der Vermieter kann mit einer Staffelmiete eine Mieterhöhung ohne besondere Formalien und ohne Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vereinbaren. Die höhere Miete ist jeweils ab dem vereinbarten Zeitpunkt zu zahlen, ohne dass der Vermieter die Mieter ausdrücklich hierzu auffordern muss.

WIRKSAMKEITSVORAUSSETZUNGEN DER STAFFELMIETVEREINBARUNG

Wurde Wohnraum angemietet, so müssen bei einer Staffelmietvereinbarung die folgenden Punkte beachtet werden (geregelt in § 557a BGB):



staffel- und

■ **Schriftform**

Die Staffelmiete muss schriftlich vereinbart sein. Mündlich abgesprochene Mietsteigerungen sind nicht wirksam.

■ **Erhöhungsbetrag**

Es muss neben dem Datum der Erhöhung die jeweils neue Miete oder der Erhöhungsbetrag ausdrücklich genannt werden.

Beispiele: „Die Grundmiete erhöht sich ab dem 1.5.2009 auf € 630 und ab dem 1.5.2010 auf € 660“ oder „Die Grundmiete erhöht sich ab dem 1.5.2009 und ab dem 1.5.2010 um jeweils € 30.“

Ist im Mietvertrag lediglich vereinbart, dass die Grundmiete jährlich um einen bestimmten Prozentsatz steigt, so ist die Staffelvereinbarung unwirksam.

■ **Jahresabstand**

Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Wird beispielsweise eine Staffelmiete in Halbjahresturnus vereinbart, ist die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam und es muss nur die festgelegte Anfangsmiete gezahlt werden. Wird lediglich bei einem Mietsprung der Jahresabstand nicht eingehalten, so sieht die überwiegende Rechtsprechung auch die folgenden Staffeln

als unwirksam an. Haben Mieterinnen und Mieter die Unwirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung erst nachträglich erkannt, können sie die in der Vergangenheit gezahlten und noch nicht verjährten erhöhten Mieten von ihrem Vermieter zurückfordern. Die Vereinbarung von längeren Zeitabständen als einem Jahr ist ohne weiteres möglich.

■ **Laufzeit**

Ist ein längerer Zeitraum vereinbart, so ist in alten Verträgen der Teil der Staffelmietvereinbarung unwirksam, der über die Laufzeit von 10 Jahren hinausgeht. Diese Begrenzung der Laufzeit gilt für Mietverträge, die nach dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, nicht mehr.

Ein Zeitmietvertrag, in dem gleichzeitig eine Staffelmiete vereinbart wurde, kann zum Ablauf des vierten Mietjahres gekündigt werden – unabhängig von der Dauer der Befristung (s. Info17).

In **Gewerbemietverhältnissen** gelten die genannten Voraussetzungen nicht; es können für Mieter auch ungünstigere Staffelmietvereinbarungen getroffen werden.

HÖHE DER STAFFELMIETE

Hinsichtlich der Höhe der Staffeln gibt es keine besonderen gesetzlichen Vorschriften. Der Vermieter ist nicht gezwungen, sich an die zu erwartende Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu halten.

Für Sozialwohnungen darf der Vermieter höchstens die so genannte Kostenmiete verlangen, die sich nach der Höhe der laufenden Aufwendungen für die Errichtung und den Erhalt der Wohnung richtet. Eine Staffelmietvereinbarung ist daher nur dann zulässig, wenn die höchste Staffel die bei Vertragsabschluss gültige Kostenmiete nicht übersteigt.

AUSSCHLUSS ANDERER MIETERHÖHUNGEN

Mieterhöhungen während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung unter Bezug auf höhere Vergleichsmieten (nach § 558 BGB) oder nach erfolgter Modernisierung (nach § 559 BGB) sind ausgeschlossen. Der Vermieter hat lediglich das Recht, die Miete wegen gestiegener Betriebskosten zu erhöhen.

Wurde dennoch nach einer Modernisierung eine einseitige Mieterhöhungsforderung des Vermieters bezahlt, so kann dieses Geld zurückverlangt werden – das Rückforderungsrecht verjährt in der Regel nach drei Jahren.

Vorsicht bei Vereinbarungen: Erklären sich Mieter nach einer Modernisierung ausdrücklich damit einverstanden, neben der Staffel eine zusätzliche Mieterhöhung zu zahlen, so müssen sie diese Vereinbarung auch einhalten.

INDEXMIETE

Seit 1993 kann auch in Mietverträgen über Wohnraum eine Anpassung der Miete an bestimmte Preisindizes vereinbart werden. Für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1.9.2001 abgeschlossen wurden, gilt nach § 557 b BGB, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt werden kann. Dieser Index wurde vom Statistischen Bundesamt ab dem 1.1.2003 in einen sogenannten Verbraucherpreisindex umgeändert. Eine Koppelung der Miete an andere Indizes ist nicht mehr möglich.

Die Mieterhöhung in Prozent wird durch folgende Formel errechnet:

$$\left[\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 100 \right] - 100$$

Ein Beispiel: Bei Vertragsschluss im Juli 2005 betrug der Preisindex 100,3 Punkte. Im April 2009 beträgt der Index 106,8 Punkte. Eine Erhöhung der Nettokaltmiete um 6,5 % wäre möglich.

Die Indexzahlen werden monatlich veröffentlicht und können auf den Internetseiten des Statistischen Bundesamtes (www.destatis.de, Stichwort: Preise) oder in der Geschäftsstelle von **MHM** abgefragt werden.

WICHTIG: Die Zulässigkeit der Mieterhöhung ist nicht davon abhängig, ob der erhöhte Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

Daher ist die Vereinbarung einer Indexmiete für Mieter nur dann empfehlenswert, wenn die Ausgangsmiete günstig ist, d.h. nicht erheblich über dem Mietenspiegel liegt.

WIRKSAMKEITSVORAUSSETZUNG

Als einzige Wirksamkeitsvoraussetzung sieht das aktuelle Gesetz lediglich die Schriftform der Indexvereinbarung vor. Bis zum Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes war eine Indexmiete nur dann wirksam vereinbart, wenn der Vermieter in dem Mietvertrag für die Dauer von mindestens 10 Jahren auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtete oder wenn der Mietvertrag für die Lebensdauer einer Vertragspartei abgeschlossen war. Diese Wirksamkeitsvoraussetzung einer Indexmiete dürfte für Altverträge auch weiterhin gelten. Indexklauseln in Verträgen nach dem 1. September 2001 sind ohne diese Einschränkung wirksam.

MIETHÖHE

Die Mieterhöhung tritt nicht automatisch ein, sondern muss vom Vermieter unter Angabe der Indexveränderung und der jeweiligen Miete oder des Änderungsbetrages schrift-

lich gefordert werden. Die erhöhte Miete ist dann vom Beginn des auf das Verlangen folgenden übernächsten Monats zu zahlen.

Zwischen zwei Mieterhöhungen, die auf eine Änderung des Preisindex gestützt werden, muss mindestens ein Jahr liegen. Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB (Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete) ist ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung (§ 559 BGB) ist nur in wenigen Ausnahmefällen möglich, und zwar, wenn ein Vermieter die Baumaßnahme aufgrund von Umständen durchführen muss, die er nicht zu vertreten hat (wie z.B. den Einbau von Wasseruhren oder Rauchmeldern, zu dem er gesetzlich verpflichtet ist).

Wichtig: Sollte der Preisindex sinken, können Mieter auch umgekehrt eine Senkung der Miete verlangen.

Für Gewerbemietverträge gilt § 557b BGB nicht. So kann z.B. eine Mietanpassung auch von anderen Indizes abhängig gemacht werden. Es kann auch vereinbart werden, dass bei einer bestimmten Indexsteigerung automatisch eine höhere Miete zu zahlen ist, ohne dass es einer Anforderung bedarf. Bemerkt der Vermieter die Steigerung erst später, kann er die erhöhte Miete auch für die Vergangenheit nachfordern.

ER: 09/09