



Staffel – und Indexmiete

Staffelmiete

In vielen Mietverträgen ist die Erhöhung der Miete für die folgenden Jahre bereits festgelegt.

Vermieter machen von dieser **Staffelmiete** insbesondere deshalb Gebrauch, weil dadurch die Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete umgangen wird und eine Mietsteigerung ohne besondere Formalien oder Begründungen mit einem Mietspiegel oder Vergleichswohnungen möglich ist. Im Folgenden sollen die Grundsätze einer Staffelmiete dargestellt werden.

Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Staffelmietvereinbarung ist zunächst einmal, dass die Staffelmiete schriftlich vereinbart werden muss. Mündliche Absprachen sind nicht wirksam.

Aus der Vereinbarung muss sich neben dem Datum ab welchem die Mietsteigerung eintreten soll, auch die jeweils zu zahlende neue Miete ergeben oder der jeweilige Erhöhungsbetrag ausdrücklich angegeben werden.

Beispiel: „Die vereinbarte Grundmiete erhöht sich ab 01.07.2013 auf 800,00 EUR“ oder „die Grundmiete erhöht sich ab dem 01.07.2013 um einen Betrag in Höhe von 75,00 EUR“.

Nicht ausreichend ist die Angabe, dass die Grundmiete um bestimmte Prozentsätze steigt, eine solche Vereinbarung ist unwirksam.

Zwischen den einzelnen Staffeln muss mindestens ein Jahr liegen. Die Vereinbarung eines kürzeren Turnus ist unwirksam. Dies soll nach der Rechtsprechung auch dann gelten, wenn lediglich bei einer Staffel der Jahresturnus unterschritten wird, alle folgenden Staffeln sind unwirksam.

Für Mietverträge die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, war die Laufzeit der Staffelmietvereinbarung auf einen Zeitraum von 10 Jahren begrenzt. Ist in diesen Verträgen ein längerer Zeitraum vereinbart, ist der Teil der Staffelmiete unwirksam, der über diesen Zeitraum hinausgeht.

Achtung! Die Begrenzung der Laufzeit gilt nicht für Mietverträge, die nach dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, hier können auch längere Zeiträume vereinbart werden.

Bei der Höhe der Staffeln ist der Vermieter nicht an die Kappungsgrenze (in München von 15%) oder die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden. Obergrenze ist hier die (in den seltensten Fällen erfüllte) Mietpreisüberhöhung.

Während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung sind alle anderen Mieterhöhungen, insbesondere eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und nach erfolgter Modernisierung ausgeschlossen. Lediglich eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten ist möglich.

Wurde eine Erhöhung der Miete aufgrund einer unwirksamen Staffelmiete durchgeführt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Rückforderung der zu Unrecht geleisteten Erhöhungen.

Insbesondere bei Zeitmietverträgen wird häufig eine Staffelmiete vereinbart. Ist eine solche wirksam vereinbart, darf das Kündigungsrecht des Mieters gem. § 557 a Abs. 3 BGB aber nicht um mehr als 4 Jahre eingeschränkt werden. D. h. bei Zeitmietverträgen, die für längere Zeit als 4 Jahre abgeschlossen sind und eine Staffelmietvereinbarung enthalten, kann der Mieter erstmals zum Ablauf des 4. Jahres nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung unter Einhaltung der Dreimonatsfrist und Berufung auf die o.g. Vorschrift kündigen. Diese Kündigungsmöglichkeit kann auch noch später, solange der Zeitmietvertrag läuft, genutzt werden.

Oft versuchen Vermieter auch das bei unbefristeten Mietverträgen jederzeitige Kündigungsrecht des Mieters zu umgehen und vereinbaren einen Kündigungsausschluss. Dieser ist in Verbindung mit einer Staffelmiete jedoch höchstens für die Dauer von vier Jahren zulässig. Hinsichtlich der Einzelheiten zum Kündigungsausschluss verweisen wir auf unsere Mietrechtsfragen brandaktuell.

Wie so oft werden hier die Einzelfälle entscheidend sein, gehen Sie deshalb unbedingt in eine unserer Beratungsstellen!

Indexmiete

Die Voraussetzungen an die Wirksamkeit einer **Indexmiete** wurden vor allem durch die zum 01.09.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform erleichtert. Mittlerweile machen daher immer mehr Vermieter von der Möglichkeit Gebrauch, die Miethöhe an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten zu koppeln.

Bitte beachten Sie, dass die nachfolgenden Grundsätze nur für Wohnungen die ab dem 01.09.2001 angemietet bzw. Indexvereinbarungen im Wohnraummietrecht, die ab diesem Zeitpunkt getroffen wurden, gelten.

Mieter und Vermieter können gem. § 557 b BGB schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

Eine Bindung an einen anderen Index ist im Wohnraummietrecht nicht erlaubt.

Eine Mindestlaufzeit für den Mietvertrag ist nicht mehr vorgeschrieben, auch in unbefristeten Mietverhältnissen ist eine Koppelung an den Lebenshaltungskostenindex möglich.

Während der Geltung der Indexmiete sind andere Mieterhöhungen weitgehend ausgeschlossen, insbesondere kann die Miete nicht im Rahmen des Vergleichsmietverfahrens erhöht werden.

Modernisierungsmieterhöhungen sind nur in einem begrenzten Rahmen möglich, nämlich dann, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt hat. Die Erhöhung wegen Heiz- und Betriebskostensteigerungen ist bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung auch bei einer Indexmiete möglich.

Eine wirksame Indexvereinbarung führt nicht automatisch zu Mieterhöhungen, wenn sich der Index erhöht. Zum Einen muss die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben, zum Anderen muss die Partei, die sich auf die Indexänderung beruft, die Mieterhöhung durch Erklärung in Textform geltend machen.

Im Regelfall ist dies der Vermieter, da sich der Lebenshaltungskostenindex in den vergangenen Jahrzehnten ähnlich der Inflationsrate ausschließlich nach oben entwickelt hat.

In der Praxis muss der Vermieter den alten Index, der die Basis für die bisherige Miete war und den neuen Index, auf dessen Basis die erhöhte Miete verlangt wird, angeben, die Entwicklung in Prozent umrechnen (neuer Indexstand geteilt durch alter Indexstand mal 100 minus 100) und die neue Miete oder den konkreten Erhöhungsbetrag in einem Geldbetrag mitteilen.

Wirksam wird die Mieterhöhung zum Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monat (Beispiel: Geht dem Mieter eine wirksame Erhöhungserklärung im Juni 2014 zu, ist die erhöhte Miete ab August 2014 zu zahlen).

Anders als bei der Mieterhöhung zur Anpassung an die örtübliche Vergleichsmiete ist die Indexmieterhöhung nicht von einer Zustimmung des Mieters abhängig. Sofern eine wirksame Indexmieterhöhung vorliegt, ist diese ab dem Wirksamkeitszeitpunkt zu zahlen.

Die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex wird vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelt und veröffentlicht. Mitglieder können sich an unsere Geschäftsstelle wenden und sich die Indexentwicklung mitteilen lassen, im Internet ist der Index unter www.destatis.de zu finden.

Problematisch bei der Indexmiete ist oft, dass die Zulässigkeit der Mieterhöhung grundsätzlich nicht davon abhängig ist, ob die erhöhte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Die Vereinbarung einer Indexmiete ist daher vor allem in den Fällen, in denen die Ausgangsmiete bereits hoch ist, grundsätzlich nachteilig für den Mieter. In der Praxis ist die Indexmiete daher ein echter Preistreiber, da die Miete in und um München meist bereits hoch ist und sich auf der Basis der Indexentwicklung oft deutlich über den Mietspiegelmieten liegende Mieten ergeben.

Der Umstand, dass bei einem sinkenden Index auch der Mieter eine Anpassung der Miete nach unten vornehmen könnte, erweist sich in der Praxis als stumpfes Schwert, da sich der Index in der Vergangenheit allenfalls kurzfristig nach unten entwickelt hat.

In vielen Fällen sind die Umstände des Einzelfalls entscheidend, es ist daher immer dringend zu empfehlen, vor dem Abschluss einer Indexvereinbarung und bei Vorliegen einer Indexmieterhöhung unsere Beratung in Anspruch zu nehmen.