

Zum Thema: Staffelmietvereinbarung

**Herr Lauris aus Gauting will wissen:
Ich möchte mit meinem zukünftigen Mieter eine Staffelmiete vereinbaren. Wie kann ich das im Mietvertrag verankern und was muss ich beachten?**



Martin Sauer
Rechtsanwalt

Antwort: Für Wohnraummietverhältnisse gilt § 557 a BGB. Nach § 557 a Abs. 1 BGB ist in der Vereinbarung die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen. Nicht zulässig ist es dagegen, nur jeweils eine prozentuale Erhöhung der Miete anzugeben wie beispielsweise „die Miete erhöht sich jeweils jährlich zum Jahresbeginn um 2 % der zuletzt geschuldeten Miete“. Eine solche Regelung kann nur bei Gewerberaummietverhältnissen getroffen werden, für die § 557 a BGB nicht gilt. Im Übrigen muss die Miete nach § 557 a Abs. 2 Satz 1 BGB jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Staffelmietvereinbarung, die dies nicht berücksichtigt, ist nach der Rechtsprechung insgesamt unwirksam.

Zu bedenken ist, dass während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung gem. § 557 a Abs. 2 S. 2 BGB eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB ausgeschlossen ist.

Ferner darf gem. § 557 a Abs. 3 BGB bei Vereinbarung einer Staffelmiete das Recht des Mieters zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nicht länger als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Ein Verstoß hiergegen bedingt die jederzeitige Kündigungsmöglichkeit des Mietvertrags durch den Mieter bei formularmäßiger Vereinbarung, bei individualvertraglicher Vereinbarung ist der Kündigungsverzicht nach der Rechtsprechung des BGH nur insoweit unwirksam, als der Vier-Jahres-Zeitraum überschritten wurde (BGH, Urteil vom 14.06.2006, VIII ZR 257/04).

Zu beachten ist zuletzt, dass bei Vorliegen einer wirksamen „Mietpreisbremsen-Verordnung“ jede einzelne Staffel die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

