

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Vergleichs-, Staffel- oder Indexmiete?

Frau S. aus München möchte wissen, ob sie bei der Vermietung ihrer 60qm Wohnung eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbaren soll.

Antwort: Insbesondere mit Blick auf künftige Mietanpassungen erreicht uns diese Frage sehr häufig. Bei Neuabschluss eines Mietvertrages darf die Miete - von Ausnahmen abgesehen - max. 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Lag die Miete des vorangegangenen Mietverhältnisses (sog. Vormiete) bereits darüber, darf diese unverändert wieder verlangt werden. Grundsätzlich wird die zulässige Miethöhe in München durch Berechnung anhand des Münchner Mietspiegels ermittelt.

Ist nichts Spezielles vereinbart, ist eine Mieterhöhung nur möglich, wenn der Mietspiegel eine höhere Vergleichsmiete ausweist.

Bei der Staffelmiete werden entweder festgesetzte Miethöhen zu bestimmten Zeitpunkten oder turnusmäßige Mietanpassungen vereinbart. Hier muss bei der Durchsetzung jeder Staffel geprüft werden, ob die Miethöhe noch vom Mietspiegel gedeckt ist, andernfalls ist die Durchsetzung trotz Vereinbarung im Mietvertrag nicht möglich.

Liegt die Miete bereits bei Abschluss über dem Mietspiegel, kann es sowohl bei der Vergleichs- als auch bei der Staffelmiete zu einer jahrelangen Stagnation der Miete kommen.

Bei der Indexmiete richtet sich dagegen ein Mieterhöhungsverlangen nach dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“. Hier bleibt der Mietspiegel bei einer Mieterhöhung außer Betracht. Auch eine Kappungsgrenze für Indexerhöhungen existiert nicht.

Sind künftig Modernisierungen am Objekt wie etwa zur Einsparung von Energie (Wärmedämmung, Solaranlage o.ä.) geplant, ist allerdings zu beachten, dass bei Index- und Staffelmiete die Mieterhöhung wegen Modernisierung weitestgehend ausgeschlossen ist.



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

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**

