



Nr. 37 vom 10.09.2025

**In Kooperation mit**
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Vereinbarung einer Staffelmiete

Frage: Frau M. aus München fragt: Ich stehe vor dem Abschluss eines Mietvertrages und möchte eine Staffelmiete vereinbaren, damit mein Mieter und ich hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben. Was sind die Voraussetzungen?

Antwort: Die Staffelmiete ermöglicht, die Miete für festgelegte Zeiträume schriftlich zu vereinbaren. Sie muss schriftlich abgeschlossen werden. E-Mail und mündliche Vereinbarungen sind also unwirksam. Bei der Staffelmiete müssen die Erhöhungsbeträge in Geldbeträgen angegeben werden – prozentuale Angaben sind unzulässig. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Bei einem Verstoß gegen diese Vorgaben ist die gesamte Vereinbarung über die Staffelmiete unwirksam. Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen, etwa wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen. Bei der Staffelmiete gibt es keine Kappungsgrenze wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings kann jede Staffel nach der Mietpreisbremse überprüft werden. Das bedeutet, dass die Miethöhe der ersten Staffel die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Diese Begrenzung gilt auch für alle folgenden Staffeln. Es ist ein schwer zu kalkulierendes Risiko, ob eine der künftigen Staffeln nach der Mietpreisbremse noch zulässig ist oder nicht. Ihr Ziel, dass Vermieter und Mieter hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben, können sie daher nur eingeschränkt erreichen.



Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. 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 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**

