

Staffel oder Index: Damit Mieterhöhungen leichter fallen

SERIE Ohne Vergleichsmieten wird eine Mieterhöhung oft kompliziert.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Staffelmiete- und Indexmiete sind Möglichkeiten, schon bei Vertragsschluss die zukünftige Entwicklung der Miethöhe zu vereinbaren und damit insbesondere das komplizierte Verfahren der einseitigen Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete über die §§ 558 ff. BGB zu umgehen. Gerade in ländlichen Gebieten existiert kein Mietspiegel oder eine Mietdatenbank. Vergleichswohnungen sind meist nur schwer zu finden. Bei der Staffelmiete erhöht sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten um einen bestimmten Betrag in Stufen (Staffeln). Bei der Indexmiete ist die Mieterhöhung an einen Index gekoppelt (Verbraucherpreisindex). Die Miethöhe ist an Ver-

Vermieter dürfen Mietanpassungsmöglichkeiten, insbesondere in ländlichen Regionen, durch eine Staffel- oder Indexmiete nicht versäumen.

SERIE

ALLES, WAS RECHT IST



änderungen des Index gekoppelt.

Vermieter in Bereichen, in denen kein Mietspiegel/Mietdatenbank existiert, sollten bereits im Vertrag eine Mietanpassungsmöglichkeit vorsehen. Je kleiner die Kommune ist, desto schwieriger ist es, Vergleichswohnungen zu finden, die für eine entsprechende einseitige Mieterhöhung notwendig sind. Die Wahl zwischen Staffel- und Indexmiete ist einzelfallabhängig. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile (siehe Zusatzartikel).

Wer die Berechnung scheut, ist mit der Staffelmiete besser bedient. Wer mit dem Index rechnen kann und eine Inflation fürchtet, wird eine Indexmiete vereinbaren.

Bei der Vereinbarung ist zu beachten, dass bei der Staffelmiete die Vereinbarung schriftlich zu erfolgen hat; die Miete zwischen den einzelnen Staffeln jeweils für ein Jahr unverändert bleiben muss und die erhöhte Miete oder die jeweilige Miete betragsmäßig ausgewiesen werden muss. Diese strengen Voraussetzungen

gelten nicht bei Geschäftsraummiete und bei besonderen Mietverhältnissen (Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, möblierter Wohnraum, Studenten- oder Jugendwohnheim): eine Indexmietvereinbarung schriftlich erfolgt; die Miete an den Preisindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland) gekoppelt ist; eine Indexmiete jeweils mindestens ein Jahr unverändert ist; eine Mieterhöhungserklärung durch den Vermieter in Textform notwendig ist. Dabei sind die Änderungen des Preisindex und die neue Miete – zumindest der Erhöhungsbetrag – anzugeben. Die geänderte Miete ist mit

UNSER RECHTSEXPERTE

► **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötzinger Umschau.



Andreas Stangl

Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00.

► Er ist Fachanwalt

für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor sowie Referent der IHK.

► **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt,

Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

► Achtung Falle 1: Prozentstaffeln

Vermieter neigen dazu, den Erhöhungsbetrag nicht als Betrag auszuweisen, sondern prozentuale Steigerungen anzugeben, beispielsweise 2 % jährlich. Dies macht die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam.

► Achtung Falle 2: Ausschluss sonstiger Mieterhöhungsmöglichkeiten

Vermieter bedenken bei der Wahl einer Staffel- oder Indexmiete nicht, dass dann bestimmte Mieterhöhungsmöglichkeiten während der Laufzeit

nicht möglich sind. Es kann also nicht daneben einseitig nach den §§ 558 ff. BGB erhöht werden. Selbst eine Erhöhung wegen Modernisierung ist ausgeschlossen bzw. eingeschränkt.

► Achtung Falle 3: Vergessen der Vereinbarung

Vermieter vergessen während des Laufes des Mietverhältnisses, die Mieterhöhungsmöglichkeit zu ziehen. Dies kann eine Verwirkung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei der Staffelmiete bedeuten bzw. bei der Indexmiete mangels entsprechender Erhöhungserklärung, dass eine Erhöhung eintritt.

STAFFEL- UND INDEXMIETE

Staffelmiete

► **Vorteil:** Mieterhöhung über Jahre ergibt sich unmittelbar aus Vertrag (Planungssicherheit) – Automatische Mieterhöhung gewährleistet – Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt – keine Formalitäten

► **Nachteil:** Mieterhöhungen nach §§ 558 - 559b BGB (Modernisierung etc. sind ausgeschlossen. – Sonderkündigungsrecht des Mieters; der Mieter kann nicht länger als vier Jahre an die Vereinbarung gebunden werden. – Bei niedrigen Erhöhungsbeträgen über einen längeren Zeitraum besteht für den Vermie-

ter die Gefahr der Abkoppelung von der Preisentwicklung

Indexmiete

► **Vorteil:** Ständige Anpassung gewährleistet – Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die Vergleichsmiete entfällt; wenig Formalitäten

► **Nachteil:** Berechnung für Laien schwierig – Mietsteigerung ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Vertrag – Theoretisch ist sogar eine Mietsenkung möglich – Andere Mieterhöhungen nach sind ausgeschlossen bzw. nur unter Einschränkung möglich