

• **Mit einem Staffelmietvertrag vermeiden Sie unerwartete Mieterhöhungen**

Kennen Sie das Problem, dass plötzlich und unerwartet eine Mieterhöhung durch den Vermieter eintrifft? Damit Sie einer ungewünschten Mieterhöhung vorbeugen können, empfiehlt sich der Abschluss eines Staffelmietvertrages. In einem sogenannten Staffelmietvertrag können Sie mit dem Vermieter in schriftlicher Form den Zeitpunkt und die Höhe einer zukünftigen Mieterhöhung vereinbaren.

Ein Staffelmietvertrag kann von beiden Parteien zeitlich befristet oder unbefristet abgeschlossen werden.

In einem solchen Vertrag können die Mieterhöhungen nicht beliebig erfolgen. Es muss immer mindestens ein Jahr zwischen zwei Staffeln oder Stufen liegen. Erst dann kann eine neue [Mieterhöhung](#) in Kraft treten. Eine Mieterhöhung vor Ablauf eines Jahres ist gesetzlich nicht zulässig. Die Mieterhöhung muss genau in Euro- und Centwertangaben beziffert werden.

Alle Prozentangaben der anstehenden Mieterhöhung sind unzulässig. Eine schriftliche Vereinbarung wie zum Beispiel 5 Prozent Mieterhöhung ab dem 01. Januar 2015 ist unwirksam und besitzt somit keine Rechtsgültigkeit. Ferner muss sich die Miete mindestens einmal in der eingetragenen Mietperiode erhöhen, damit der Mietvertrag juristisch als Staffelmietvertrag anerkannt werden kann.(§ 557a Abs. 1 BGB).

Wie werden Verstöße geahndet?

Der Staffelmietvertrag wird in seiner Gesamtheit nichtig, wenn nur eine vereinbarte Staffel weniger als ein Jahr beträgt.(LG Berlin GE 2004, 625; 2001, 852). Die Nichtigkeit der Staffelfvereinbarung bewirkt aber keine Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrages, sondern ändert juristisch lediglich den Staffelmietvertrag in einen gewöhnlichen Mietvertrag um. Achten Sie deshalb darauf, dass Sie als Mieter somit zur Zahlung der bei Vertragsschluss vereinbarten Miete weiterhin verpflichtet sind.

Im Voraus vereinbarte Mieterhöhung

Eine im Voraus vereinbarte Mieterhöhung (§ 557a Abs. 2 Satz 2 BGB) außerhalb der Staffelmiethöhung ist nur aufgrund einer Betriebskostenerhöhung zulässig (§§ 560, 560 Abs. 1 BGB). Diese Vereinbarung muss aber vorab im Mietvertrag schriftlich festgehalten worden sein. Jegliche anderweitigen Mieterhöhungen sind unzulässig.

Ferner sind weitere Vertragsänderungen zulässig, soweit sie einvernehmlich zwischen Ihnen und ihrem Vermieter vereinbart wurden. Der Vermieter ist gesetzlich nicht verpflichtet, die Berechnung der Mieterhöhung dem Mieter zu offenbaren.

Mietwucher beim Staffelmietvertrag

Das Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) regelt den Begriff Mietwucher (§ 138 Abs. 2 BGB; § 5 WiStG).

Dieser Paragraph bestimmt über gesetzlich unzulässige Mieterhöhungen. Bei einer von der marktüblichen Miete abweichende Forderung im Mietvertrag handelt es sich aber noch nicht zwingend um Mietwucher, wenn diese höhere Miete von vornherein schriftlich im Mietvertrag festgehalten und vereinbart wurde. Der Gesetzgeber geht hierbei davon aus, dass der Mieter wusste, dass er das Risiko für die vereinbarte Miete während der gesamten Mietlaufzeit eingeht.

Dies bedeutet, dass der Mieter weiterhin an die vertraglich vereinbarte Miete gebunden ist (BGH ZMR 2002, 654, 65). Unter Mietwucher (§ 5 Abs. 1, 2 WiStG) versteht man eine vereinbarte Miete, die eine ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 20 Prozent übersteigt (BGH ZMR 2006, 355; BGH ZMR 2005, 530).

Wird Mietwucher festgestellt, so wird die Vereinbarung über die erhöhte Miete nichtig und es wird hierfür die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietvertrag berücksichtigt. Mietwucher bedeutet nicht, dass der gesamte Mietvertrag unwirksam wird, sondern nur die Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete an den Mietvertrag.

Kündigung

Gesetzlich zulässig ist in einem befristeten Staffelmietvertrag der Ausschluss eines Kündigungsrechts von maximal vier Jahren (BGH NJW 2009, 353, 354). Dieses Sonderkündigungsrecht kann nur in Anspruch genommen werden, wenn der gesamte Staffelmietvertrag eine längere Laufzeit als vier Jahre beinhaltet. Ist diese Vereinbarung nicht schriftlich im Mietvertrag festgehalten worden, gilt das gesetzliche Kündigungsrecht (§ 573c BGB).

Ein Kündigungsrecht in einem befristeten Staffelmietvertrag ist für den Vermieter ausgeschlossen. Einen unbefristeten Staffelmietvertrag kann der Vermieter nur durch berechtigtes Interesse kündigen, während Sie als Mieter jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen das Mietverhältnis auflösen können (§ 573c BGB).

Mehr zu dem Thema finden Sie in [Der Staffelmietvertrag!](#)