

Neu abgeschlossene Mietverträge beinhalten oft eine Staffelmietvereinbarung. Ohne die sonst üblichen Mieterhöhungsvoraussetzungen einhalten zu müssen, sichern solche Vereinbarungen dem Vermieter künftige Mieterhöhungen. Für diese Mietpreisvereinbarungen, die somit eine Ausnahme vom üblichen Erhöhungsverfahren darstellen, sind im Gesetz die genauen Wirksamkeitsvoraussetzungen geregelt worden.

Nach § 557 a BGB kann die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe **schriftlich** vereinbart werden,

- wenn die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleibt und
- betragsmäßig ausgewiesen ist.

#### Der Wortlaut des § 557 a BGB

##### **Staffelmiete**

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig.

(4) Die §§ 556 d bis 556 g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556 d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### 1. Voraussetzungen der Wirksamkeit

In den Formularmietverträgen für Wohnraum ist meist in § 5 oder § 6 die Möglichkeit einer Staffelmiete vorgesehen. Der Vermieter kann auf hier vorgesehenen Zeilen die gewünschten Staffelbeträge eintragen.

- Zwischen den einzelnen Staffeln muss **mindestens ein Zeitraum von einem Jahr** liegen. Diese Jahresfrist kann überschritten werden, indem z.B. die Miete nur alle 2 Jahre erhöht wird. Häufig tritt der Fehler auf, dass die erste Staffel nach Mietvertragsabschluss eine Erhöhung der am Anfang des Mietvertrages genannten Miete (meist § 2) vor Ablauf eines Jahres vorsieht: Die Mieterin zieht z.B. zum 15.5.2011 ein und die erste Staffel soll am 1.5.2012 in Kraft treten. Ein solcher Fehler ist für die Mieter vorteilhaft: Ist bei einer Staffelmietvereinbarung die erste kürzer als ein Jahr, ist die gesamte Staffelmietvereinbarung mit der Folge unwirksam, dass es bei der Eingangsmiete bleibt. In der Zahlung der unwirksamen Staffelmiete liegt dann auch keine „freie“ Mietzinsvereinbarung i.S.d. § 557 Abs. 1 BGB (LG Berlin v. 23.3.2000 - 61 S 372/99 -).

Dem Mieter kann es aber nach Treu und Glauben verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung wegen des Verstoßes gegen die Jahresfrist zu berufen, wenn der Beginn des Mietverhältnisses, etwa wegen der Verzögerung von Renovierungsarbeiten, nachträglich geringfügig verschoben, eine Anpassung der Staffelmietvereinbarung in zeitlicher Hinsicht dabei aber offensichtlich vergessen wird (LG Berlin v. 18.3.2005 - 65 S 355/04 -). Die Regelung, wonach die Miete bei einer Staffelmietvereinbarung mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss, gilt auch nicht für einmalige Mietsenkungen auf Wunsch des Mieters während einer laufenden Staffelmietvereinbarung (LG Berlin v. 7.11.2003 - 64 S 82/02 -).

- Es muss entweder die jeweilige Erhöhung oder die jeweils gültige **Miete betragsmäßig ausgewiesen** sein. Ungenügend ist es, wenn die Steigerungsbeträge nur in Prozentsätzen angegeben sind. Es kann bei dem Erfordernis der betragsmäßigen Nennung zu vielen Zweifelsfällen kommen, etwa wenn die Steigerungsbeträge pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben wurden oder der Eintritt der Staffel von Bedingungen abhängig gemacht wird. In einem solchen Fall sollte man sich vor Zahlung der Erhöhung beraten lassen.

Eine Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung für die ersten zehn Jahre in einem Geldbetrag und erst für die nachfolgenden Jahre in einem Pro-



zentsatz ausgewiesen ist, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt unwirksam, sondern für die ersten zehn Jahre wirksam (BGH v. 15.2.2012 - VIII ZR 197/11 -).

Die Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag betragsmäßig ausgewiesen sind, wird nicht dadurch berührt, dass dem Mieter zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt wird, sich zu seinen Gunsten auf eine niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete zu berufen (BGH v. 11.3.2009 - VIII ZR 279/07 -).

#### Beispiele für unwirksame Staffelmietvereinbarungen

- Eine Staffelmietvereinbarung, in der der jeweilige Steigerungsbetrag lediglich bezogen auf den **Quadratmeter** bezeichnet ist, so dass sich der Mieter den jeweiligen Endbetrag selbst ausrechnen muss, ist unwirksam (AG Tiergarten v. 14.2.1992 - 8 C 162/91 -; AG Köpenick v. 24.10.2002 - 14 C 127/02 -).
- Die Staffelmietvereinbarung ist unwirksam, wenn sie die Staffeln nicht genau angibt, sondern ihre Art lediglich **beispielhaft aufzählt** (LG Gießen v. 18.5.1994 - 1 S 84/94 -).

## 2. Folgen einer unwirksamen Staffelmietvereinbarung

Es fragt sich, ob allein durch die Zahlung des erhöhten Betrags die Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung nachträglich behoben werden kann. Dies ist zu verneinen: In der (auch mehrmaligen) Zahlung der unwirksamen Staffelmiete liegt keine Mietzinsvereinbarung i.S.d. § 557 Abs. 1 BGB.

Allerdings bleiben die bisherigen Zahlungen auf die unwirksame Staffelmietvereinbarung nach § 141 BGB wirksam (LG Berlin v. 9.11.2010 - 63 S 138/10 -). Für die Zukunft können sich die Mieter aber auf jeden Fall auf die Unwirksamkeit der Staffelmiete berufen. Ist die Staffelmietvereinbarung unwirksam geworden, hat das zur Folge, dass der Vermieter die Miete künftig (nur) nach §§ 558 ff. BGB erhöhen kann (vgl. *Info 19* und *Info 20*).

## 3. Folgen einer wirksamen Staffelmietvereinbarung

Aufgrund einer wirksamen Staffelmietvereinbarung tritt die jeweilige Erhöhung in Kraft, ohne dass der Vermieter hierzu auffordern muss. Vergessen beide Parteien die Fälligkeit einer neuen Staffel, muss nachgezahlt werden. Die Nachforde-

rungsbeträge verjähren in drei Jahren.

Während der Geltung einer Staffelmiete ist der Vermieter mit Erhöhungen nach § 558 BGB (Anhebung auf ortsübliche Vergleichsmiete) und nach § 559 BGB (Modernisierungszuschläge nach Modernisierung) **ausgeschlossen**. Lediglich Mieterhöhungen gemäß § 560 BGB wegen gestiegener Betriebskosten dürfen neben der Staffelmiete vorgenommen werden. Modernisierungen kann man also in dieser Zeit getrost dulden, sofern man nicht zugleich einer konkreten Mieterhöhung zustimmt.

## 4. Grenzen

Es gibt in § 557 a BGB keine Kappungsgrenze für die Höhe der Staffelsprünge. Theoretisch kann die Miete von € 300 gleich auf € 500 in der ersten Staffel steigen. Wie bei jeder Mietvereinbarung findet auch die Staffelmietvereinbarung jedoch ihre Obergrenze in **§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz** (siehe unser *Info Nr. 21*). Danach darf die jeweilige Staffel nicht mehr als 20 Prozent über der einschlägigen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, wenn der Mieter den Beweis erbringen kann, dass diese hohe Miete „unter Ausnutzung eines geringen Angebots“ erzielt wurde.

Ist eine Staffelmietvereinbarung wegen eines unangemessen hohen Entgelts teilweise nichtig, führt dies aber nicht zum Wegfall der folgenden Staffeln. Deren Wirksamkeit ist jeweils selbständig im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitpunkt des jeweils bestimmten Anfangstermins zu beurteilen (HansOLG v. 13.1.2000 - 4 U 112/99 -). Der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen eines „geringen Angebots“ ist hingegen auch bei Staffelmietverträgen allein der Tag des Vertragsabschlusses (LG Berlin v. 14.2.2000 - 62 S 383/99 -).

Für Mieter ist es äußerst schwierig den Beweis für das Vorliegen des „Ausnutzen eines geringen Angebots“ zu führen. Aussagekräftig kann hier die Schilderung der eigenen Wohnungssuche sein (zu den Einzelheiten siehe *Info Nr. 21*).

Staffelmietvereinbarungen über eine Wohnung in Berlin, die **ab dem 1.6.2015** abgeschlossen wurden, unterliegen der sog. **Mietpreisbremse nach § 556 d ff. BGB** (*Info 169*): Hier wird jede Staffel ab 10% über der jeweils aktuellen ortsüblichen Miete gekappt. Sinkende ortsübliche Vergleichsmieten führen nicht zur Senkung der letzten Staffel (§ 557 a Abs. 4 BGB).

Bei einer Staffelmiete kann sich also die Prüfung nach den Mietpreisgrenzen im Extremfall jedes Jahr wiederholen. Allerdings gelten auch für Staffelmieten die Ausnahmen von der Mietpreisbrem-





se nach §§ 556 e, f BGB (höhere Vormiete, umfassende Modernisierung (siehe *Info 169*).

**Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.**

## 5. Staffelmiete und Betriebskosten

Ist die Staffelmiete - wie meist - als eine Nettomiete vereinbart, ergeben sich bezüglich der Betriebskostenabwälzung nach § 556 BGB keine Besonderheiten (vgl. *Info Nr. 86*).

Ist im Rahmen einer Staffelmiete eine Bruttokaltmiete mit Erhöhungsvorbehalt vereinbart, können Betriebskostensteigerungen an den Mieter weitergegeben werden, wenn die Vereinbarung vor dem 1.9.2001 getroffen worden war (vgl. Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB). Der Erhöhungsbetrag ergibt sich dann aus den seit der jeweils letzten Staffelmietserhöhung eingetretenen Betriebskostensteigerungen (LG Berlin v. 1.11.2001 - 61 S 49/01 -).

## 6. Sonderkündigungsrecht des Mieters

Eine Staffelmietvereinbarung bietet ferner die Möglichkeit für Mieter, sich von einem längeren Zeitmietvertrag vorzeitig zu lösen. Gemäß § 557 a Abs. 3 BGB ist nämlich eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als *vier Jahren* nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung erstreckt. Diese ordentliche Kündigung kann schon während der vier Jahre ausgesprochen werden, so dass sie mit Ablauf der vier Jahre wirksam wird (BGH v. 29.6.2005 - VIII ZR 344/04 -).

**Beispiel:** Datiert der Vertrag mit der Staffelmiete vom 1.5.2010 befristet bis zum Jahr 2015, so kann der Mieter bereits im Januar 2014 die Kündigung zum Ablauf April 2014 aussprechen.

Ein zwischen den Mietvertragsparteien wirksam vereinbarter Kündigungsausschluss beginnt mit dem Tag des Abschlusses des Mietvertrags und nicht mit dem Beginn des Mietverhältnisses. Beginnt die Vierjahresfrist des § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB - wie regelmäßig - nicht am letzten Tag, sondern im Laufe eines Kalendermonats, dann kann der Vermieter der - für ihn zwingenden (§ 557 Abs. 4 BGB) - Bestimmung nur dadurch Rechnung tragen, dass er die gesetzliche Höchstfrist nicht voll ausschöpft, sondern in der entsprechenden Klausel des Mietvertrages mit dem Mie-

ter vereinbart, dass die Frist mit dem letzten Tag des vorhergehenden Monats endet (BGH v. 3.5.2006 - VIII ZR 243/05 -).

Auch ein **einseitiger** - formularmäßig erklärter - Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters von Wohnraum benachteiligt den Mieter nicht unangemessen (§ 307 BGB), wenn er zusammen mit einer nach § 557 a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt (BGH v. 23.11.2005 - VIII ZR 154/04 -; BGH v. 12.11.2008 - VIII ZR 270/07 -).

Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzichts den in § 557 a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von vier Jahren, so ist die Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) (BGH v. 25.1.2006 - VIII ZR 3/05 -). Bei individualvertraglich vereinbartem Kündigungsverzicht hingegen greift die Unwirksamkeit nur insoweit, als seine Dauer den genannten Zeitraum überschreitet (BGH v. 14.6.2006 - VIII ZR 257/04 -).

## 7. Kündigungsrecht des Vermieters

Nicht richtig ist das verbreitete Gerücht, vor Ablauf einer Staffelmietvereinbarung könne der Vermieter - auch bei einem unbefristeten Mietvertrag - nicht kündigen. Dieses wird von der Rechtsprechung daraus gefolgert, dass es sich ausdrücklich nur um eine Vereinbarung zur Miethöhe und nicht zur Mietzeit handelt, d.h. aus einer z.B. 10 Jahre laufenden Staffelmietvereinbarung kann nicht gefolgert werden, dass der Vermieter damit habe bekunden wollen, er wolle sich langfristig fest binden und nicht schon nach ein paar Jahren kündigen.

Allerdings benötigt der Vermieter hier - wie auch in sonstigen Fällen - für eine wirksame Kündigung ein berechtigtes Interesse (z.B. Eigenbedarf) nach § 573 BGB (siehe *Info Nr. 24*).

