

Staffelmiete

Die Staffelmiete ist eine Form der Miete, bei der schon im Vorhinein festgelegt ist, in welchem Umfang sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten erhöht.

Sie ist geregelt in BGB § 557a. In der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen. Die jeweilige Mietstaffel muss mindestens 1 Jahr unverändert gelten. Weitere Erhöhungen sind für den Zeitraum der Staffelung unzulässig - dies gilt auch bei Modernisierungen in diesem Zeitraum. Ausgenommen sind lediglich die Betriebskosten. Auch in unbefristeten Mietverträgen können Staffelmieten vereinbart sein. Bei Ablauf der Staffelung kann hier die Miete nur abhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Der Ausschluss eines Kündigungsrechtes eines gewerblichen Mieters oder bei einer Individualvereinbarung ist bei einem Staffelmietvertrag auf vier Jahre begrenzt.

Im Vergleich zur Indexmiete und der sonst für Wohnraum vorgesehenen Begrenzung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach BGB § 558 stellt sich die Frage, wo die vereinbarte Staffelung sich im Verhältnis zur allgemeinen Wertentwicklung befindet. Diese Abweichung ist im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen, da auf Grund der zeitlichen Befristung jeder Staffelung langfristig nur von der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgegangen werden kann. Im Regelfall dürfte eine Staffelmiete über der allgemeinen Preisentwicklung liegen, weshalb bei Anwendung eines Ertragswertverfahrens für die Zeit nach dem Ablauf einer Kündigungssperrfrist eine Minderung angemessen sein kann.