



Staffel- und Indexmiete

Zum Thema „Staffelmiete und Indexmiete“ müssen Sie folgendes wissen: Staffelmiete und Indexmiete sind neben der besser bekannten Vereinbarung und Erhöhung der Miete nach Mietspiegeln, Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen (ortsübliche Vergleichsmiete) andere Formen, in denen eine Wohnraummiete vereinbart und erhöht werden kann.

I. Staffelmiete

1. Was ist eine Staffelmiete?

Unter einer Staffelmiete versteht man den Mietzins, der in vorher festgelegten Zeiträumen in bestimmten Beträgen in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart wird. In der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag – keine prozentuale Angabe! – auszuweisen.

2. Laufzeit

Eine Staffelmiete kann unbefristet vereinbart werden. Sie muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

3. Ausschluss anderer Mieterhöhungen

Neben der Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen wie z. B. nach dem Mietspiegel, einer Mietdatenbank oder nach erfolgter Modernisierung nicht möglich. Veränderte Betriebskosten können selbstverständlich berücksichtigt werden.

4. Kündigung

Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarungen ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist dann frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

II. Indexmiete

1. Was ist eine Indexmiete?

Unter einer Indexmiete versteht man den Mietzins, der durch einen Preisindex in seiner Entwicklung nach oben oder nach unten bestimmt wird. Bezugsindex ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.“ Auch die Indexmiete muss schriftlich vereinbart werden.

2. Laufzeit

Die Indexmiete kann unbefristet vereinbart werden. Sie muss, abgesehen von einer Mieterhöhung nach Modernisierung oder einer gestiegenen Umlage wegen erhöhter Betriebskosten, mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

3. Eingeschränkte Zulässigkeit anderer Mieterhöhungen

Wegen erfolgter Modernisierungen kann die Indexmiete nur erhöht werden, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat (z. B. Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umstellung von Stadt- auf Erdgas, Herstellung eines Hausanschlusses bis zur öffentlichen Kanalisation, Erneuerungen von Elektro- und Gasleitungen u. a.). Die Indexmiete kann nicht unter Bezugnahme auf Mietspiegel, Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten erhöht werden. Sie ist in ihrer Entwicklung ausschließlich an die Entwicklung des genannten Preisindexes angebunden.

Praxistipp: Wenn Sie Modernisierungsmaßnahmen in naher Zukunft planen, sollten Sie keine Indexmiete vereinbaren! Lassen Sie sich im Zweifel von Ihrem örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein beraten, welche Mietform – Indexmiete, Staffelmiete, ortsübliche Vergleichsmiete – zu Ihrem Haus und zu Ihren Plänen passt.

4. Erhöhungserklärung

Notwendig ist eine Erklärung zumindest in Textform oder in Schriftform. Dabei müssen die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angegeben werden.

5. Frist

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

III. Abweichende Vereinbarung

Von den genannten gesetzlichen Vorgaben für die Staffelmiete und für die Indexmiete darf durch eine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters nicht abgewichen werden.

IV. Mehr Sicherheit durch ausführliche Information

Schon leiseste Zweifelsfragen sollten Sie zu dem örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein führen. Machen Sie sich klar, dass die Bewirtschaftung Ihrer Immobilie mit einer „passenden“ Miete steht oder fällt. Deshalb versäumen Sie keinesfalls, rechtzeitig fachkundigen Rat einzuholen. Vor allem lohnt es sich, auf die Broschüre „Mieterhöhung frei finanziert Wohnraum“, 1. Auflage 2003 (ISBN 3-927776-55-6, Euro 7,95 incl. MwSt. zuzüglich Versandkosten) zurückzugreifen, die bei Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Postfach 08 01 64, 10001 Berlin, erschienen ist.



Haus & Grund[®]
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net (Fr. 12/03)