

Staffelmietvereinbarungen über Mietverträge für Wohnräume müssen die Erhöhung konkret ausweisen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg (AG Tempelhof-Kreuzberg) vom 13. Februar 2019,24 C220/18

I.

Wohnungsmietverträge sind grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Nicht selten dauern Mietverträge 10 Jahre und länger. Bereits aufgrund der jährlich eintretenden Inflation hat der Vermieter ein Interesse daran, den Mietzins anzupassen. Werden z.B. 2010 als Miete monatlich EUR 500,00 angesetzt, entsprechen EUR 500,00 im Jahre 2020 nicht mehr den 2010 vereinbarten EUR 500,00. Eine Möglichkeit zur Anpassung des Mietvertrages ist die Staffelmietvereinbarung. Die Entscheidung des AG Tempelhof-Kreuzberg unterstreicht, dass bei der Vereinbarung der Staffelmietvereinbarung Sorgfalt angewendet werden muss.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. In dem Mietvertrag ist u.a. eine Staffelmiete geregelt: vom 01/07/2015 bis 30/06/2016 sollen EUR 732,88 zu zahlen sein und sodann weiterhin per annum je 2,5% Erhöhung auf Basis Vorjahr erhöht werden. § 25 des Mietvertrages sieht weiter vor, dass die Nettokaltmiete sich jährlich ab 01/07/2015 um je 2,5% auf Basis der Vorjahresmiete erhöhen soll. Mit der Klage begehren die Kläger die Feststellung, dass sie nicht verpflichtet sind, ab dem 01/07/2018 eine Miete zu zahlen die EUR 769,52 übersteige. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat dem Feststellungsantrag stattgegeben. Bei Wohnungsmietverträgen müsse für eine Staffelmiete ein konkreter Betrag angegeben werden. Jedenfalls für den Zeitraum ab 01/07/2018 werde aber nur ein Prozentsatz angegeben. Dies sei nicht ausreichend und die Vereinbarung insoweit unwirksam.

III.

1.

a)

Eine Möglichkeit des Vermieters die Miete anzupassen ist die sogenannte Staffelmiete. Bei dieser wird festgelegt, wie sich die Miete zukünftig entwickeln soll. Vorteil für Mieter und Vermieter ist gleichermaßen, dass damit Rechtssicherheit über die jeweilige Höhe der Miete besteht. Für den Vermieter ergibt sich aber der Nachteil, dass neben der Staffelmiete keine Erhöhung der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ist. Vermieter müssen daher abwägen, ob dies sinnvoll ist.

b)

Ein weiterer Vorteil der Staffelmiete liegt darin, dass die jeweilige Staffel auch über dem liegen kann, was nach einem Mietspiegel gefordert werden kann.

Beispiel: M ist Mieter in der Gemeinde X. Nach dem für X geltenden Mietspiegel könnte V für die Wohnung maximal eine Miete von EUR 400,00 fordern.

Im Beispielfall könnte V in einer Staffelmietvereinbarung auch Mietstaffeln ansetzen, die über EUR 400,00 liegen.

Wichtig: Ist für die betreffende Gemeinde wirksam durch Rechtsverordnung die sogenannte Mietpreisbremse eingesetzt, muss der Vermieter bei der jeweiligen Staffel aber darauf achten, ob die Staffel im Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens mehr als 10% über der dann geltenden ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Beispiel: V vereinbart mit M eine Staffelmiete mit 10 Staffeln, die erste Erhöhung soll am 01/01/2021 erfolgen.

Im Beispielsfall ist die Staffel jeweils nur wirksam, wenn die konkret für den 01/01/2021, 01/01/2022, 01/01/2023 usw. jeweils vereinbarte Staffel zu diesem Zeitpunkt nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Miete zum 01/01/2023 darf somit am 01/01/2023 nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

2.

Bei Wohnraummietverträgen sind eine Reihe von Anforderungen von der Staffelmietvereinbarung einzuhalten:

- in der jeweiligen Staffel muss die jeweilige neue Miete oder der Erhöhungsbetrag konkret angegeben werden. Nicht ausreichend ist es – obgleich der Mieter sicherlich die Rechenarbeit vornehmen könnte – die Angabe eines Prozentsatzes. Zulässig wäre daher z.B. „Erhöhung um EUR 50,00“ oder „Erhöhung auf EUR 450,00“. „Erhöhung um 3%“ wäre nicht zulässig;
- Die Miete in der Staffelmiete muss mindestens für ein Jahr unverändert bleiben. Eine Staffelmiete die eine Erhöhung jeden Monat vorsähe wäre unzulässig. Eine Staffel kann länger als ein Jahr sein, z.B. 2 Jahre;
- Nicht möglich ist es eine quasi unendliche Staffeltabelle zu vereinbaren, vielmehr muss jedes Erhöhungszahl konkret angegeben werden.

IV.

Staffelmietvereinbarungen können eine für Mieter und Vermieter einfache Möglichkeit sein, die Miethöhe verbindlich zu regeln. Allerdings sind auch mit einer Staffelmietvereinbarung eine Reihe von juristischen Problemen verbunden. Um hier keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.