

Miethöhe-Handbuch

Bearbeitet von
Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

2. Auflage 2016. Buch. XLVII, 876 S. In Leinen
ISBN 978 3 406 67898 1
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Die Unwirksamkeit ergibt sich daraus, dass die entweder weiter geltenden Vorschriften des WoBindG oder die landesgesetzlichen Nachfolgevorschriften für die Zeit der Preisbindung **lex specialis** im Verhältnis zu den §§ 557–561 BGB sind.²² Zum Zeitpunkt der Mietpreisvereinbarung gehen die Vorschriften des preisgebundenen Wohnungsbaus den §§ 557 ff. BGB vor. Auch der **Zweck der Vorschrift** spricht gegen die Zulässigkeit einer Staffelmietvereinbarung für die Zeit nach Ende der Preisbindung.²³ Der Gesetzgeber wollte dadurch, dass er Staffelmietvereinbarungen zuließ, die **Rahmenbedingungen des freifinanzierten Wohnungsbaus** verbessern, indem er insbesondere für gewerbsmäßige Investoren einen Anreiz schuf, der die Investitionsentscheidung für den Neubau erleichtern sollte.²⁴ Dieser Zweck bezog sich also nur auf die Förderung des freifinanzierten Wohnungsbaus. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bedient sich der Staat durch immer neue Förderprogramme eines eigenen Instrumentariums, um Investoren zu motivieren. Auch der **Zweck der Kappungsgrenze** spricht gegen die Zulässigkeit.²⁵ Die Kappungsgrenze macht ordnungspolitisch nur Sinn bei den ehemaligen Sozialwohnungen. Mieten von Wohnungen, die aus der Preisbindung fallen, können gem. § 558 BGB erhöht werden. Damit die Anpassung hier nicht zu großen Mietsprüngen führt ist die Erhöhung auf 20% in drei Jahren beschränkt. Bei der Zulässigkeit von Staffelmietvereinbarungen wird diese Schutzvorschrift umgangen. Hier können sowohl die erste Mieterhöhung nach Ende der Preisbindung wie auch alle folgenden Erhöhungen jeweils oder zusammen zu einer Erhöhung um mehr als 20% in drei Jahren führen. Und zuletzt spricht gegen die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung auch die **Gesetzsystematik**. Die Vorschrift des § 557a BGB ist als Ausnahmenvorschrift zum Verbot, für den Mieter rechtlich nachteilige Vereinbarungen über die Miethöhe zu treffen, § 557 Abs. 4 BGB, geschaffen. Endet die Preisbindung so kann der Vermieter von diesem Augenblick an die Miete nach den Vorschriften der §§ 558–560 BGB erhöhen. Das bedeutet, dass er nur dann einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gegenüber dem Mieter hat, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt und die Kappungsgrenze eingehalten wurde. Gerade weil die Berechnungs- und Verfahrensmodalitäten für den preisgebundenen und den preisfreien Wohnungsbau so unterschiedlich sind, bedeutet der Wechsel der Berechnungsart auch, dass vollständig auf das neue System umgestellt werden muss. Die Vereinbarung einer Staffelmiete noch unter Geltung der Kostenmiete auch wenn dies erst für die Zeit nach Ablauf der Preisbindung erfolgt, widerspricht dieser Systematik. Die Kostenmiete wird in den seltensten Fällen der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen, auch wenn sie häufig gerade noch bei älterem Wohnungsbestand niedriger ist, muss dies nicht der Fall sein. Für bestimmte Förderjahrgänge ist die Kostenmiete höher als die ortsübliche Vergleichsmiete. Über diese Situation müssen die Parteien sich erst nach Ende der Preisbindung Klarheit verschaffen, bevor sie eine Regelung treffen. Selbstverständlich können die Parteien nach Ablauf der Preisbindung eine Staffelmietvereinbarung im Rahmen einer Mietabänderungsvereinbarung treffen.

Wenn man mit der BGH Rechtsprechung eine solche Staffelmiete, die erst nach Ablauf der Preisbindung wirksam wird, zulässt, dann sind aber während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung analog § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB **Kostenmieterhöhungen**

²² So auch BGH (VIII ZR 371/04) NZM 2005, 737 = NJW 2005, 3135 = MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 12 mit Anm. *Eisenschmid* zum Verhältnis des Einwendungsausschluss bei der Betriebskostenabrechnung in § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB und § 20 Abs. 3 NMV 1970.

²³ **A. A.** BGH (VIII ZR 157/03) NZM 2004, 135 = MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 2 mit Anm. *Börstinghaus*.

²⁴ Diese Erwartung hat sich aber nach Einschätzung der Bundesregierung nicht erfüllt: BT-Drucks. 12/3254 S. 8.

²⁵ *Sternel* Mietrecht aktuell (2009), IV, 20.

Kap. 6 20–23 2. Teil. Vereinb. über die Miete bei Abschluss des Mietvertrages

ausgeschlossen. Die Vorschrift schließt zwar ausdrücklich nur die Mieterhöhungen gem. §§ 558–559b BGB aus, sie ist aber wegen der planwidrigen Regelungslücke auch auf Kostenmieterhöhungen entsprechend anzuwenden. Der Regelung ist zu entnehmen, dass der Gesetzgeber während der Laufzeit von Staffelmietvereinbarungen andere Mieterhöhungen vollständig ausschließen wollte.

- 20 **d) Unzulässigkeit.** Unzulässig sind alle Vereinbarungen, die kein genaues Datum enthalten sondern den Eintritt der Staffel vom Eintritt der Preisfreiheit abhängig machen. Das ist nicht „bestimmt“ i. S. d. Gesetzes.²⁶
- 21 **e) Vereinbarte Förderung.** Sind dem Vermieter oder seinem Rechtsvorgänger Fördermittel nach den § 88d Abs. 3 II. WoBauG bewilligt worden, dann handelt es sich nicht um preisgebundenen Wohnraum, so dass eine Staffelmiete zulässig vereinbart werden kann.²⁷
- 22 **f) Rechtslage nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13.9.2001²⁸.** Das Gesetz galt für alle Förderungen ab dem 1.1.2002 und hat das alte Wohnungsbaurecht ersetzt.²⁹ Nach Übertragung der ausschließlichen Gesetzgebungszuständigkeit für den Bereich des Wohnraumförderung durch das Gesetz zur Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder – Wohnraumförderungs-Überleitungsgesetz (WoFÜG)³⁰ im Rahmen der Föderalismusreform³¹ auf die Länder zum 1.9.2006 haben einige Bundesländer abweichende Regelungen erlassen.³² Soweit keine abweichende landesgesetzliche Regelung getroffen wurde, gilt das WoFG gem. Art. 125a GG in den übrigen Bundesländern weiter. Das Gesetz ordnet nicht mehr eine bestimmte Fördermethode an. Stattdessen legen die Länder im Rahmen des Gesetzes die Fördervoraussetzungen fest. Dies kann durch Förderprogramme oder -richtlinien erfolgen. Möglich ist auch eine landesgesetzliche Regelung. Die Förderung im Einzelfall wird geregelt in der Förderzusage gem. § 13 WoFG. In dieser werden alle maßgeblichen Bestimmungen festgelegt. Die Förderzusage erfolgt öffentlich-rechtlich durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag. In der Förderzusage wird eine höchstzulässige Miete bestimmt. Möglich ist dies auch für Mieterhöhungen nach Modernisierung. Diese höchstzulässige Miete ist aber nur eine Obergrenze. Die Mieterhöhung selber erfolgt nach den Vorschriften des BGB. Innerhalb der Grenzen dieser höchstzulässigen Miete ist der Abschluss einer Staffelmietvereinbarung zulässig. Lediglich von der Förderzusage abweichende Vereinbarungen sind gem. § 28 Abs. 6 WoFG unwirksam. Möglich ist aber in der Förderzusage bereits Mietstaffeln festzusetzen. Insofern ist das neue System flexibler als das alte.

III. Umgekehrte Staffelmiete

- 23 Unter einer umgekehrten Staffelmiete versteht man eine Vereinbarung, auf Grund derer der Vermieter verpflichtet ist, auf den vereinbarten Mietpreis einen im Lauf der Mietzeit geringer werdenden Nachlass zu gewähren.

Beispiel: Die Mietvertragsparteien haben eine Miete von 800 € vereinbart, der Vermieter gewährt dem Mieter im ersten Jahr einen Nachlass von 200 €, im zweiten Jahr einen Nachlass von 100 € und im dritten Jahr von 50 €.

²⁶ OLG Stuttgart NJW-RR 1989, 1357; LG Hamburg WuM 1997, 331.

²⁷ LG Berlin GE 2002, 468; wohl auch LG Freiburg WuM 2003, 696 mit abl. Anm. Harsch; a. A. auch AG Hamburg-St. Georg WuM 2010, 37.

²⁸ BGBl. I S. 2376.

²⁹ Dazu Söfker WuM 2002, 291; Hannig NZM 2001, 831.

³⁰ Art. 6 des Föderalismusreformbegleitgesetzes vom 5.9.2006 (BGBl. I 2098, 2100).

³¹ Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.8.2006 (BGBl. I S. 2034).

³² S. Vor § 557 BGB Rdn. 35 ff.

Auf eine solche Vereinbarung ist § 557a BGB ebenfalls anwendbar.³³ Die Abstände zwischen den faktischen Mieterhöhungen müssen also mindestens ein Jahr betragen. Das Kündigungsrecht des Mieters darf für nicht mehr als 4 Jahre ausgeschlossen werden. Auch die §§ 556d ff. BGB sind auf eine umgekehrte Staffelmiete anwendbar. Es muss also für jede einzelne Staffel ermittelt werden, ob diese gem. § 556g Abs. 1 BGB unwirksam ist. **24**

Bedeutung hat die umgekehrte Staffelmiete z.B. bei der Vereinbarung von Mieterhöhungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen. Hier werden wegen einer **degressiven Förderung** des Vermieters teilweise Staffelmieten oder umgekehrte Staffelmieten vereinbart. Auch dies ist nur unter den Voraussetzungen des § 557a BGB zulässig. Die Beschränkungen gelten aber dann nicht, wenn die zeitweise Mietsenkung auf anderen Umständen beruht, z.B. auf einer degressiven Anrechnung eines Mieterdarlehens. Auch die Gewährung eines Mietnachlasses im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen fällt nicht darunter, wenn die Parteien also eine im Rahmen des § 536 Abs. 4 BGB wirksame Vereinbarung über die geminderte Miete getroffen haben. **25**

Beispiel: Im Rahmen eines größeren Bauvorhabens am Mietobjekt vereinbaren die Mietvertragsparteien gem. § 555f BGB, dass für die Zeit der Kernbohrungen im Haus zeitanteilig keine Miete, für die Zeit der Stemmarbeiten eine Miete von 50 % und für die Zeit der Fassadensanierung von 66 % zu zahlen ist.

Hier muss die Jahresfrist zwischen den einzelnen Veränderungen der Miete nicht abgewartet werden. Sinn und Zweck des § 557a BGB sprechen gegen eine Anwendung des Gesetzes auf diesen Fall. Maßstab kann hier nur § 536 Abs. 4 BGB sein. Verlangt der Vermieter nach einer Modernisierungsmaßnahme nicht insgesamt mögliche Mieterhöhung zum nächsten Termin sondern teilt die Mieterhöhung auf, handelt es sich ebenfalls um **keine Staffelmiete** (dazu § 559b BGB Rdn. 43). Unwirksam ist jedoch ein mietvertraglich vereinbarter **widerruflicher Mietverzicht**, der es dem Vermieter gestattet soll durch Ausübung eines Gestaltungsrechts (Widerruf) die Miete zu erhöhen.³⁴ **26**

IV. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Staffelmietvereinbarung

1. Abschluss und Schriftform

Die Vereinbarung einer Staffelmiete muss nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 557a Abs. 1 Hs. 1 BGB **schriftlich** erfolgen. Der Schutzzweck der Norm besteht vor allem darin, die Mietvertragsparteien vor unüberlegten langfristigen Festlegungen zu schützen (Warnfunktion).³⁵ Daneben dient die Schriftform auch der Beweissicherung insbesondere auch bei Eigentümerwechseln und dem damit gem. § 566 BGB verbundenen Vertragsübergang.³⁶ Eine Staffelmietvereinbarung ist auch dann wirksam abgeschlossen worden, wenn nach Beginn des Mietverhältnisses schriftlich die wesentlichen Elemente gem. § 557a BGB festgehalten wurden. Eine feste Verbindung mit dem Mietvertrag ist für die Wirksamkeit der Staffelmietvereinbarung nicht erforderlich.³⁷ Die Schriftform ist gewahrt, wenn die unterschiedlichen Mieten oder die Erhöhungsbeträge und das jeweilige Fälligkeitsdatum sich aus der Urkunde ergeben.³⁸ Mehr **27**

³³ *Weitemeyer* in Emmerich/Sonnenschein, *Miete*, § 557a BGB R.d. 5; **a.A.** *Beuermann* GE 2015, 626 unter fälschlicher Berufung auf BGH (VIII ZR 41/03) NZM 2004, 136.

³⁴ BGH (VIII ZR 41/03) NZM 2004, 136.

³⁵ *Sternel* Mietrecht, III, 434.

³⁶ Zu den Schutzzwecken der Schriftform gem. § 550 BGB: BGH (XII ZR 120/06) NJW 2010, 1518; BGH (XII ZR 69/06) NJW 2008, 2178.

³⁷ LG Berlin GE 1998, 857.

³⁸ BGH (VIII ZR 23/08) WuM 2009, 117.

Kap. 6 28, 29 2. Teil. Vereinb. über die Miete bei Abschluss des Mietvertrages

ist nicht erforderlich. Eine Staffelmietvereinbarung kann durch **Formularvertrag** erfolgen.³⁹ Dies bezieht sich aber nur auf die Fristen und sonstigen Regelungen, nicht auf die Miete, da es sich bei der Vereinbarung des Preises um eine Individualvereinbarung handelt. Die Schriftform der Staffelmietvereinbarung muss auch dann eingehalten werden, wenn der Mietvertrag selbst gem. § 550 BGB nicht der Schriftform unterliegt.⁴⁰ Für die Aufhebung der Staffelmietvereinbarung gilt das Schriftformerfordernis aber nicht.⁴¹

28 Für die Schriftform gilt § 126 BGB. Möglich ist auch der Abschluss in **elektronischer Form** gem. § 126a BGB.⁴² Es ist jedoch nicht zulässig, eine Staffelmiete in einer nur die **Textform** gem. § 126b BGB genügenden Form abzuschließen.⁴³ Schriftlich bedeutet daher, dass die Urkunde von beiden Vertragspartnern oder ihren Vertretern eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet sein muss. Die Schriftform ist aber auch dann schon gewahrt, wenn das Angebot auf Abschluss einer Staffelmietvereinbarung in einem unterzeichneten Schreiben der einen Partei niedergelegt ist, das die andere Partei mit oder ohne einen das uneingeschränkte Einverständnis erklärenden Zusatz ihrerseits unterzeichnet hat.⁴⁴ Der nochmaligen Unterzeichnung durch die eine Partei unterhalb der Gegenzeichnung der anderen bedarf es entgegen der älteren Rechtsprechung des Reichsgerichts⁴⁵ heute nicht mehr. Es müssen **alle Vertragspartner** unterschreiben. Ist im Mietvertrag als Vermieter eine Erbengemeinschaft benannt, sind im Zweifel alle Erben Vermieter und müssen den Vertrag unterzeichnen oder sich vertreten lassen.⁴⁶ Wegen der Einzelheiten zur Schriftform s. § 550 BGB.

29 Besteht die Staffelmietvereinbarung aus mehreren Blättern, so muss nicht zwingend eine **feste Verbindung** der verschiedenen Blätter erfolgen. Zwar bedeutet Schriftform grundsätzlich, dass die Urkunde eine Einheit bilden muss, jedoch verlangen weder der Sprachgebrauch noch Sinn und Zweck des Gesetzes, dass die einzelnen Seiten fest mit einander verbunden sind. § 126 BGB verlangt keine körperliche Verbindung der einzelnen Blätter der Urkunde, wenn sich deren Einheit aus fortlaufender Paginierung, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher graphischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbarer Merkmale zweifelsfrei ergibt.⁴⁷ Diese Grundsätze gelten nicht nur für Staffelmietvereinbarungen, die bereits bei Abschluss des Mietvertrages getroffen wurden sondern auch für solche, die im Laufe des Mietverhältnisses vereinbart wurden.⁴⁸ Nicht erforderlich ist ebenfalls, dass die Staffelmietvereinbarung mit dem Mietvertrag eine einheitliche Urkunde bildet. Lediglich in den Fällen, in denen der Mietvertrag wegen § 550 BGB der Schriftform bedarf ist es für die Einhaltung der Schriftform des Mietvertrages ggf. erforderlich, dass eine einheitliche Urkunde vorliegt. Formfehler in diesem Zusammenhang haben aber keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Staffelmietvereinbarung (wenn diese für sich allein die Schriftform erfüllt), sondern nur auf die Befristung des Vertrages.

³⁹ Artz in MünchKomm § 557a BGB Rdn. 5.

⁴⁰ Both in Herrlein/Kandelhard § 557b BGB Rdn. 20; Mankowski ZMR 2002, 481, 484.

⁴¹ LG Osnabrück DWW 2004, 152.

⁴² Einsele GS für Sonnenschein, S. 117.

⁴³ Mankowski ZMR 2002, 481, 484.

⁴⁴ BGH (XII ZR 68/02) NJW 2004, 2962.

⁴⁵ RGZ 105, 60, 62.

⁴⁶ LG Hamburg ZMR 2013, 349.

⁴⁷ BGH NJW 1998, 58 = NZM 1998, 25 mit Anm. Sternel MDR 1998, 33; Lindner-Figura NJW 1998, 731; Lenz/Schlößer MDR 1998, 1; Kinne GE 1998, 218; Franke ZMR 1998, 529; Schneider ZAP F. 13, S. 713; Reppen DWW 1999, 47; BGH NZM 1999, 310 mit Anm. Schultz NZM 1999, 298; OLG Dresden WuM 1998, 142, 143; LG München WuM 1994, 335; s. auch § 550 BGB.

⁴⁸ Hierzu Lindner-Figura MDR 1997, 209.

Die Staffelmietvereinbarung kann grds auch durch einen **Stellvertreter** abgeschlossen werden. Fraglich ist aber häufig, ob sich in den Fällen, in denen die Staffelmietvereinbarung erst später abgeschlossen wird (s. dazu u. Rdn. 30), die Vertretungsmacht bei einem Mietvertrag mit mehreren Mietern aus einer formularmäßigen **Vollmachtsklausel** ergeben kann.⁴⁹ Solche Klauseln sind nämlich häufig unwirksam, wenn sie auch Willenserklärungen mit wesentlicher Bedeutung für das Mietverhältnis betreffen.⁵⁰ Zu den Willenserklärungen mit wesentlicher Bedeutung gehören aber alle Vereinbarungen über den Bestand des Mietverhältnisses und über die Miethöhe.⁵¹ Hier kommt es entscheidend auf den Wortlaut der Vollmachtsklausel an, also zum einen, ob sie überhaupt zum Abschluss solcher Vereinbarungen ermächtigt und zum anderen, ob sie insgesamt wirksam ist. Wenn ein Vertreter handelt muss dies offenkundig i. S. d. § 164 Abs. 2 BGB sein, wobei sich die Frage, ob sich auch das Vertretungsverhältnis aus der Urkunde selbst ergeben muss nach der Rechtsform des Vertretenen und der Person des Vertreters richtet.⁵² Bei der Vertretung einer GbR durch einen von mehreren Gesellschaftern ist zur Wahrung der Schriftform zumindest ein die Stellvertretung verdeutlichender Zusatz in der Urkunde erforderlich.⁵³

Die **mündliche Vereinbarung** einer Staffelmiete ist genauso wenig möglich wie die Vereinbarung durch **konkludentes Verhalten**, z. B. vorbehaltlose Zahlung von Erhöhungsbeträgen.⁵⁴ Solche Staffelmietvereinbarungen sind gem. § 125 BGB nichtig.⁵⁵ Die Parteien können auf die Schriftform nicht verzichten. Die mangelnde Schriftform kann auch nicht durch eine salvatorische Klausel geheilt werden.⁵⁶ Die Nichtigkeit bezieht sich entsprechend dem oben dargestellten Schutzzweck der Norm aber nur auf die Staffelmietvereinbarung und nicht auf den gesamten Mietvertrag.⁵⁷ Die Vorschrift des § 550 BGB ist auf die Staffelmietvereinbarung nicht anwendbar⁵⁸, sie kann aber bei einer gleichzeitig formunwirksamen vereinbarten Befristung des Mietvertrages zur Anwendung kommen, so dass ein unbefristetes Mietverhältnis ohne Staffelmietvereinbarung vorliegt. In Einzelfällen kann in einer formunwirksamen Staffelmietvereinbarung aber eine Mietabänderungsvereinbarung zu sehen sein. Allein in der Zahlung auf eine unwirksame Staffelmietvereinbarung liegt aber noch keine Mietabänderungsvereinbarung i. S. d. § 557 Abs. 1 BGB.⁵⁹ Dadurch wird die Miete allenfalls einmalig natürlich auch mit Wirkung für die Zukunft angehoben, ohne dass damit weitere zukünftige Anhebungen wirksam vereinbart worden wären.

Staffelmietvereinbarungen können sowohl bei **Mietverträgen auf unbestimmte Zeit** wie auch bei befristeten Mietverträgen (**Zeitmietvertrag**) gem. § 575 BGB abgeschlossen werden. Allein der Abschluss einer Staffelmietvereinbarung führt noch nicht zu einer Befristung des Mietverhältnisses.⁶⁰ Dies ergibt sich aus § 557a Abs. 3 BGB,

⁴⁹ Dafür *Sternel* Mietrecht, III, 434; *ders.* MDR 1983, 361.

⁵⁰ OLG Celle WuM 1990, 103.

⁵¹ Zu solchen Klauseln AGB-Klauselwerke/*Drettmann* Wohnraummiete (2008) Rdn. 5 ff.

⁵² BGH (XII ZR 121/05) NJW 2007, 3346, (XII ZR 132/03) NJW 2005, 2225, (XII 134/02) NJW 2004, 1103, (LwZR 4/01) NJW 2002, 1194, NJW 1994, 1649; RGZ 80, 400; OLG Rosstock NZM 2001, 46; *Förschler* in MünchKomm § 126 BGB Rdn. 21; *Both* in Herrlein/Kandelhard § 550 BGB, Rdn. 312.

⁵³ BGH (XII ZR 65/02) NZM 2003, 801; AG Pinneberg ZMR 2008, 468.

⁵⁴ *Langenberg* PiG 53, 59, 67; **a. A.** LG Berlin GE 2002, 804.

⁵⁵ *Schmid* ZMR 2012, 527.

⁵⁶ BGH (XII ZR 143/05) NZM 2007, 730; BGH (XII ZR 248/99) NZM 2002, 823; größzü- giger BGH (XII ZR 132/03) NJW 2005, 2225; **a. A.** LG Berlin GE 2007, 1052.

⁵⁷ *Artz* in MünchKomm § 557a BGB Rdn. 9; *Schmid* ZMR 2012, 527.

⁵⁸ *Artz* in MünchKomm § 557a BGB Rdn. 9.

⁵⁹ LG Berlin GE 1999, 1428.

⁶⁰ *Langenberg* PiG 53, 59, 67.

Kap. 6 33–37 2. Teil. Vereinb. über die Miete bei Abschluss des Mietvertrages

wonach das Kündigungsrecht des Mieters für nicht mehr als 4 Jahre ausgeschlossen werden darf. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass das Kündigungsrecht, und zwar sowohl des Mieters wie auch des Vermieters, auch gar nicht eingeschränkt werden kann. Die Möglichkeit für den Mieter, das Mietverhältnis nach spätestens 4 Jahren zu kündigen, hat aber Vorrang vor anderweitigen Vereinbarungen.

2. Widerrufsmöglichkeit

- 33 Die auf Abschluss einer Staffelmietvereinbarung gerichtete Willenserklärung kann unter Umständen widerrufen werden. Dies ist dann der Fall, wenn es sich um einen sog. **Verbrauchervertrag i. S. d. § 312 BGB** handelt, der gem. § 312b BGB außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters⁶¹ oder als Fernabsatzvertrag gem. § 312c BGB geschlossen wurde.⁶²

3. Zeitpunkt der Vereinbarung

- 34 Die Staffelmietvereinbarung kann und wird üblicherweise **zusammen mit dem Mietvertrag** abgeschlossen aber auch später als gesonderte Vereinbarung. Wird die Vereinbarung zusammen mit dem Mietvertrag abgeschlossen, kann dies in einer einheitlichen Urkunde geschehen. Es muss keine äußerlich gesonderte Vereinbarung getroffen werden. Möglich ist aber auch der **spätere Abschluss** einer Staffelmietvereinbarung während eines bestehenden Mietverhältnisses. Die Wohnung braucht dabei noch nicht übergeben worden zu sein. Es ist ferner nicht erforderlich, dass die Miete zum Zeitpunkt des Abschlusses der Staffelmietvereinbarung ein Jahr unverändert geblieben ist. Die Jahressperrfrist des § 558 Abs. 1 BGB gilt hier weder ausdrücklich noch analog. Es fehlt an einer Regelungslücke, da es sich hier um eine einvernehmliche Vertragsänderung oder -ergänzung handelt. Demgegenüber will § 558 Abs. 1 BGB den Mieter vor einseitigen Mieterhöhungen gegen seinen Willen schützen.

4. Inhalt der Vereinbarung

- 35 **a) Angabe der Miete. aa) Verträge ab 1.9.1993.** Nach dem Wortlaut des Gesetzes muss die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag ausgewiesen sein. Diese Fassung des Gesetzes beruht auf dem Mietrechtsreformgesetz. Bis 31.8.2001 hieß es, dass die Miete betragsmäßig ausgewiesen sein muss. Eine sachliche Änderung ist mit der Verwendung des Begriffs „in einem Geldbetrag“ nicht verbunden. Die jeweilige Miete ist in einem Geldbetrag ausgewiesen, wenn im Mietvertrag die insgesamt zu zahlende Miete ab einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft angegeben ist.
- 36 **Beispiel:** „Die Miete beträgt 800 €. Sie erhöht sich jeweils zu folgenden Terminen auf folgende Beträge:
ab 1.1.2016 auf 850 €
ab 1.1.2017 auf 900 €
ab 1.1.2018 auf 960 €
ab 1.1.2019 auf 1.030 €“
- 37 Soweit es sich um eine Netto- oder Teilinklusivmiete handelt, reicht es aus, wenn die jeweilige Netto- oder Teilinklusivmiete angegeben wird, ohne dass auch andere Positionen wie Betriebskostenvorschuss oder Garagenmiete angegeben werden müssen.⁶³ Bei Inklusivmieten muss die jeweilige Inklusivmiete angegeben werden.

⁶¹ Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., Vor § 535 BGB Rdn. 75 ff.

⁶² Zur seit 13.6.2014 geltenden Neuregelung: Artz/Brinkmann/Pielsticker ZAP F. 4 S. 1639; Hau NZM 2015, 435; Horst DWV 2015, 2; Mediger NZM 2015, 185; Gsell WuM 2014, 375.

⁶³ LG Berlin GE 1992, 381.

Die Erhöhung um einen Geldbetrag muss in einem bestimmten **Euro-Betrag** angegeben werden. Die Euro-Beträge müssen für die gesamte Laufzeit der Staffelmietvereinbarung nicht identisch sein. In diesem Fall muss aus der Staffelmietvereinbarung aber eindeutig hervorgehen, ab wann welcher Erhöhungsbetrag hinzuzurechnen ist: 38

Beispiel: „Die Miete beträgt 800 €. Sie erhöht sich jeweils zu folgenden Terminen um folgende Beträge: 39

am 1.1.2016 um 50 €
am 1.1.2017 um 50 €
am 1.1.2018 um 60 €
am 1.1.2019 um 70 €.“

Möglich ist aber auch:

Beispiel: „Die Miete beträgt 800 €. Sie erhöht sich in der Zeit vom 1.1.2016 bis zum 1.1.2019 jeweils am 1. Januar jedes Jahres um 50 €“. 40

Nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift muss die Miete selbst oder der Erhöhungsbetrag angegeben werden. Miete ist der insgesamt für die Gebrauchsüberlassung zu zahlende Betrag. Nicht ausreichend ist deshalb die Angabe der jeweiligen Quadratmetermieten.⁶⁴

Beispiel: Die Miete beträgt monatlich 6 €/m². Die Miete erhöht sich ab 1.11.2016 auf 7 €/m², ab 1.11.2017 auf 8 €/m², ab 1.11.2018 auf 9 €/m² und ab 1.12.2019 auf 10 €/m². 41

In diesem Fall ist weder die jeweils zu zahlende Miete für die Wohnung angegeben noch der Erhöhungsbetrag. Allein die Tatsache, dass der Mieter mittels dieser Angabe und der ggf. im Mietvertrag an anderer Stelle angegebenen Wohnungsgröße die Miete berechnen kann, reicht nicht aus. Die Quadratmetermiete ist nur eine Berechnungsgröße zur Ermittlung der Miete, aber nicht die Miete. Die Rechtslage entspricht insofern der, dass im Mietvertrag nur ein prozentualer Steigerungsbetrag angegeben wurde. Auch hier muss der Mieter die neue Miete erst berechnen, was nicht ausreichend ist.⁶⁵ Insofern spricht auch der **Zweck der Regelung** gegen die Wirksamkeit. Der Mieter soll bei Abschluss der Vereinbarung die Höhe der von ihm eingegangenen Verpflichtungen erkennen und abschätzen können. Die Angabe der jeweils zu zahlenden Mieten hat deshalb eine Schutzfunktion für den Mieter. Die Reduzierung auf eine Quadratmetermiete verschleiert den Zahlungsbetrag und vor allem den absoluten Steigerungsbetrag. Außerdem ist auch nicht die im Mietvertrag angegebene sondern die tatsächliche Wohnfläche maßgebend, so dass u.U. die Miete strittig ist. Dadurch wird dem Mieter das Risiko, das er eingegangen ist, verschwiegen. Da § 557a BGB eine eng auszulegende Ausnahmvorschrift im Verhältnis zu § 557 Abs. 4 BGB ist, ist deshalb eine Staffelmietvereinbarung, die nur auf die Quadratmetermieten Bezug nimmt, unwirksam.⁶⁶

Deshalb ist auch die Angabe der Steigerungsbeträge pro Quadratmeter unzulässig.⁶⁷ 42

Beispiel: Die Miete beträgt 600 €. Die Miete erhöht sich ab 1.11.2016 um jeweils 0,10 € je Quadratmeter.

⁶⁴ LG Berlin NZM 2012, 114; LG Görlitz WuM 1997, 682, 684; *Sternel Mietrecht aktuell* (2009), IV, 22.

⁶⁵ BGH (VIII ZR 197/11) NJW 2012, 1502 = MietPrax-AK, § 557a BGB Nr. 16 mit Anm. *Börstinghaus*; OLG Braunschweig RE v. 29.3.1985 NJW-RR 1986, 91; OLG Karlsruhe NJW-RR 1990, 155; LG Berlin WuM 1992, 198; LG Bonn WuM 1992, 199.

⁶⁶ Eine andere Frage ist, ob diese Vereinbarung sogar Mieterhöhungen nach §§ 558, 559 BGB ausschließt; LG Görlitz WuM 1997, 682, 684.

⁶⁷ LG Berlin MM 2009, 75, GE 2002, 468, 469; LG Hamburg WuM 1990, 443; AG Wedding WuM 2009, 460.

Kap. 6 43–48 2. Teil. Vereinb. über die Miete bei Abschluss des Mietvertrages

- 43 Die Steigerungen müssen bei Abschluss der Staffelmietvereinbarung **betragsmäßig feststehen**. Deshalb darf die Erhöhung weder der späteren Vereinbarung der Parteien noch der Bestimmung einer Partei oder eines Dritten überlassen werden. Auch die Bezugnahme auf später noch zu ermittelnde Werte, wie z.B. die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete⁶⁸, die Miete für eine bestimmte Vergleichswohnung oder die Anhebung der Mietobergrenzen bei gefördertem Wohnraum⁶⁹ ist unzulässig.⁷⁰ Auch die Vereinbarung von prozentualen Steigerungsbeträgen ist unzulässig,⁷¹ unabhängig davon, ob sich die Prozentsätze auf die Vertragsmiete beziehen oder auf Zu- oder Abschläge zur ortsüblichen Vergleichsmiete:
- 44 **Beispiel:** „Die Miete beträgt 800 €. Sie erhöht sich in der Zeit vom 1.1.2016 bis zum 1.1.2019 jeweils am 1.1. eines jeden Jahres um 4 %.“
- 45 **Beispiel:** „Die Miete beträgt 800 €. Sie erhöht sich in der Zeit vom 1.1.2016 bis zum 1.1.2019 jeweils auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 %.“
- 46 In all diesen Fällen ist die Staffelmietvereinbarung insgesamt unwirksam und nicht nur die einzelne Staffel, die eine solche unwirksame Staffelerhöhung enthält.⁷² Etwas anderes soll aber dann gelten, wenn für die ersten zehn Jahre nominell Staffelerhöhungen ausgewiesen werden und für den Fall, dass der Mietvertrag dann noch bestehen sollte, für die Zeit danach eine prozentuale Steigerung vereinbart wird.⁷³ Da die Staffelmietvereinbarung als Preisvereinbarung nicht der Inhaltskontrolle des § 307 BGB unterliegt und somit auch das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion nicht gilt, ist in diesem Fall nur ein Teil der Vereinbarung gem. § 134 BGB unwirksam. Ob dies Auswirkungen auf den Rest hat, richtet sich nach § 139 BGB. In der Regel werden die Parteien den wirksamen Teil der Vereinbarung aber auch ohne den unwirksamen Teil abgeschlossen haben. Wirksam ist auch eine Vereinbarung, die dem Mieter das Recht gibt, die betragsmäßig vereinbarte Staffelmieterrhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu reduzieren.⁷⁴ Eine solche Vereinbarung ist nur für den Mieter günstig und verstößt deshalb nicht gegen Abs. 4. Das gilt auch für eine Vereinbarung, wonach die Miete reduziert werden soll, soweit die nach den gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Begrenzung von Mieterhöhungen zulässigen Mieten überschritten werden sollten.⁷⁵
- 47 **bb) Verträge vor dem 1.1.1993.** Die Angabe der betragsmäßigen Erhöhung ist erst möglich für Mietverträge, die nach dem 31.8.1993 abgeschlossen wurden.⁷⁶
- 48 **cc) Übersicht.** Das bedeutet, dass Staffelmietvereinbarungen, die zu folgenden Zeitpunkten abgeschlossen wurden bei folgendem Inhalt heute wirksam sind oder nicht:

⁶⁸ LG Berlin MM 2007, 111; LG Halle ZMR 2004, 821.

⁶⁹ LG Berlin MM 2008, 298.

⁷⁰ Eine Ausnahme stellt die Indexvereinbarung gem. § 557b BGB dar. Wegen der Voraussetzungen s. dort.

⁷¹ BGH (VIII ZR 197/11) NJW 2012, 1502 = MietPrax-AK, § 557a BGB Nr. 16 mit Anm. *Börstinghaus*; OLG Braunschweig RE v. 29.3.1985 NJW-RR 1986, 91; OLG Karlsruhe NJW-RR 1990, 155; LG Berlin GE 2002, 804, WuM 1992, 198; LG Bonn WuM 1992, 199.

⁷² LG Halle ZMR 2004, 821; **a. A.** LG Berlin GE 2011, 952.

⁷³ BGH (VIII ZR 197/11) NJW 2012, 1502 = NZM 2012, 416 = MietPrax-AK, § 557a BGB Nr. 16 mit Anm. *Börstinghaus*; *ders.*, jurisPR-BGHZivilR 8/2012 Anm. 3; *Theesfeld* WuM 2012, 259; *Schmid* ZMR 2012, 527.

⁷⁴ BGH (VIII ZR 279/07) NZM 2009, 355 = MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 14 mit Anm. *Börstinghaus*.

⁷⁵ **A. A.** aber LG Berlin GE 2009, 1494 mit abl. Anm. *Kinne* GE 2009, 1465.

⁷⁶ LG Bonn WuM 1992, 199; LG Düsseldorf DWW 1990, 308; LG Hamburg WuM 1990, 443.