



Merkblatt für die Beratung Staffelmietvereinbarung

Berlin, Dezember 2024

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0, Fax: 030 20216-555

Mieterhöhungen können nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften durchgeführt oder zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden. Künftige Änderungen können als Staffelmiete bereits bei Abschluss des Mietvertrages festgelegt werden.

Staffelmiete

Mit einer Staffelmietvereinbarung können Sie für einen bestimmten Zeitraum Mieterhöhungen im Voraus festlegen. Damit bietet die Staffelmiete Kalkulationssicherheit für beide Seiten. Die Dauer einer Staffelmietvereinbarung ist nicht beschränkt. Die Miethöhe muss aber mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Wichtig: Die Angabe des Prozentsatzes, um den die Miete erhöht werden soll, ist unzulässig. Anzugeben ist jeweils der Geldbetrag der Erhöhung oder der erhöhten Miete.

Beispiel

Mietbeginn	01.10.2024	01.10.2024 bis 30.09.2025: 500,00 Euro
Miete	500 Euro	01.10.2025 bis 30.09.2026: 550,00 Euro
Dauer	4 Jahre	01.10.2026 bis 30.09.2027: 605,00 Euro
jährliche Erhöhung um 10 Prozent		01.10.2027 bis 30.09.2028: 665,50 Euro

Miethöhe

Die Vereinbarung gestattet eine Erhöhung unabhängig von der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Erhöhungen, die gegen das Strafbuch oder das Wirtschaftsstrafgesetz verstoßen, machen die Vereinbarung unwirksam.

In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, hat diese auch Auswirkungen auf die zulässige Höhe der vereinbarten Mietstaffeln. Die Staffelmiete darf in diesen Fällen die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen, es sei denn, in dem vorangegangenen Mietverhältnis konnte eine höhere Miete erzielt werden oder es sind vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungen durchgeführt worden. Entscheidend für die zulässige Höhe der Mietstaffel ist der jeweilige Zeitpunkt, an dem die erste Miete der jeweiligen Staffelung fällig wird.



Ausschluss anderer Mieterhöhungen

Neben der Staffelmiete sind weitere Mieterhöhungen, zum Beispiel nach erfolgter Modernisierung, nicht möglich. Veränderte Betriebskosten können selbstverständlich berücksichtigt werden.

Kündigung

Im Zusammenhang mit einer Staffelmietvereinbarung kann das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist dann frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

Bitte beachten Sie, dass dieses Merkblatt zum internen Gebrauch für die Beratung gedacht ist. Aus diesem Grund bietet Haus & Grund Deutschland dieses Merkblatt nicht als Druckversion an. Bei Bedarf bitten wir Sie, das Dokument in angemessener Zahl selbst zu drucken.