

Staffel- und Indexmiete



■ Staffelmiete, § 557a BGB

In vielen Mietverträgen sind Mietsteigerungen für die folgenden Jahre festgelegt, es liegt dann eine Staffelmiete vor. Diese bietet den Mieter:innen langfristig Klarheit über die auf sie zukommenden Belastungen. Den Vermieter:innen sollen damit Investitionen erleichtert werden, da sie mit den künftigen Mieterhöhungen schon zu einem frühen Zeitpunkt kalkulieren können. Die höhere Miete ist jeweils ab dem vereinbarten Zeitpunkt zu zahlen, ohne dass die Vermieter:innen die Mieter:innen ausdrücklich hierzu auffordern müssen.

Voraussetzungen

- **Schriftform** Die Staffelmiete muss schriftlich vereinbart werden. Mündlich abgesprochene Mietsteigerungen sind nicht wirksam.
- **Erhöhungsbetrag** Neben dem Datum der Erhöhung muss die jeweils neue Miete oder der Erhöhungsbetrag ausdrücklich genannt werden.

Beispiele

»Die Nettokalmtmiete erhöht sich ab dem 1.5.2026 auf 830 Euro und ab dem 1.5.2028 auf 750 Euro.«
oder
»Die Nettokalmtmiete erhöht sich ab 1.5.2026 und dem 1.5.2027 um jeweils 30 Euro«

Ist im Mietvertrag lediglich vereinbart, dass die Nettokalmtmiete jährlich um einen bestimmten Prozentsatz steigt, so ist die Staffelvereinbarung unwirksam.

- **Jahresabstand** Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Wird beispielsweise eine Staffelmiete in Halbjahresturnus vereinbart, ist die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam: Es muss nur die festgelegte Anfangsmiete gezahlt werden. Umgekehrt kann





die Jahresfrist ohne Weiteres überschritten werden: So ist es nicht unüblich, die Miete im Zweijahresrhythmus zu erhöhen. Gar nicht so selten tritt der Fall auf, dass der erste Staffelsprung den Jahresabstand nicht einhält. (Beispiel: Das Mietverhältnis beginnt zum 15.8.2025, der erste Staffelsprung soll am 1.8.2026 sein. In diesem Fall ist die Staffelmietvereinbarung kürzer als ein Jahr und dieser Fehler führt dazu, dass die gesamte Staffelmietvereinbarung in der Regel unwirksam ist. Bemerken Mieter:innen die Unwirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung erst nachträglich, können sie die in der Vergangenheit gezahlten und noch nicht verjährten erhöhten Mieten von ihrer Vermieter:in zurückfordern.

- **Laufzeit** Die Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung ist unbegrenzt möglich. Bei Mietverträgen, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, fragen Sie bitte in der Beratung nach. Ein befristeter Mietvertrag, in dem gleichzeitig eine Staffelmiete vereinbart ist, kann zum Ablauf des vierten Mietjahres gekündigt werden – unabhängig von der Dauer der Befristung (siehe Info 17).

Achtung

In Gewerbemietverhältnissen sind Staffelmietvereinbarungen uneingeschränkt zulässig. Hier können auch Vereinbarungen getroffen werden, die vertragsmäßige oder prozentuale Erhöhungen vorsehen.

Höhe der Staffelmiete

Bei der Höhe der einzelnen Staffeln gibt es weder eine Kappungsgrenze – wie bei der Erhöhung nach § 558 BGB – noch Mietobergrenzen. Jedoch ist auch bei der Staffelmiete ggf. wegen der Mietpreisbremse eine Mietobergrenze in Form der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent zu beachten (s. Info 14). Näheres hierzu klären Sie bitte in der Rechtsberatung.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) ist eine Staffelmietvereinbarung grundsätzlich zulässig. Dies hängt unter anderem auch ab vom Inhalt der Förderzusage der Hamburger Investitions- und Förderbank. So kann sie auch für Zeiträume gelten, in denen eine Mietpreisbindung aufgrund der öffentlichen Förderung besteht. Die vereinbarten Staffeln müssen sich allerdings innerhalb der gültigen Höchstgrenzen für öffentlich geförderte Wohnungen bewegen.

Ausschluss weiterer Mieterhöhungen

Während der Laufzeit einer Staffelvereinbarung sind andere Mieterhöhungen (etwa nach § 558 BGB oder § 559 BGB) ausgeschlossen. Allerdings kann die Miete wegen gestiegener Betriebskosten erhöht werden.

Wurde dennoch nach einer Modernisierung eine so genannte Modernisierungsmieterhöhung von den Mieter:innen gezahlt, können die erhöhten Mieten zurückverlangt werden – das Rückforderungsrecht verjährt in der Regel nach drei Jahren zum Jahresende.

Eine während der Laufzeit der Staffelvereinbarung durchgeführte Modernisierung kann nach Staffelende keine Modernisierungsmieterhöhung auslösen. Diese rechtfertigen nur Modernisierungen nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung.



© sinuswelle · fotolia.com

Vorsicht

Vorsicht bei individuellen Vereinbarungen:
Erklären sich Mieter:innen nach einer Modernisierung ausdrücklich damit einverstanden, neben der Staffel eine zusätzliche Mieterhöhung zu zahlen, so müssen sie diese Vereinbarung auch einhalten.



© mnmann77 · fotolia.com

Beispiel

Bei Vertragsschluss im Januar 2024 betrug der Preisindex 117,6 Punkte. Im Dezember 2024 waren dies 120,5 Punkte. Eine Erhöhung der Nettokaltmiete um 2,5 % ist möglich.

Die Indexzahlen werden monatlich veröffentlicht und können auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes (Suchbegriff: Verbraucherpreisindex) oder in der MhM-Zentrale abgefragt werden.

Indexmiete, § 557b BGB

Bereits seit 1993 kann auch in Mietverträgen über Wohnraum eine Anpassung der Miete an einen Preisindex vereinbart werden. Indexmieterhöhungen spielen in der Praxis eine immer wichtigere Rolle. Für Mietverträge, die nach dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, gilt der so genannte Verbraucherpreisindex, den das Statistische Bundesamt monatlich festlegt. Auch hier gibt es keine Kappungsgrenze.

Die Mieterhöhung in Prozent wird durch folgende Formel errechnet:

$$\left[\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 100 \right] - 100$$

Achtung

Die Zulässigkeit der Mieterhöhung ist nicht davon abhängig, ob der erhöhte Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Die Mietpreisbremse ist bei Indexmietvereinbarungen lediglich auf die Ausgangsmiete anzuwenden.

Daher ist eine Indexmietvereinbarung für Mieter:innen in der Regel nur dann zu empfehlen, wenn die Ausgangsmiete günstig ist, also nicht oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Bei öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) sind Indexmietvereinbarungen während der Bindungszeit nicht zulässig.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040 / 431 394-0

Schriftform der Vereinbarung

Voraussetzung für eine wirksame Indexmietvereinbarung ist seit 2001 die Schriftform. In der Regel erfolgt die Vereinbarung bei Vertragsabschluss, kann aber auch im Laufe des Mietverhältnisses erfolgen. Die Klausel muss so gefasst sein, dass sie zu Gunsten beider Mietparteien wirkt. Eine Indexklausel, die ausschließlich Mietzinserhöhungen vorsieht, ist unwirksam. Theoretisch kann sich die Miete in Zeiten einer Deflation, also bei einem fallenden Index, auch mindern. Die Vereinbarung einer Indexmieterhöhung ist seit 2001 zeitlich unbeschränkt möglich.

Miethöhe

Die Indexmieterhöhung tritt – anders als die Staffelmieterhöhung – nicht automatisch ein, sondern muss von Vermieter:innen angefordert werden. Das Mieterhöhungsverlangen ist wirksam, wenn der Index zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses oder der letzten Indexmieterhöhung, der aktuelle Index und der Mieterhöhungsbetrag oder die neue Miete angegeben werden.

Tipp

Nachrechnen lohnt. Nutzen Sie zur Überprüfung die Indexrechner im Internet.

Die erhöhte Miete ist ab dem übernächsten Monat, der auf das Verlangen folgt, zu zahlen. Beispiel: Geht die Mieterhöhung am 5.8.2025 zu, dann wird die Erhöhung zum 1.10.2025 wirksam.

Zwischen zwei Mieterhöhungen, die auf eine Änderung des Preisindexes gestützt werden, muss mindestens ein Jahr liegen. Eine Mieterhöhung wegen Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ist ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung (§ 559 BGB) ist nur in wenigen Ausnahmefällen mög-

© Trueffelpix · fotolia.com



lich, etwa dann, wenn die Vermieter:innen die Maßnahmen aufgrund von Umständen durchführen müssen, die sie nicht zu vertreten haben (wie z. B. Einbau von Rauchwarnmeldern).

Wichtig

Sinkt der Preisindex, können Mieter:innen auch eine Senkung der Miete verlangen.

Für Gewerbemietverträge gilt § 557b BGB nicht. So können beispielsweise Mieterhöhungen auch von anderen Indizes abhängig gemacht werden. Beispielsweise ist eine Vereinbarung zulässig, dass bei einer bestimmten Indexsteigerung automatisch eine höhere Miete zu zahlen ist.

Stand 3 / 2025

Mieter helfen Mieter
Hamburger Mieterverein e. V.

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
040 / 431 394 - 0
info@mhmhamburg.de



www.mhmhamburg.de