



## Staffel- und Indexmieten

Welche Auswirkungen beide Vereinbarungen auf die Mietpreisbremse haben

### Kurzübersicht des Artikels

- Die aktuelle Miethöhe wird in vielen Regionen durch die Mietpreisbremse bestimmt
- Mieterhöhungen mittels Staffel- und Indexmieten bieten Vor- und Nachteile
- Die richtige Wahl obliegt den Vorstellungen des Vermieters

Mit Verabschiedung der Mietpreisbremse ist die willkürliche Festsetzung von Mieten zwischen den Mietparteien nicht mehr möglich. Aktuell gilt, dass im Rahmen einer Neuvermietung die Neumiete die ortsübliche Vergleichsmiete nur maximal um 10% übersteigen darf. Ausnahmen hat der Gesetzgeber bei Vormieten, Modernisierungen und Neubauten zugelassen.

In der Praxis stellt sich nun die Frage, welchen Einfluss Mieterhöhungen haben, die mittels einer Staffel- und Indexmiete Anwendung finden. Grundsätzlich gilt, dass Vereinbarungen über Mieterhöhungen, die vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse geschlossen wurden, auch ihre Gültigkeit behalten und von der Mietpreisbremse nicht beeinflusst werden. Anders sieht es aus, wenn Staffel- und Indexmieten nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart wurden.

Bei einer Staffelmiete ist jede Erhöhung separat zu betrachten. Führt die Erhöhung dazu, dass die Miete bereits oberhalb der 10%-Grenze liegt, so ist jede weitere Erhöhung unwirksam. Dennoch kann die Vereinbarung einer Staffelmiete sinnvoll sein. Liegt die aktuelle Miete exakt auf Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, so scheidet eine ordentliche Mieterhöhung nach § 558 BGB aus. Mittels einer Staffelmiete kann der Vermieter hingegen die Miete auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Das ist vor allem in jenen Regionen sinnvoll, in denen die ortsüblichen Vergleichsmieten weniger stark ansteigen.

Bei einer Indexmiete sieht die Sache etwas anders aus. Lediglich die Ausgangsmiete kann seitens des Mieters gerügt werden. Führt die Indexierung jedoch dazu, dass die Miete oberhalb der 10%-Grenze liegt, so ist das in diesem Fall zulässig.

Grundsätzlich gilt, dass bei Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete die ordentliche Mieterhöhung nach § 558 BGB ausscheidet.

### Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

### Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

**Harling oHG - Immobilien und Treuhand**  
Marktallee 64  
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750  
Fax: +49-2501-8620

[info@harling.ms](mailto:info@harling.ms)  
[www.harling.ms](http://www.harling.ms)