

Mietpreisbremse umgehen: Index- und Staffelmiete machen es möglich

29.07.2015 | Frank Kemter

In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, dürfen Vermieter bei einer Neuvermietung nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent verlangen. Mit einem Indexmietvertrag kann der Vermieter die Regelung jedoch teilweise umgehen. Und auch Staffelmieten können einem Vermieter in manchen Fällen langfristig zu Mieten über dem ortsüblichen Niveau verhelfen.

Ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent: Mehr darf ein Vermieter in einem Gebiet, in dem die Mietpreisbremse gilt, meist nicht verlangen, wenn er seine Wohnung neu vermietet. Spätere Mieterhöhungen sind auch nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Es gibt aber Möglichkeiten, mit denen Vermieter die Mietpreisbremse zumindest teilweise umgehen können.



Mit der Indexmiete und Staffelmiete können Vermieter die Mietpreisbremse zumindest teilweise umgehen. Foto: Rido / fotolia.com

Indexmiete kann für höhere Mieteinnahmen des Vermieters sorgen

Für Vermieter kann sich ein Indexmietvertrag lohnen. „Bei der Indexmiete besteht der große Vorteil darin, dass sich die Mietentwicklung nicht an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, sondern an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex“, erläutert Alexander Wiech vom Eigentümerverband Haus & Grund. Der Verbraucherpreisindex wird regelmäßig vom Statistischen Bundesamt ermittelt.

Hinsichtlich der Mietpreisbremse gilt: Bei Indexmietverträgen muss in den entsprechenden Gebieten nur die Ausgangsmiete den Regelungen der Mietpreisbremse entsprechen. Bei den zukünftigen Erhöhungsschritten muss die Mietpreisbremse nicht weiter beachtet werden. „Da sich die Indexmiete nicht an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, sondern an dem Verbraucherpreisindex, kann die Miete letztendlich dauerhaft höher liegen, falls der Index im Laufe der Zeit stärker steigen sollte als die ortsübliche Vergleichsmiete“, erklärt Wiech.

Konkret bedeutet das: Die Indexmiete kann mit den Jahren auf einen Wert ansteigen, der höher ist, als er laut Mietpreisbremse sein dürfte, wie nachfolgendes Rechenbeispiel verdeutlicht.



Beispielrechnung

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Mietwohnung liegt bei 500 Euro. Maximal kann der Vermieter bei der Neuvermietung also 550 Euro verlangen (500 Euro plus 10 Prozent). Die ortsübliche Miete steigt im Folgejahr allerdings nicht. Der Preisindex des statistischen Bundesamtes weist im selben Zeitraum eine Steigerung um zwei Prozent auf. Der Vermieter darf die Miete um diesen Wert erhöhen, und liegt dann mit 561 Euro elf Euro über der Miete, die laut Mietpreisbremse selbst bei einer Neuvermietung gerade noch zulässig wäre.

Ein Vermieter, der auf eine Indexierung im Mietvertrag verzichtet, hat diesen Vorteil nicht. Verlangt er im obigen Beispiel bei der Neuvermietung 550 Euro, so muss er mit einer Mieterhöhung so lange warten, bis die ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen bei mehr als 550 Euro liegen. Denn laut Gesetz darf er bei einem laufenden Mietverhältnis die Miete maximal auf den Wert der ortsüblichen Miete erhöhen.

Ortsübliche Mieten steigen schneller als Lebenshaltungskosten: Indexmietvertrag wird zum Nachteil

Ein Indexmietvertrag kann allerdings auch nachteilig für den Vermieter sein. Das ist dann der Fall, wenn die ortsüblichen Mieten deutlich stärker steigen als die Lebenshaltungskosten.

Staffelmiete kann Rendite sichern

Ähnlich vorteilhaft für den Vermieter können Staffelmietvereinbarungen sein. Bei Staffelmietverträgen wird die Miete laut Wiech für bestimmte, mindestens ein Jahr lange Zeiträume in unterschiedlicher Höhe im Vorfeld schriftlich vereinbart. Die jeweils neu zu zahlende Miete muss als konkreter Geldbetrag angegeben werden, auch der Zeitpunkt der Mieterhöhung muss genau bestimmt werden. Ein Staffelmietvertrag kann für ein paar Jahre, aber auch auf unbefristete Dauer geschlossen werden.

Ein Vorteil für den Vermieter ergibt sich schon daraus, dass laut Deutschem Mieterbund für die Staffelmiete die Kappungsgrenze nicht gilt. Bei einem herkömmlichen Mietvertrag darf der Vermieter die Miete nämlich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. Die Staffelmiete aber wird nach oben nur durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch begrenzt: Demnach handelt es sich um eine ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung, wenn Wohnungsknappheit herrscht und die verlangte Miete 20 Prozent oder mehr über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

In Gebieten mit Mietpreisbremse gilt für die Staffelmiete: Sowohl die Ausgangsmiete als auch die späteren Staffellungen müssen mit der Mietpreisbremse vereinbar sein. „Die jeweiligen Staffeln dürfen nicht mehr als zehn Prozent oberhalb der bei ihrem Beginn jeweils gültigen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen“, mahnt Haus & Grund-Sprecher Wiech.

Weil der Vermieter aber nicht wissen kann, wie stark die Mieten künftig steigen werden, kann er recht große jährliche Staffelschritte ansetzen. Ziehen die ortsüblichen Mieten künftig kaum oder gar nicht an, könnte es sein, dass die vereinbarte Staffelmiete irgendwann die übliche Miete um mehr als zehn Prozent überschreitet. In Gebieten mit Mietpreisbremse ist das laut Gesetz unzulässig. In solchen Fällen ist aber nicht die gesamte Staffelvereinbarung unwirksam, sondern nur der überschießende Teil.



Beispielrechnung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung in einem Gebiet mit Mietpreisbremse liegt bei 500 Euro. Sie wird für 550 Euro vermietet (500 Euro plus 10 Prozent).

Im Staffelmietvertrag wird vereinbart, dass die Miete nach einem Jahr um 20 Euro steigen soll, also von 550 auf 570 Euro. Tatsächlich steigt die ortsübliche Vergleichsmiete um zwei Prozent: Von 500 auf 510 Euro.

Die Folge: Obwohl vertraglich vereinbart, steigt die Staffelmiete nicht auf 570 Euro, denn damit läge sie mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings kann der Vermieter den Teil der Staffelmieterrhöhung geltend machen, der die Zehn-Prozent-Grenze nicht überschreitet: 510 Euro plus 10 Prozent = 561 Euro.

Ein Vermieter mit einem Staffelmietvertrag hat gegenüber einem Vermieter ohne einen solchen einen Vorteil: Letzterer kann in einem Gebiet mit Mietpreisbremse zwar eine Ausgangsmiete verlangen, die zehn Prozent über der ortsüblichen liegt. Will er aber zu einem späteren Zeitpunkt die Miete erhöhen, ist dies laut Gesetz nur bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig – also ohne die zehn Prozent Aufschlag. Dies bedeutet, dass er mit Mieterhöhungen so lange warten muss, bis die üblichen Mieten soweit gestiegen sind, dass die von ihm verlangte Miete unter dem ortsüblichen Wert liegt.



Interessant für Vermieter: Staffelmietverträge, die abgeschlossen wurden, bevor die Mietpreisbremse in der jeweiligen Region in Kraft getreten ist, sind vom neuen Gesetz nicht betroffen. „Die Staffeln, die erst fällig werden, wenn die Mietpreisbremse gilt, dürfen in der vollen vereinbarten Höhe verlangt werden“, betont Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht bei Haus & Grund.

Ein weiterer Vorteil: Die Mietpreisbremse gilt zunächst nur für fünf Jahre. Vereinbarte Staffeln, die fällig werden, wenn die Mietpreisbremse nicht mehr in Kraft ist, sind laut Happ ebenso wenig von der Regelung betroffen.

Keine Modernisierungsumlage bei Staffelmietverträgen

Auch bei Staffelmietverträgen gilt, dass beide Seiten an die vertragliche Vereinbarung gebunden sind. Daraus kann sich in manchen Fällen auch ein Nachteil für den Vermieter ergeben. Denn steigen die tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmieten stärker als die Staffeln, so kann der Vermieter keine Extra-Mieterhöhung fordern. Und zwar selbst dann nicht, wenn die von ihm verlangte Staffelmiete irgendwann unterhalb der ortsüblichen liegen sollte. „Auch eine Modernisierungsmieterhöhung ist während der Dauer einer Staffelmietvereinbarung nicht möglich“, erläutert Haus & Grund-Sprecher Alexander Wiech.

Staffel- oder Indexmiete – Welche Variante ist besser?

Ob ein Vermieter besser eine Staffel- oder eine Indexmiete vereinbaren sollte, hängt von verschiedenen Faktoren ab, erläutert Wiech: „In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, ist eine Indexmiete immer dann sinnvoll, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht einfach ermittelt werden kann.“ Dann müsse sich der Vermieter nur einmal an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren: beim Abschluss des Vertrages.

Die Staffelmiete sei immer dann sinnvoll, wenn der Vermieter sich während des Mietverhältnisses keine Gedanken über Mieterhöhungen machen will, so Wiech. Es bestehe zudem die Chance, dass sich die Miete positiver entwickelt als bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies hänge aber davon ab, wie sich die ortsübliche Vergleichsmiete entwickelt. „Erwartet der Vermieter, dass sich die ortsüblichen Mieten schlechter entwickeln als der Verbraucherpreisindex, ist stets die Indexmiete zu bevorzugen.“