

Staffel- und Indexmiete: Wägen Sie die Vor- und Nachteile vor Abschluss des Mietvertrags sorgsam ab

Die Inflation ist zwar wieder gesunken, doch kann sich das rasch ändern. Dann ist im Vorteil, wer eine Indexmiete vereinbart hat. Aller-

dings können die Preise auch weiter sinken. Dann kann eine Staffelmiete besser sein. Überhaupt: Beide Mieterhöhungsvarianten haben Vor- und

Nachteile, die Sie vor Abschluss genau prüfen sollten, um für sich die beste Entscheidung treffen zu können.

Diese Vor- und Nachteile haben Sie bei einer Staffelmiete

Vorteile	Nachteile
Die Staffelmiete wird allein durch Zeitablauf fällig – Sie müssen sie also nicht geltend machen, wie alle anderen Mieterhöhungen (Indexmiete, Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete, Modernisierungszuschlag).	Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind weitere Mieterhöhungen wegen gestiegener ortsüblicher Vergleichsmiete und wegen erfolgter Modernisierung gesetzlich ausgeschlossen (§ 557a Abs. 2 BGB). Dieser Punkt ist besonders wichtig, weil der Vermieter trotz erheblicher Modernisierungsinvestitionen vom Mieter keinen Modernisierungszuschlag verlangen kann.
Vermieter und Mieter wissen genau, woran sie sind, also mit welcher Miete sie planen können. Im Streitfall besteht so gut wie kein Prozessrisiko, denn anders als bei den sonstigen Mieterhöhungen muss die der Staffelmiete nicht begründet, sondern nur vereinbart sein.	Manche Mieter fühlen sich abgeschreckt, wenn sie sehen, dass die Miete künftig immer wieder steigt (dass die Miete sich wegen Modernisierung und gestiegenen Ortsniveaus auf andere Weise erhöhen kann, machen sich die Mieter dagegen beim Abschluss des Mietvertrags nicht so bewusst). Allerdings sind die Häufigkeit einer Mieterhöhung und deren Höhe ja Verhandlungssache.
Sollte der Mieter die Mieterhöhung nicht zahlen, können Sie direkt auf Zahlung klagen. Sie müssen also nicht zuerst auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen, wie das bei einer gestiegenen ortsüblichen Vergleichsmiete der Fall ist.	Die Erhöhung der Staffel ist nicht so leicht zu bestimmen, da sie unabhängig von der Marktsituation (ortsübliche Vergleichsmiete) und unabhängig von den sonstigen Lebenshaltungskosten (Indexmiete) ist. Eine insoweit zu hohe Staffelmiete kann eine Kündigung des Mieters vor Eintritt einer Mietpreisstaffel bzw. generell häufigere Mieterwechsel provozieren.
Die Kappungsgrenze gilt nicht.	
Die Mieterhöhung kann rückwirkend geltend gemacht werden, wenn die Zahlung zum Fälligkeitszeitpunkt versäumt wurde.	

Hinweis zur Mietpreisbremse: Bei Staffelmieten gilt die Mietpreisbegrenzung für jede vereinbarte Staffel. Hier sind also sowohl die Ausgangsmiete als auch jede nachfolgende Mietstaffel an der Mietpreisbremse zu messen (§ 557a Abs. 4 BGB).

Diese Vor- und Nachteile haben Sie bei einer Indexmiete

Vorteile	Nachteile
Eine Indexmiete kann unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrags vereinbart werden. Die Preissteigerung muss nicht begründet werden, der jeden Monat vom Statistischen Bundesamt festgelegte Indexwert ist ausreichend. Deshalb gibt es im Streitfall kein Prozessrisiko.	Die Indexmiete müssen Sie geltend machen – anders als bei der Staffelmiete wird sie nicht allein durch Zeitablauf fällig. Den Punktwert des Preis-Indexes muss man ermitteln und in eine Mieterhöhung umrechnen (nicht ganz einfach, aber machbar).
Die Indexmiete wird vom Mieter meist als gerecht empfunden, da sie an die allgemeine Preisentwicklung gekoppelt ist.	Der Mieter kann nicht mit einer bestimmten, bereits im Mietvertrag ausgewiesenen Miete kalkulieren.
Anders als bei der Staffelmiete kann neben der Indexmieterhöhung ein Modernisierungszuschlag geltend gemacht werden, wenn die Modernisierung behördlich oder gesetzlich angeordnet ist (§ 557b Abs. 2 BGB – wegen aller anderen Modernisierungstatbestände ist die Geltendmachung eines Modernisierungszuschlags aber ausgeschlossen).	Neben der Index-Mieterhöhung ist eine weitere Mieterhöhung wegen gestiegener ortsüblicher Vergleichsmiete ausgeschlossen, ebenso wie ein Modernisierungszuschlag aufgrund von Baumaßnahmen, zu denen Sie nicht behördlich oder gesetzlich verpflichtet sind.
Die Kappungsgrenze gilt nicht.	Die Mietsteigerung kann nur sehr gering ausfallen; sollten die Preise fallen, ist (theoretisch) sogar eine Mietreduzierung möglich.

Hinweis zur Mietpreisbremse: Für die Indexmiete gilt die Mietpreisbremse nur hinsichtlich der vereinbarten Ausgangsmiete (§ 557b Abs. 4 BGB).