

Staffelmiete

Wichtige Informationen für Mieter:innen

Das Wichtigste in Kürze

Was ist eine Staffelmiete?

Die Vertragsparteien können bereits beim Abschluss des Wohnraummietvertrags vereinbaren, ob und in welcher Höhe die Miete während der Mietzeit steigen soll. Mit einer Staffelmiete kann die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart werden.

Was sind die Voraussetzungen?

Die Vereinbarung muss schriftlich, d. h. in der Regel im Mietvertrag, getroffen werden. In der Vereinbarung muss die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag ausgewiesen sein. Die Vereinbarung von prozentualen Steigerungsbeträgen ist unzulässig.

Weitere Voraussetzung ist, dass zwischen zwei Staffeln mindestens ein Jahr liegen muss.

Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel sowie wegen Modernisierung ausgeschlossen.

Eine Ausnahme hiervon besteht bei Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage, die die Anforderungen des § 71 Gebäudeenergiegesetz erfüllt. Hier ist auch bei einer vereinbarten Staffelmiete eine Mieterhöhung wegen Modernisierung möglich.

Da Vermieter:innen bei einer Staffelmietvereinbarung in der Regel daran interessiert sind, Mieter:innen längerfristig zu binden, wird häufig zusätzlich ein Kündigungsausschluss vereinbart. Das Kündigungsrecht der Mieter:innen kann jedoch bei einer Staffelmietvereinbarung höchstens für vier Jahre seit deren Abschluss ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist dann frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig. Enthält der Mietvertrag einen formularvertraglich vereinbarten Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren, ist diese Regelung insgesamt unwirksam, so dass Mietende jederzeit fristgemäß kündigen können.

Grenzen der Erhöhung?

Bei den einzelnen Staffeln muss die Kappungsgrenze (d. h. die laut Gesetz maximal zulässige Erhöhung innerhalb von drei Jahren um 20 % - in Frankfurt am Main liegt diese Grenze derzeit bei 15 %) nicht beachtet werden. Auch die ortsübliche Vergleichsmiete kann überschritten werden.

Info

Mietrechtliche Beratung

Terminvereinbarung/Servicetelefon:

☎ 069 / 212 4 00 46

Telefonische Beratung:

☎ 069 / 212 3 47 11

Mo, Mi, Fr 8:30–12 Uhr

✉ mietrechtliche.beratung@stadtfrankfurt.de

🌐 www.wohnungsamt.frankfurt.de

📍 **Amt für Wohnungswesen**

Adickesallee 67/69

60322 Frankfurt am Main

🚊 U-Bahn 1/2/3/8

🚌 Bus 32/64 Miquel-/Adickesallee/
Polizeipräsidium

Allerdings gelten die Regelungen über das Verbot der **Mietpreisüberhöhung** gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sowie über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse) sowohl für die Ausgangsmiete als auch für jede weitere Mietstaffel.

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz handeln Vermieter:innen ordnungswidrig, wenn sie ein geringes Wohnungsangebot dazu ausnutzen, um eine unangemessen hohe Miete zu verlangen.

Liegt die Gemeinde in einem Gebiet, in dem die **Mietpreisbremse** anwendbar ist, darf die zu Beginn des Mietverhältnisses geltende Miete somit die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich um nicht mehr als 10 % übersteigen. Weitere Informationen zur Mietpreisbremse finden Sie in unserem gesonderten Infoblatt.

Wer kann mir weiterhelfen?

Die Mietrechtliche Beratung im Amt für Wohnungswesen berät Sie gerne zum Thema Staffelmiete sowie zu weiteren Fragen rund um das Mietrecht. Wir beraten Ratsuchende, deren Nettoeinkommen 2.150 € zuzüglich 650 € für jede weitere zum Haushalt gehörende Person nicht übersteigt. Wir beraten nicht, wenn Sie anderweitig mietrechtlich beraten oder vertreten werden (z.B. Mieterschutzverein).

Fragen im Zusammenhang mit einer möglichen Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz beantwortet Ihnen die Abteilung Wohnraumerhaltung gerne unter folgender Telefonnummer: +49(0)69/212 31431 oder per E-Mail wohnraumerhaltung@stadtfrankfurt.de.

Ihr Amt für Wohnungswesen
Mietrechtliche Beratung