

Die Staffelmiete - typische Rechtsfragen

Gliederung

- 0. Einleitung – Gesetzestext** [Seite 2]
- 1. Voraussetzungen der Wirksamkeit** [Seite 2]
 - 1.1 Vertragsvereinbarung in Schriftform [Seite 3]
 - 1.2 Jahressperrfrist [Seite 4]
 - 1.3 Laufzeit und Anzahl der Staffellungen [Seite 5]
 - 1.4 Betragsmäßiger Ausweis der Mieterhöhung [Seite 5]
- 2. Rechtsfolgen** [Seite 6]
 - 2.1 Automatische Wirkungen der Mietanpassung [Seite 6]
 - 2.2 Ausschluss weiterer Mieterhöhungsmöglichkeiten [Seite 6]
 - 2.3 Rechtslage nach Ende der Laufzeit [Seite 8]
- 3. Umfang der Staffelbeträge - Senkung überhöhter Staffeln** [Seite 8]
 - 3.1 Mietpreisbremse (§ 556 d ff. BGB) [Seite 8]
 - 3.2 Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) [Seite 9]
 - 3.3 Wegfall der Geschäftsgrundlage [Seite 10]
- 4. Unwirksame Staffelmietvereinbarungen - Beispiele** [Seite 10]
- 5. „Heilung“ einer unwirksamen Staffelmietvereinbarung** [Seite 11]
- 6. Folgen einer unwirksamen Staffelmietvereinbarung** [Seite 12]
- 7. Aussetzung oder Änderung einer Staffelmietvereinbarung** [Seite 13]
- 8. Staffelmiete und Betriebskosten** [Seite 14]
- 9. Verwirkung von Mietstaffeln** [Seite 15]
- 10. „Sonderkündigungsrecht“ des Mieters** [Seite 15]
 - 10.1 Berechnung der Vierjahresfrist [Seite 17]
 - 10.2 Berechnung der Kündigungsfrist [Seite 17]
 - 10.3 Vierjahresfrist und Verlängerungsklausel [Seite 18]
 - 10.4 Vierjahresfrist und Fälligkeit der Staffelmiete [Seite 19]
- 11. Kündigungsrecht des Vermieters** [Seite 19]
- 12. Staffelmietvereinbarungen bei ehemaligen Sozialwohnungen** [Seite 20]
- 13. Staffelmietvereinbarungen bei Mischmietverhältnissen** [Seite 20]
- 14. Sonderfall: Die „umgekehrte“ Staffelmiete** [Seite 21]
- 15. Berechnung der Maklerprovision** [Seite 22]
- 16. Streitwert** [Seite 22]

0. Einleitung - Gesetzestext

Neu abgeschlossene Mietverträge beinhalten oft eine Staffelmietvereinbarung. Solche Vereinbarungen sichern dem Vermieter künftige Mieterhöhungen, ohne dass er die sonst üblichen Mieterhöhungsvoraussetzungen einhalten muss oder durch die ortsübliche Vergleichsmiete beschränkt wäre (zu den Vor- und Nachteilen für Mieter und Vermieter siehe Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 557 a BGB, RN 3 und 4). Für diese Mietpreisvereinbarung, die – neben der Indexmiete nach § 557 b BGB - somit eine Ausnahme vom üblichen Erhöhungsverfahren darstellt, sind in § 557 a BGB die genauen Wirksamkeitsvoraussetzungen geregelt.

§ 557 a BGB - Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig.

(4) Die §§ 556 d bis 556 g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556 d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

1. Voraussetzungen der Wirksamkeit

In den Formularmietverträgen für Wohnraum ist meist in § 5 oder § 6 die Möglichkeit einer Staffelmiete vorgesehen. Der Vermieter kann auf hier vorgesehenen Zeilen die gewünschten Staffelbeträge eintragen.

Nach § 557 a Abs.1 BGB kann die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe **schriftlich** vereinbart werden,

- wenn die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleibt und
- betragsmäßig ausgewiesen ist.

1.1 Vertragsvereinbarung in Schriftform

Die Staffelmietvereinbarung bedarf der Schriftform (§ 126 BGB oder § 126 a BGB), Textform (§ 126 b BGB) reicht nicht aus (LG Hamburg v. 20.12.2012 - 307 S 78/12 -, ZMR 13, 349; Anm. Peterson ZMR 13, 349). Eine **nur von einem** der zwei Vermieter unterzeichnete Staffelmietvereinbarung ist unwirksam (LG Berlin v. 19.12.2012 - 67 S 254/12 -).

Ein nur mündlich vereinbarter Staffelmietvertrag kann nicht wirksam zustande kommen. Gem. § 139 BGB kann - ohne besondere Hinweise - auch grundsätzlich nicht davon ausgegangen werden, dass die Vereinbarung dann einen mündlichen Mietvertrag ohne Staffelmiete darstellt (LG Berlin v. 2.4.1992 - 61 S 287/91 -; **fraglich!**).

Die Staffelmietvereinbarung muss nicht zusammen mit dem Mietvertrag getroffen werden. Sie ist auch dann wirksam abgeschlossen worden, wenn nach Beginn des Mietverhältnisses schriftlich die wesentlichen Elemente festgehalten werden. Einer Bezugnahme auf den Mietvertrag im Sinne der Rechtsprechung zu § 550 BGB bedarf es nicht (LG Berlin v. 12.5.1998 - 63 S 510/97 -, GE 98, 857; Börstinghaus a.a.O. RN 26).

Änderungen der Staffelmietvereinbarung bedürfen ebenfalls der Schriftform. Grundsätzlich führt der Formmangel bei einer Änderungsvereinbarung dazu, dass auch der ursprünglich formwirksam abgeschlossene Vertrag der Schriftform entbehrt (BGH v. 22.2.1994 - LwZR 4/93 -, NJW 94, 1649; BGH v. 27.3.1968 - VIII ZR 71/66 -, NJW 68, 1229; BGHZ 50, 39), weil wegen der Formungültigkeit der späteren Änderung der Gesamthalt des Vertrages nicht mehr in vollem Umfang von der Schriftform gedeckt ist.

Fraglich ist, ob die Schriftform auch für den Fall erforderlich ist, dass die Mietvertragsparteien Jahre nach Vertragsabschluss **mündlich die „Verschiebung“ einer Staffelmietsteigerung** für ein Jahr vereinbaren (so LG Berlin v. 20.7.2004 - 65 S 75/04 -, MM 04, 374; **a.A.** LG Berlin v. 16.8.2016 - 67 S 209/16 -, ZMR 16, 949; GE 17, 298). Siehe hierzu Punkt 7.

Die Berufung auf den Schriftformmangel einer Staffelmietvereinbarung ist unzulässig, wenn die Parteien im Mietvertrag für den Fall des Formmangels **Nachholung vereinbart haben** (LG Berlin v. 25.6.2007 - 62 T 72/07 - GE 07, 1052).

Für die **Aufhebung** der Staffelmietvereinbarung ist die Schriftform nicht erforderlich (LG Osnabrück v. 2.4.2004 - 12 S 46/04 -, DWW 04, 152; WuM 04, 368)

Wird die Staffelmietvereinbarung außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters (§

312 b BGB) oder als Fernabsatzvertrag (§ 312 c BGB) getroffen, kann ein **Widerruf des Verbrauchervertrages** gem. §§ 312, 355 BGB in Frage kommen (vgl. Börstinghaus a.a.O. RN 28).

1.2 Jahressperrfrist

Zwischen den einzelnen Staffeln muss mindestens ein Zeitraum von einem Jahr liegen. Diese Jahresfrist darf überschritten werden, indem z.B. die Miete nur alle 2 Jahre erhöht wird, sie darf nicht jedoch unterschritten werden.

Häufig tritt der Fehler auf, dass die erste Staffel nach Mietvertragsabschluss eine Erhöhung der am Anfang des Mietvertrages genannten Miete (meist § 2) vor Ablauf eines Jahres vorsieht: Das Mietverhältnis beginnt z.B. am 15.5.2011 und die erste Staffel soll am 1.5.2012 in Kraft treten. Da die klare Regelung des § 557 a Abs. 2 BGB sehr eng auszulegen ist, führt ein solcher Verstoß i.d.R. zur Unwirksamkeit der gesamten Staffelmietvereinbarung: Ist bei einer Staffelmietvereinbarung die erste kürzer als ein Jahr, ist die gesamte Staffelmietvereinbarung mit der Folge unwirksam, dass es bei der Eingangsmiete bleibt (LG Berlin v. 16.11.1989 - 62 S 76/89 -, MM 90, 68; LG Berlin v. 2.2.1995 - 62 S 294/94 -, GE 95, 369; LG Berlin v. 16.2.1999 - 64 S 356/98 -, GE 00, 345; NZM 01, 986; LG Berlin v. 21.9.1999 - 64 S 187/99 -, GE 99, 1428; LG Berlin v. 23.3.2000 - 61 S 372/99 -, MM 00, 329; AG Charlottenburg v. 1.10.1990 - 13 C 263/90 -, GE 91, 155; AG Pankow/Weißensee v. 12.8.2003 - 8 C 147/03 -; LG Nürnberg v. 27.6.1997 - 7 S 246/97 -, WuM 97, 438; AG Bergisch-Gladbach v. 17.5.1991 - 23 C 709/90 -, WuM 91, 700; AG Büdingen v. 28.2.1996 - 2 C 317/95 -, WuM 96, 344). Dieses schließt jedoch nicht aus, dass die Berufung auf die Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung ausnahmsweise im konkreten Einzelfall treuwidrig sein kann (LG Hamburg v. 25.6.1998 - 334 S 135/97 -, ZMR 99, 339; NZM 99, 957). Auch ist eine Anpassung nach den Regeln der **ergänzenden Vertragsauslegung** im Einzelfall denkbar: Ist irrtümlich in einer Staffelmietvereinbarung die erste Erhöhung schon nach elf Monaten vorgesehen, kann im Wege der Vertragsauslegung der Erhöhungszeitpunkt um einen Monat verschoben werden (AG Lichtenberg v. 16.1.1997 - 3 C 376/96 -, GE 97, 321). Ist eine Staffelmietvereinbarung deshalb unwirksam, weil nach Verzögerung des Einzugs die erste Mietstaffel nur zehn Monate Gültigkeit haben sollte, kommt eine ergänzende Vertragsauslegung jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn nach der Verzögerung des Einzugs der Vertrag teilweise geändert wurde, die Staffelmietvereinbarung jedoch unberührt blieb (LG Berlin v. 20.4.2001 - 64 S 471/00 -, GE 01, 852; NZM 02, 941).

Achtung:

- Die Regelung, wonach die Miete bei einer Staffelmietvereinbarung mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss, gilt für die erstmalige Vereinbarung einer Staffelmiete, nicht jedoch für einmalige **Mietsenkungen** auf Wunsch des Mieters während einer laufenden Staffelmietvereinbarung (LG Berlin v. 7.11.2003 - 64 S 82/02 -, GE 04, 183; ZMR 04, 270).

- Dem Mieter kann es nach **Treu und Glauben** verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung wegen des Verstoßes gegen die Jahresfrist (§ 557 a Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 BGB) zu berufen, wenn der Beginn des Mietverhältnisses, etwa wegen der Verzögerung von Renovierungsarbeiten, nachträglich geringfügig verschoben, eine Anpassung der Staffelmietvereinbarung in zeitlicher Hinsicht dabei aber offensichtlich vergessen wird (LG Berlin v. 18.3.2005 - 65 S 355/04 -, GE 06, 453).

1.3 Laufzeit und Anzahl der Staffellungen

Seit dem 1.9.2001 sind Staffelmietvereinbarungen nicht mehr auf die Laufzeit von 10 Jahren beschränkt.

Nach **bis zum 31.8.2001 geltendem Recht** war eine Staffelmietvereinbarung, die **eine zehnjährige Laufzeit** überschritt, nach überwiegender Ansicht gänzlich unwirksam (LG Berlin v. 14.11.2002 - 62 S 307/02 -, GE 03, 325). Dem ist der BGH zwischenzeitlich entgegengetreten: Eine unter der Geltung des MHG ohne zeitliche Begrenzung individualvertraglich vereinbarte Staffelmiete ist nur insoweit unwirksam, als sie über die damalige zulässige Höchstdauer von zehn Jahren hinausgeht (BGH v 17.12.2008 - VIII ZR 23/08 - WuM 09, 117; ZMR 09, 433; NZM 09, 154; GE 09, 257; BGH v. 7.7.2009 - VIII ZR 140/08 -, WuM 09, 587; GE 09, 1616). Für formularvertragliche Vereinbarungen kommt man zu demselben Ergebnis (Börstinghaus a.a.O. RN 6).

Und: Eine Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung für die ersten zehn Jahre in einem Geldbetrag und erst für die nachfolgenden Jahre in einem **Prozentsatz** ausgewiesen ist, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt unwirksam, sondern für die ersten zehn Jahre wirksam (BGH v. 15.2.2012 - VIII ZR 197/11 -, WuM 12, 278; GE 12, 609; NJW 12, 1502; NZM 12, 416; ZMR 12, 525; Anm. Theesfeld jurisPR-MietR 8/12 und WuM 12, 259; Schmid ZMR 12, 527; Knabbe WuM 12, 679). Diese Übergangsprobleme sind zwischenzeitlich **durch Zeitablauf obsolet** geworden.

Auch die **Anzahl der Staffellungen** unterliegt der Vertragsfreiheit (wenn denn nur die Jahressperrfrist jeweils eingehalten ist). So liegt der Tatbestand einer Staffelmietzinsvereinbarung auch schon dann vor, wenn die Parteien sich nur auf die Vereinbarung *eines* Zeitpunktes *eines* Mieterhöhungssprungs beschränkt haben, zumal in § 557 a Abs. 1 Satz 1 BGB nicht eine Mindestanzahl von „Mieterhöhungsstaffeln“ festgelegt ist (BGH v. 16.11.2005 - VIII ZR 218/04 -, WuM 05, 786; WuM 06, 102; ZMR 06, 192; NZM 06, 12; GE 06, 121; LG Braunschweig v. 9.1.1995 - 7 S 167/94 -, ZMR 95, XI; AG Rheinbach v. 15.1.1987 - 3 C 561/86 -, WuM 87, 362).

1.4 Betragsmäßiger Ausweis der Mieterhöhung

Es muss entweder die jeweilige Erhöhung oder die jeweils gültige Miete betrags-

mäßig ausgewiesen sein. Ungenügend ist es, wenn die Steigerungsbeträge nur in Prozentsätzen angegeben sind. Bloße Berechenbarkeit oder Bestimmbarkeit einer Mietstaffel genügt nicht den Anforderungen an eine Staffelmietvereinbarung (AG Bad Homburg v. 30.5.1990 - 15 C 192/89 -, WuM 90, 311).

Eine Staffelmietvereinbarung ist auch unwirksam, wenn die Mieterhöhungen lediglich bezogen auf den **Quadratmeterpreis** ausgewiesen sind (LG Hamburg v. 27.2.1990 - 16 S 137/89 -, WuM 90, 443; LG Görlitz v. 24.9.1997 - 2 S 12/97 -, WuM 97, 682; LG Berlin v. 8.11.2001 - 62 S 265/01 -, GE 02, 468; AG Wedding v. 23.2.2009 - 22b C 276/08 -, WuM 09, 460; MDR 09, 741; LG Berlin v. 9.11.2010 - 63 S 138/10 -, GE 11, 206; MM 5/11, 29; NZM 12, 114).

Folgende für eine nach § 88 d II. WoBauG geförderte, preisfreie Wohnung („Zweiter Förderweg“) vorgesehene Mietvertragsklausel ist deshalb unwirksam: „Durch die Verringerung der Aufwendungszuschüsse erhöht sich die Miete nach Ablauf von jeweils 15 Monaten - ab mittlerer Bezugsfertigkeit - um jeweils DM 0,75/qm/mtl. für die geförderte Wohnfläche. Der mittlere Bezugstermin wird noch bekannt gegeben.“ (AG Köpenick v. 24.10.2002 - 14 C 127/02 -, MM 03, 194; LG Berlin v. 11.11.2008 - 65 S 37/08 -, MM 09, 75).

Wird in einer Staffelmietvereinbarung nur für die ersten 10 Jahre die Miete in einem Geldbetrag angegeben, für den Fall des Weiterbestehens des Mietvertrags nach diesem Zeitraum jedoch nur ein Prozentsatz, bleibt die Vereinbarung für die ersten 10 Jahre wirksam (LG Berlin v. 7.6.2011 - 63 S 393/10 -, MM 10/11, 28).

Sieht die Vereinbarung vor, dass sich die Miete einer bestimmten Staffel nach der **ortsüblichen Vergleichsmiete** richten soll, so führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Staffelmietvereinbarung (LG Halle v. 6.5.2004 - 2 S 249/03 -, ZMR 04, 821).

2. Rechtsfolgen

2.1 Automatische Wirkungen der Mietanpassung

Aufgrund einer wirksamen Staffelmietvereinbarung tritt die jeweilige Erhöhung in Kraft, ohne dass der Vermieter hierzu auffordern muss. Vergessen beide Parteien die Fälligkeit einer neuen Staffel, muss nachgezahlt werden (im Einzelfall kann die Forderung des Vermieters jedoch **verwirkt** sein, vgl. Punkt 9). Die Nachforderungsbeträge **verjähren** in drei Jahren.

2.2. Ausschluss weiterer Mieterhöhungsmöglichkeiten

Während der Geltung einer Staffelmiete ist der Vermieter mit Erhöhungen nach § 558 BGB (Anhebung auf ortsübliche Vergleichsmiete) und nach § 559 BGB (Modernisierungszuschläge nach Modernisierung) ausgeschlossen.

Lediglich Erhöhungen von **Betriebskostenpauschalen** sind gemäß § 560 BGB zulässig. Auch können Betriebskostenerhöhungen bei vor dem 1.9.2011 abgeschlossenen Altverträgen (vgl. Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB) neben der Staffelmiete vorgenommen werden (siehe hierzu Punkt 8).

Die **gleichzeitige Vereinbarung** einer Staffelmiete und einer Mieterhöhungsmöglichkeit nach **§ 557 Abs. 1 BGB** ist wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam, so dass die Erhöhungen nach der Staffelmietvereinbarung nicht eintreten (LG Berlin v. 25.1.1996 - 62 S 321/95 -, GE 97, 555). Bei Staffelmietvereinbarungen ist also auch zu prüfen, ob das Mieterhöhungsformular möglicherweise eine nicht gestrichene Gleitklausel enthält. Die **nachträgliche Vereinbarung** einer Mieterhöhung nach § 557 Abs. 1 BGB - auch während der Laufzeit der Staffelmiete - ist hingegen wirksam (Börstinghaus a.a.O. RN 56; a.A. LG Berlin v. 10.4.1992 - 64 S 376/91 -, MM 93, 73).

Die Staffelmietvereinbarung ist ebenfalls unwirksam, wenn sie als Mieterhöhungsalternative neben der Erhöhung gem. **§ 558 BGB** Anwendung finden soll (AG Frankfurt v. 13.10.1988 - 33 C 2984/88-29 -, WuM 89, 400; Börstinghaus a.a.O. RN 50). Die Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag betragsmäßig ausgewiesen sind, wird allerdings nicht dadurch berührt, dass dem Mieter zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt wird, sich zu seinen Gunsten auf eine niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete zu berufen (BGH v. 11.3.2009 - VIII ZR 279/07 -, WuM 09, 237; anders wohl: LG Berlin v. 18.9.2009 - 63 S 13/09 -, GE 09, 1494: Eine die Miethöhen für zehn Jahre betragsmäßig ausweisende Staffelmietvereinbarung wird durch den formularmäßigen Zusatz unwirksam, dass die Miete reduziert werden soll, wenn sie die nach den „gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Begrenzung von Miethöhen“ zulässigen Mieten überschreitet.). Der allgemeine Hinweis in einem Formularmietvertrag, dass die Miete nach den §§ 557 bis 559b BGB geändert werden könne, macht eine Staffelmietvereinbarung nicht unwirksam, wenn hinreichend klargestellt ist, dass während der Laufzeit der Staffelmiete eine Erhöhung gem. §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen ist (LG Krefeld v. 15.4.2015 - 2 S 52/14 -, WuM 15, 542; GE 15, 975; NZM 15, 819; ZMR 16, 878; Abgrenzung zu AG Dortmund, Urteil vom 15. Juni 2010, 425 C 142/10, NZM 2010, 862 = WuM 2010, 431 und LG Dortmund, Urteil vom 22. September 2011, 1 S 165/10, NZM 2012, 136 = WuM 2012, 99; a.A. AG Lichtenberg v. 5.4.2017 - 8 C 379/16 -, GE 18, 263).

Während der Dauer einer Staffelmietvereinbarung sind **Modernisierungszuschläge** ausgeschlossen (vgl. hierzu auch LG Berlin v. 30.10.2001 - 64 S 179/01 -, NZM 02, 947). Die Parteien können sich während der Geltung der Staffelmietvereinbarung auch nicht einverständlich auf einen nachträglichen Modernisierungszuschlag einigen (LG Berlin v. 10.4.1992 - 64 S 376/91 -, MM 93, 73; a.A. Börstinghaus a.a.O. RN 56). Auch die Vereinbarung eines Wertverbesserungszuschlages schon im Mietvertrag z.B. „ab Einbau isolierverglaster Fenster“ neben der ebenfalls vereinbarten Staffelmiete ist nach § 557 a Abs. 4

BGB unwirksam, weil sie zu Lasten des Mieters vom BGB abweicht (vgl. AG Hamburg v. 5.12.1991 - 48 C 1221/91 -). Dies berührt aber die Wirksamkeit der Staffelmietzinsvereinbarung als solche nicht (AG Tempelhof/Kreuzberg v. 3.9.1990 - 13 C 71/90 -; a.A. AG Tiergarten v. 8.1.1991 - 2 C 518/90 -).

2.3 Rechtslage nach Ende der Laufzeit

Ist die zeitlich befristete Mietdauer samt Staffelmietvereinbarung abgelaufen, wird das Mietverhältnis aber fortgesetzt, so hat der Vermieter keinen Anspruch auf Abschluss einer erneuten Staffelmietvereinbarung, sondern der zuletzt bezahlte Mietzins ist weiterhin zu bezahlen. Eine Mieterhöhung hat dann über § 558 BGB zu erfolgen (LG München I v. 2.7.1996 - 14 T 10571/96 -, WuM 96, 557).

Die **Jahressperrfrist** des § 558 BGB beginnt mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit der letzten Erhöhungsstufe. Eine „Vorauswirkung“ der Mieterhöhungserklärung - wie beim Wegfall der Preisbindung von Sozialwohnungen - gibt es bei Ende einer Staffelmietvereinbarung nicht. Eine wirksame Mieterhöhungserklärung nach § 558 BGB kann frühestens ein Jahr nach der letzten Staffelerhöhung dem Mieter zugehen (Börstinghaus a.a.O. RN 54).

Der Vermieter kann nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung auch eine **Modernisierungsmieterhöhung** für solche Maßnahmen verlangen, die er während der Dauer der Staffelmietvereinbarung durchgeführt oder abgeschlossen hat (mit überzeugender Begründung Börstinghaus a.a.O. RN 53; a.A. LG Berlin v. 28.2.1992 - 63 S 448/91 -, GE 92, 381). Die Mieterhöhungserklärung gemäß § 559 BGB kann unmittelbar nach Fälligkeit der letzten Staffel abgegeben werden (Börstinghaus a.a.O. RN 52).

3. Umfang der Staffeln – Senkung überhöhter Staffeln

Es gibt in § 557 a BGB keine gesetzlich vorgesehene Beschränkung der Höhe der Staffelsprünge. Theoretisch kann die Miete von € 300 gleich auf € 800 in der ersten Staffel geschraubt werden. Weder Kappungsgrenzen noch die ortsübliche Vergleichsmiete beschränken die Staffeln. Allerdings gibt es Grenzen außerhalb von § 557 a BGB:

3.1 Mietpreisbremse (§ 556 d ff. BGB)

Staffelmieten unterliegen der Mietpreisbremse - wenn diese in der entsprechenden Gemeinde Anwendung findet - insoweit, als dass jede Staffel ab 10% über der jeweils aktuellen ortsüblichen Miete gekappt wird. Sinkende ortsübliche Vergleichsmieten führen nicht zur Senkung der letzten Staffel. Bei einer Staffelmiete kann sich also die Prüfung nach den Mietpreisgrenzen im Extremfall jedes Jahr wiederholen (vgl. AG Lichtenberg v. 5.4.2017 - 8 C 379/16 -, GE 18, 263). Die Regelungen zur Vormie-

te und vorgenommenen Modernisierung, § 556 e BGB, sind auch bei den einzelnen Staffeln zu beachten. Die Ausnahmen nach § 556 f BGB ebenfalls.

§ 557 a Abs. 4 Satz 1 verlangt u.a., dass nach Wirksamwerden einer jeden Staffel erneut eine Rüge des Mieters wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse erfolgt. Die zur Ausgangsmiete oder zu einer vorangegangenen Staffel erhobene Rüge, verliert mit Wirksamwerden der neuen Staffel ihre Wirkung.

Es kommt dabei auf die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des jeweiligen Inkrafttretens der nächsten Staffel an. Zu dem jeweils aktuell verfügbaren Mietpreiswert ist dann noch ggfs. der Stichtagszuschlag hinzu zu addieren (Börstinghaus a.a.O. RN 70b).

Nicht alle Staffelmietvereinbarungen unterfallen der Mietspreisbremse. Art 229 § 35 EGBGB enthält eine diesbezüglich **Übergangsregelung**:

Art. 229 § 35 EGBGB

(1) Die §§ 556 d bis 556 g, § 557 a Absatz 4 und § 557 b Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Mietverträge und Staffelmietvereinbarungen über Wohnraum, die abgeschlossen worden sind, bevor die vertragsgegenständliche Mietwohnung in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556 d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt.

(2) § 557 a Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht mehr anzuwenden auf Mietstaffeln, deren erste Miete zu einem Zeitpunkt fällig wird, in dem die vertragsgegenständliche Mietwohnung nicht mehr in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556 d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt.

Demnach unterliegen in **Berlin** Staffelmietvereinbarungen, die **ab dem 1.6.2015** (siehe MietenbegrenzungsVO, GVBI 2015, Seite 101) abgeschlossen wurden, der Mietpreisbremse nach § 556 d ff. BGB

3.2 Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG)

Wie bei jeder Mietzinsvereinbarung findet auch die Staffelmietvereinbarung ihre Obergrenze im Wirtschaftsstrafgesetz (§ 5 WiStG) (vgl. LG Berlin v. 29.1.1998 - 62 S 306/97 -, MM 98, 258; NZM 98, 1000). Auch Staffeln dürfen deshalb grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietenspiegel) nicht um mehr als 20 Prozent übersteigen. Voraussetzung für die Anwendung von § 5 WiStG ist jedoch auch bei einer Staffelmiete, dass das Tatbestandsmerkmal „**Ausnutzen eines geringen Angebotes**“ bei Abschluss der

Staffelmietvereinbarung vorlag. Der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen eines „geringen Angebotes“ ist auch bei Staffelmietverträgen allein der Tag des Vertragsabschlusses (LG Berlin v. 14.2.2000 - 62 S 383/99 -, MM 00, 132; NZM 01, 39). Zu den aufgrund der BGH-Rechtsprechung sich ergebenden Schwierigkeiten bei der **Beweisführung durch den Mieter** vgl. unser Arbeitspapier zu § 5 WistG vom Januar 2014).

Im Hinblick auf die 20%ige **Wesentlichkeitsgrenze** des § 5 WiStG hingegen ist auf jede einzelne Staffel abzustellen (LG Berlin v. 8.7.1994 - 64 S 255/93 -, GE 94, 1121; AG Tiergarten v. 21.11.1995 - 9 a C 592/95 -, GE 96, 267; LG Frankfurt v. 28.01.1992 - 2/11 S 219/91 -, WuM 96, 425). Ist eine Staffelmietvereinbarung wegen eines unangemessen hohen Entgelts teilweise nichtig, führt dies nicht zum Wegfall der folgenden Staffeln. Deren Wirksamkeit ist selbständig im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitpunkt des jeweils bestimmten Anfangstermins zu beurteilen (HansOLG v. 13.1.2000 - 4 U 112/99 -, WuM 00, 111; GE 00, 277; NZM 00, 232; LG Berlin v. 6.1.1992 - 67 S 302/91 -, GE 92, 383; a.A. LG Freiburg v. 20.8.1998 - 3 S 69/98 -, ZMR 98, 782; AG Schöneberg v. 6.7.1993 - 4 C 46/93 -, MM 93, 291).

Aber: Ein **nachträgliches Absinken** der ortsüblichen Vergleichsmiete führt nicht zur Unwirksamkeit einer späteren Mietstaffel nach § 134 BGB in Verbindung mit § 5 WiStG, wenn der vereinbarte Mietzins zu einem früheren Zeitpunkt der Höhe nach zulässig war (Kammergericht v. 1.2.2001 - 8 REMiet 10411/00 -, GE 01, 343; ZMR 01, 452; NZM 01, 283).

3.3 Wegfall der Geschäftsgrundlage

Daneben ist grundsätzlich in jedem Einzelfall die Anpassung einer Staffelmiete bei unvorhergesehenem (und drastischem) Absinken des Mietpreisniveaus nach den Regeln des **Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)** zu prüfen (vgl. BGH v. 8.5.2002 - XII ZR 8/00 -, GE 02, 1056; ZfR 02, 980; GuT 02, 134; ZMR 02, 654; NZM 02, 659; NJW 02, 2384).

Mangels abweichender Regelung im Mietvertrag bleibt der Mieter in der Regel aber auch bei einem gravierenden Absinken des allgemeinen Mietniveaus an die vertraglich vereinbarten Staffelerhöhungen gebunden; das gilt auch dann, wenn die Vertragsdauer 20 Jahre betragen sollte (BGH v. 27.10.2004 - XII ZR 175/02 -, ZMR 05, 112; GE 05, 178; NZM 05, 63; es ging in dieser Entscheidung um die Frage der Anpassung einer Staffelmiete für Gewerberaum bei unvorhergesehenem Absinken des Mietpreisniveaus nach den Regeln des Wegfalls der Geschäftsgrundlage).

Weitere Einzelheiten bei Börstinghaus (a.a.O. RN 82-85).

4. Unwirksame Staffelmietvereinbarungen - Beispiele

- Ist bei einer Staffelmietvereinbarung die erste **kürzer als ein Jahr**, ist die **gesamte** Staffelmietvereinbarung mit der Folge unwirksam, dass es bei der Eingangsmiete bleibt (LG Berlin v. 16.11.1989 - 62 S 76/89 -, MM 90, 68; LG Berlin v. 2.2.1995 - 62

S 294/94 -, GE 95, 369; LG Berlin v. 16.2.1999 - 64 S 356/98 -, GE 00, 345; NZM 01, 986; LG Berlin v. 21.9.1999 - 64 S 187/99 -, GE 99, 1428; LG Berlin v. 23.3.2000 - 61 S 372/99 -, MM 00, 329; AG Charlottenburg v. 1.10.1990 - 13 C 263/90 -, GE 91, 155; AG Pankow/Weißensee v. 12.8.2003 - 8 C 147/03 -; LG Nürnberg v. 27.6.1997 - 7 S 246/97 -, WuM 97, 438; AG Bergisch-Gladbach v. 17.5.1991 - 23 C 709/90 -, WuM 91, 700), und zwar auch dann, wenn die Frist nur um einen Tag unterschritten wird (AG Büdingen v. 28.2.1996 - 2 C 317/95 -, WuM 96, 344). Zu den Ausnahmen, siehe oben Punkt 1.2.

- Sieht ein Wohnraummietvertrag im Rahmen einer Staffelmietvereinbarung vor, dass sich die Miete einer bestimmten Staffel nach der **ortsüblichen Vergleichsmiete** richten soll, so führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Staffelmietvereinbarung (LG Halle v. 6.5.2004 - 2 S 249/03 -, ZMR 04, 821).
- Ist bei vereinbarter Staffelmiete auf Bruttomietbasis vom Vermieter das Angebot einer **Betriebskostenumstellung** erfolgt und hat er in diesem irrtümlich die neue Nettokaltmiete niedriger angegeben, als die zu diesem Zeitpunkt gezahlte Bruttostaffelmiete, und nimmt der Mieter dieses Angebot an, ist die Staffelmietvereinbarung entfallen (AG Tempelhof/Kreuzberg v. 8.6.2004 - 9 C 587/03 -).
- Eine Staffelmietvereinbarung, in der der jeweilige Steigerungsbetrag lediglich bezogen auf den **Quadratmeter** bezeichnet ist, so dass sich der Mieter den jeweiligen Endbetrag selbst ausrechnen muss, ist unwirksam (AG Tiergarten v. 14.2.1992 - 8 C 162/91 -; AG Köpenick v. 24.10.2002 - 14 C 127/02 -, MM 03, 194).
- Die Staffelmietvereinbarung ist unwirksam, wenn sie die Staffeln nicht genau angibt, sondern ihre Art lediglich **beispielhaft aufzählt** (LG Gießen v. 18.5.1994 - 1 S 84/94 -, WuM 94, 693).
- Eine Staffelmietvereinbarung ist unwirksam, wenn das Anfangsdatum des Erhöhungszeitraumes nicht eindeutig bestimmbar ist. Dies ist der Fall, wenn zwar Tag und Monat, nicht aber das **Jahr des Beginns der Erhöhung** im Mietvertrag angegeben sind und ein Beginn in verschiedenen Jahren in Betracht kommt (AG Potsdam v. 30.5.2013 - 23 C 30/13 -).
- Eine Staffelmietvereinbarung ist auch bereits dann unwirksam, wenn in der Vereinbarung nicht darauf hingewiesen ist, dass die Staffelmiete nicht die Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 559 b BGB ausschließt (AG Lichtenberg v. 5.4.2017 - 8 C 379/16 -, GE 18, 263; **zweifelhaft**).

5. „Heilung“ einer unwirksamen Staffelmietvereinbarung

Es fragt sich, ob allein durch die Zahlung des erhöhten Betrags die Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung nachträglich behoben werden kann.

Dies ist zu verneinen: In der (auch mehrmaligen) Zahlung der unwirksamen Staffelmiete liegt **keine Mietzinsvereinbarung i.S.d. § 557 Abs. 1 BGB** (LG Berlin v. 22.10.1992 - 62 S 259/92 -, MM 93, 109; LG Berlin v. 21.9.1999 - 64 S 187/99 -, GE 99, 1428; LG Berlin v. 23.3.2000 - 61 S 372/99 -, MM 00, 329; LG Berlin v. 18.12.2003 - 67 S 243/03 -, GE 04, 425; LG Braunschweig v. 15.4.1988 - 6 S 430/87 -, WuM 90, 159; LG Düsseldorf v. 2.5.1990 - 24 S 452/89 -, DWW 90, 308; LG Nürnberg v. 27.6.1997 - 7 S 246/97 -, WuM 97, 438;

AG Köpenick v. 24.10.2002 - 14 C 127/02 -, MM 03, 194; AG Bergisch-Gladbach v. 17.5.1991 - 23 C 709/90 -, WuM 91, 700; LG Kiel v. 30.9.1999 - 8 S 330/98 -, WuM 00, 308; LG Halle v. 6.5.2004 - 2 S 249/03 -, ZMR 04, 821; vgl. auch Maciejewski MM 01, 9, a.A. LG Berlin v. 5.2.2002 - 63 S 268/01 -, GE 02, 804; LG Berlin v. 7.6.2002 - 65 S 155/01 -; AG Schöneberg v. 6.10.1999 - 5 C 283/99 -, GE 00, 1544).

Allerdings bleiben die bisherigen Zahlungen auf die unwirksame Staffelmietvereinbarung gegebenenfalls nach **§ 141 BGB** wirksam (LG Berlin v. 9.11.2010 - 63 S 138/10 -, MM 5/11, 29: Auch für einen rechtlichen Laien sei es erkennbar, dass aus der Sicht des Vermieters als Zahlungsempfänger die vorbehaltlosen Zahlungen während des gesamten Mietverhältnisses als Bestätigung (§ 141 BGB) der vertraglichen Vereinbarungen aufgefasst werden können. Kein Widerspruch zu BGH v. 27.1.2010 - XII ZR 22/07 -. Denn dort ging es um eine Vertragsänderung (neue Betriebskosten); hier um eine Bestätigung. Kein Widerspruch zu BGH v. 13.2.2008 - VIII ZR 14/06 -. Denn dort wurde 20 Jahre lang „geschwiegen“. Schweigen aber ist keine Bestätigung.). Nach Börstinghaus (a.a.O. RN 40) dürfte jedoch in den meisten Fällen der anstandslosen Zahlung der Staffelnbeträge keine Bestätigung durch schlüssiges Handeln liegen.

Wird die unwirksame Staffelmietvereinbarung nicht durch Zahlung einer geforderten Staffelerhöhung bestätigt und erwartet der Vermieter auch keine Bestätigung seiner Mieterhöhungsforderung, kann der Mieter die rechtsgrundlose Leistung herausverlangen (AG Wedding v. 23.2.2009 - 22b C 276/08 -, WuM 09, 460; MDR 09, 741; LG Berlin v. 5.2.2002 - 63 S 268/01 -, GE 02, 804; LG Kiel v. 30.9.1999 - 8 S 330/98 -, WuM 00, 308).

Für die Zukunft können sich die Mieter aber auf jeden Fall auf die Unwirksamkeit der Staffelmiete berufen (LG Berlin v. 9.11.2010 - 63 S 138/10 -, MM 5/11, 29; vgl. auch: LG Berlin v. 14.11.2002 - 62 S 307/02 -, GE 03, 325; AG Köln v. 28.9.1988 - 222 C 190/88 -, WuM 89, 581). Eine Bestätigung nach § 141 BGB für die Zukunft bedürfte im Übrigen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform des § 557 a Abs.1 BGB (BGH v. 6.5.1985 - VIII ZR 119/84 -, NJW 85, 2579; LG Berlin v. 14.11.2002 - 62 S 307/02 -, GE 03, 325).

Und: Hat der Mieter im Zusammenhang mit einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB einer Erhöhung der Miete auf einen neuen Endbetrag einschließlich der bis dahin gezahlten Staffeln zugestimmt, muss er sich an dieser vereinbarten Miethöhe festhalten lassen (LG Berlin v. 18.12.2003 - 67 S 243/03 -, GE 04, 425).

6. Folgen einer unwirksamen Staffelmietvereinbarung

Ist die Staffelmietvereinbarung unwirksam geworden, hat das zur Folge, dass der Vermieter die Miete künftig (nur) **nach §§ 558 ff. BGB erhöhen** kann.

Eine unwirksame Staffelmietvereinbarung schließt nur ausnahmsweise eine Mieterhöhung nach § 558 BGB aus. D.h., in der unwirksamen Staffelmiete ist in der Regel **keine Vereinbarung** im Sinne des **§ 557 Abs. 3 BGB** zu sehen (LG Berlin v. 23.10.1992 - 65 S 115/92 -, GE 93, 95; LG Berlin v. 11.2.1992 - 65 S 112/91 -; LG Berlin v. 20.1.1998 - 64 S 304/97 -, GE 98, 490; NZM 98, 859; ZMR 98, 230; LG Berlin v. 13.3.2000 - 62 S 277/99 -, GE 00, 604; LG Berlin v. 24.9.2001 - 62 S 155/01 -, WuM 01, 612; GE 02, 54; LG Berlin v. 8.11.2001 - 62 S 265/01 -, GE 02, 468; **differenzierend:** LG Berlin v. 29.10.1991 - 64 S 87/91 -, WuM 92, 198 („im Einzelfall“; a.A. LG Görlitz v. 24.9.1997 - 2 S 12/97 -, WuM 97, 682). In einer unwirk-

samen Staffelmietvereinbarung liegt keine Selbstbeschränkung des Vermieters in der Weise, dass es ihm nunmehr wegen des allgemeinen Verbotes widersprüchlichen Verhaltens verwehrt ist, in vollem Umfang auf die ortsübliche Vergleichsmiete - und nicht nur bis zu den Werten der unwirksamen Staffelmietvereinbarung - zurückzugreifen (LG Berlin v. 11.2.1992 - 65 S 112/91 -). **Anders:** Der Vermieter kann sich nicht zu seinen Gunsten auf die Unwirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung berufen, wenn der Mieter im Einzelfall an der Vereinbarung festhalten will (LG Berlin v. 23.9.1999 - 62 S 209/99 -, in ZMR 99, 805; LG Bonn v. 12.3.1992 - 6 S 453/91 -, WuM 92, 199).

Weitere Folge ist, dass dem Mieter das „**Sonderkündigungsrecht**“ des § 557 a Abs. 3 BGB verloren geht. Allerdings steht dem Mieter das Sonderkündigungsrecht des § 561 BGB zu, wenn der Vermieter eine erhöhte Mietzinsforderung unter Berufung auf eine unwirksame Staffelmietvereinbarung geltend macht (LG Berlin v. 20.6.1997 - 64 S 527/96 -, GE 98, 43).

Schließlich kann der Mieter das in Unkenntnis der unwirksamen Staffelmietvereinbarung gezahlte **Entgelt** vom Vermieter (in Einzelfällen) **zurückfordern**, vgl. oben Punkt 5. Der Rückforderungszeitraum wird durch die dreijährige Verjährungsfrist begrenzt.

7. Aussetzung oder Änderung einer Staffelmietvereinbarung

Die Vereinbarung einer Staffelmiete bedarf kraft Gesetzes (§ 557 a Abs. 1 BGB) der Schriftform des § 126 Abs. 2 BGB. Änderungen der Staffelmietvereinbarung bedürfen ebenfalls der Schriftform. Grundsätzlich führt der Formmangel bei einer Änderungsvereinbarung dazu, dass auch der ursprünglich formwirksam abgeschlossene Vertrag der Schriftform entbehrt (BGH v. 22.2.1994 - LwZR 4/93 -, NJW 94, 1649; BGH v. 27.3.1968 - VIII ZR 71/66 -, NJW 68, 1229; BGHZ 50, 39), weil wegen der Formungültigkeit der späteren Änderung der Gesamtinhalt des Vertrages nicht mehr in vollem Umfang von der Schriftform gedeckt ist.

Schriftform nach § 126 BGB ist nicht gegeben, wenn die Parteien lediglich miteinander schriftlich korrespondieren (Dies reicht nur bei gewillkürter Schriftform nach § 127 BGB). In der Regel wird aber bezüglich der Änderung einer Staffelmietvereinbarung lediglich korrespondiert und keine Vertragsänderungsurkunde von beiden Parteien unterschrieben.

Allerdings ist streng zu unterscheiden zwischen „Aussetzung der Staffelmiete“ einerseits und „Änderung des Staffelmietvertrags“ andererseits:

- Die „**Aussetzung**“ stellt keine Vertragsänderung dar und bedarf deshalb auch nicht der Schriftform. Der Mieter kann sich deshalb gegenüber dem

Vermieter im Nachhinein nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Schriftform der Staffelmietvereinbarung durch die formlos getroffene Vereinbarung unheilbar verletzt worden sei. Ein etwaiger Schriftformverstoß ist gemäß § 242 BGB wegen Unredlichkeit und fehlenden schutzwürdigen Eigeninteresses des Mieters im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter unbeachtlich (LG Berlin v. 16.8.2016 - 67 S 209/16 -, ZMR 16, 949; GE 17, 298; a.A. LG Berlin v. 20.7.2004 - 65 S 75/04 -, MM 04, 374). „Aussetzen“ bedeutet, dass eine (oder mehrere) Staffeln nicht gezahlt werden müssen, die Vereinbarung aber insoweit bestehen bleibt, so dass nach Ende der Aussetzung die ursprünglich vereinbarte nächste Staffel vom Mieter zu zahlen ist. Im Ergebnis zahlt der Mieter also nach Ende der Aussetzung die gleiche Miete, die er bei normalem Vollzug der Staffelmietvereinbarung hätte bezahlen müssen.

- „**Vertragsänderung**“ der Staffelmiete bedeutet hingegen, dass vereinbart wird, dass zum nächsten Erhöhungszeitpunkt nicht die im Mietvertrag vereinbarte Miethöhe, sondern die ein bzw. zwei Jahre zuvor geltende gezahlt werden soll. Damit ist die gesamte Staffelmietvereinbarung in ihrer Struktur verändert worden und kein einziger Betrag ab dem Zeitpunkt der Änderung entspricht der ursprünglichen Staffelmietvereinbarung. Dies stellt eine wesentliche Änderung der gesamten Vereinbarung dar, weil im Grunde eine neue Staffelung festgelegt wurde.

8. Staffelmiete und Betriebskosten

Ist die Staffelmiete - wie meist - als eine **Nettomiete** vereinbart, ergeben sich bezüglich der Betriebskostenabwälzung nach § 556 BGB keine Besonderheiten. Zahlt der Mieter mehrere Jahre die nach dem Staffelmietvertrag vereinbarte Miete nicht in voller Höhe, so ist nicht von einer Absenkung der Nebenkostenvorauszahlungen auszugehen, selbst wenn der Vermieter die Zahlungen ohne Beanstandungen angenommen hat (AG Saarbrücken v. 28.9.2012 - 122 C 77/12 -, IMR 13, 141).

Ist im Rahmen einer Staffelmiete eine **Bruttokaltmiete mit Erhöhungsvorbehalt** vereinbart, können Betriebskostensteigerungen an den Mieter weitergegeben werden, wenn die Vereinbarung vor dem 1.9.2001 getroffen worden war (vgl. Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB i.V.m. § 560 BGB). Der Erhöhungsbetrag ergibt sich dann aus den seit der jeweils letzten Staffelmietserhöhung eingetretenen Betriebskostensteigerungen (LG Berlin v. 1.11.2001 - 61 S 49/01 -, MM 02, 51; WuM 02, 372; GE 02, 399; AG Tempelhof/Kreuzberg v. 13.8.1999 - 19 C 229/99 -, GE 99, 1288; AG Schöneberg v. 23.11.1998 - 108 C 439/98; AG Tiergarten v. 1.11.2006 - 8 C 140/06 -, GE 07, 59; abl. Anm. Beuermann GE 07, 23; a.A. Börstinghaus a.a.O. RN 55). Für eine Mieterhöhung nach § 560 BGB müssen die jetzigen Betriebskosten den zuletzt vereinbarten Betriebskosten gegenübergestellt werden. Das gilt auch bei einer Staffelmiete mit

vereinbarter Mietsenkung für die letzte Staffel (LG Berlin v. 23.1.2014 - 67 S 327/13 -, GE 14, 592).

9. Verwirkung von Mietstaffeln

Auch wenn nach Vereinbarung einer Staffelmiete (im Gewerbemietverhältnis) die ohne besondere Erklärung des Vermieters eintretende Mietanpassung viele Jahre nicht praktiziert wird, kann allein der Zeitablauf nicht zur Verwirkung der Ansprüche des Vermieters führen; vielmehr müssen **weitere besondere Umstände** hinzutreten (Kammergericht v. 2.6.2003 - 12 U 320/01 -, WuM 04, 348; ZMR 04, 577).

Aus der widersprüchlichen Rechtsprechung:

- Macht der Vermieter aus einer Staffelmietzinsvereinbarung 2 ½ Jahre einen sich ergebenden Erhöhungsbetrag nicht geltend [indem er von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch macht], hat er konkludent auf die Rechte aus der Staffelmietvereinbarung gegenüber der Mieterin verzichtet (LG München I v. 17.4.2002 - 14 S 17240/01 -, ZMR 03, 431; GE 03, 809: Aus der Tatsache, dass die Klägerin es verabsäumt hat, für einen langen Zeitraum von rund 2 1/2 Jahren den aus der Staffelmietzinsvereinbarung sich ergebenden Erhöhungsbetrag geltend zu machen und insoweit auch von der erteilten Einziehungsermächtigung keinen Gebrauch gemacht hat, ergibt sich bei objektiver Würdigung aus der Sicht des Mieters, dass die Klägerin konkludent insoweit auf ihre Rechte aus der Staffelmietzinsvereinbarung hinsichtlich der geschuldeten Miete für den streitgegenständlichen Zeitraum zugunsten der Beklagten verzichtet hat. Einer ausdrücklichen Annahme des Verzichts seitens der Beklagten bedurfte es im Hinblick auf § 151 BGB nicht; vgl. auch LG Osnabrück v. 2.4.2004 - 12 S 46/04 -, DWW 04, 152; WuM 04, 368: **5 Jahre**).
- Ist zwischen den Parteien der Einzug des Mietzinses im Lastschriftverfahren vereinbart und übersieht der Vermieter eine Staffelmietklausel mit der Folge, dass er über längere Zeit (hier: 13 Monate) weiterhin den niedrigeren Mietzins einzieht, so verliert er dadurch nicht den Anspruch auf Zahlung des Erhöhungsbetrages (AG Dresden v. 19.12.2003 - 141 C 4800/03 -).
- Der konkludente Übergang von einer Bruttoinklusivmiete mit Staffelmietvereinbarung in eine andere Art der Nebenkostenabrechnung kann zur Verwirkung des Anpassungsanspruches aus der Staffelmietvereinbarung führen (OLG Düsseldorf v. 22.12.2009 - I-21 U 14/09 -, MietRB 10, 262).
- Macht ein Vermieter erst nach 5 Jahren geltend, dass eine in einem Nachtrag zum Mietvertrag enthaltene Vereinbarung über die Aussetzung von Mietstaffeln aufgrund des Verzugs des Mieters hinfällig sei, so kann der Anspruch auf Mietzahlung des Vermieters verwirkt und damit nicht mehr durchsetzbar sein (Kammergericht v. 18.11.2013 - 8 U 71/13 -, MietRB 14, 98).

10. „Sonderkündigungsrecht“ des Mieters

Das Sonderkündigungsrecht für Mieterhöhungen nach § 561 BGB gilt für Staffelmietserhöhungen nicht. Auch nicht analog (Börstinghaus a.a.O., RN 61).

Ist die Staffelmietvereinbarung aber Bestandteil eines befristeten Mietvertrages

oder eines Mietvertrages mit einem Kündigungsausschluss, so ist § 557 a Abs. 3 BGB zu beachten. Formal betrachtet gewährt § 557 a Abs. 3 BGB zwar kein Sonderkündigungsrecht, sondern bestimmt das Verbot eines vier Jahre überschreitenden Kündigungsausschlusses. Praktisch wirkt sich die Vorschrift jedoch wie ein Sonderkündigungsrecht aus: Nach dieser Vorschrift ist eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als *vier Jahren* nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung (nicht des Mietvertragsabschlusses) erstreckt. § 557 a Abs. 3 BGB findet auch Anwendung auf später nach Mietvertragsabschluss im laufenden Mietverhältnis vereinbarte Kündigungsausschlüsse (BGH v. 16.11.2005 - VIII ZR 218/04 -, WuM 05, 786; WuM 06, 102; ZMR 06, 192; NZM 06, 12; GE 06, 121). § 557 a Abs. 3 BGB gilt ebenfalls, wenn der Kündigungsausschluss vor der Staffelmietvereinbarung abgeschlossen worden war, aber auch wenn die Laufzeit der Staffelmiete kürzer ist als die vierjährige Kündigungsbeschränkung (Börstinghaus a.a.O., RN 66).

Gekündigt werden kann nur der gesamte Mietvertrag. Eine **Teilkündigung** nur der Staffelmietvereinbarung ist nicht möglich (Börstinghaus a.a.O., RN 68).

Der **Verzicht** auf das Kündigungsrecht ist unwirksam (LG Dortmund v. 22.9.2011 - 1 S 165/10 -, WuM 12, 99; NZM 12, 136). Ein individuell vereinbarter Kündigungsausschluss ist aber dann wirksam, wenn er auf eine abgelaufene Staffelmietvereinbarung folgt (LG Kleve v. 12.7.2011 - 6 S 155/11 -, WuM 12, 679; DWW 12, 334; ZMR 13, 118).

Ebenfalls sind Formulklauseln wirksam, die die Vier-Jahres-Frist berücksichtigen, z.B. *„Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von 4 (in Worten: vier) Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags. Sie ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.“* (BGH v. 23.8.2016 - VIII ZR 23/16 -, WuM 16, 656; GE 16, 1441; ZMR 16, 851).

Bei der Berücksichtigung der Vier-Jahres-Frist unterlaufen nicht selten Fehler, wie z.B. hier: *„Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2011 und läuft fest bis zum 30.04.2015. Innerhalb dieser Festlaufzeit kann das Mietverhältnis von keiner Vertragspartei gekündigt werden. Ab dem 01.05.2015 läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden.“* Eine solche **Formulklausel** bindet den Mieter faktisch vier Jahre und drei Monate und stellt deshalb eine unangemessene Benachteiligung dar, die nach § 307 Abs. 1 BGB zur gänzlichen Unwirksamkeit führt. Als **Individualvereinbarung** bei gleichzeitig vereinbarter Staffelmiete ist die Klausel hingegen nur teilunwirksam: Der Mieter bleibt bis zum Ablauf der vier Jahre gebunden (BGH v. 7.10.2015 - VIII ZR 247/14 -, WuM 15, 723; GE 15, 1458; NJW 15, 3780; NZM 15, 890; ZMR 15, 927).

Bei einer Staffelmiete soll nach Ansicht des BGH ein formularmäßiger maximal vierjähriger Kündigungsausschluss auch dann wirksam sein, wenn er nur für den Mieter gilt (BGH v. 23.11.2005 - VIII ZR 154/04 -, WuM 06, 97; NZM 06, 256; ZMR 06, 262; GE 06, 250) NJW 06, 1056; **dagegen** mit beachtlichen Argumenten Börstinghaus a.a.O. RN 62).

10.1 Berechnung der Vierjahresfrist

Die fristgerechte Kündigung ist schon zum Ablauf des 4-Jahreszeitraums, gerechnet vom Zeitpunkt der Vereinbarung der Staffelmiete, zulässig (BGH v. 29.6.2005 - VIII ZR 344/04 -, WuM 05, 519). Die Vereinbarung darf es daher nicht ausschließen, dass die Kündigung schon zu diesem Termin wirkt. Eine Vereinbarung, nach der die Kündigung frühestens erst ab dem Ablauf der Vier-Jahres-Frist abgegeben werden kann, ist unwirksam (Wortlaut des § 557 a Abs. 3 Satz 2 BGB).

Der zwischen den Mietvertragsparteien wirksam vereinbarte Kündigungsausschluss beginnt mit dem Tag des Abschlusses des Mietvertrags und nicht mit dem (späteren) Beginn des Mietverhältnisses (BGH v. 3.5.2006 - VIII ZR 243/05 -, WuM 06, 385; NZM 06, 579; GE 06, 904). Abgeschlossen ist die Vereinbarung zu dem Zeitpunkt an dem die letzte Vertragspartei unterschrieben hat.

Beispiel: Dated der Vertrag mit der Staffelmiete vom 1.5.2010 befristet bis zum Jahr 2019, so kann der Mieter bereits im Januar 2014 die Kündigung zum Ablauf des April 2014 aussprechen.

Beginnt die Vierjahresfrist des § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB - wie regelmäßig - nicht am letzten Tag, sondern **im Laufe eines Kalendermonats**, dann kann der Vermieter der - für ihn zwingenden (§ 557 Abs. 4 BGB) - Bestimmung nur dadurch Rechnung tragen, dass er die gesetzliche Höchstfrist nicht voll ausschöpft, sondern in der entsprechenden Klausel des Mietvertrages mit dem Mieter vereinbart, dass die Frist mit dem letzten Tag des vorhergehenden Monats endet (BGH v. 3.5.2006 - VIII ZR 243/05 -, WuM 06, 385; NZM 06, 579; GE 06, 904).

Auch bei einer **rückwirkend** abgeschlossenen Staffelmietvereinbarung ist für die Berechnung der Vierjahresfrist (Höchstdauer der Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters) auf den Zeitpunkt der Vereinbarung und nicht auf den Wirksamkeitszeitpunkt abzustellen (LG Berlin v. 28.1.2003 - 64 S 232/02 -, ZMR 03, 572; a.A. AG Charlottenburg v. 26.5.2000 - 24a C 63/00 -, GE 00, 1033).

10.2 Berechnung der Kündigungsfrist

Seit dem 1.9.2001 gilt für Mieter generell die dreimonatige Kündigungsfrist nach § 573 c BGB.

Bei Altverträgen (vor dem 1.9.2001 abgeschlossen) kann die Kündigungsfrist für den Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarung bei entsprechend langer Wohndauer mehr als 3 Monate betragen (§ 565 BGB a.F.): Wird im bestehenden Mietverhältnis ein befristeter Staffelmietvertrag vereinbart, so bemisst sich die Kündigungsfrist an der Gesamtdauer der vertraglichen Wohnungsüberlassung. Das gilt auch, wenn der Mieter das Staffelmietverhältnis zum frühest möglichen Zeitpunkt kündigt (LG Nürnberg-Fürth v. 20.1.1998 - 7 T 11802/97 -, WuM 01, 341).

10.3 Vierjahresfrist und Verlängerungsklausel

Ist in einem Mietvertrag mit Staffelmietvereinbarung vorgesehen, dass die Kündigung entgegen dem gesetzlichen Regelfall lediglich nur einmal jährlich z.B. immer zum 31. Januar des Jahres möglich sein soll, sog. **Verlängerungsklausel** („Der Mietvertrag ist für die Zeit vom ... bis zum ... fest abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht spätestens bis zum ... unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt wird.“), handelt es sich dabei um eine unzulässige Beschränkung des Kündigungsrechts gemäß § 557 a Abs. 3 BGB, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung erstreckt. Zum Ablauf der Vierjahresfrist kann daher unter Einhaltung der gesetzlichen Frist gekündigt werden (BGH v. 2.6.2004 - VIII ZR 316/03 -, WuM 04, 483; NZM 04, 736; ZMR 04, 735; GE 04, 1092; LG Berlin v. 26.5.1998 - 64 S 38/98 -, GE 98, 803).

Der BGH v. 2.6.2004 (- VIII ZR 316/03 -, WuM 04, 483; NZM 04, 736; ZMR 04, 735; GE 04, 1092) erläutert: „Durch eine Verlängerungsklausel wird das Kündigungsrecht des Mieters auf nur eine Kündigungsmöglichkeit im Jahr beschränkt. Einen derartigen Verzicht des Mieters auf sein gesetzliches Kündigungsrecht wollte der Gesetzgeber durch die Regelung in § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG [= § 557 a Abs. 3 BGB] nicht zulassen (vgl. Gesetzesbegründung BT-Drs. 9/2079, S. 9). Vielmehr sollen dem Vermieter nach Sinn und Zweck der Regelung zwar einerseits Investitionen erleichtert und eine gewisse Kalkulationssicherheit gewährleistet werden, andererseits soll aber der Mieter zur Kompensation gerade nicht über einen längeren Zeitraum als vier Jahre an den Vertrag und die Mietstaffel gebunden sein. Diesem Zweck wird nicht schon dadurch Genüge getan, dass der Mieter einmal jährlich kündigen kann. Denn ein Wohnungswechsel hängt regelmäßig von vielen Faktoren (Beruf, Wohnungsmarkt, Einkommensverhältnisse etc.) ab, die zusammentreffen müssen, um einen Umzug zu ermöglichen, so dass ein einmaliger Kündigungstermin pro Jahr zu einer faktischen Bindung des Mieters führt.“

Fazit: Auch durch eine Verlängerungsklausel kann das Kündigungsrecht nicht über den Ablauf des 4. Jahres hinaus eingeschränkt werden (vgl. noch LG Berlin v. 25.1.2000 - 65 S 70/99 -, MM 00, 132; a.A. für jederzeitige Kündigungsmöglichkeit bei Verlängerungsklauseln - auch vor Ablauf der Vierjahresfrist: Gellwitzki WuM 04, 575).

Die Problematik hat sich **mittlerweile durch Zeitablauf erledigt**, weil für nach dem 1.9.2001 vereinbarte Verlängerungsklauseln sich deren Unwirksamkeit schon aus §§ 573 c Abs. 1, 575 BGB ergibt.

10.4 Vierjahresfrist und Fälligkeit der Staffelmiete

Ein gegen § 557 a Abs. 3 BGB verstoßender Kündigungsausschluss lässt die Staffelmietvereinbarung selbst unberührt (LG Neuruppin v. 11.3.2004 - 4 S 216/03 -). Solange das Mietverhältnis nicht beendet ist, sind auch nach dem vierten Jahr die Mieterhöhungen der einzelnen Staffeln zu erfüllen (vgl. LG Schwerin v. 21.3.2003 - 6 S 259/02 -, WuM 03, 268).

11. Kündigungsrecht des Vermieters

Nicht richtig ist das verbreitete Gerücht, vor Ablauf einer Staffelmietvereinbarung könne der Vermieter - auch bei einem unbefristeten Mietvertrag - nicht kündigen. Denn bei der Staffelmiete handelt es sich ausdrücklich nur um eine Vereinbarung zur Miethöhe und nicht zur Mietzeit, d.h. aus einer z.B. 10 Jahre laufenden Staffelmietvereinbarung kann nicht gefolgert werden, dass der Vermieter damit habe bekunden wollen, er wolle sich langfristig fest binden und nicht schon nach ein paar Jahren kündigen.

Allerdings kann die Vereinbarung einer Staffelmiete im **Einzelfall** ein Vertrauen des Mieters darauf rechtfertigen, dass der Mietvertrag wegen Eigenbedarfs erst nach einer gewissen Dauer gekündigt werden kann (AG Hamburg-Bergedorf v. 1.12.1992 - 409 C 387/92 -, WuM 93, 194).

Wichtig: Ein vertraglicher Ausschluss der Kündigung für den Vermieter ist auch dann wirksam, wenn die Befristung länger als vier Jahre dauern soll. § 557 a Abs. 3 BGB steht dem nicht entgegen (vgl. LG Berlin v. 18.6.1999 - 64 S 526/98 -, GE 00, 207).

Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges des Mieters, so hat er einen Schadensersatzanspruch aus positiver Forderungsverletzung auf die frühere Miete bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragszeit. Der Vermieter ist im Wege der Schadensminderung verpflichtet, die Wohnung möglichst zu demselben Mietzins weiter zu vermieten. Haben die Mietvertragsparteien des gekündigten Mietverhältnisses eine Staffelmiete vereinbart, so erhöht sich der **Schadensersatzanspruch** des Vermieters jeweils um die vereinbarte Steigerung (LG Berlin v. 17.10.1995 - 64 S 463/94 -, ZMR 96, VI 324).

12. Staffelmietvereinbarungen bei ehemals öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen, Steuerbegünstigte Wohnungen)

Die Vereinbarung einer Staffelmiete, die erst nach Ablauf der Preisbindung gelten soll, ist wirksam (BGH v. 3.12.2003 - VIII ZR 157/03 -, WuM 04, 28; ZMR 04, 175; NZM 04, 135; NJW 04, 511; GE 04, 175; a.A. mit beachtlichen Argumenten Börstinghaus a.a.O. RN 17). Allerdings muss auch in diesem Fall gemäß § 557 a Abs. 2 BGB mindestens ein Jahr zwischen dem Vertragsbeginn und der Staffelerhöhung liegen (LG Hamburg v. 14.2.2007 - 307 T 88/06 -).

Aus der Begründung des BGH: „Für die Zulässigkeit spricht der Grundsatz der Vertragsfreiheit des § 311 Abs. 1 BGB, dem im gegebenen Fall eine gesetzliche Bestimmung nicht entgegensteht. Die Zulassung einer Staffelmietvereinbarung, die vor dem Ablauf der Bindungsfrist für die Zeit danach getroffen wird, steht im Einklang mit dem Zweck des Gesetzes. Hier wird dem Willen des Gesetzgebers Rechnung getragen, dem Vermieter durch eine Staffelmiete Planungssicherheit in bezug auf den künftig zu erzielenden Mietertrag zu gewährleisten. Wäre er darauf verwiesen, mit dem Mieter eine Einigung auf eine Staffelmiete erst nach Ablauf der Mietpreisbindung zu erzielen, hätte dies zur Folge, dass die Preisbindung des Mietverhältnisses trotz rechtlicher Beendigung tatsächlich noch eine gewisse Zeitlang weiterbestünde“.

Nach Börstinghaus (a.a.O. RN 17) sind während der Laufzeit der Staffelmiete analog § 557 a Abs. 2 Satz 2 BGB Kostenmieterhöhungen ausgeschlossen.

Auch eine Staffelmiete, die erst nach Wegfall der Zweckbestimmung im Sinne des § 88 a II. WoBauG (**Steuerbegünstigter Wohnungsbau**) Wirkung entfalten soll, kann wirksam schon unter Geltung der Zweckbestimmung vereinbart werden (LG Berlin v. 13.2.1995 - 61 S 194/94 -, MM 95, 225; GE 95, 701).

Wird der Eintritt der Staffel an den „Eintritt der Preisfreiheit“ geknüpft, ohne dass ein genaues Datum vereinbart wird, ist die Staffelmietvereinbarung wegen Unbestimmtheit unwirksam (OLG Stuttgart v. 7.9.1989 - 8 REMiet 1u.2/89 -, WuM 89, 552; ZMR 89, 416; GE 89, 1221; NJW-RR 89, 1357).

13. Staffelmietvereinbarungen bei Mischmietverhältnissen

Liegt das Schwergewicht bei einem Mischmietverhältnis auf der Wohnraumnutzung, ist eine Staffelmietvereinbarung, die nur für den gewerblich genutzten Teil gelten soll, unwirksam, wenn die jeweilige Gesamtmiete oder die jeweilige Erhöhung nicht betragsmäßig angegeben sind (LG Berlin v. 18.12.2003 - 67 S 243/03 -, GE 04, 425). Denn die Vereinbarung einer Staffelmiete für eine teilgewerblich genutzte Wohnung unterliegt hinsichtlich der Gesamtmiete der Vorschrift § 557 a BGB, sodass

der sich für jede Staffel ergebende Endbetrag bezogen auf die Gesamtmiete anzugeben ist. Eine Aufspaltung in einen Wohnanteil und einen Gewerbeanteil ist nicht zulässig (Börstinghaus a.a.O. RN 10).

14. Sonderfall: Die „umgekehrte“ Staffelmiete

Eine sog. „umgekehrte“ Staffelmiete kann nicht wirksam vereinbart werden. Sie liegt beispielweise vor, wenn der Vermieter in einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vorläufig auf einen Teil der Miete (z.B. auf den Modernisierungsanteil nach Förderung durch öffentliche Mittel) „verzichtet“ mit der Maßgabe, dass nach Wegfall der Verzichtsgrundlagen (hier: Wegfall der mit der Förderung festgesetzten Mietobergrenze) die volle Miete zu zahlen ist. In Wahrheit liegt aber gar kein Verzicht vor, da der Mieter nur die jeweils herunter subventionierte Miete schuldet. Diese Vereinbarung verstößt gegen § 557 Abs. 4 BGB wegen Umgehung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach §§ 558 bis 560 BGB (BGH v. 12.11.2003 - VIII ZR 41/03 -, GE 04, 105; ZMR 04, 174; NZM 04, 136; WuM 04, 29).

Beispiel nach BGH (v. 12.11.2003 - VIII ZR 41/03 -)

Im Mietvertrag heißt es:

„Vor Beginn des Mietverhältnisses wurden in dem Wohngebäude M. Straße folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Einbau einer zentralen Heizungsanlage
- Einbau einer zentralen Warmwasserbereitungsanlage
- Verstärkung der Elektroinstallation
- Wärmedämmarbeiten
- Einbau von isolierverglasten Fenstern.

Durch diese Baumaßnahmen erhöht sich der für die Wohnung bisher preisrechtlich zulässige Nettokaltmietzins von 569,08 DM/monatlich um 317,94 DM monatlich auf 887,02 DM monatlich.

Die Baumaßnahme wurde durch öffentliche Mittel gefördert. Deshalb hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Mietobergrenzen festgesetzt. Für 1996 beträgt diese 5,50 DM/qm Wohnfläche monatlich.

Es wird daher ein - vorläufiger - Mietverzicht in Höhe von 304,13 DM monatlich ausgesprochen, so dass nettokalt gegenwärtig zu zahlen sind: 582, 89 DM/monatlich.

Dieser Betrag ist unter 1.1. der Anlage 1 zum Mietvertrag (Berechnung der Miete) bereits ausgewiesen."

Im Mai 2001 teilte die Vermieterin dem Mieter mit, dass der Förderzeitraum nunmehr abgelaufen sei und sie den vorläufigen Mietverzicht aufhebe. Sie verlangt nunmehr ab dem nächsten Monat zusätzlich die Zahlung der Differenz zwischen der vor Juli 2001 geschuldeten und gezahlten Nettokaltmiete und der von der Vermieterin angesetzten Miete von 887,02 DM netto kalt.

Der BGH entschied wie aus dem o.g. Leitsatz ersichtlich. Die tragende Passage der Entscheidung lautet wie folgt: " ...Entgegen der Ansicht der Revision verlangt die Klägerin von den Beklagten mit der vorliegenden Klage nicht den ursprünglich ver-

einbaren Mietzins. Die Höhe des von dem Beklagten nach dem Mietvertrag vom 22. Mai 1997 geschuldeten Mietzinses wird durch die dem Mietvertrag als Anlage 1 beigefügte Mietzinsberechnung bestimmt. Dieser Betrag sollte auch nach der Zusatzvereinbarung, die auf die Mietberechnung Bezug nimmt, bis auf weiteres die vereinbarte Gegenleistung für die Überlassung der Wohnung an die Beklagten sein.
..."

Zu den Möglichkeiten, eine umgekehrte Staffelmiete in wirksamer Weise zu vereinbaren vgl. Börstinghaus (a.a.O. RN 20 f.) und BGH (v. 13.7.2011 - VIII ZR 261/10 -, WuM 11, 516; GE 11, 1155; NZM 11, 692).

Zu dem häufigen Phänomen des Fehlschlagens einer Staffelmiete im **Zweiten Förderweg** vgl. Maciejewski (MM 97, 257).

15. Berechnung der Maklerprovision

Im Falle einer Staffelmiete errechnet sich die Maklerprovision nur nach dem anfänglichen Mietzins (AG Frankfurt v. 9.4.1992 - 31 C 197/92 -, RDM-R A 122/4; OLG München v. 27.2.1991 - 7 U 4005/90 -, WuM 91, 351; NJW-RR 91, 1019; ZMR 91, 434).

16. Streitwert

Der Streitwert des Verfahrens um die Berechtigung der im Staffelmietvertrag vorgesehenen Mieterhöhung richtet sich nach dem Jahreswert der geltend gemachten aktuellen Mieterhöhung (LG Bonn v. 14.2.1989 - 6 T 14/89 -, WuM 89, 435).

Klagt der Vermieter auf zukünftigen monatlichen Schadensersatz wegen Mietausfalls, so greift nicht der Jahreswert des § 41 Abs. 1 GKG; vielmehr richtet sich der Streitwert nach § 9 ZPO, also grundsätzlich nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag. Bei Einreichung der Klage fällige Beträge sind hinzuzurechnen. Liegt eine Staffelmietvereinbarung zugrunde, so ist jeweils der höchste Wert des Jahres zugrunde zu legen (Kammergericht v. 7.2.2011 - 8 W 41/10 -, GE 11, 1020; BGH v. 21.9.2005 - XII ZR 256/03 -, MDR 06, 384; GE 06, 320; ZMR 06, 28; NZM 05, 944).