

Staffelmiete – ein Lösungsweg?!

Gerd Schmidt

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld e.G.

Gesunde Finanzpolitik

- Teil der Finanzpolitik sollte ein Gleichklang zwischen Ausgabensteigerung und Einnahmensteigerung sein, mit der gleichzeitigen Möglichkeit, Überschüsse zur Bildung von Rücklagen für zukünftige notwendige Investitionen zu generieren.
- Auch, um möglichst unabhängig von Banken zu sein.

Ausgangslage

- Steigende Instandhaltungskosten
- Steigende Verwaltungskosten
- Steigender Investitionsbedarf
- Steigende Finanzierungskosten
- Steigender Mietausfall

Die Einnahmenseite

- Der Großteil dieser permanenten Kostensteigerungen kann nur durch steigende Mietmehreinnahmen kompensiert werden.
- Das geschieht im Allgemeinen im freifinanzierten Bestand auf der Grundlage des § 558 BGB – Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

§ 558 BGB

- Dieser Akt ist aufwendig und oft auch nervig, denn
- oft komplizierte Koordinaten im Mietpreisspiegel
- die Zustimmung der Mieter muss, unter Klageandrohung, eingeholt werden
- erboste Mieter
- „schlechtes Gewissen“
- der Mietspiegel muss es „hergeben“
- Fazit: der Spaßfaktor ist relativ gering

Die Staffelmiete – ein Lösungsweg?

- Die Staffelmiete kann, richtig eingesetzt, eine elegante Lösung sein. Denn die geschilderten Probleme gibt es nicht.
- Man vereinbart eine Anfangsmiete und zusätzlich für einen frei bestimmbaren Zeitraum Mieterhöhungen, zwischen denen mindestens 1 Jahr liegen muss.

Beispiel einer Staffelvereinbarung

- Als Nettokaltmiete werden 500 Euro monatlich vereinbart.
- Mietbeginn ist der 01.11.2013
- Eine Staffelmietvereinbarung könnte dann so aussehen: Die Nettokaltmiete erhöht sich
 - - ab 01.11.2014 auf 520,00 Euro
 - - ab 01.11.2015 auf 540,00 Euro
 - - ab 01.11.2016 auf 560,00 Euro
 - - ...
 - - ...
 - - ab 01.11.2023 auf 700,00 Euro

§ 557a Staffelmiete

– wo ist der Haken?

- (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 §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.**
- (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit dem Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Wirtschaftlichkeit Reiskorn-Schachbrett des Sissa ibn Dahir

Feld	Menge	Summe	
1	1	1	
2	2	3	
3	4	7	
4	8	15	
5	16	31	
20	524.288	1.048.575	Million
30	536.870.912	1.073.741.823	Milliarde
40	549.755.813.888	1.099.023.255.551	Billion
50	562.949.953.421.312	1.125.899.906.842.620	Billiarde
60	576.460.752.303.423.000	1.152.921.504.606.850.000	Trillion
64	9.223.372.036.854.780.000	18.446.744.073.709.600.000	

Beispiel:

100 neue Verträge pro Jahr, 60 qm
Durchschnitt, jährliche Steigerung
0,20 €/qm, Staffeldauer 10 Jahre
Nur Jahresvollauswirkung

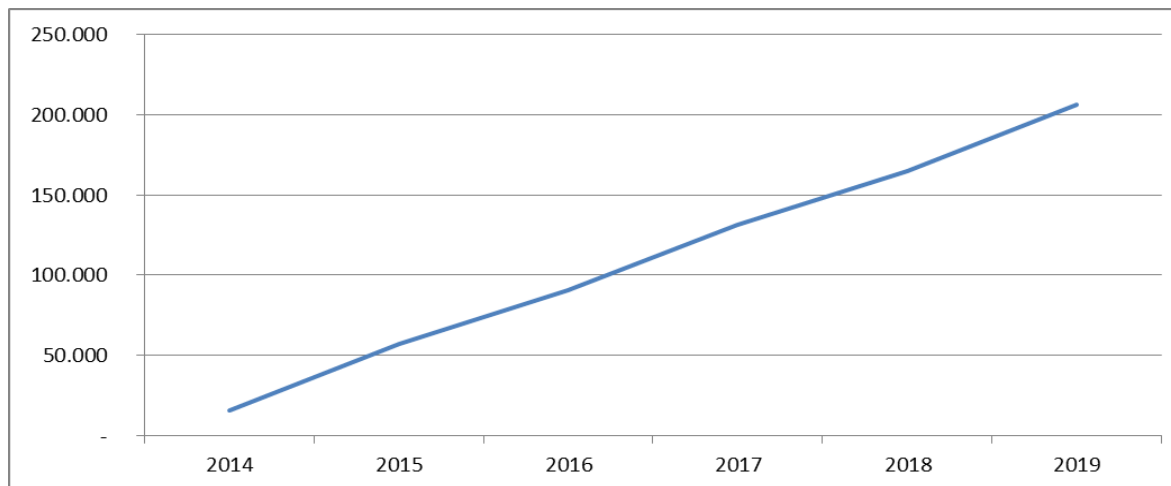
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2014	14.400 €	28.800 €	43.200 €	57.600 €	72.000 €	86.400 €	100.800 €	115.200 €	129.600 €	144.000 €
2015		14.400 €	28.800 €	43.200 €	57.600 €	72.000 €	86.400 €	100.800 €	115.200 €	129.600 €
2016			14.400 €	28.800 €	43.200 €	57.600 €	72.000 €	86.400 €	100.800 €	115.200 €
2017				14.400 €	28.800 €	43.200 €	57.600 €	72.000 €	86.400 €	100.800 €
2018					14.400 €	28.800 €	43.200 €	57.600 €	72.000 €	86.400 €
2019						14.400 €	28.800 €	43.200 €	57.600 €	72.000 €
2020							14.400 €	28.800 €	43.200 €	57.600 €
2021								14.400 €	28.800 €	43.200 €
2022									14.400 €	28.800 €
2023										14.400 €
Summe	14.400 €	43.200 €	86.400 €	144.000 €	216.000 €	302.400 €	403.200 €	504.000 €	604.800 €	705.600 €

Abgeschlossene Mietverträge ebv

- Zeitraum November 2011 – Oktober 2013
 - 384 Staffelmietverträge (48 Neubauwohnungen)
 - Erhöhung 6 mal alle zwei Jahre 0,25 €/m²
- Zeitraum November 2009 – Oktober 2011
 - 358 Verträge (keine Staffel)

Jährliche Mehreinnahme auf Basis der Staffelmietverträge 2012/2013 ebv

2014	2015	2016	2017	2018	2019
16.013 €	57.144 €	90.448 €	131.579 €	164.883 €	206.014 €



§ 5 WiStrG Mietpreisüberhöhung

- ...
- (2) Unangemessen hoch sind Entgelte, **die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen** die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen,...
- ...

BGH-Urteil Wuchermiete

Gericht: BGH 8. Zivilsenat

Entscheidungsdatum: 28.01.2004

Aktenzeichen: VIII ZR 190/03

Dokumenttyp: Versäumnisurteil

Quelle:



Normen: § 5 Abs 2 WiStG, § 134 BGB

Mietpreisüberhöhung bei Wohnraum: Darlegungs- und Beweislast des Mieters zum Tatbestandsmerkmal der "Ausnutzung eines geringen Angebots"

Leitsatz

Das Tatbestandsmerkmal der "Ausnutzung eines geringen Angebots" (§ 5 Abs. 2 WiStG) ist nur erfüllt, wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete im Einzelfall ursächlich war. Dazu hat der Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen bei der Wohnungssuche er bisher unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und daß er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluß des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war.

Fazit

- Die Staffelmiete kann – moderat und flexibel eingesetzt - ein hilfreiches und elegantes Instrument sein, um unaufgeregt für Planungssicherheit sowohl beim Unternehmen als auch beim Mieter zu sorgen.
- Spielen Sie einmal die Auswirkungen der Neuabschlüsse der letzten Jahre durch.
- Vielleicht kommen Sie ins Nachdenken.