

Mietvertragsformen im Vergleich: Standardmiete, Indexmiete und Staffelmiete — Vor- und Nachteile aus Vermietersicht

Welche Mietvertragsform passt: Standard nach § 558 BGB,
Indexmiete nach § 557b BGB oder Staffelmiete nach § 557a
BGB

Inhalt

- | | |
|----|---|
| 01 | Standardmiete mit Mieterhöhung nach § 558 BGB: Mietspiegel-Bindung, Kappungsgrenze |
| 02 | Indexmiete § 557b BGB: VPI-Bindung, Anpassungsmechanik, Mindestintervall |
| 03 | Staffelmiete § 557a BGB: Vorab-Festlegung, Schriftform, 4-Jahres-Sperre für Modernisierungsumlage |
| 04 | Wahl der Mietvertragsform: Wirtschaftliche und rechtliche Kriterien |
| 05 | Spezialfälle: Mietpreisbremse, Sozialwohnung, Möblierungszuschlag |
| 06 | Take-aways |

SIE VERMIETEN EINE DREI-ZIMMER-WOHNUNG IN EINER MITTELSTADT NEU. DER VORMIETER IST nach zwölf Jahren ausgezogen, die Kaltmiete lag zuletzt 22 Prozent unter dem örtlichen Mietspiegel. Die Inflation pendelt seit zwei Jahren zwischen drei und fünf Prozent, der Verbraucherpreisindex (VPI) steigt entsprechend kräftig. Sie überlegen, ob Sie den Neumietvertrag als Standardmietvertrag mit späteren Mieterhöhungen nach § 558 BGB, als Indexmietvertrag nach § 557b BGB oder als Staffelmietvertrag nach § 557a BGB ausgestalten sollen. Jede Variante hat einen eigenen Anpassungsmechanismus, eigene Schriftformanforderungen und eigene wirtschaftliche Konsequenzen.

Die Wahl der Mietvertragsform ist eine strategische Vorentscheidung. Sie legt fest, wie die Miete über die gesamte Laufzeit angepasst werden kann, welche Möglichkeiten zur Modernisierungsumlage nach § 559 BGB Ihnen offenstehen und wie stark Sie an Marktbewegungen oder Inflation gekoppelt sind. Eine spätere Umstellung ist nur einvernehmlich möglich. Dieser Beitrag stellt die drei Varianten gegenüber, ordnet die jeweiligen Vor- und Nachteile aus Vermietersicht ein und zeigt, welche Form sich für welche Konstellation eignet.

Standardmiete mit Mieterhöhung nach § 558 BGB: Mietspiegel-Bindung, Kappungsgrenze

Die Standardmiete ist der gesetzliche Regelfall. Sie vereinbaren eine feste Kaltmiete und können diese später nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches anpassen. Grundlage ist § 535 BGB für die Hauptpflichten und § 558 BGB für die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Eine Mieterhöhung setzt voraus, dass die bisherige Miete seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, dass die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet und dass die Erhöhung schriftlich begründet wird, etwa durch Mietspiegel, Sachverständigengutachten oder drei Vergleichswohnungen.

Hinzu kommt die Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 BGB: Innerhalb von drei Jahren darf die Miete um maximal 20 Prozent steigen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nur um 15 Prozent. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Stimmt er nicht zu, muss der Vermieter auf Zustimmung klagen.

Vorteile der Standardmiete:

- Maximale Flexibilität bei Modernisierungen: Eine Umlage nach § 559 BGB ist jederzeit zusätzlich möglich.
- Anpassung an die tatsächliche Marktentwicklung über den Mietspiegel.
- Bei stagnierendem oder fallendem VPI bleibt die Miete unberührt — Sie sind nicht an einen Inflationsindex gekoppelt.

- Vertraute Struktur, geringer Verwaltungsaufwand bei Vertragsabschluss.

Nachteile:

- Erhöhungen sind administrativ aufwendig: Mietspiegel beschaffen, Begründung formulieren, Zustimmung einholen, ggf. klagen.
- Die Kappungsgrenze deckelt Anpassungen unabhängig von der tatsächlichen Marktentwicklung.
- In Mietspiegelstädten orientiert sich die Vergleichsmiete an Bestandsmieten der letzten sechs (Fortschreibung) bzw. sieben Jahre — bei stark steigenden Neuvertragsmieten reagiert der Mietspiegel verzögert.
- Bei moderater Inflation und ruhigem Mietspiegel bleibt das Erhöhungspotenzial begrenzt.

Die Standardmiete eignet sich für Vermieter, die Modernisierungen planen und sich die Option auf eine Umlage nach § 559 BGB sichern wollen, sowie für Lagen mit stabilem oder steigendem Mietspiegel. Weiterführend dazu der Beitrag [Mieterhöhung nach § 558 BGB](#).

Indexmiete § 557b BGB: VPI-Bindung, Anpassungsmechanik, Mindestintervall

Die Indexmiete koppelt die Miete an den Verbraucherpreisindex für Deutschland, den das Statistische Bundesamt monatlich veröffentlicht. Rechtsgrundlage ist § 557b BGB. Die Vereinbarung muss schriftlich getroffen werden und ausdrücklich auf den VPI für Gesamtdeutschland Bezug nehmen. Während die Miete an den Index gebunden ist, sind reguläre Mieterhöhungen nach § 558 BGB für den Zeitraum der Indexbindung ausgeschlossen.

Die Anpassungsmechanik ist mathematisch eindeutig: Steigt der Index um X Prozent gegenüber dem Stand bei Vertragsschluss oder bei der letzten Anpassung, darf die Miete um denselben Prozentsatz erhöht werden. Zwischen zwei Anpassungen muss mindestens ein Jahr liegen. Die Anpassung wird durch schriftliche Erklärung des Vermieters wirksam und ist ab dem übernächsten Monat nach Zugang geschuldet. Eine Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich — die Anpassung ist gesetzlich zulässig, sobald die Berechnung nachvollziehbar dargelegt wird.

Vorteile der Indexmiete:

- Automatische Inflationskopplung: Bei dauerhaft hoher Inflation steigt die Miete real konstant.
- Keine Zustimmung des Mieters erforderlich, keine Klage auf Zustimmung.
- Geringere Konflikthanfälligkeit, weil die Erhöhung nicht verhandelbar ist.
- Keine Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 BGB.

Nachteile:

- Bei stagnierendem oder sinkendem VPI gibt es keine Erhöhung — das volle Inflationsrisiko trägt die Miete erst, wenn der Index tatsächlich steigt.
- Modernisierungsumlagen nach § 559 BGB sind während der Indexbindung grundsätzlich ausgeschlossen, mit Ausnahme von Modernisierungen, zu denen Sie aufgrund gesetzlicher Vorgaben verpflichtet sind (§ 557b Absatz 2 Satz 2 BGB).
- Bei Neuvertragsabschluss greift die Mietpreisbremse nach § 556d BGB auf die Ausgangsmiete. Spätere Indexanpassungen sind nach BGH-Rechtsprechung jedoch zulässig, soweit sie sich an den gesetzlichen Vorgaben orientieren.
- Marktorientierte Erhöhungen über den Mietspiegel sind nicht möglich, auch wenn der lokale Markt deutlich stärker steigt als der VPI.

Die Indexmiete passt zu Vermietern, die eine ruhige Anpassung ohne Konflikt suchen und keine Modernisierungen planen. Vertiefung dazu im Beitrag Indexmiete nach § 557b BGB.

Staffelmiete § 557a BGB: Vorab-Festlegung, Schriftform, 4-Jahres-Sperre für Modernisierungsumlage

Die Staffelmiete legt schon bei Vertragsschluss fest, wann sich die Miete um welchen Betrag erhöht. Rechtsgrundlage ist § 557a BGB. Jede Staffel muss als konkreter Eurobetrag oder als bezifferte Erhöhung ausgewiesen sein — eine prozentuale Angabe oder ein Verweis auf einen Index ist unzulässig. Zwischen zwei Staffeln muss mindestens ein Jahr liegen. Die Vereinbarung bedarf der Schriftform.

Während der Staffellaufzeit sind reguläre Mieterhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Modernisierungsumlage nach § 559 BGB ist ebenfalls nicht möglich. Zusätzlich gilt eine Sperre: Der Mieter kann die Staffelmiete frühestens nach vier Jahren ab Vertragsschluss ordentlich kündigen — ein Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters ist nur bis zu dieser Frist wirksam. Sind alle vereinbarten Staffeln durchlaufen, gilt der letzte Staffeltbetrag als laufende Miete; danach sind reguläre Erhöhungen nach § 558 BGB wieder möglich.

Vorteile der Staffelmiete:

- Planungssicherheit über die gesamte Staffellaufzeit: Sie wissen heute, wie hoch die Miete in fünf Jahren sein wird.
- Keine Mietspiegelbindung, keine Zustimmungserfordernisse, keine Klagen auf Zustimmung.
- Konfliktarm, weil jede Erhöhung bereits unterschrieben ist.

- Möglichkeit, einen Kündigungsausschluss bis zu vier Jahren zu vereinbaren — stabile Mieterbindung.

Nachteile:

- Sperre für Modernisierungsumlagen: Größere energetische Modernisierungen, deren Kosten Sie über § 559 BGB umlegen wollten, sind nicht refinanzierbar.
- Inflationsrisiko: Liegt die tatsächliche Inflation über den vereinbarten Staffeln, bleibt die Miete real zurück.
- Marktrisiko: Steigt die ortsübliche Vergleichsmiete schneller als geplant, partizipieren Sie nicht.
- Wirtschaftlich bindend: Auch bei sinkendem Markt müssen Sie die Staffeln nicht senken, der Mieter wird die Wohnung aber leichter kündigen, sobald die vier Jahre vorbei sind.

Die Staffelmiete eignet sich für Vermieter, die Planbarkeit über Marktopportunität stellen, etwa bei langfristigen Finanzierungen mit fixen Zins- und Tilgungsplänen, oder bei Wohnungen, an denen keine Modernisierungen vorgesehen sind.

Wahl der Mietvertragsform: Wirtschaftliche und rechtliche Kriterien

Die richtige Form ergibt sich aus der Schnittmenge mehrerer Faktoren. Stellen Sie sich vor der Vertragsausfertigung folgende Fragen:

Wie ist das Inflationsumfeld? Bei dauerhaft hoher Inflation (über drei Prozent) liefert die Indexmiete zuverlässige Anpassungen ohne Konflikt. Bei niedriger Inflation und einem aktiven Mietspiegel ist die Standardmiete oft ertragreicher.

Sind Modernisierungen geplant? Wer in den nächsten zehn Jahren energetische Modernisierungen, Aufzugseinbau, Glasfaseranschluss oder den Austausch der Heizungsanlage plant, sollte die Möglichkeit zur Umlage nach § 559 BGB nicht aufgeben. Dann ist die Standardmiete erste Wahl. Der Beitrag Modernisierungsumlage § 559 BGB zeigt die Umlagemechanik im Detail.

Wie aktiv ist der lokale Mietspiegel? In Städten mit jährlich fortgeschriebenem Mietspiegel und steigenden Bestandsmieten liefert die Standardmiete oft höhere Erhöhungen als der VPI. In Lagen ohne qualifizierten Mietspiegel ist die Begründung über drei Vergleichswohnungen oder Gutachten aufwendig — hier sind Indexmiete oder Staffelmiete pragmatischer.

Wie konfliktfähig wollen Sie sein? Erhöhungen nach § 558 BGB führen häufiger zu Auseinandersetzungen, Indexanpassungen sind mathematisch eindeutig, Staffeln sind unterschrieben. Wer wenig Zeit für Konfliktmanagement hat, profitiert von Index oder Staffel.

Welche Vertragslaufzeit ist realistisch? Bei kurzen Mietverhältnissen (zwei bis vier Jahre) lohnt die Staffelmiete kaum, weil die Anpassung über § 558 BGB ohnehin erst nach 15 Monaten greifen kann und die Umzugskosten dominieren. Bei langen Mietverhältnissen (zehn Jahre und mehr) summieren sich Index- und Staffelanpassungen.

Eine Mischung ist im selben Vertrag nicht zulässig: Sie können nicht eine Indexmiete und gleichzeitig eine Staffelmiete vereinbaren. Auch der Wechsel während der Laufzeit erfordert eine einvernehmliche Vertragsänderung.

Spezialfälle: Mietpreisbremse, Sozialwohnung, Möblierungszuschlag

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 556d BGB greift die Mietpreisbremse: Die Neuvertragsmiete darf die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal zehn Prozent überschreiten. Die Bremse gilt für alle drei Vertragsformen, jeweils bezogen auf die Ausgangsmiete bei Vertragsschluss. Bei der Indexmiete bleiben nach gefestigter BGH-Rechtsprechung spätere VPI-bedingte Anpassungen zulässig, solange die Ausgangsmiete den Vorgaben entspricht. Bei der Staffelmiete muss jede einzelne Staffel die Mietpreisbremse zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens einhalten – also auch die Staffel in vier Jahren. Ausnahmen gelten für Neubauten (Erstbezug ab 1. Oktober 2014) und für umfassende Modernisierungen.

Bei Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sind Index- und Staffelmiete in der Regel nicht zulässig, weil die Kostenmiete oder die nach den Förderbedingungen festgelegte Höchstmiete gilt. Hier dominiert die Standardform mit klarer Bindung an die Förderzusage.

Beim Möblierungszuschlag – also der zusätzlichen Vergütung für mitgemietetes Mobiliar – empfiehlt sich eine getrennte Ausweisung im Vertrag: Möbelmiete als gesonderter Betrag neben der Kaltmiete. So bleibt nachvollziehbar, welcher Teil der Gesamtmiete unter die Mietpreisbremse fällt und welcher nicht. Der Möblierungszuschlag selbst wird üblicherweise als Wertverzehr über die Nutzungsdauer kalkuliert.

Bei der Beendigung des Mietverhältnisses gelten die regulären Kündigungsfristen nach § 573c BGB unabhängig von der gewählten Form. Lediglich der vierjährige Kündigungsausschluss nach § 557a Absatz 3 BGB ist ein Sonderfall der Staffelmiete. Die Details der Kündigungsmechanik beleuchtet der Beitrag [Kündigungsworkflow nach § 573c BGB](#).

Take-aways

- Die Standardmiete nach § 558 BGB ist flexibel, erlaubt Modernisierungsumlagen nach § 559 BGB und orientiert sich am Mietspiegel – bei aktiver Marktentwicklung oft die ertragreichste Form.
- Die Indexmiete nach § 557b BGB liefert automatische, konfliktarme Anpassungen über den VPI, schließt aber Modernisierungsumlagen weitgehend aus.
- Die Staffelmiete nach § 557a BGB bringt Planungssicherheit, sperrt aber Modernisierungsumlagen und enthält eine vierjährige Sperre für die ordentliche Kündigung des Mieters.
- Die Mietpreisbremse nach § 556d BGB gilt für alle drei Varianten und bindet jeweils die Ausgangsmiete; spätere Indexanpassungen bleiben nach BGH zulässig.
- Bei der Staffelmiete muss jede Staffel die Mietpreisbremse zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens einhalten.
- Eine spätere Umstellung der Vertragsform ist nur einvernehmlich möglich – die Wahl bei Vertragsschluss ist faktisch bindend.
- Möblierungszuschläge sollten getrennt ausgewiesen werden, damit die mietpreisbremsenpflichtige Kaltmiete sauber abgrenzbar bleibt.

Fragen zur Wahl der richtigen Mietvertragsform? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.