



BGH: FEHLER IN EINER STAFFELMIETVEREINBARUNG FÜHRT NUR ZUR TEILUNWIRKSAMKEIT

09.05.2012 Fachinformation

Der BGH hat in einem Urteil vom 15. Februar 2012 (VIII ZR 197/11) entschieden, dass 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, nicht insgesamt unwirksam ist, sondern für die ersten zehn Jahre wirksam ist. Im zu entscheidenden Fall war eine Staffelmietvereinbarung getroffen, die wie folgt lautete: "Es wird eine Staffelmiete vereinbart. Die Miete staffelt sich jährlich um drei Prozent, siehe Rückseite der Hausordnung." Die Hausordnung wurde von beiden Seiten (Mieter/Vermieter) auf der Rückseite unterschrieben und dort heißt es: "Die Miete staffelt sich wie folgt: ab 1.9.2003 863,14 ab 1.9.2004 889,04 ab 1.9.2005 915,72 ab 1.9.2006 943,20 ab 1.9.2007 971,50 ab 1.9.2008 1.000,65 ab 1.9.2009 1.030,67 ab 1.9.2010 1.061,59 ab 1.9.2011 1.093,44 ab 1.9.2012 1.126,25 Bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses nach dem 31.08.2013 staffelt sich die Miete weiterhin jährlich um 3 Prozent." Die Mieter hatten diese vereinbarte Miete nicht in voller Höhe gezahlt, da sie der Auffassung waren, dass die Staffelmietvereinbarung unwirksam ist, weil sie für die Zeit ab September 2013 keine konkreten Geldbeträge, sondern nur einen Prozentsatz beinhaltet. Der Vermieter verlangte daraufhin Zahlung der Rückstände. Der BGH hat dem Vermieter Recht gegeben. Ihm stehen die in der Staffel genannten Mieten zu. Für die ersten zehn Jahre sei die Staffelmietvereinbarung wirksam. Soweit sie über zehn Jahre hinausgehe, sei sie unwirksam, weil die jeweilige Erhöhung für diesen Zeitraum nicht in einen Geldbetrag, sondern in einem Prozentsatz ausgewiesen sei. Daher verstoße die Vereinbarung gegen § 557 a Abs. 1 BGB. Die Teilnichtigkeit der Staffelmietvereinbarung führe jedoch nicht zu der Gesamtnichtigkeit, weil hier offensichtlich sei, dass die Parteien die Vereinbarung, soweit sie die ersten zehn Jahre betrifft, auch ohne den nichtigen Teil abgeschlossen hätten. Von daher sei die Vereinbarung für die ersten zehn Jahre wirksam und nur für die nachfolgende Zeit unwirksam. Die Forderung der Rückstände war daher berechtigt. Download des BGH-Urteils

Downloads

18EFC8E_08-12%20Staffelmietvereinbarung%20-%20Anlage

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-fehler-einer-staffelmietvereinbarung-fuehrt-nur-zur-teilunwirksamkeit>