

Vor-Reform-Staffelmiete: Ist eine formularvertraglich vereinbarte Staffelmiete mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren teilwirksam?

Eine Staffelmietenvereinbarung aus der Zeit vor dem 1.9.2001 ist nur insoweit unwirksam, als ihre Laufzeit länger ist als die damals maßgebende Höchstdauer von 10 Jahren. Das gilt auch bei einer formularvertraglichen Vereinbarung zur Staffelmiete (Fortführung von BGH, 17.12.2008 – VIII ZR 23/08 – Info M 2009, 113).

BGH, Beschl. v. 7.7.2009 – VIII ZR 140/08 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Ein Formularymietvertrag aus der Zeit vor dem 1.9.2001 sieht eine Staffelmiete ohne zeitliche Begrenzung vor. Später meinen die Mieter, die Staffelfvereinbarung sei insgesamt unwirksam und verlangen die gezahlten Staffeln zurück. Ihre Klage bleibt in den ersten Instanzen erfolglos. Sie legen Revision ein.

§ 10 MHG (zum 1.9.2001 außer Kraft getreten)

(2) [...] Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu jeweils zehn Jahren umfassen. [...]

§ 557a 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 559b ausgeschlossen.

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

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

§ 307 BGB Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. [...]

(3) Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ 308 und 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.

Hintergrund Staffelmiete und Mietrechtsreform: Bis zum Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1.9.2001 durfte die Vereinbarung einer Staffelmiete nur einen Zeitraum bis zu 10 Jahren umfassen, § 10 Abs. 2 S. 2 MHG. Mit Inkrafttreten des § 557a BGB wurde diese zeitliche Begrenzung abgeschafft. Seitdem dürfen Staffelmieten also auch für längere Zeiträume vereinbart werden.

Hintergrund Überleitungsrecht: Im Gesetz fehlt eine Regelung zur Frage, ob und in welchem Umfang eine vor der Mietrechtsreform vereinbarte, zeitlich unbegrenzte oder die 10-Jahres-Frist überschreitende Staffelmiete wirksam ist. Mit Urteil vom 17.12.2008 (a.a.O.) entschied der BGH, dass eine individualvertraglich vereinbarte Staffelmiete für einen längeren Zeitraum als 10 Jahre lediglich für den „überschießenden“ Zeitraum unwirksam ist.

Hintergrund Preisvereinbarung und AGB-Recht: In der zitierten Entscheidung vom 17.12.2008 konnte der BGH offen lassen, ob auch eine Formular-Staffelmietvereinbarung teilwirksam ist. Würde eine Inhaltskontrolle nach § 307 BGB stattfinden, könnte die Klausel wegen treuwidrig unangemessener Benachteiligung unwirksam sein. Eine Teilnichtigkeit des „überschießenden“ Zeitraums würde dann am Verbot der geltungserhaltenden Reduktion scheitern. Bisher war ungeklärt, ob eine formularmäßige Staffelmietvereinbarung als Preisvereinbarung von der Inhaltskontrolle gem. § 307 Abs. 3 BGB befreit ist, vgl. hierzu Palandt (*Grüneberg*), BGB, 69. Aufl. 2010, § 307 Rdn. 54 ff. Maßgebliche Prüfungsstation ist die Frage, ob die fragliche Klausel Art und Umfang der Vergütung unmittelbar regeln, vgl. *BGH*, 18.4.2002 – III ZR 199/01 betr. AGB-Klausel über Entgelt für Stilllegung eines Telefonanschlusses.

Die Entscheidung: Der BGH weist darauf hin, dass er beabsichtigt, die Revision gem. § 552a ZPO zurückzuweisen. Der Senat habe bereits entschieden, dass eine unter der Geltung des MHG ohne zeitliche Begrenzung individualvertraglich vereinbarte Staffelmiete nur insoweit unwirksam ist, als sie über die damals zulässige Höchstdauer von 10 Jahren hinausgeht (Verweis auf *Senat*, 17.12.2008, a.a.O.). „Etwas anderes kann hier auch dann nicht gelten, wenn [...] es sich vorliegend um eine formularvertraglich vereinbarte Staffelmiete handelt. Denn die Vereinbarung unterliegt nicht der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle, weil sie die Höhe der zu zahlenden Miete unmittelbar festlegt (§ 307 Abs. 3 BGB).“

Kommentar: Das Kapitel „Vor-Reform-Staffelmiete“ ist beendet.



RAin FAMuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de