

Florian Herkommer · Theo Hübner · Desiree Ortlieb

Mietrecht für Vermieter

Das Praxishandbuch von A-Z



Florian Herkommer

Theo Hübner

Desiree Ortlieb

Mietrecht für Vermieter

Das Praxishandbuch von A-Z

© 2026 Florian Herkommer, Theo Hübner, Desiree Ortlieb

Coverdesign von: Pascal Schejnoha, <https://opacta.de/>

Illustration von: Pascal Schejnoha, <https://opacta.de/>

Verlagslabel: opacta, <https://opacta.de/>

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Für die Inhalte sind die Autoren verantwortlich. Jede Verwertung ist ohne ihre Zustimmung unzulässig. Die Publikation und Verbreitung erfolgen im Auftrag der Autoren, postalisch zu erreichen unter: opacta UG (haftungsbeschränkt), Bahnhofstraße 57, 71229 Leonberg, Deutschland und per E-Mail unter info@opacta.de.

Inhaltsverzeichnis

Über die Autoren	8
1. Einleitung.....	10
2. Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter.....	13
2.1 Pflichten des Vermieters	13
2.2 Rechte des Vermieters.....	17
2.3 Pflichten des Mieters.....	19
2.4 Rechte des Mieters	22
3. Abschluss eines Mietvertrags	24
3.1 Zustandekommen eines Mietvertrags	24
3.2 Regelungsmöglichkeiten im Mietvertrag (Überblick).....	31
3.3 Befristung des Mietvertrags.....	36
3.4 Kündigungsausschluss	40
3.5 Mietvertrag als AGB und Bedeutung	45
4. Mietsicherheiten	51
4.1 Kautions	51
4.2 Bürgschaft.....	59
4.3 Mietkautionsversicherung	65
4.4 Mietausfallversicherung	66
4.5 Haftpflichtversicherung des Mieters	66
5. Von der Mietersuche bis zur ersten Mietzahlung	68
5.1 Mietersuche	68
5.2 Mieterselbstauskunft	72

5.3 Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	79
5.4 Überprüfung der Bonität des Mieters	84
5.5 Übergabeprotokoll	87
5.6 Wohnungsgeberbescheinigung	95
6. Miete und Mieterhöhungen	98
6.1 Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses	98
6.2 Mietpreisbremse	98
6.3 Mieterhöhungsmöglichkeiten im Überblick	104
6.4 Indexmiete	107
6.5 Staffelmiete	113
6.6 Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmiete	117
6.7 Modernisierungsmieterhöhung	123
6.8 Vereinbarung einer Mieterhöhung	129
7. Betriebskosten	131
7.1 Grundlagen: Was sind Betriebskosten?	131
7.2 Betriebskostenvorauszahlung vs. -pauschale	141
7.3 Wie lege ich Betriebskosten auf den Mieter um?	143
7.4 Betriebskostenabrechnung	145
7.5 Erhöhung/Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ..	153
7.6 Sonderfall: Betriebskostenpauschale	159
8. Instandhaltung der Mietwohnung	170
8.1 Instandhaltungspflicht Vermieter	170
8.2 Kleinreparaturklausel	172
8.3 Schönheitsreparaturen	176

9. Mietmangel und Mietminderung	188
10. Schadensersatz während des Mietverhältnisses	198
11. WG-Vermietung	205
12. Untervermietung	214
13. Möblierte Vermietung	224
14. Gewerbevermietung	233
15. Allgemeine Mietverwaltung / Mietermanagement	245
15.1 Betretungsrecht der Wohnung des Vermieters	245
15.2 Tierhaltung im Mietrecht	251
15.3 Rauchmelderpflicht	259
15.4 Gestaltung von Klingelschildern	265
15.5 Mietzahlung: Dauerauftrag vs. Lastschrift	268
15.6 Abmahnung	273
16. Kündigung	275
16.1 Allgemeines	275
16.2 Ordentliche Kündigung: Eigenbedarf	276
16.3 Außerordentliche Kündigung: Verhaltensbedingt, Zahlungsverzug	291
16.4 Kündigung bei mehreren Mietern	300
16.5 Einvernehmliche Vertragsbeendigung	303
16.6 Beendigung durch Zeitablauf	305
16.7 Beendigung durch Kündigung des Mieters	306
17. Abwicklung des Mietverhältnisses	313
17.1 Rückgabepflicht	313

17.2 Abnahmeprotokoll	315
17.3 Haftung des Mieters nach Auszug/Räumung.....	321
17.4 Umgang mit Kautions nach Rückgabe der Wohnung	326
18. Steuern bei der Vermietung	330
19. Praktische Tipps	343
19.1 Fristen berechnen	343
19.2 Dokumente rechtssicher Zustellen	353
opacta Vermieterpakete	359

Über die Autoren

Florian Herkommer

Florian Herkommer ist Rechtsanwalt und arbeitet in einer internationalen Wirtschaftskanzlei. Er studierte Rechtswissenschaften an der Universität Konstanz. Sein Referendariat absolvierte er in Stuttgart und Dubai. Derzeit promoviert er an der Universität Osnabrück.

Theo Hübner

Theo Hübner ist als Rechtsanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht in einer mittelständischen Wirtschaftskanzlei in Stuttgart. Er studierte Rechtswissenschaften an der Eberhard-Karls-Universität Tübingen und absolvierte sein Referendariat in Stuttgart und Wien.

Desiree Ortlieb

Desiree Ortlieb ist Juristin und gelernte Großhandelskauffrau. Aktuell absolviert sie ein LL.M.-Masterstudium und arbeitet in einer mittelständischen Wirtschaftskanzlei. Sie studierte Rechtswissenschaften an der FernUniversität in Hagen.

Die Autoren sind Mitgründer von **opacta**.

opacta ist eine Plattform von Juristen und Wirtschaftsexperten mit einer klaren Mission: Das Vermieten für Vermieter einfacher zu machen. Private Vermieter tragen einen wesentlichen Teil des deutschen Mietmarkts und übernehmen dabei nicht nur wirtschaftliche Verantwortung, sondern müssen sich zugleich in einem zunehmend komplexen rechtlichen Umfeld zurechtfinden. Genau hier setzt opacta an und schafft Orientierung, Struktur und Sicherheit.

opacta bietet Vermietern verlässliche und praxisnahe Werkzeuge für den gesamten Vermieteralltag – von rechtssicheren Mietvertragsvorlagen über strukturierte Vermieterpakete für typische Situationen wie Mieterhöhungen, Kündigungen oder Wohnungsübergaben bis hin zu digitalen Rechnern für zentrale wirtschaftliche Kennzahlen sowie verständlichen Ratgebern mit klarem Bezug zur Praxis.

Alle Inhalte werden von erfahrenen Juristen entwickelt und regelmäßig aktualisiert. Ziel von opacta ist es, Vermietern klar verständliche und fachlich verlässliche Lösungen an die Hand zu geben, mit denen sie ihre Immobilien sicher, effizient und eigenständig verwalten können.

Weitere Informationen und die **Vermieterpakete von opacta** finden sie unter www.opacta.de.

1. Einleitung

Die Vermietung einer Immobilie gehört für viele Menschen zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen ihres Lebens. Ob einzelne Eigentumswohnung, Mehrfamilienhaus oder langfristig aufgebautes Immobilienportfolio – Vermieter übernehmen nicht nur wirtschaftliche Verantwortung, sondern bewegen sich zugleich in einem rechtlich anspruchsvollen Umfeld. Das deutsche Mietrecht zählt zu den komplexesten Rechtsgebieten des Zivilrechts und ist geprägt von einer Vielzahl gesetzlicher Vorschriften sowie einer umfangreichen Rechtsprechung.

Viele Vermieter stehen daher regelmäßig vor Fragen wie:

- Welche Regelungen sollten im Mietvertrag enthalten sein?
- Wie kann ich die Miete rechtssicher erhöhen?
- Welche Betriebskosten darf ich auf den Mieter umlegen?
- Wann darf ich die Wohnung betreten?
- Welche Möglichkeiten habe ich bei Mietrückständen oder anderen Pflichtverletzungen?
- Wie funktioniert eine wirksame Kündigung?
- Welche Ansprüche bestehen nach dem Auszug des Mieters?

Fehler in diesen Bereichen können erhebliche finanzielle Folgen haben. Nicht selten führen unwirksame Vertragsklauseln, versäumte Fristen oder formale Fehler dazu, dass Vermieter berechnigte Ansprüche nicht durchsetzen können oder unnötige Konflikte mit Mietern entstehen.

Ziel dieses Buches ist es daher, Vermietern einen verständlichen, praxisnahen und rechtssicheren Leitfaden für den gesamten Lebenszyklus eines Mietverhältnisses an die Hand zu geben – von der Mietersuche über den Abschluss des Mietvertrags bis hin zur Beendigung des Mietverhältnisses und den steuerlichen Besonderheiten

der Vermietung.

Den Ausgangspunkt bildet der erste Beitrag dieses Buches: „Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter“. Dieses Kapitel verschafft einen grundlegenden Überblick über die rechtliche Struktur eines Mietverhältnisses und erläutert die wichtigsten Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien. Wer die dort dargestellten Grundsätze versteht, kann viele mietrechtliche Fragestellungen bereits besser einordnen und typische Konflikte frühzeitig vermeiden.

Gleichzeitig dient dieses Kapitel als Fundament für die nachfolgenden Themen. Viele Fragen, die im weiteren Verlauf des Buches vertieft behandelt werden, bauen unmittelbar auf den dort erläuterten Grundprinzipien auf. So hängen etwa die Regelungen zu Mängeln und Mietminderungen eng mit der Instandhaltungspflicht des Vermieters zusammen. Die Möglichkeiten einer Kündigung setzen regelmäßig Pflichtverletzungen oder besondere Interessenlagen voraus. Auch Fragen zu Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Untervermietung oder Tierhaltung lassen sich nur dann richtig verstehen, wenn die grundlegenden Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bekannt sind.

Im Anschluss widmet sich das Buch den einzelnen Phasen eines Mietverhältnisses. Zunächst werden die Voraussetzungen eines wirksamen Mietvertrags sowie die wichtigsten Gestaltungsmöglichkeiten bei der Vertragsgestaltung erläutert. Anschließend werden die verschiedenen Formen von Mietsicherheiten, die Mietersuche, Bonitätsprüfung und Wohnungsübergabe behandelt.

Weitere Schwerpunkte bilden die Themen Miete und Mieterhöhungen, Betriebskosten, Instandhaltungspflichten sowie die Rechte der Parteien bei Mängeln der Mietsache. Daneben werden zahlreiche praxisrelevante Sonderkonstellationen behandelt, darunter Wohngemeinschaften, Untervermietungen, möblierte Vermietungen und die Gewerbevermietung.

Ein besonderer Fokus liegt zudem auf der praktischen Verwaltung laufender Mietverhältnisse. Hierzu gehören unter anderem Fragen der Tierhaltung, des Betretungsrechts, der Abmahnung sowie der Kommunikation mit Mietern. Abschließend behandelt das Buch die verschiedenen Möglichkeiten der Beendigung des Mietverhältnisses, die Rückabwicklung nach Auszug des Mieters sowie steuerliche Aspekte der Vermietung.

Dieses Buch soll Vermietern dabei helfen, rechtliche Risiken frühzeitig zu erkennen, typische Fehler zu vermeiden und Mietverhältnisse sicher, effizient und wirtschaftlich erfolgreich zu gestalten. Denn wer die grundlegenden Regeln des Mietrechts kennt, schafft nicht nur Rechtssicherheit, sondern legt zugleich den Grundstein für ein langfristig erfolgreiches Vermietungsgeschäft.

2. Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter

Das Mietverhältnis ist ein gegenseitiger Vertrag – zwischen Vermieter und Mieter – mit Rechten und Pflichten auf beiden Seiten. Weder ist der Vermieter lediglich zur Überlassung der Wohnung verpflichtet noch beschränkt sich die Rolle des Mieters auf die Zahlung der Miete. Vielmehr entsteht mit Abschluss des Mietvertrags ein auf Dauer angelegtes Schuldverhältnis, das von Rücksichtnahmepflichten, Mitwirkungspflichten und einer laufenden Zusammenarbeit geprägt ist. Grundlage sind insbesondere die §§ 535 ff. BGB, ergänzt durch zahlreiche zwingende Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts.

Im Ausgangspunkt ist die gesetzliche Rollenverteilung klar: Der Vermieter hat dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren und sie in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Der Mieter ist im Gegenzug verpflichtet, die vereinbarte Miete zu zahlen und die Mietsache schonend und vertragsgemäß zu nutzen.

Diese Grundstruktur zeigt bereits, dass sich die Hauptpflichten der Parteien gegenüberstehen. Der Vermieter schuldet die Gebrauchsüberlassung und den Erhalt der Wohnung, der Mieter die Zahlung der Miete. Daneben bestehen jedoch zahlreiche Nebenpflichten, die für das tägliche Zusammenleben im Mietverhältnis oft mindestens ebenso wichtig sind.

2.1 Pflichten des Vermieters

Überlassung der Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand

Die zentrale Pflicht des Vermieters besteht darin, dem Mieter die

Wohnung zum vereinbarten Zeitpunkt in einem Zustand zu überlassen, der den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Die Wohnung muss also grundsätzlich bewohnbar sein und die Eigenschaften aufweisen, die vertraglich vereinbart wurden oder nach Art des Mietobjekts erwartet werden dürfen.

Dazu gehört insbesondere, dass:

- die Räume nutzbar und zugänglich sind,
- wesentliche Installationen wie Strom, Wasser, Heizung und Sanitäreinrichtungen funktionieren,
- keine erheblichen Mängel vorliegen, die das Wohnen beeinträchtigen,
- und die Wohnung dem Zustand entspricht, der im Mietvertrag und/oder bei Besichtigung zugrunde gelegt wurde.

Der Vermieter schuldet allerdings nicht stets einen perfekten oder neuwertigen Zustand. Maßgeblich ist, was vertraglich vereinbart wurde und was bei einer Wohnung dieser Art üblich ist. Eine ältere Wohnung muss nicht den Standard eines Neubaus erfüllen.

Instandhaltungspflicht

Der Vermieter ist nicht nur zur anfänglichen Überlassung verpflichtet, sondern auch dazu, die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Diese Erhaltungspflicht ist eine der wichtigsten laufenden Verpflichtungen des Vermieters.

Treten während der Mietzeit Mängel auf, muss der Vermieter diese grundsätzlich beseitigen, sofern sie nicht vom Mieter selbst verursacht wurden oder wirksam auf den Mieter übertragen werden konnten.

Die Instandhaltungspflicht des Vermieters ist umfassend. Sie betrifft sowohl die eigentliche Mietwohnung als auch diejenigen Teile des

Gebäudes, die für die Nutzung der Wohnung erforderlich sind.

Gewährung des ungestörten Gebrauchs

Der Vermieter muss, wie bereits dargestellt, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht nur anfänglich ermöglichen, sondern auch während der Mietzeit erhalten. Dazu gehört, dass der Mieter die Wohnung grundsätzlich ungestört nutzen kann.

Der Vermieter darf die Nutzung der Wohnung daher nicht eigenmächtig beeinträchtigen. Er darf insbesondere nicht:

- ohne zulässigen Grund die Wohnung betreten,
- eigenmächtig Schlösser austauschen,
- Versorgungsleistungen wie Heizung oder Wasser abstellen, oder
- sonstigen Druck ausüben, um den Mieter zum Auszug zu bewegen.

Der Vermieter bleibt Eigentümer der Wohnung, verliert mit der Vermietung aber den unmittelbaren Besitz. Während der Mietzeit steht dem Mieter das Hausrecht in der Wohnung zu.

Mängelbeseitigung nach Anzeige

Zeigt der Mieter einen Mangel an, muss der Vermieter prüfen, ob tatsächlich ein Mangel vorliegt, und ggf. geeignete Maßnahmen zur Beseitigung ergreifen. Dies muss innerhalb angemessener Zeit geschehen. Wie schnell reagiert werden muss, hängt von Art und Schwere des Mangels ab.

Bei gravierenden Problemen, etwa Heizungsausfall im Winter, Wasserrohrbruch oder erheblichem Schimmelbefall, ist ein sehr schnelles Handeln erforderlich. Bei kleineren Beeinträchtigungen kann dem Vermieter ein etwas größerer zeitlicher Spielraum zustehen.

Rücksichtnahme auf die Rechte des Mieters

Auch der Vermieter unterliegt allgemeinen Rücksichtnahmepflichten. Er muss die Interessen des Mieters beachten und darf dessen Besitz, Privatsphäre und Persönlichkeitsrechte nicht unangemessen beeinträchtigen.

Dies betrifft etwa:

- Besichtigungstermine nur aus berechtigtem Anlass,
- rechtzeitige Ankündigung von Maßnahmen,
- schonende Durchführung von Reparaturen oder Modernisierungen,
- sachlichen Umgang bei Beschwerden oder Konflikten.

Der Vermieter darf seine Rechte nicht „schikanös“ oder unverhältnismäßig ausüben.

Ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung

Sofern Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart wurden, ist der Vermieter verpflichtet, hierüber ordnungsgemäß abzurechnen. Die Abrechnung muss formell und materiell korrekt sein und dem Mieter innerhalb der gesetzlichen Frist zugehen.

Auch im Zusammenhang mit der Mietkaution treffen den Vermieter Pflichten. Er muss die Kaution getrennt von seinem Vermögen anlegen und nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb angemessener Prüfungsfrist abrechnen.

Verkehrssicherungs- und Schutzpflichten

Den Vermieter treffen zudem Verkehrssicherungs- und Schutzpflichten im Hinblick auf das Gebäude. Er muss dafür sorgen, dass von dem Mietobjekt und den Gemeinschaftsflächen keine vermeidbaren Gefahren ausgehen. Dazu gehören etwa:

- die Verkehrssicherheit von Treppenhaus und Zugangswegen,
- die Instandhaltung technischer Anlagen,
- und je nach Ausgestaltung die Organisation von Winterdienst, Beleuchtung oder Gebäudesicherheit.

Zwar können einzelne Pflichten teilweise übertragen werden, vollständig entlasten kann sich der Vermieter jedoch nicht in jeder Hinsicht.

2.2 Rechte des Vermieters

Anspruch auf Zahlung der Miete

Das zentrale Recht des Vermieters ist der Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Miete. Der Mieter schuldet die Miete in der vereinbarten Höhe und zu dem vereinbarten Zeitpunkt. Hinzu kommen, soweit vereinbart, Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostenpauschalen.

Anspruch auf vertragsgemäße Nutzung

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter die Wohnung nur im Rahmen des vertraglich Vereinbarten nutzt. Eine Wohnung darf grundsätzlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine darüber hinausgehende Nutzung, etwa als Gewerbebetrieb mit Außenwirkung, bedarf regelmäßig der Zustimmung.

Der Vermieter kann sich gegen vertragswidrige Nutzungen wehren, etwa bei:

- unerlaubter gewerblicher Nutzung,
- unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte,

- erheblicher Störung des Hausfriedens, oder
- verwerflicher Behandlung der Wohnung.

Anspruch auf schonende Behandlung der Wohnung

Der Vermieter hat das Recht, dass der Mieter die Wohnung pfleglich behandelt. Normale Abnutzung muss der Vermieter zwar hinnehmen, nicht aber darüber hinausgehende Schäden oder unsachgemäße Nutzung.

Der Mieter darf die Wohnung nicht so nutzen, dass Substanz, Sicherheit oder Ordnung des Hauses beeinträchtigt werden. Bei Pflichtverletzungen kann der Vermieter auf Unterlassung, Schadensersatz, Abmahnung und ggf. Kündigung zurückgreifen.

Zutritt bei berechtigtem Anlass

Auch wenn der Vermieter kein allgemeines Zutrittsrecht hat, kann er in bestimmten Fällen Besichtigung oder Zutritt verlangen. Voraussetzung ist stets ein berechtigter Anlass. Solche Anlässe können etwa sein:

- Besichtigung wegen gemeldeter Mängel,
- Durchführung von Reparaturen,
- Ablesung von Zählern,
- Besichtigung mit Kauf- oder Nachmietinteressenten nach entsprechender Ankündigung, oder
- Prüfung konkreter Gefahrenlagen.

Der Zutritt muss rechtzeitig angekündigt und in zeitlich zumutbarer Weise durchgeführt werden.

Anspruch auf Rückgabe der Wohnung nach Vertragsende

Mit Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter die Rückgabe der Wohnung verlangen. Der Mieter muss die Wohnung

räumen, den Besitz aufgeben und sämtliche Schlüssel herausgeben. Kommt er dem nicht nach, kann der Vermieter Räumung und ggf. Nutzungsentschädigung verlangen.

2.3 Pflichten des Mieters

Zahlung der Miete

Die Hauptpflicht des Mieters ist die rechtzeitige Zahlung der vereinbarten Miete. Diese Pflicht besteht unabhängig davon, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt. Maßgeblich ist, dass ihm der vertragsgemäße Gebrauch gewährt wird.

Zur Mietzahlung gehören:

- die Grundmiete,
- vereinbarte Betriebskostenvorauszahlungen oder Pauschalen,
- und ggf. weitere wirksam vereinbarte Nebenleistungen.

Wiederholte Verspätungen oder Rückstände können erhebliche Folgen bis hin zur Kündigung haben.

Zahlung der Kautions

Ist eine Mietkaution vereinbart, muss der Mieter diese leisten. Dabei gilt die gesetzliche Obergrenze von drei Nettokaltmieten. Der Mieter hat grundsätzlich das Recht, die Kautions in drei Raten zu zahlen, sofern es sich um eine Geldkaution handelt.

Schonende und vertragsgemäße Nutzung

Der Mieter muss die Wohnung sorgfältig und vertragsgemäß nutzen. Er darf die Wohnung nicht beschädigen, verwahrlosen lassen oder

zweckwidrig gebrauchen. Die Nutzung muss sich im Rahmen dessen bewegen, was vertraglich vereinbart und sozial üblich ist.

Der Mieter ist verpflichtet,

- übermäßige Belastungen der Wohnung zu vermeiden,
- gemeinschaftliche Flächen rücksichtsvoll zu nutzen, und
- die Hausordnung einzuhalten, soweit sie wirksam eingebracht wurde.

Rücksichtnahme auf andere Hausbewohner

Ein Mietverhältnis besteht nicht isoliert. Der Mieter ist verpflichtet, auf Vermieter, Nachbarn und sonstige Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Daraus folgen insbesondere Pflichten im Zusammenhang mit:

- Ruhezeiten,
- Lärmvermeidung,
- Sauberkeit in Gemeinschaftsflächen,
- Vermeidung von Geruchsbelästigungen, und
- allgemein friedlichem Zusammenleben.

Erhebliche Verstöße können Abmahnungen und Kündigungen rechtfertigen.

Anzeigespflicht bei Mängeln

Treten während der Mietzeit Mängel auf oder drohen Schäden, muss der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Diese Pflicht ist in der Praxis sehr wichtig. Unterlässt der Mieter die Anzeige, kann er sich schadensersatzpflichtig machen, wenn sich der Schaden dadurch vergrößert.

Die Mängelanzeige dient dem Schutz beider Parteien. Sie ermöglicht dem Vermieter, rechtzeitig Abhilfe zu schaffen, und schützt den

Mieter davor, dass ihm später eine unterlassene Anzeige vorgeworfen wird.

Duldung bestimmter Maßnahmen

Der Mieter muss bestimmte Maßnahmen des Vermieters dulden, wenn diese rechtlich zulässig sind. Dazu gehören insbesondere:

- Erhaltungsmaßnahmen,
- bestimmte Modernisierungsmaßnahmen,
- notwendige Besichtigungen aus berechtigtem Anlass, und
- Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

Die Duldungspflicht bedeutet jedoch nicht, dass der Mieter alles hinnehmen muss. Vielmehr müssen die Maßnahmen rechtmäßig, angekündigt und zumutbar sein.

Rückgabepflicht nach Mietende

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter die Wohnung zurückgeben. Dazu gehört, dass er:

- die Wohnung räumt,
- den Besitz vollständig aufgibt,
- sämtliche Schlüssel herausgibt, und
- die Wohnung in dem geschuldeten Zustand zurücklässt.

Welche konkreten Rückgabepflichten bestehen, etwa in Bezug auf Einbauten, besenreine Übergabe oder Schadensbeseitigung, richtet sich nach Gesetz und wirksamen Vereinbarungen.

2.4 Rechte des Mieters

Recht auf Gebrauch der Wohnung

Das zentrale Recht des Mieters ist der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung. Solange das Mietverhältnis besteht, darf der Mieter die Wohnung grundsätzlich als Lebensmittelpunkt nutzen und den Besitz gegen Eingriffe auch des Vermieters verteidigen.

Anspruch auf mangelfreien Zustand im geschuldeten Rahmen

Der Mieter hat Anspruch darauf, dass die Wohnung bei Übergabe und während der Mietzeit in einem Zustand ist, der den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Treten Mängel auf, kann er Mängelbeseitigung verlangen und unter den gesetzlichen Voraussetzungen weitere Rechte geltend machen.

Schutz der Privatsphäre

Der Mieter hat in der Wohnung das Hausrecht. Der Vermieter darf die Wohnung nicht beliebig betreten. Besichtigungen oder Zutritte sind nur aus berechtigtem Anlass und in angemessenem Rahmen zulässig.

Rechte bei Mängeln

Bei Mängeln stehen dem Mieter je nach Fall verschiedene Rechte zu, insbesondere:

- Mietminderung,
- Mängelbeseitigung,
- Schadensersatz, und
- ggf. Zurückbehaltungsrechte.

Diese Rechte setzen regelmäßig voraus, dass der Mangel nicht unerheblich ist und dem Vermieter angezeigt wurde.

Kündigungsrechte und Widerspruchsrechte

Der Mieter kann das Mietverhältnis grundsätzlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen ordentlich kündigen. Darüber hinaus kann ihm in besonderen Fällen auch ein außerordentliches Kündigungsrecht zustehen.

Im Fall einer Vermieterkündigung kann dem Mieter zudem unter bestimmten Voraussetzungen ein Widerspruchsrecht zustehen, etwa bei besonderer Härte.

Zusammenfassung

Die Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter sind im Mietrecht eng miteinander verknüpft. Der Vermieter schuldet insbesondere die Überlassung und Erhaltung der Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand. Der Mieter schuldet vor allem die Zahlung der Miete sowie die schonende und vertragsgemäße Nutzung der Wohnung. Daneben bestehen auf beiden Seiten zahlreiche Nebenpflichten, insbesondere Rücksichtnahme-, Anzeige-, Duldungs- und Mitwirkungspflichten.

Wer diese Grundstruktur kennt, kann viele mietrechtliche Probleme besser einordnen und Streitigkeiten von vornherein vermeiden. Gerade für Vermieter ist dieses Verständnis die Grundlage für eine rechtssichere und praktikable Verwaltung des Mietverhältnisses.

3. Abschluss eines Mietvertrags

3.1 Zustandekommen eines Mietvertrags

Die Unterschrift ist entscheidend für die Wirksamkeit eines schriftlichen Mietvertrags. Doch wer muss tatsächlich unterzeichnen und wie? Ob Ehepartner, Wohngemeinschaft oder Vertretung durch Dritte, schon kleine Fehler können rechtliche Folgen haben.

Grundprinzipien beim Abschluss eines Mietvertrags: Angebot und Annahme

Ein Mietvertrag kommt durch Angebot und Annahme zustande. Stehen auf einer Seite mehrere Personen, müssen grundsätzlich alle als Vertragspartei genannten Personen unterschreiben. Unterzeichnet nicht jeder vorgesehene Mieter, hängt die Wirksamkeit vom Vorliegen einer wirksamen Vertretung dieses Mieters ab; fehlt auch diese, ist der Vertrag nur mit den übrigen Unterzeichnern zustande gekommen. Ein Mietvertrag kann aber grundsätzlich auch nur mündlich abgeschlossen werden.

Wann ist die Schriftform erforderlich und wann nicht?

Ein Mietvertrag muss nicht zwingend in Schriftform (§ 126 BGB) gefasst sein, er kann auch mündlich oder konkludent (= ohne ausdrückliche Willenserklärung bspw. durch faktischen Einzug und Mietzahlung) geschlossen werden.

Bestimmte Abreden entfalten jedoch nur bei Schriftform Wirkung, insbesondere eine Befristung von mehr als einem Jahr sowie ein längerfristiger Kündigungsverzicht (vgl. § 550 BGB). In der Praxis dient der schriftliche Mietvertrag zudem der besseren Beweisbarkeit von Abreden.

Erforderliche Unterschriften

Ist Schriftform vereinbart oder gesetzlich erforderlich, gilt § 126 BGB:

- Entweder beide Parteien unterschreiben dieselbe Urkunde, oder
- es werden mehrere gleichlautende Exemplare erstellt und jede Partei unterzeichnet das für die jeweils andere Partei bestimmte Exemplar.

Für den Zugang der Erklärung ist maßgeblich, dass jede Partei, also Vermieter und Mieter, ein von der anderen Partei unterschriebenes Exemplar erhält (§ 130 Abs. 1 S. 1 BGB).

Es ist nicht zwingend erforderlich, dass eine einzige Urkunde von Vermieter und Mieter unterzeichnet wird. In der Praxis unterschreiben oft beide Parteien beide Exemplare und jeder behält einen Original-Mietvertrag.

Form der Unterschrift und Platzierung

Die Unterschrift muss eigenhändig geleistet werden und am Ende des Mietvertrages stehen (Abschlussfunktion der Unterschrift). Unterschriften neben oder über dem Vertragstext genügen nicht. Änderungen im Vertragstext sind innerhalb des Textes vorzunehmen und am besten von allen Parteien abzuzeichnen; umfangreiche Änderungen sollten als Anlage dokumentiert und von allen Parteien erneut unterschrieben werden.

Werden in den beiden Vertragsexemplaren unterschiedliche Inhalte verwendet, gilt eine abweichende Regelung regelmäßig als nicht vereinbart (Beispiel: nur im Vermieter-Exemplar eingetragener Kündigungsverzicht wurde nicht wirksam).

Elektronische Form

Die Schriftform kann durch elektronische Form ersetzt werden, wenn

das Gesetz nichts anderes bestimmt (§ 126 Abs. 3 BGB). Dafür ist eine qualifizierte elektronische Signatur erforderlich. Eingescannte oder „eingefügte“ Unterschriften per PDF/E-Mail genügen nicht. Beide Parteien müssen ein kompatibles Signatursystem nutzen.

Wer muss unterschreiben?

Einzelmieter

Steht auf Mieterseite nur eine Person, muss ausschließlich diese den Vertrag eigenhändig unterzeichnen. Sie ist dann alleinige Vertragspartnerin und für sämtliche Verpflichtungen, insbesondere die Mietzahlung, verantwortlich.

Ehepartner und eingetragene Lebenspartner

Treten beide als Mieter auf, müssen grundsätzlich beide unterschreiben. Unterzeichnet nur einer, wird der andere nur dann Vertragspartei, wenn er wirksam vertreten wurde. Diese muss erkennbar sein, etwa durch den Zusatz „i. V.“ und eine entsprechende Vollmacht, welche idealerweise als Anlage dem Mietvertrag beigelegt wird.

Allein die Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft begründet keine automatische Vertretungsbefugnis. Zieht ein Ehepartner erst später ein, ohne im Vertrag genannt zu sein, wird er nicht automatisch (Mit-)Mieter.

Lebensgemeinschaften ohne Trauschein

Leben zwei Partner zusammen, ohne verheiratet zu sein, kann keiner den anderen ohne ausdrückliche Vollmacht vertreten. Fehlt die Unterschrift eines im Vertrag genannten Partners, muss der Vertrag angepasst werden oder ein Untermietverhältnis mit Zustimmung des Vermieters vereinbart werden. Natürlich ist es aber auch möglich, dass nur ein Lebenspartner Vertragspartner, sprich Mieter, wird und der Vermieter dem anderen erlaubt, mit in der Wohnung zu wohnen.

Für Vermieter ist es meist besser zwei Mieter zu haben, da so zwei Personen gesamtschuldnerisch für die Mietzahlung eintreten.

Wohngemeinschaften (WGs)

Bei einer WG können alle Bewohner als Hauptmieter unterzeichnen. Vorteil dieses WG-Modells ist, dass der Vermieter Ansprüche gegen alle richten kann. Allerdings erfordern Vertragsänderungen die Zustimmung aller Mieter und Mieterhöhungen oder Kündigungen müssen an sämtliche Mieter gestellt werden.

Alternativ kann nur eine Person Hauptmieter werden und mit den übrigen Bewohnern Untermietverträge schließen.

Minderjährige Mieter

Minderjährige benötigen stets die Zustimmung ihrer Erziehungsberechtigten. Diese muss schriftlich vorliegen, andernfalls ist der Vertrag schwebend unwirksam. Auch ein Untermietvertrag mit einem Minderjährigen bedarf dieser Zustimmung.

Unterschriften mit Vertretung

Voraussetzungen für eine wirksame Vertretung bei Mietverträgen

Unterschreibt eine Person für eine andere Vertragspartei, muss eine entsprechende Vertretungsbefugnis vorliegen. Diese kann sich aus einer Vollmacht in Schriftform, aus gesetzlicher Vertretung (z. B. beide Eltern für Minderjährige, § 1629 Abs. 1 BGB) oder aus einer organschaftlichen Stellung (z. B. Geschäftsführer einer GmbH, § 35 Abs. 1 GmbHG) ergeben. Ohne Vertretungsbefugnis ist die Unterschrift für den Vertretenen nicht bindend.

Form und Inhalt der Vollmacht

Eine Vollmacht sollte in Schriftform vorliegen und den Vertreter klar

benennen. Sie muss von allen Vollmachtgebern unterzeichnet sein, wenn mehrere Personen vertreten werden. Der Umfang der Vollmacht – etwa Abschluss und Änderung des Mietvertrags – sollte ausdrücklich angegeben werden.

Vertretungshinweise im Mietvertrag

Der Vertretungswille muss aus der Unterschrift erkennbar sein. Der Zusatz „i. V.“ („in Vertretung“) zeigt an, dass die unterzeichnende Person eine eigene Willenserklärung für den Vertretenen abgibt.

Der Zusatz „i. A.“ („im Auftrag“) deutet hingegen auf eine Botentätigkeit hin und ist rechtlich riskant, weil er nicht zwingend auf eine Vertretungserklärung hinweist.

Praktische Abläufe der Unterzeichnung

Unterzeichnung bei gleichzeitiger Anwesenheit

Am einfachsten ist es, wenn Mieter und Vermieter gemeinsam anwesend sind und beide Vertragsexemplare gleichzeitig unterschreiben. So können offene Fragen direkt geklärt und Ergänzungen einvernehmlich vorgenommen werden. Jede Partei erhält anschließend ein Original mit beiden Unterschriften.

Unterzeichnung getrennt (per Post)

Kommt die Unterzeichnung nicht gleichzeitig zustande, werden die Vertragsexemplare in der Regel per Post versendet.

Dabei gilt § 126 Abs. 2 BGB: Werden mehrere gleichlautende Exemplare erstellt, genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

Es gibt zwei gängige Vorgehensweisen:

Variante 1 (Vermieter unterschreibt zuletzt): Der Vermieter sendet dem Mieter zwei von ihm ausgefüllte, aber noch nicht

unterschiedene Exemplare. Der Mieter unterschreibt beide und sendet sie zurück. Der Vermieter unterzeichnet eines davon und gibt es dem Mieter zurück. Vorteil für den Vermieter: Er kann prüfen, ob der Mieter Änderungen vorgenommen hat, bevor er selbst unterschreibt.

Variante 2 (Mieter unterschreibt zuletzt): Der Vermieter unterzeichnet beide Exemplare und sendet sie dem Mieter. Dieser behält eines, unterschreibt das andere und sendet es zurück. Vorteil für den Mieter: geringeres Risiko unbemerkter Änderungen durch den Vermieter.

In beiden Varianten muss jede Partei ein von der anderen Partei unterschriebenes Exemplar erhalten.

Praxishinweis: Vermieter sollten Variante 1 bevorzugen. Sonst hängt der Vertragsschluss am Mieter und jeder Tag ohne dessen Unterschrift ist ein verlorener Tag, an dem die Wohnung für andere Interessenten faktisch blockiert ist.

Achtung: Bei Abschluss eines Mietvertrags über den Postweg ohne vorherige Besichtigung der Wohnung kann ein Widerrufsrecht des Mieters bestehen. Wird dieser hierüber nicht ordnungsgemäß belehrt, verlängert sich die Widerrufsfrist von 2 Wochen auf 1 Jahr und 2 Wochen.

Originale und Kopien

Jede Partei sollte ein Original aufbewahren. Zusätzlich empfiehlt sich eine Kopie zur internen Ablage. Bei elektronischer Archivierung ist sicherzustellen, dass die unterschriebene Fassung vollständig eingescannt wird.

Änderungen und Ergänzungen im Mietvertrag

Änderungen sollten direkt im Vertragstext vorgenommen und von allen Vertragsparteien an der betreffenden Stelle mitunterzeichnet

werden; umfangreiche Anpassungen werden idealerweise in einer gesonderten, als Anlage bezeichneten Vereinbarung festgehalten, die ebenfalls von allen Parteien unterschrieben ist.

Wichtig ist, dass beide Vertragsexemplare identisch sind. Weichen Inhalte ab, gilt eine Regelung in der Regel als nicht vereinbart, wie etwa bei einem nur im Exemplar des Vermieters enthaltenen Kündungsverzicht.

Häufige Fehler beim Mietvertragsabschluss

Fehlende Unterschrift einer Vertragspartei: Ohne wirksame Vertretung wird diese Person nicht Vertragspartner; Ansprüche gegen sie sind ausgeschlossen.

Unterschrift an falscher Stelle: Unterschriften neben oder über dem Vertragstext erfüllen nicht die gesetzlichen Anforderungen (Abschlussfunktion der Unterschrift).

Abweichende Inhalte in den Vertragsexemplaren: Unterschiedliche Regelungen gelten in der Regel als nicht vereinbart (z. B. Kündungsverzicht nur im Vermieter-Exemplar).

Zusammenfassung

Für die Wirksamkeit eines Mietvertrags ist entscheidend, dass alle als Vertragspartei genannten Personen den Vertrag eigenhändig unterschreiben oder wirksam vertreten werden.

Die Schriftform nach § 126 BGB kann durch gleichlautende Vertragsexemplare gewahrt werden, wenn jede Partei die für die andere bestimmte Urkunde unterzeichnet.

Änderungen müssen in allen Exemplaren identisch sein und von allen Parteien bestätigt werden. Häufige Fehler wie fehlende Unterschriften, falsche Platzierung oder abweichende Inhalte lassen sich durch sorgfältige Prüfung vor Vertragsabschluss vermeiden.

Wer diese Grundsätze beachtet, minimiert rechtliche Risiken und schafft eine klare Grundlage für das Mietverhältnis.

3.2 Regelungsmöglichkeiten im Mietvertrag (Überblick)

Neben den bereits dargestellten Regelungen zur Befristung und zum Kündigungsausschluss eröffnet das Mietrecht eine Vielzahl weiterer Gestaltungsmöglichkeiten, die für die wirtschaftliche und rechtliche Ausgestaltung des Mietverhältnisses von zentraler Bedeutung sind. Nachfolgend werden die wichtigsten Regelungsbereiche überblicksartig dargestellt; eine vertiefte Behandlung erfolgt an den jeweiligen Stellen.

Miethöhe und Mietanpassungsmechanismen

Die Parteien können zwischen unterschiedlichen Systemen der Mietpreisgestaltung wählen. Bei der „klassischen“ Miete erfolgt die Anpassung über gesetzliche Mechanismen, insbesondere nach §§ 558 ff. BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) oder nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB). Demgegenüber ermöglichen Staffelmieten (§ 557a BGB) eine im Voraus festgelegte, stufenweise Erhöhung der Miete, während Indexmieten (§ 557b BGB) an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt sind.

Während die klassische Miete Flexibilität bietet, schaffen Staffel- und Indexmieten eine hohe Planungssicherheit, schließen jedoch während ihrer Laufzeit bestimmte gesetzliche Mieterhöhungsmöglichkeiten aus. Gleichzeitig sind sie an formale Anforderungen gebunden, deren Nichtbeachtung zur Unwirksamkeit führen kann.

Betriebskosten

Die Umlage von Betriebskosten setzt eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung voraus (§ 556 BGB). In der Praxis erfolgt dies entweder durch Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung oder durch Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale.

Wesentlich ist eine klare Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) und/oder eine konkrete Auflistung der umlagefähigen Kostenarten. Unklare oder unvollständige Regelungen führen dazu, dass einzelne Kostenpositionen nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Fehler in der Abrechnung können zudem Rückforderungsansprüche des Mieters begründen.

Schönheitsreparaturen

Die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist rechtlich besonders sensibel und durch umfangreiche Rechtsprechung geprägt. Grundsätzlich kann die Pflicht wirksam übertragen werden, allerdings nur unter Einhaltung strenger Vorgaben. Unwirksam sind insbesondere starre Fristenpläne, verpflichtende Endrenovierungen oder Vorgaben zu bestimmten Farben oder Ausführungsarten.

Zudem ist zu beachten, dass eine formularmäßige Übertragung regelmäßig ausscheidet, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde und kein angemessener Ausgleich erfolgt ist. Fehlerhafte Klauseln führen dazu, dass die Renovierungspflicht vollständig beim Vermieter verbleibt.

Kleinreparaturklausel

Durch eine Kleinreparaturklausel kann der Vermieter den Mieter an den Kosten für kleinere Instandsetzungen beteiligen, typischerweise bei häufig genutzten Teilen der Mietsache (z. B. Wasserhähne, Lichtschalter). Voraussetzung für die Wirksamkeit ist insbesondere eine klare und transparente Begrenzung sowohl für den Einzelfall

(üblich: ca. 75–120 €) als auch eine jährliche Höchstgrenze (häufig 6 bis 8 % der Jahresnettomiete).

Fehlt eine solche Begrenzung oder ist die Klausel zu weit gefasst, ist sie insgesamt unwirksam mit der Folge, dass der Vermieter sämtliche Kosten zu tragen hat.

Mietsicherheit (Kautions)

Die Vereinbarung einer Mietsicherheit ist auf maximal drei Nettokaltmieten begrenzt (§ 551 BGB). Der Mieter ist berechtigt, die Kautions in drei monatlichen Raten zu leisten.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautions getrennt von seinem Vermögen und verzinslich anzulegen. Verstöße gegen diese Pflichten können Schadensersatzansprüche auslösen. Die Rückzahlung erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung einer angemessenen Prüfungsfrist.

Tierhaltung

Regelungen zur Tierhaltung sind regelmäßig Gegenstand mietrechtlicher Streitigkeiten. Generelle Verbote sind in formularmäßigen Mietverträgen unwirksam. Zulässig sind hingegen differenzierende Klauseln, die etwa zwischen Kleintieren und größeren Tieren unterscheiden oder eine Zustimmung des Vermieters vorsehen.

Entscheidend ist eine Interessenabwägung im Einzelfall, bei der sowohl die Interessen des Mieters als auch der Mitbewohner und des Vermieters berücksichtigt werden.

Nutzung der Mietsache und Untervermietung

Der Mietvertrag kann die zulässige Nutzung der Wohnung konkretisieren, insbesondere hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung oder der Untervermietung. Während eine vollständige Untersagung der Untervermietung problematisch sein kann, sind

Zustimmungsvorbehalte üblich und rechtlich zulässig.

Zu beachten ist, dass der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung haben kann (§ 553 BGB).

Hausordnung und Verhaltenspflichte der Mieter

Durch die Einbeziehung einer Hausordnung können Verhaltenspflichten konkretisiert werden, etwa hinsichtlich Ruhezeiten, Reinigungspflichten oder der Nutzung von Gemeinschaftsflächen. Voraussetzung ist, dass die Hausordnung wirksam in den Mietvertrag einbezogen wird.

Unzulässig sind Regelungen, die über das sozial Übliche hinausgehen oder den Mieter unangemessen benachteiligen.

Zutrittsrechte des Vermieters

Ein generelles, anlassloses Zutrittsrecht ist unzulässig. Zulässig sind jedoch konkret geregelte Zutrittsrechte aus sachlichem Grund, etwa zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, zur Besichtigung bei Verkaufsabsicht oder zur Ablesung von Zählern.

Die Ausgestaltung muss verhältnismäßig sein und die Privatsphäre des Mieters berücksichtigen.

Modernisierung und Instandhaltung

Vertragliche Regelungen können die gesetzlichen Pflichten zur Instandhaltung und Modernisierung ergänzen oder konkretisieren. Insbesondere kann die Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen näher ausgestaltet werden (§§ 555a ff. BGB).

Gleichzeitig sind die gesetzlichen Grenzen zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten und der Ankündigungspflichten.

Möblierte Vermietung

Bei einer möblierten Vermietung wird dem Mieter nicht nur die Wohnung, sondern auch eine vollständige oder teilweise Einrichtung zur Verfügung gestellt. Dazu zählen insbesondere Bett, Schrank, Tisch, Stühle und Küchenausstattung.

Dies hat Auswirkungen auf die Miethöhe, den Kündigungsschutz und teilweise auch auf die Betriebskostenabrechnung. Wichtig ist, dass die Möblierung im Vertrag genau aufgelistet und dokumentiert wird, idealerweise mit einem Übergabeprotokoll, das Zustand und Vollständigkeit der Möbel festhält.

Zudem gelten bei möbliert vermieteten Wohnungen zum Teil kürzere Kündigungsfristen, insbesondere bei Vermietung einzelner möblierter Zimmer innerhalb der eigenen Wohnung (§ 549 Abs. 2 BGB). Vermieter sollten hier sorgfältig prüfen, ob wirklich ein Anwendungsfall für diese Ausnahme vorliegt.

Weitere typische Regelungsbereiche

Darüber hinaus enthalten Mietverträge häufig zusätzliche Regelungen, etwa zu Schlüsseln und Schlüsselverlust, Rauchmeldern, Winterdienst, Gartenpflege oder zur Nutzung von Stellplätzen und Nebenflächen. Auch hier gilt, dass eine klare, transparente und rechtlich zulässige Ausgestaltung entscheidend ist.

Insgesamt zeigt sich, dass Mietverträge ein erhebliches Maß an Gestaltungsspielraum bieten. Gleichzeitig ist dieser durch zwingendes Mietrecht und eine umfangreiche Rechtsprechung begrenzt. Eine sorgfältige und rechtssichere Vertragsgestaltung ist daher unerlässlich, um wirtschaftliche Risiken zu vermeiden und eine stabile Grundlage für das Mietverhältnis zu schaffen.

3.3 Befristung des Mietvertrags

Ein befristeter Mietvertrag – auch Zeitmietvertrag genannt – endet automatisch zu einem festgelegten Termin. Für Vermieter kann das eine attraktive Möglichkeit sein, Planungssicherheit zu gewinnen. Auch für Mieter kann eine zeitlich begrenzte Nutzung sinnvoll sein, etwa bei einem Auslandsaufenthalt.

Doch seit der Mietrechtsreform 2001 gelten für solche Verträge enge rechtliche Vorgaben. Eine Befristung ist nur in klar definierten Fällen erlaubt, und Formfehler führen schnell dazu, dass der Vertrag als unbefristet gilt.

Was ist ein Zeitmietvertrag?

Ein unbefristeter Mietvertrag läuft so lange, bis eine Partei kündigt. Ein Zeitmietvertrag dagegen endet automatisch nach Ablauf der vereinbarten Dauer und eine ordentliche Kündigung während dieser Zeit ist ausgeschlossen. Zulässig ist nur der sogenannte qualifizierte Zeitmietvertrag nach § 575 BGB, das heißt, der Vermieter muss bereits bei Vertragsschluss einen konkreten und gesetzlich anerkannten Grund für die Befristung nennen (z. B. Eigenbedarf oder geplante Baumaßnahmen) und dies schriftlich im Mietvertrag festhalten; andernfalls gilt der Vertrag als unbefristet.

Tipp: Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt weiterhin möglich.

Davon zu unterscheiden ist die Überlassung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 BGB). Dabei geht es um Wohnraum, der nicht als dauerhafter Lebensmittelpunkt dient, sondern nur für kurze Anlässe genutzt wird, etwa ein Hotelzimmer oder eine Ferienwohnung. Bei solchen Verträgen gelten viele mieterschützende Regelungen nicht, die Vertragsfreiheit ist deutlich größer.

Zulässige Gründe für die Befristung

Damit ein Zeitmietvertrag wirksam ist, muss der Vermieter bei Vertragsschluss schriftlich (= Schriftform gemäß § 126 BGB) einen gesetzlich anerkannten Grund angeben. Zulässig sind nur die folgenden drei Befristungsgründe (§ 575 BGB):

- **Eigenbedarf:** Die Wohnung soll nach Ablauf der Mietzeit vom Vermieter selbst, von Familienangehörigen oder Angehörigen des Haushalts genutzt werden.
- **Baumaßnahmen:** Abriss, umfassende Sanierung oder wesentliche Umbauten, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschweren würden.
- **Dienstwohnung:** Die Räume sollen an eine Person überlassen werden, die zur Dienstleistung verpflichtet ist (z. B. Hausmeisterwohnung).

Fehlt ein solcher Grund oder ist er nicht schriftlich festgehalten, gilt das Mietverhältnis automatisch als unbefristet.

Formale Anforderungen einer Befristung im Mietvertrag

Ein Zeitmietvertrag muss immer schriftlich abgeschlossen werden. Die Befristungsklausel muss einen konkreten Grund nennen, eine bloße Formulierung wie „wegen Eigenbedarf“ ist zu unbestimmt. Auch das Ende der Laufzeit muss exakt terminiert sein. Wird hier ein Fehler gemacht gilt der Mietvertrag im Zweifel als unbefristet geschlossen.

Wichtig: Eine nachträgliche Änderung des Befristungsgrundes ist nicht möglich. Ein Austausch von Personen innerhalb desselben Grundes (z. B. Nutzung durch Sohn statt Tochter) ist zulässig, nicht aber der Wechsel von Eigenbedarf zu Sanierung.

Rechte und Pflichten während der Laufzeit

Während der Befristung besteht kein ordentliches Kündigungsrecht.

Sowohl Vermieter als auch Mieter sind an die vereinbarte Dauer gebunden. Möglich bleibt eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund, etwa bei schweren Pflichtverletzungen einer der Parteien oder erheblichen Gesundheitsgefahren für den Mieter.

Mieter haben zudem einen Auskunftsanspruch: Frühestens vier Monate vor Vertragsende dürfen sie beim Vermieter nachfragen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Antwortet der Vermieter nicht innerhalb eines Monats, verlängert sich der Vertrag automatisch um die Dauer der Verspätung.

Auch Mieterhöhungen sind nur möglich, wenn sie ausdrücklich im Vertrag vorgesehen oder gesetzlich erlaubt sind. In unseren vermietterfreundlichen Mietverträgen ist dies selbstverständlich der Fall.

Wegfall des Befristungsgrunds oder Unwirksamkeit der Befristung

Wenn sich der Grund, warum der Mietvertrag befristet wurde verzögert, können Mieter verlangen, dass der Mietvertrag entsprechend länger läuft. Fällt der Grund komplett weg, besteht ein Anspruch des Mieters auf Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

Ist die Befristung von Anfang an unwirksam, bspw. weil der Befristungsgrund fehlt oder zu ungenau formuliert ist, gilt der Mietvertrag ebenfalls als unbefristet geschlossen. Manche Gerichte sehen in solchen Fällen eine Umdeutung in einen Kündigungsausschluss, andere nicht. Die Rechtsprechung ist hier uneinheitlich. Vermieter können sich also nicht darauf verlassen, dass falsche Befristungsklauseln zumindest einen Kündigungsausschluss begründen.

Laufzeit und Altverträge

Für Zeitmietverträge gibt es keine gesetzliche Obergrenze. Möglich sind Befristungen von wenigen Monaten bis theoretisch zu 30 Jahren. In der Praxis dauern sie meist ein bis vier Jahre. Bei längeren

Zeitmietverträgen besteht ein erhöhtes Risiko, dass der Befristungsgrund vor Gericht nicht standhält.

Altverträge, die vor dem 1.9. 2001 geschlossen wurden, richten sich nach dem damaligen Recht. Dazu gehören auch Verträge mit automatischer Verlängerungsklausel. Solche Vereinbarungen können heute noch wirksam sein und wirken unter Umständen jahrzehntelang fort.

Vor- und Nachteile von Zeitmietverträgen

Ein befristeter Mietvertrag hat Vorteile, bringt aber auch Risiken mit sich.

Vorteile für Vermieter

- **Automatisches Vertragsende:** Das Mietverhältnis läuft nach Ablauf der Befristung ohne Kündigung aus. Der Vermieter muss keine Eigenbedarfskündigung nachweisen.
- **Planungssicherheit:** Vermieter wissen bereits bei Vertragschluss, wann die Wohnung wieder zur Verfügung steht, etwa für Eigenbedarf oder geplante Baumaßnahmen.
- **Reduziertes Risiko:** Problematische Dauermietverhältnisse lassen sich durch eine Befristung vermeiden.

Nachteile für Vermieter

- **Keine Mieterhöhung während der Befristung:** Ist im Vertrag nichts anderes vereinbart, sind Mieterhöhung nur sehr eingeschränkt möglich.
Tipp: In dem Mietvertrag sollte eine Klausel enthalten sein, wonach der Vermieter während der Dauer des Zeitmietvertrags berechtigt ist, nach dem Gesetz zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen.
- **Risiko der Unwirksamkeit:** Fehlt ein gesetzlich anerkannter

und konkret formulierter Befristungsgrund, gilt der Vertrag als unbefristet. Der Vermieter verliert damit die gewünschte Planungssicherheit.

- **Eingeschränkte Flexibilität:** Fällt der Befristungsgrund weg, kann der Mieter ein unbefristetes Mietverhältnis verlangen. Zudem ist ein Wechsel der Begründung während der Laufzeit nicht möglich.

Sonderfälle und regionale Besonderheiten

In Berlin gilt das Zweckentfremdungsverbotsgesetz: Kurzzeitvermietungen von Wohnraum als Ferienwohnungen sind nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Zeitmietverträge sind aber nicht pauschal ausgeschlossen, solange das Gesetz beachtet wird.

Ein weiterer Sonderfall ist die Zimmervermietung im Wohnraum des Vermieters. Vermietet der Vermieter einzelne Zimmer in seiner eigenen Wohnung oder seinem Haus und stellt die Möblierung, gelten ähnliche Regelungen wie beim vorübergehenden Gebrauch gem. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

3.4 Kündigungsausschluss

Die Vereinbarung einer Mindestmietdauer in Form eines Kündigungsausschlusses ist ein wichtiger Bestandteil vieler Mietverträge, der sowohl Vermietern als auch Mietern klare Vorteile bieten kann. Dabei geht es vor allem um Planungssicherheit und Schutz vor unerwarteten Kündigungen.

Allerdings gibt es rechtliche Vorgaben und Grenzen, die bei der Festlegung einer solchen Vereinbarung unbedingt beachtet werden müssen, um die Wirksamkeit sicherzustellen.

Was ist ein Kündigungsausschluss bzw. eine Mindestmietdauer?

Die Mindestmietdauer bezeichnet den Zeitraum, während dessen ein Mietvertrag nicht ordentlich gekündigt werden kann. Rechtlich handelt es sich hierbei um einen sogenannten Kündigungsausschluss, der vertraglich zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wird. Dieser Kündigungsausschluss bedeutet, dass beide Parteien für die vereinbarte Dauer auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichten.

Ein solcher Kündigungsausschluss kann in verschiedenen Formen auftreten:

Zeitmietvertrag vs. unbefristeter Mietvertrag

Zum einen kann er bei einem Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) bestehen, also einem von Anfang an befristetem Mietverhältnis, für welches eine ordentliche Kündigung grundsätzlich ausgeschlossen ist. Zum anderen kann er auch bei einem unbefristeten Mietvertrag vereinbart werden, indem beide Parteien für einen bestimmten Zeitraum auf ihr Kündigungsrecht verzichten.

Einseitiger vs. beidseitiger Kündigungsausschluss

Der Kündigungsausschluss kann einseitig oder beidseitig gestaltet werden, entweder nur der Mieter oder nur der Vermieter verzichtet auf das Kündigungsrecht, oder aber beide Parteien verzichten gleichermaßen auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung.

Formulargemäßer Kündigungsausschluss vs. Individualvereinbarung

Es gibt eine Unterscheidung danach, ob der Kündigungsausschluss formularmäßig, also durch vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Partei – in diesem Fall meist der Vermieter – für eine Vielzahl

von Verträgen festlegt (sog. Allgemeine Geschäftsbedingungen oder AGB), oder als Individualvereinbarung zwischen den Vertragsparteien getroffen wird.

Solche Vereinbarungen sind grundsätzlich zulässig, solange sie den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Mieter profitieren von einem Schutz vor Kündigungen aufgrund von Eigenbedarf, während Vermieter durch die Mindestmietdauer Planungssicherheit hinsichtlich der Mieteinnahmen erhalten.

Achtung: Wird der Kündigungsausschluss für ein Jahr oder länger vereinbart, muss diese Vereinbarung unbedingt in Schriftform festgehalten und unterschrieben werden (Schriftform gemäß § 126 BGB), sonst ist sie unwirksam. Im besten Fall ist die Vereinbarung auch im Mietvertrag selbst enthalten, wie z. B. in allen unseren Vermieterpaketen. Die Klausel kann dann nachträglich nicht mehr einseitig verändert werden.

Ausnahme für Studenten

Eine Ausnahme zu der allgemeinen Möglichkeit, einen Kündigungsausschluss zu vereinbaren besteht bei Studenten. Da eine längere vertragliche Bindung sie nach Ansicht der Rechtsprechung unangemessen benachteiligen kann, sind Kündigungsverzichtsklauseln mit einer Dauer von zwei Jahren oder mehr bei Studenten unzulässig.

Dies gilt für Kündigungsausschlussvereinbarungen betreffend Zimmer oder Wohnungen, die speziell für das Studium angemietet werden, unabhängig davon, ob es sich bei der Vereinbarung um AGB oder eine Individualvereinbarung handelt.

Wie vereinbart man einen Kündigungsausschluss wirksam? Welche Mindestmietdauer ist zulässig?

Üblicherweise wird der Kündigungsausschluss für unbefristete Mietverträgen für einen Zeitraum von 12 bis 48 Monaten vereinbart.

Vereinbarung für den genannten Zeitraum werden von der Rechtsprechung als wirksam angesehen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Bei der Verwendung von AGB gelten strengere rechtliche Vorgaben. Nach § 307 Abs. 1 BGB dürfen AGB keine unangemessene Benachteiligung des Mieters enthalten.

Eine wechselseitige Mindestmietdauer von mehr als 48 Monate ist unwirksam, da sie Mieter nach Ansicht der Rechtsprechung unangemessen benachteiligt. Ein Kündigungsausschluss nur seitens des Vermieters ist indes auch für mehr als 48 Monate möglich. Hier gibt es keine Begrenzung.

Bei Staffelmieten ist es im gleichen Umfang möglich, die ordentliche Kündigung einseitig für den Mieter auszuschließen. Diese Regelung gibt dem Vermieter die Sicherheit, dass die vereinbarten Mietstaffeln auch tatsächlich eintreten und für die gesamte Laufzeit wirksam werden.

Individualvereinbarung

Bei einer individuell zwischen Mieter und Vermieter ausgehandelten Vereinbarung (Individualvereinbarung) kann ein Kündigungsausschluss grundsätzlich für länger als vier Jahre gelten. Der Mieter muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass diese Regelung von den gesetzlichen Grundsätzen abweicht.

Solche Individualvereinbarungen sind zulässig. Allerdings kann die Rechtsprechung im Einzelfall bestimmte Klauseln für unwirksam erklären, wenn sie als unangemessen (z. B. sittenwidrig nach § 138 BGB) oder nicht klar genug formuliert angesehen werden.

Eine längere Bindung ist bspw. dann nicht zulässig, wenn es sich um einen Staffelmietvertrag handelt, hier gilt eine maximale Frist von vier Jahren, sowohl für einseitige als auch beidseitige

Individualvereinbarungen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) vs. Individualvereinbarung

Falls eine Individualvereinbarung eine zulässige Frist überschreitet, wird sie nicht insgesamt unwirksam, lediglich der überschreitende Teil entfällt (sofern die Klausel dahingehend korrekt formuliert ist).

Anders verhält es sich bei AGB: Hier führt eine unzulässige Frist nicht nur zur teilweisen, sondern zur vollständigen Unwirksamkeit der gesamten Klausel. Das bedeutet, dass der Kündigungsausschluss in einem solchen Fall insgesamt entfällt und das Mietverhältnis von Anfang an nach den gesetzlichen Kündigungsregeln beendet werden kann.

Für die Vermieterpraxis bedeutet dies: Besonders bei individuell ausgehandelten Vereinbarungen ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass die Klausel einer gerichtlichen Überprüfung standhält.

Wann kann trotz Kündigungsausschluss gekündigt werden?

Während der Mindestmietdauer bleibt das Recht des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 BGB, bspw. bei Nichtzahlung der Miete oder unsachgemäßer Nutzung, bestehen.

Ein Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung kann sich aus folgenden Gründen ergeben:

- Eine neue Arbeitsstelle, die einen Umzug erforderlich macht
- Universitätswechsel des Mieters, der einen Umzug erforderlich macht
- Familiennachwuchs, wodurch die Wohnung zu klein wird
- Ein weiteres außerordentliches Kündigungsrecht kann sich

aus erheblichen Mängeln an der Mietsache ergeben.

Ob diese Gründe tatsächlich eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen, entscheiden Gerichte jedoch unterschiedlich. In der Praxis kommt es immer wieder zu variierenden Urteilen, da die Bewertung stark von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängt. Eine klare Linie gibt es dabei nicht, was die Rechtslage für Mieter und Vermieter manchmal schwer einschätzbar macht.

Eine einvernehmliche Vertragsaufhebung bleibt jederzeit möglich.

3.5 Mietvertrag als AGB und Bedeutung

Mietverträge sind in der Praxis nahezu immer vorformuliert und unterliegen daher regelmäßig den Regeln über Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Wirksamkeit einzelner Vertragsklauseln.

Im folgenden Abschnitt wird erläutert, wann ein Mietvertrag als AGB einzuordnen ist und welche rechtlichen Konsequenzen sich daraus für Vermieter und Mieter ergeben.

Einordnung des Mietvertrags als AGB

In der Praxis werden Mietverträge nahezu ausnahmslos als vorformulierte Vertragswerke verwendet. Es handelt sich dabei regelmäßig um sogenannte Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) im Sinne der §§ 305 ff. BGB. AGB sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei der anderen bei Vertragsschluss stellt.

Für die Einordnung als AGB ist es unerheblich,

- ob es sich um einen vollständig vorformulierten Formularmietvertrag handelt,

- ob einzelne Klauseln separat vereinbart werden,
- oder ob diese sogar handschriftlich in den Vertrag aufgenommen werden.

Entscheidend ist allein, dass die jeweilige Regelung nicht individuell ausgehandelt, sondern vom Vermieter vorgegeben wurde und zur mehrfachen Verwendung bestimmt ist. Auf die tatsächliche mehrfache Verwendung kommt es nicht an.

Gerade im Mietrecht ist diese Einordnung von zentraler Bedeutung, da Vermieter typischerweise standardisierte Vertragsmuster verwenden, die eine Vielzahl von Regelungen zum Mietverhältnis enthalten, etwa zu:

- Mietdauer und Kündigung,
- Betriebskosten,
- Schönheitsreparaturen,
- Nutzung der Wohnung und Tierhaltung.

Diese Praxis führt dazu, dass der Mietvertrag rechtlich überwiegend AGB-Charakter hat.

Eine echte Individualvereinbarung stellt demgegenüber die Ausnahme dar und setzt voraus, dass der Inhalt der jeweiligen Regelung im konkreten Einzelfall tatsächlich zwischen den Parteien ausgehandelt wurde.

Die Einordnung als AGB ist nicht nur eine formale Frage, sondern hat erhebliche rechtliche Konsequenzen, da solche Klauseln einer gesetzlichen Inhaltskontrolle unterliegen. Darauf wird im folgenden Abschnitt näher eingegangen.

Rechtliche Folgen der AGB-Eigenschaft

Wird ein Mietvertrag ganz oder teilweise als Allgemeine Geschäftsbedingung eingeordnet, unterliegt er der gesetzlichen Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB. Diese Kontrolle dient dem Schutz des

Mieters vor einseitig vorgegebenen und unangemessenen Vertragsregelungen.

Zentraler Maßstab ist § 307 BGB. Danach sind Klauseln unwirksam, wenn sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine solche Benachteiligung liegt insbesondere vor, wenn:

- wesentliche Rechte oder Pflichten aus dem Mietverhältnis eingeschränkt werden,
- gesetzliche Leitbilder ohne sachlichen Grund erheblich abgeändert werden, oder
- die Regelung intransparent oder unverständlich ist.

Die Folge einer unwirksamen Klausel ist nicht die Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrags, sondern lediglich der betroffenen Regelung. An ihre Stelle tritt grundsätzlich die gesetzliche Regelung. Eine sogenannte geltungserhaltende Reduktion findet nicht statt. Das bedeutet: Eine zu weitgehende Klausel wird nicht auf ein zulässiges Maß „zurechtgestutzt“, sondern entfällt vollständig.

Für Vermieter birgt dies erhebliche Risiken. Unwirksame Klauseln führen häufig dazu, dass anstelle der gewünschten vertraglichen Regelung die – oftmals weniger vorteilhafte – gesetzliche Rechtslage gilt. Dies betrifft insbesondere typische Streitfelder wie Schönheitsreparaturen, Betriebskosten, Renovierungspflichten oder Einschränkungen der Nutzung.

Für Mieter stellt die AGB-Kontrolle hingegen ein wesentliches Schutzinstrument dar. Sie verhindert, dass einseitig formulierte Vertragsbedingungen zu Lasten des Mieters gehen und sichert ein ausgewogenes Vertragsverhältnis.

Die rechtliche Einordnung als AGB hat damit unmittelbare praktische Bedeutung für die Wirksamkeit zahlreicher mietvertraglicher Klauseln und sollte sowohl von Vermietern als auch von Mietern

sorgfältig berücksichtigt werden.

Abgrenzung AGB zur Individualvereinbarung

Von den Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist die Individualvereinbarung abzugrenzen. Diese liegt nur vor, wenn eine Vertragsregelung im konkreten Einzelfall tatsächlich zwischen den Parteien ausgehandelt wurde.

An das „Aushandeln“ werden in der Rechtsprechung strenge Anforderungen gestellt. Es genügt nicht, dass der Mieter eine Klausel lediglich zur Kenntnis nimmt oder unterschreibt. Vielmehr muss:

- der Vermieter den Inhalt der Regelung ernsthaft zur Disposition stellen,
- dem Mieter eine echte Einflussmöglichkeit auf die Ausgestaltung eingeräumt werden, und
- ein tatsächlicher Verhandlungsspielraum bestehen.

Die Beweislast dafür, dass eine Individualvereinbarung vorliegt, trägt grundsätzlich der Vermieter. In der Praxis ist dieser Nachweis regelmäßig schwierig zu führen, da konkrete Verhandlungssituationen und alternative Gestaltungsmöglichkeiten dargelegt werden müssen.

Liegt tatsächlich eine Individualvereinbarung vor, unterliegt diese nicht der AGB-Kontrolle. Sie ist grundsätzlich wirksam, solange sie nicht gegen gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) oder die guten Sitten (§ 138 BGB) verstößt.

Besonderheiten bei Zusatzvereinbarungen

In der Praxis werden Mietverträge häufig durch Zusatzvereinbarungen ergänzt, etwa zu Schönheitsreparaturen, Renovierungspflichten oder zur Nutzung der Wohnung. Dabei besteht häufig die Fehlannahme, dass solche Zusatzvereinbarungen automatisch als Individualvereinbarung gelten.

Dies ist jedoch nicht der Fall. Auch Zusatzvereinbarungen sind in der Regel als AGB einzuordnen, wenn sie:

- vorformuliert wurden, oder
- erkennbar für eine mehrfache Verwendung bestimmt sind.

Dies gilt sogar dann, wenn die Regelung:

- handschriftlich in den Vertrag aufgenommen wird, oder
- in einem gesonderten Dokument vereinbart ist.

Entscheidend ist allein, ob die Klausel tatsächlich ausgehandelt wurde. Fehlt es daran, unterliegt auch die Zusatzvereinbarung der AGB-Kontrolle.

Gerade bei Zusatzvereinbarungen liegt eine erhebliche praktische Fehlerquelle. Vermieter gehen häufig davon aus, durch individuelle Formulierungen strengere Regelungen wirksam vereinbaren zu können. Tatsächlich werden solche Klauseln von Gerichten jedoch oft als AGB eingeordnet und an den strengen Maßstäben der §§ 307 ff. BGB gemessen, mit der Folge, dass sie nicht selten unwirksam sind.

Für eine wirksame Individualvereinbarung ist daher entscheidend, dass der Aushandlungsprozess dokumentiert wird und im Streitfall nachvollziehbar dargelegt werden kann.

Praktische Bedeutung für Vermieter und Mieter

Die Einordnung des Mietvertrags als AGB hat erhebliche praktische Auswirkungen für beide Vertragsparteien und ist einer der zentralen Punkte im Mietrecht.

Für Vermieter liegt das größte Risiko darin, dass unwirksame Klauseln vollständig entfallen. Dies führt häufig dazu, dass anstelle der gewünschten vertraglichen Regelung die gesetzliche – oftmals deutlich strengere oder nachteilige – Rechtslage gilt. Typische Konsequenzen sind etwa:

- keine wirksame Übertragung von Schönheitsreparaturen,
- keine Verpflichtung des Mieters zu bestimmten Renovierungsmaßnahmen, und
- eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten bei Nutzung und Verhalten in der Wohnung.

Da eine geltungserhaltende Reduktion nicht stattfindet, kann eine „zu weitgehende“ Klausel nicht teilweise aufrechterhalten werden, sondern ist insgesamt unwirksam. Für Vermieter bedeutet dies, dass eine rechtlich korrekte und ausgewogene Vertragsgestaltung entscheidend ist. Der Einsatz ungeprüfter Muster oder vermeintlich „strenger“ Zusatzklauseln führt in der Praxis häufig zu genau dem Gegenteil des Gewollten.

Für Mieter stellt die AGB-Kontrolle hingegen ein wesentliches Schutzinstrument dar. Sie verhindert, dass einseitig vorgegebene Vertragsbedingungen zu unangemessenen Belastungen führen. Selbst wenn der Mieter eine Klausel unterschrieben hat, kann diese unwirksam sein, wenn sie gegen die gesetzlichen Vorgaben verstößt.

In der Praxis zeigt sich daher, dass Vermieter ausschließlich rechtsanwaltlich erstellte Vertragsmuster verwenden sollten (wie bspw. die Vermieterpakete von opacta) und Zusatzvereinbarungen sorgfältig gestalten sollten.

Die AGB-Kontrolle ist damit kein rein theoretisches Instrument, sondern hat unmittelbare Auswirkungen auf die Durchsetzbarkeit mietvertraglicher Regelungen im Alltag.

4. Mietsicherheiten

4.1 Kautiön

Als Vermieter ist es sinnvoll zu Beginn des Mietverhältnisses eine Sicherheitsleistung zu fordern (Mietsicherheit). Neben einer Bürgschaft oder Kautionsversicherungen ist die Barkautiön hierbei die am häufigsten gewählte und oft beste Option, um sich als Vermieter abzusichern.

Was ist eine Mietkautiön?

Eine Mietkautiön ist allgemein gesprochen jede Sicherheitsleistung des Mieters an den Vermieter. Eine Barkautiön ist eine Geldsumme, die der Mieter dem Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses zahlt bzw. bei diesem hinterlegt.

Der Vermieter ist durch die Kautiön gegen Mietausfälle, nicht gezahlte Betriebskosten, durch den Mieter verursachte Schäden an der Wohnung oder nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen abgesichert. Zwar ist nicht gesetzlich geregelt, dass der Mieter eine Mietkautiön zahlen muss, dies sollte aber unbedingt vertraglich vereinbart werden.

Welche Alternativen gibt es zu einer Barkautiön?

Mit einer Barkautiön ist nicht unbedingt die Übergabe von Bargeld gemeint. Wird die Kautiön hingegen wirklich in Bar übergeben, sollte die Übergabe durch eine Quittung festgehalten werden.

Die wohl meistgenutzte Kautiön ist eine einfache Banküberweisung des Mieters an den Vermieter. Hierzu bestehen aber auch zahlreiche Alternativen.

Zunächst kann der Mieter ein Mietkautionskonto als Sparbuch

einrichten und das Sparbuch an den Vermieter verpfänden. Dies erfolgt u. a. mit Übergabe des physischen Sparbuchs. Diese Variante ist eher unüblich, weil umständlich. Außerdem sind die Zinsen eines Sparbuchs zurzeit (für den Mieter) sehr unattraktiv.

Auch kann die Überweisung auf ein Treuhandkonto erfolgen. Dieses wird vom Vermieter eingerichtet und ist rechtlich klar von dessen Vermögen getrennt.

Soll „nicht wirklich Geld fließen“, kann auch eine Bürgschaft von Privatpersonen oder einer Bank abgegeben werden. Eine weitere Möglichkeit ist der Abschluss einer Mietkautionsversicherung.

Eher exotische Varianten einer Mietkaution sind ein Bausparvertrag, ein Mietkautionsdepot oder Tagesanleihen.

Wie hoch darf die Kautions maximal sein?

Die Mietkaution darf nach § 551 Abs. 1 BGB höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen. Maßgeblich ist also die Nettokaltmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlung!).

Beträgt die Nettokaltmiete also bspw. 750,00 €, so darf die Kautions maximal 2.250,00 € (3x 750,00 €) betragen. Vermieter sollten den gesetzlichen Rahmen unbedingt ausnutzen und sich nicht auf eine niedrigere Kautions einlassen. Denn die Kautions ist letztlich die beste, eventuell sogar einzige Absicherung, die bei durch den Mieter verursachten Schäden besteht.

Wird eine höhere Kautions vereinbart oder fordert der Vermieter eine höhere, so muss der Mieter diese nicht bezahlen. Sollte der Mieter erst nach Zahlung der Kautions merken, dass diese mehr als 3 Nettokaltmieten beträgt, kann er die Rückzahlung des zu viel gezahlten Betrags verlangen.

Wenn der Mieter allerdings von sich aus anbietet, eine höhere Kauti-
on zu zahlen, ist dies möglich. Manche Mieter mit schlechter Boni-
tät bieten dies an, um dem Vermieter eine bessere Sicherheit zu ge-
ben, wenn sie die Wohnung sonst vielleicht nicht erhalten würden.
Hierbei ist aber Vorsicht geboten. Denn im Nachhinein kann es
schwer sein, nachzuweisen, dass nicht eigentlich der Vermieter die
höhere Kauti- on gefordert hat.

Zu beachten ist auch, dass eine spätere Erhöhung der Nettokalt-
miete nicht dazu führt, dass sich die Kauti- on erhöht und der Mieter
Geld nachzahlen muss. Eine Vereinbarung einer entsprechenden
Erhöhung der Kauti- on ist unwirksam.

Kautionszahlung

Die Mietkauti- on ist mit Beginn des Mietverhältnisses fällig. Hierbei
kommt es nicht unbedingt auf den Zeitpunkt des Einzugs an. Ent-
scheidend ist der im Mietvertrag vereinbarte Zeitpunkt.

Erfolgt die Zahlung der Mietkauti- on durch Überweisung oder Über-
gabe von Bargeld, so kann der Mieter von seinem Recht, die Kauti- on
nach § 551 Abs. 2 BGB in drei gleichen Raten zu zahlen Gebrauch
machen. Die zweite bzw. dritte Rate ist jeweils zum Anfang des
nächsten bzw. übernächsten Mietmonats (Anfang) fällig.

Auch wenn dies unzulässig ist, machen viele Vermieter die Zusage
zum Mietvertrag davon abhängig, dass der Mieter die Kauti- on direkt
bezahlt. Aber auch wenn dies bspw. mündlich vereinbart wurde, hat
der Vermieter keine Handhabe, falls der Mieter sich doch auf sein
Recht zur Ratenzahlung beruft. Wurde eine Mietbürgschaft oder
Kautionsversicherung vereinbart, so ist diese jeweils direkt zum Be-
ginn des Mietverhältnisses fällig.

Was passiert, wenn der Mieter die Kauti- on nicht zahlt?

Zahlt der Mieter die Kauti- on nicht, so ist der Vermieter zur

außerordentlichen, fristlosen Kündigung berechtigt. Dies ergibt sich aus nach § 569 Abs. 2a BGB, der normiert, dass die Nichtleistung einer Sicherheit (Mietkaution) ein wichtiger Grund zur Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB sein kann. Ein solcher wichtiger Grund liegt vor, wenn der Mieter mit einem Betrag der Mietkaution in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete (2x Nettokaltmiete) entspricht. Eine vorherige Abmahnung ist zur Kündigung nicht erforderlich.

Wenn der Mieter nach Erklärung der fristlosen Kündigung die Kauti on in voller Höhe zahlt, wird die Kündigung bzw. der Kündigungsgrund „geheilt“ und das Mietverhältnis besteht weiter.

Wie bereits an dem „a“ des § 569 Abs. 2a BGB zu erkennen ist, wurde dieser Absatz nachträglich ins Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen. Die Rechtslage bei Mietverhältnissen, die vor dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform von 2013 abgeschlossen wurden, ist daher unklar. Die meisten Gerichte gehen auch hier von einem Recht zur fristlosen Kündigung aus, fordern aber eine vorherige Abmahnung.

Wie muss die Kauti on angelegt werden?

Nach § 551 BGB ist der Vermieter verpflichtet, eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Da das Gesetz also keinen fixen Zinssatz vorgibt, muss die Mietkaution einfach zu den üblichen Zinskonditionen angelegt werden.

Die Zinserträge stehen dem Mieter zu. Dieser muss die Zinserträge mit Einkommenssteuer versteuern. Hierzu muss der Vermieter ihm einen Nachweis über die angefallenen Zinsen geben.

Das Mietkautionskonto kann sowohl unter Namen des Mieters (mit Verpfändung an den Vermieter) als auch unter Namen des Vermieters geführt werden. Allerdings muss das Konto strikt vom übrigen

Vermögen des Vermieters getrennt sein. Eine Vermischung mit dem übrigen Vermögen des Vermieters oder dergleichen, könnte unter den Straftatbestand der Untreue nach § 266 StGB fallen.

Der Mieter kann verlangen, dass ihm nachgewiesen wird, dass die Kautions ordnungsgemäß angelegt und verzinst wurde.

Wofür darf die Kautions eingesetzt werden?

Der Vermieter kann die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses einbehalten, wenn er noch offene Forderungen gegen den Mieter hat oder dieser beim Auszug Schäden verursacht hat. Die Kautions sichert also u. a. folgende Ansprüche des Vermieters ab:

- Schäden an der Mietwohnung
- Mietrückstände
- Nicht gezahlte Betriebskostenvorauszahlungen
- Noch offene Nachzahlungen von Betriebskosten
- Noch zu erwartende Nachzahlungen von Betriebskosten (nach der noch zu erstellenden Betriebskostenabrechnung)
- Erforderliche, aber nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen

Darf der Mieter die Kautions „abwohnen“?

Immer wieder kommt es vor, dass Mieter kurz vor Ende des Mietverhältnisses die letzten Mietzahlungen einstellen und den Vermieter darauf verweisen, die offenen Beträge einfach mit der Mietkautions zu verrechnen. Dieses Vorgehen wird umgangssprachlich als „Abwohnen der Kautions“ bezeichnet.

Dies ist jedoch, ohne Zustimmung des Vermieters, rechtlich nicht zulässig.

Die Mietkautions dient dazu, sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis bis zu dessen endgültiger Abwicklung abzusichern.

Würde der Mieter die Kautionssumme bereits vor Ende des Mietverhältnisses „verbrauchen“, wäre diese Sicherungsfunktion nicht mehr gewährleistet. Deshalb bleibt der Mieter verpflichtet, die vereinbarte Miete bis zum Ende des Mietverhältnisses vollständig zu zahlen.

Zahlt der Mieter die Miete nicht mehr, kann der Vermieter die offenen Beträge als Mietrückstand geltend machen und diese später mit der Kautionssumme aufrechnen.

Wie muss die Kautionsabrechnung nach Mietende abgerechnet werden?

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter über die Mietkautionsabrechnung abrechnen und ein eventuell verbleibendes Guthaben an den Mieter auszahlen.

Eine ordnungsgemäße Kautionsabrechnung muss nachvollziehbar darstellen:

- die eingezahlte Kautionssumme
- die angefallenen Zinsen
- mögliche Abzüge für Forderungen des Vermieters

Die Abrechnung muss so gestaltet sein, dass der Mieter nachvollziehen kann, wie sich der Auszahlungsbetrag ergibt. Grundlage hierfür ist § 259 BGB, der eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben verlangt.

Macht der Vermieter Abzüge geltend, etwa wegen Schäden an der Wohnung, sollte er diese durch Rechnungen oder Kostenvoranschläge belegen.

Erst nachdem alle berechtigten Forderungen berücksichtigt wurden, ist der verbleibende Betrag an den Mieter auszuzahlen.

Wie lange darf der Vermieter die Kautionsabrechnung nach Rückgabe der Wohnung einbehalten?

Die Mietkautionsabrechnung muss grundsätzlich nach Ende des

Mietverhältnisses an den Mieter zurückgegeben werden. Die bis dahin angefallenen Zinsen müssen ebenfalls an den Mieter gezahlt werden.

Wann genau die Kautionsrückzahlung zu erfolgen hat, ist nicht gesetzlich geregelt. Der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution entsteht unverzüglich nach Beendigung des Mietverhältnisses. Allerdings hat der Vermieter eine Prüfungs- und Überlegungsfrist. Der Vermieter darf also zunächst überprüfen, ob Schäden an der Wohnung vorhanden sind oder bspw. die geschuldeten Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt wurden. Nach der Rechtsprechung ist hier eine Frist von ca. 3 bis 6 Monaten zulässig. Die genaue Dauer hängt aber stark davon ab, ob es Schäden oder sonstige Haftungsfälle gibt bzw. geben könnte oder nicht.

Ist es bspw. sehr wahrscheinlich, dass der Mieter Betriebskosten nachzahlen muss, so darf die Kautionsrückzahlung grundsätzlich in angemessener Höhe bis zur Betriebskostenabrechnung einbehalten werden.

Steht nach der Prüfungs- und Überlegungsfrist fest, dass keine Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter bestehen, so muss er die Kautionsrückzahlung leisten.

Der Rückzahlungsanspruch des Mieters verjährt gemäß § 195 BGB nach drei Jahren.

Wann verjähren Ansprüche wegen Schäden an der Wohnung?

Ansprüche des Vermieters wegen Beschädigungen oder Verschlechterungen der Mietwohnung verjähren vergleichsweise schnell. Nach § 548 BGB beträgt die Verjährungsfrist hierfür sechs Monate.

Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Wohnung zurückerhält, also in der Regel mit der Rückgabe der Schlüssel.

Innerhalb dieser Frist muss der Vermieter seine Ansprüche zumindest geltend machen. Verstreicht die Frist, kann der Vermieter Schadensersatzansprüche grundsätzlich nicht mehr durchsetzen.

Aus diesem Grund sollten Vermieter die Wohnung bei der Rückgabe sorgfältig prüfen und vorhandene Schäden möglichst früh dokumentieren.

Übergang der Kautio n bei Verkauf der Immobilie

Wird eine vermietete Immobilie verkauft, stellt sich häufig die Frage, was mit der hinterlegten Mietkautio n geschieht.

Nach § 566a BGB tritt der Käufer der Immobilie automatisch in die Rechte und Pflichten aus der Mietkautio n ein. Das bedeutet, dass der neue Eigentümer bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Kautio n abrechnen und ein Guthaben an den Mieter auszahlen muss.

Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Verkäufer die Kautio n tatsächlich nicht an den Käufer weitergeleitet hat. Für den Mieter ist also allein entscheidend, wer zum Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung Vermieter ist.

Der frühere Vermieter kann allerdings weiterhin gegenüber dem Mieter und dem neuen Vermieter haften, wenn die Kautio n nicht ordnungsgemäß an den Käufer/neuen Vermieter übertragen wurde.

Zusammenfassung

Eine Mietkautio n ist zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben, dient dem Vermieter aber als wichtige Sicherheit für zukünftige Ansprüche gegen den Mieter. Sie muss ausdrücklich vereinbart werden und darf maximal 3 monatliche Nettokaltmieten betragen. Der Mieter hat das Recht zur Teilzahlung der Kautio n in 3 gleichen Monatsraten. Der Vermieter muss die Kautio n getrennt von seinem restlichen Vermögen anlegen. Für die Rückzahlung besteht eine Überlege und

Prüfungsfrist des Vermieters von 3 bis 6 Monaten.

4.2 Bürgschaft

Oft können Studenten, Auszubildende oder andere finanzschwache (junge) Mieter keine Kautionszahlung leisten. Ohne Kautionszahlung fehlt dem Vermieter jedoch die wohl effektivste Absicherung gegen Mietausfälle. Doch es gibt Alternativen zur Barkautionszahlung, die Vermieter in Betracht ziehen können.

Eine gängige Lösung ist die Bürgschaft von Dritten, meistens von den Eltern des Mieters. In diesem Fall haftet der Bürge neben dem Mieter für mögliche Mietschäden und Mietausfälle. Diese Privatbürgschaft kann dem Vermieter eine ähnliche Sicherheit bieten wie eine normale Barkautionszahlung.

Neben einer solchen Privatbürgschaft besteht auch die Möglichkeit, eine Bürgschaft von Versicherungen (Mietkautionsversicherung) oder Banken (Bankbürgschaft) einzuholen. Diese Formen der Bürgschaft bieten zusätzliche Absicherungsmöglichkeiten und sind oft auch für die Mieter einfacher zu handhaben.

Gerade bei der Vermietung von Wohnraum gibt es jedoch eine Vielzahl von Sonderregelungen, die die Nutzung von Bürgschaften einschränken oder fehleranfällig machen können. Damit Sie als Vermieter keine unangenehmen Überraschungen erleben, ist es wichtig, die Bürgschaft rechtlich ordnungsgemäß zu vereinbaren und alle relevanten Aspekte zu beachten. Im Extremfall kann sogar ein strafrechtliches Risiko für Vermieter bestehen (Veruntreuung der Mietkautionszahlung).

Mietbürgschaft durch eine Privatperson

Was ist eine Mietbürgschaft?

Eine Bürgschaft nach § 765 BGB ist ein Vertrag, bei dem der Bürge einem Gläubiger (Vermieter) verspricht, die Verbindlichkeiten eines Schuldners (Mieters) zu zahlen, falls der Schuldner (Mieter) dies nicht kann oder will. Dies umfasst sowohl Schäden, die der Mieter verursacht als auch Mietausfälle.

Im Rahmen einer Wohnraummiete ist aber zu beachten, dass nur solche Verpflichtungen des Mieters erfasst sind, die sich unmittelbar aus dem Mietvertrag ergeben.

Besonders wichtig ist, dass die Bürgschaft den Höchstbetrag von drei Nettokaltmieten nach § 551 Abs. 1 BGB nicht überschreiten darf. Ist dies der Fall, ist die Bürgschaft unwirksam. Wenn neben der Bürgschaft noch eine Kautions- oder sonstige Sicherheit vereinbart ist, muss darauf geachtet werden, dass alle Sicherheiten zusammen den Höchstbetrag nicht überschreiten dürfen. Wenn also bspw. eine Kautions- in Höhe von zwei Nettomonatsmieten vereinbart ist, darf die Bürgschaft maximal die Höhe einer weiteren Nettomonatsmiete betragen.

Wer kann alles Bürge sein?

Grundsätzlich kann jeder Bürge sein. Er muss nur volljährig und unbeschränkt geschäftsfähig sein. Natürlich ist es für den Gläubiger bzw. Vermieter aber wichtig, dass die bürgende Person selbst eine gute Bonität hat. Sollte sich keine solche Person bereit erklären, die Bürgschaftserklärung abzugeben, kann auch auf eine Mietkautionsversicherung oder Bankbürgschaft zurückgegriffen werden, hierzu unten mehr.

Wie vereinbart man eine wirksame Bürgschaft?

Eine Mietbürgschaft bedarf der Schriftform nach § 126 BGB und muss sowohl den Bürgen, den Gläubiger (Vermieter) als auch den Hauptschuldner (Mieter) ausdrücklich nennen. Es sollte auch der genaue Gegenstand, also die Nutzung der Bürgschaft als Ersatz für eine Mietkaution, genannt werden.

Wie bereits erklärt, muss darauf geachtet werden, dass die Bürgschaft auf den Höchstbetrag von drei Nettomonatsmieten „gedeckt“ ist. Bietet der Bürge von sich aus eine Bürgschaft für einen höheren Betrag an, um den Vermieter zum Abschluss des Mietvertrags zu bewegen, ist dies aber zulässig. Da dies sowieso selten passiert und im Nachhinein sehr schwer zu beweisen sein kann, sollten sich Vermieter hierauf besser nicht einlassen.

Eine Bürgschaft auf erstes Anfordern ist im Rahmen eines Mietverhältnisses nicht zulässig und kann daher nicht vereinbart werden. Hierzu unten mehr.

Eine Bürgschaft kann aber auch gemäß § 138 BGB sittenwidrig und daher unwirksam sein. Dies kann dann der Fall sein, wenn der Bürge mit der Zahlung der Forderung finanziell erheblich überfordert ist und die Bürgschaftserklärung nur abgegeben hat, weil der Hauptschuldner (Mieter) in einem engen emotionalen Verhältnis zu ihm steht und er das wirtschaftliche Risiko nicht realistisch eingeschätzt hat. Dies greift also insbesondere bei Familienangehörigen oder Ehepartnern.

Eine Nichtigkeit nach § 138 BGB kann auch dann die Folge sein, wenn der Vermieter oder Hauptschuldner dem Bürgen die Bürgschaft aufgedrängt hat und hierbei die Unerfahrenheit oder das Bestehen einer Zwangslage beim Bürgen ausgenutzt hat.

Unterformen und Ausgestaltungen von Bürgschaften

Was ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft?

Im Grundfall einer Bürgschaft muss der Vermieter im Schadensfall zunächst gegen den Mieter vorgehen. Dies umfasst auch eine Zwangsvollstreckung beim Mieter. Erst wenn dies erfolglos geblieben ist, muss der Bürge die offene Forderung zahlen. Da dies sehr zeitaufwendig und vor allem teuer ist (anfallende Gerichts- und Rechtsanwaltsgebühren), ist es für Vermieter sinnvoll eine sogenannte selbstschuldnerische Bürgschaft zu fordern.

Bei einer selbstschuldnerischen Bürgschaft kann sich der Vermieter direkt an den Bürgen wenden. Juristisch gesprochen wird auf die Einrede der Vorklage gemäß § 773 BGB verzichtet. Die Einrede der Vorklage nach § 771 BGB gibt dem Bürgen das Recht, den Vermieter zunächst auf ein Vorgehen gegen den Mieter zu verweisen.

Was ist eine Bürgschaft auf erstes Anfordern?

Bei einer Bürgschaft auf erstes Anfordern muss der Bürge leisten, wenn der Gläubiger (Vermieter) die Zahlung anfordert. Anders als bei einer selbstschuldnerischen Bürgschaft ist es hier nicht erforderlich, das Bestehen einer Verbindlichkeit (z. B. aufgrund eines durch den Mieter verursachten Schaden) schlüssig darzulegen. Der Bürge muss direkt zahlen und kann das Geld, falls die Verbindlichkeit nicht bestand, erst in einem Rückzahlungsprozess zurückfordern.

Die Zahlungspflicht besteht nur dann nicht, wenn die Aufforderung zur Zahlung rechtsmissbräuchlich ist. Dies kann bspw. der Fall sein, wenn es offenkundig ist, dass der Sicherungsfall nicht vorliegt.

Eine Bürgschaft auf erstes Anfordern ist bei Wohnraummieten aber unzulässig, wenn sie im Rahmen von AGB vereinbart wurde. Als überraschende Klausel nach § 305c BGB wird eine solche

Vereinbarung nicht Vertragsbestandteil. Darüber hinaus ist sie auch nach § 307 BGB unwirksam.

Bürgschaft zusätzlich zur Kautions – Übersicherung vermeiden

Grundsätzlich ist es zulässig, mehrere Sicherheiten nebeneinander zu vereinbaren. Das Gesetz macht keine Vorgaben, ob der Mieter eine Barkautions, eine Bürgschaft oder eine Kombination aus beidem leisten muss.

Höchstgrenze nach § 551 BGB

Entscheidend ist jedoch die gesetzliche Begrenzung in § 551 Abs. 1 BGB. Die Gesamtsumme aller Sicherheiten darf höchstens drei Nettokaltmieten betragen. Diese Höchstgrenze gilt also nicht nur für jede einzelne Sicherheit, sondern für alle vereinbarten Sicherheiten zusammen. Ein Beispiel verdeutlicht dies: Leistet der Mieter eine Kautions in Höhe von zwei Monatsmieten, kann daneben eine Bürgschaft in Höhe einer weiteren Monatsmiete wirksam vereinbart werden. Eine zusätzliche Bürgschaft über zwei Monatsmieten würde hingegen die Obergrenze überschreiten und ist unwirksam.

Rechtsfolgen bei Übersicherung

Kommt es zu einer Übersicherung, hat dies zur Folge, dass die Vereinbarung nur teilweise wirksam ist. Der Mieter muss in diesem Fall lediglich die gesetzlich zulässige Sicherheit leisten. Regelmäßig bleibt die Kautionsvereinbarung wirksam, während die Bürgschaftsverpflichtung von Anfang an nichtig ist. Der Vermieter kann sich also nur an der Barkautions bedienen, nicht jedoch den Bürgen in Anspruch nehmen. Auch der Bürge kann sich auf dieses Recht berufen und eine Zahlung verweigern.

Ausnahmen von der Höchstgrenze

Von diesem Grundsatz kennt die Rechtsprechung jedoch zwei

Ausnahmen:

Zum einen ist eine sogenannte freiwillige Bürgschaft zulässig. Diese liegt vor, wenn ein Bürge – etwa Eltern für ihre studierenden Kinder – dem Vermieter von sich aus eine Bürgschaft anbietet, ohne dass dies Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages ist.

Zum anderen wird auch die sogenannte Rettungsbürgschaft anerkannt: Stellt ein Bürge während eines laufenden Mietverhältnisses eine Sicherheit, um eine drohende Kündigung wegen Mietrückständen abzuwenden, darf die Bürgschaft auch über die Grenze von drei Nettokaltmieten hinausgehen.

Beendigung der Mietbürgschaft

Grundsätzlich endet die Mietbürgschaft mit dem Ende des Mietverhältnisses. Dies gilt jedoch nur, wenn der Mieter die Wohnung vertragsgemäß an den Vermieter übergeben hat und keine offenen Forderungen mehr bestehen.

Es besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit der Kündigung einer Mietbürgschaft. In diesem Fall hat der Vermieter ein Recht auf eine alternative Sicherheit. Es sollte also schon bei Abschluss des Mietvertrags geregelt werden, wie diese Sicherheit (z. B. die Zahlung einer (Bar-)Kautions) aussehen soll.

Wurde eine Mietkautionsversicherung oder eine Bankbürgschaft vereinbart, muss der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Bürgschaftsurkunde an die Versicherung bzw. die Bank zurückgeben. Wenn nach Rückgabe doch noch Forderungen entstehen bzw. bekannt werden, muss sich der Vermieter direkt an die Versicherung oder Bank wenden.

Zusammenfassung

Eine Mietbürgschaft ist eine Alternative zur Zahlung einer Kautions und dient dem Vermieter als Sicherheit für Verpflichtungen des

Mieters, die sich unmittelbar aus dem Mietvertrag ergeben. Der Bürge ist verpflichtet einzuspringen, falls der Mieter nicht zahlen kann.

Eine Mietbürgschaft muss schriftlich (§ 126 BGB) vereinbart werden und alle beteiligten Parteien ausdrücklich nennen. Der Höchstbetrag der Mietbürgschaft darf drei Nettomonatsmieten nicht überschreiten.

Eine selbstschuldnerische Bürgschaft ist grundsätzlich zulässig und ermöglicht es dem Vermieter, sich direkt an den Bürgen zu wenden. Eine Bürgschaft auf erstes Anfordern hingegen ist bei Verwendung von Musterformularen für Wohnraummieten nicht möglich.

Dennoch ist zu beachten, dass der Vermieter im Schadensfall nicht einfach das Geld einbehalten kann, da keine Kautions vorhanden ist. Stattdessen muss er sich an den Bürgen wenden und diesen eventuell verklagen bzw. eine Zwangsvollstreckung erwirken. Bei einer Barkautions hat der Vermieter das Geld bereits und der Mieter muss es zurückfordern, anstatt dass der Vermieter dem Bürgen hinterherlaufen muss.

4.3 Mietkautionsversicherung

Wenn der Mieter keine Kautions leisten kann und auch niemand sonst bereit ist, zu bürgen, können neben einer Bürgschaft von Privatpersonen auch Versicherungen oder Banken zur Sicherung des Vermieters genutzt werden.

Bestimmte Versicherungen bieten Mietkautionsversicherungen an. Je nach Anbieter variieren die Konditionen stark. Der Mieter trägt die Abschlusskosten und Bearbeitungsgebühren. Im Gegenzug bürgt die Versicherung für eventuelle Verbindlichkeiten des Mieters gegenüber dem Vermieter. Auch die Mietkautionsversicherung ist auf drei Nettokaltmieten begrenzt. Im Regelfall wird eine

selbstschuldnerische Bürgschaft gewählt. Es ist jedoch auch möglich, eine Bürgschaft auf erstes Anfordern zu vereinbaren. In diesem Fall zahlt die Versicherung direkt ohne weitere Prüfung.

Bei einer Mietkautionsversicherung bürgt die Versicherung ähnlich wie eine Privatperson und zahlt nur dann, wenn auch eine Verbindlichkeit entstanden ist.

4.4 Mietausfallversicherung

Die Mietausfallversicherung (umgangssprachlich auch Mietnomadenversicherung genannt) deckt Zahlungsausfälle ab, wenn der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen z. B. bei Arbeitsplatzverlust oder Krankheit nicht mehr zahlen kann. Je nach Tarif können auch Rechtsverfolgungskosten, Räumungskosten und Sachschäden durch den Mieter versichert sein.

Wichtig: Versicherer verlangen in der Regel eine Bonitätsprüfung des Mieters im Vorfeld und versichern keine bereits auffälligen oder zahlungssäumigen Mieter. Die Versicherungspolice kann also keine nachträgliche Lösung sein, sondern sollte vor Vertragsbeginn abgeschlossen werden.

Die jährlichen Kosten variieren je nach Objektgröße, Lage und Selbstbeteiligung, liegen aber oft im Bereich von 100,00 – 300,00 € pro Wohnung und können sich bereits bei einem einzigen Schadensfall rechnen.

4.5 Haftpflichtversicherung des Mieters

Eine Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung besteht grundsätzlich **nicht**. Der Vermieter kann

den Mieter weder gesetzlich noch durch entsprechende Klauseln im Mietvertrag wirksam dazu verpflichten, eine solche Versicherung abzuschließen. Entsprechende Vertragsklauseln sind unwirksam, da sie nach Ansicht der Rechtsprechung den Mieter unangemessen benachteiligen.

Gleichwohl ist eine private Haftpflichtversicherung für Mieter **dringend zu empfehlen**, da sie Schäden abdeckt, die der Mieter im Rahmen der Nutzung der Wohnung verursacht, etwa an der Mietsache selbst oder gegenüber Dritten. Es ist daher zulässig und auch sinnvoll, im Mietvertrag oder im Rahmen der Kommunikation darauf hinzuweisen, dass der Abschluss einer solchen Versicherung im eigenen Interesse des Mieters liegt.

Im Rahmen der Mieterauswahl kann zudem mittelbar berücksichtigt werden, ob ein potenzieller Mieter angibt, über eine private Haftpflichtversicherung zu verfügen. Zwar darf dies kein zwingendes Auswahlkriterium im Sinne einer formalen Voraussetzung sein, es kann jedoch als Indiz für ein verantwortungsbewusstes Verhalten des Mieters gewertet werden.

Für Vermieter bleibt festzuhalten, dass eine Verpflichtung zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung rechtlich nicht durchsetzbar ist, ein entsprechender Hinweis jedoch sowohl zulässig als auch praxisgerecht ist.

5. Von der Mietersuche bis zur ersten Mietzahlung

5.1 Mietersuche

Wer eine Wohnung oder ein Haus vermieten möchte, sieht sich rasch mit einer Vielzahl organisatorischer, rechtlicher und praktischer Fragen konfrontiert. Ein strukturierter Ablauf und die frühzeitige Zusammenstellung relevanter Unterlagen helfen dabei, Risiken zu minimieren, Zeit zu sparen und die Vermietung effektiv zu gestalten.

Vorbereitung der Vermietung

Bevor eine Immobilie vermietet wird, sollten Vermieter prüfen, ob das Objekt technisch, wirtschaftlich und rechtlich für die Vermietung geeignet ist. Neben dem Zustand der Wohnung kommt es insbesondere auf eine realistische Mietpreisgestaltung und vollständige Unterlagen an.

Objektaufbereitung

Kleinere Reparaturen, Schönheitsmaßnahmen und eine ordentliche Präsentation erhöhen die Vermietungschancen und potenzielle Miethöhe. Auch sicherheitsrelevante Aspekte (z. B. die Pflicht zur Installation von Rauchmeldern, elektrische Anlagen) sollten überprüft sein.

Wohnfläche und Energieausweis

Die Wohnfläche muss korrekt ermittelt sein, idealerweise auf Basis eines aktuellen Grundrisses. Ein gültiger Energieausweis ist verpflichtend und sollte bereits im Inserat angegeben werden (§ 16a EnEV). Der Energieausweis muss spätestens bei der Besichtigung

unaufgefordert vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden.

Mietpreisfestlegung

Die Miethöhe sollte marktgerecht sein. Sofern die Mietpreisbremse anwendbar ist, muss auch diese beachtet werden. Grundlage zur Berechnung der marktüblichen Miete können Mietspiegel oder Vergleichsangebote sein.

Auch die Art des Mietvertrags (frei, Index-, Staffel) sollte frühzeitig festgelegt werden.

Unterlagen vorbereiten

Bereitzuhalten sind u. a.:

- Energieausweis
- Grundriss mit Flächenangaben
- Nachweise über Modernisierungen
- Versicherungsnachweis
- ggf. Eigentumsnachweis bei Beauftragung Dritter

So vorbereitet lassen sich Inserat, Mietersuche und Vertragsverhandlungen strukturiert angehen.

Mietersuche und Inserat

Nach der objektseitigen Vorbereitung ist der nächste Schritt die gezielte Ansprache potenzieller Mieter. Ziel ist es, durch ein rechtlich korrekt formuliertes, aussagekräftiges Inserat und eine strukturierte Kommunikation geeignete Kandidaten zu identifizieren und frühzeitig Unterlagen zu erhalten, die eine erste Bonitäts- und Plausibilitätsprüfung ermöglichen.

Zielgruppe definieren

Bereits vor Formulierung des Inserats sollte geklärt werden, welche

Mietergruppe für das Objekt geeignet ist: z. B. Familien, Paare, Einzelpersonen oder beruflich bedingt häufig abwesende Mieter (z. B. Pendler oder Projektmitarbeiter). Die Ausstattung, Lage, Größe und Aufteilung der Wohnung geben hier häufig die Richtung vor. Die Definition der Zielgruppe erleichtert die spätere Auswahl und erhöht die Relevanz der Anfragen.

In Wohnlagen mit sehr hoher Nachfrage von Mietern ist dies selbstverständlich kein Problem.

Rechtssicheres Inserat erstellen

Ein Mietinserat sollte vollständig, transparent und rechtlich unbedenklich sein. Insbesondere dürfen keine unzulässigen Auswahlkriterien genannt werden, die gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verstoßen (z. B. Altersgrenzen, Herkunft, Religion, Familienstand).

Pflichtangaben nach § 87 GEG:

- Art des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis)
- Endenergiekennwert
- wesentlicher Energieträger
- Baujahr des Gebäudes
- Energieeffizienzklasse (bei neueren Ausweisen)

Zusätzlich sollten folgende Angaben enthalten sein:

- Lage und Größe des Objekts
- Miethöhe, Betriebskosten, Kautions
- gewünschter Mietbeginn
- Hinweise zu Haustierhaltung, Nutzung von Garten/Stellplätzen etc.
- gewünschte Angaben zur Person (z. B. Haushaltsgröße, Beruf)
- Hinweis auf die Möglichkeit einer Mieterselbstauskunft

Mietinteressentenbogen und Selbstauskunft

Bereits im Rahmen der Interessensbekundung kann Mietinteressenten ein freiwilliges Anmeldeformular bzw. eine Selbstauskunft für Mieter angeboten werden, um frühzeitig Informationen zu erfassen. Die Abfrage darf jedoch nur solche Daten betreffen, die zur Anbahnung des Mietverhältnisses erforderlich und sachlich gerechtfertigt sind.

Zulässige Informationen sind:

- Name, Geburtsdatum, Anschrift
- Haushaltsgröße
- aktuelles Beschäftigungsverhältnis (Arbeitgeber, Art des Vertrags)
- Nettoeinkommen
- Haustierhaltung (sofern zustimmungspflichtig)
- bestehende Insolvenzverfahren oder Räumungsklagen
- aktueller Vermieter (für Rückfragen)
- gewünschter Mietbeginn

Unzulässig sind Fragen zu Religion, politischer Einstellung, Gesundheitszustand, ethnischer Herkunft, sexueller Orientierung, Familienplanung oder früheren Mietpreisen. Mietinteressenten haben diesbezüglich ein „Recht zur Lüge“.

Ein präzise formuliertes Inserat und ein klar strukturierter Ablauf bei der Mietersuche ermöglichen eine effiziente Vorauswahl. So werden nicht nur Missverständnisse vermieden, sondern auch die Grundlage für ein professionelles und vertrauensvolles Mietverhältnis gelegt.

5.2 Mieterselbstauskunft

Die Mieterselbstauskunft ist für Vermieter ein sinnvolles Mittel, um wichtige Informationen über potenzielle Mieter zu erhalten. Sie ermöglicht es, vor Vertragsabschluss Daten von Bewerbern sowie ihre finanzielle und familiäre Situation abzufragen.

Allerdings sind aufgrund des Persönlichkeitsrechts des Mieters nicht alle Fragen zulässig. Die Rechtmäßigkeit bestimmter Fragen hängt u. a. davon ab, wie weit der Prozess der Vertragsanbahnung fortgeschritten ist.

Auch müssen Vermieter das Datenschutzrecht beachten, was insbesondere bei der Aufbewahrung und Speicherung der Daten einige Fallstricke mit sich bringt.

Trotz dieser Hürden ist die Mieterselbstauskunft ein effektives Mittel, um sicherzustellen, dass der Mieter finanziell in der Lage ist, die Miete zuverlässig zu zahlen.

Welche Fragen sind erlaubt?

Vermieter dürfen nur solche Fragen stellen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen und keine unzulässige Verletzung der Privatsphäre darstellen.

Persönliche Basisdaten wie Name, Anschrift und Kontaktdaten dürfen abgefragt werden. Zur Überprüfung kann der Personalausweis vorgezeigt werden – eine Kopie ist in der Regel nicht erlaubt.

Für die Auswahl eines geeigneten Mieters ist die finanzielle Situation besonders relevant. Sie dürfen daher nach dem Nettoeinkommen, dem Beruf, dem Arbeitgeber sowie der Dauer der aktuellen Beschäftigung fragen. Diese Informationen helfen Ihnen, das Risiko eines Zahlungsausfalls besser einzuschätzen.

Auch frühere Probleme mit Mietzahlungen dürfen Sie ansprechen. Fragen Sie, ob es in den letzten fünf Jahren Mietrückstände,

Räumungsklagen oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gab. Ebenso dürfen Sie sich erkundigen, ob Einkommen gepfändet wurde oder ob der Mieter in den letzten zwei Jahren eine eidesstattliche Versicherung oder Vermögensauskunft abgegeben hat. Auch ein laufendes oder in den letzten fünf Jahren eröffnetes Insolvenzverfahren dürfen Sie thematisieren.

Erlaubt sind auch Fragen zur geplanten Nutzung der Wohnung. Wer zieht ein? Ist eine gewerbliche Nutzung geplant? Gibt es Haustiere? Nutzen Sie doch einfach unsere Vorlage für eine Mieterselbstauskunft.

In bestimmten Fällen besteht sogar eine Offenlegungspflicht des Mieters. Wenn die Miete vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen wird, ein Insolvenzverfahren läuft oder die Miete mehr als 75 % des Nettoeinkommens ausmacht, muss der Mieter diese Umstände ungefragt mitteilen.

Zulässige Fragen:

Daten zur Person:

- Name
- Anschrift
- Kontaktdaten

Finanzielle Situation:

- Höhe des Nettoeinkommens
- Beruf des Bewerbers, Arbeitgeber, Dauer der Berufstätigkeit
- Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung oder Vermögensauskunft in den letzten zwei Jahren
- Insolvenzverfahren über das Vermögen des potenziellen Mieters in den letzten 5 Jahren
- Vorliegen von Einkommenspfändungen

Mietvergangenheit:

- Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen
- Räumungsklagen oder Vollstreckungsmaßnahmen wegen mietrechtlicher Verstöße in den letzten 5 Jahren

Nutzungspläne der Wohnung:

- Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen wollen
- Geplante gewerbliche Nutzung
- Haustierhaltung

Es ist grundsätzlich zulässig, vom Mieter die Vorlage von Lohnabrechnungen sowie einer SCHUFA-Bescheinigung (Selbstauskunft) zu verlangen. Es muss aber der Zeitpunkt der Dokumentenabfrage genau beachtet werden. Denn direkt mit erstem Mailkontakt vor Besichtigung würde andernfalls ein Verstoß gegen Datenschutzregeln vorliegen. Die jeweiligen Zeitpunkte, wann welche Frage gestellt werden darf, wird unten (Worauf muss geachtet werden?) noch ausführlicher erklärt.

Welche Fragen sind unzulässig?

Eine Vielzahl von Fragen verstößt gegen die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) oder auch schlicht gegen das Persönlichkeitsrecht des potenziellen Mieters. Da solche Fragen aber dennoch häufig in Mieterselbstauskünften erhalten ist, ist hier Vorsicht geboten. Eine rechtlich geprüfte Mieterselbstauskunft finden Sie in unseren Vermieterpaketen.

Nicht erlaubt sind Fragen bspw. nach der Familienplanung (Heiratsabsichten, Schwangerschaften, Kinderwünschen) des Mietinteressenten, seinen Hobbys oder wie oft er Besuch bekommt.

Grundsätzlich nicht zulässig sind alle Fragen zu folgenden Themenbereichen:

- ethnische Herkunft
- politische Meinung
- religiösen und weltanschaulichen Überzeugung
- Gewerkschaftszugehörigkeit
- Gesundheit des Mietinteressenten
- sexuelle Orientierung des Mietinteressenten
- strafrechtliche Verurteilungen und Straftaten des Mietinteressenten

Auf solche Fragen darf der Mieter, ohne dass ihm rechtliche Konsequenzen drohen, jederzeit falsch antworten bzw. lügen oder eine Auskunft ganz verweigern.

Hiervon gibt es aber auch Ausnahmen in klar geregelten Einzelfällen. So ist nach § 19 Abs. 3 AGG bezüglich „der Rasse, der ethnischen Herkunft und der Religion“ bei der Vermietung von Wohnraum eine unterschiedliche Behandlung ausnahmsweise zulässig, wenn dies im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse notwendig ist.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ein schlüssiges wohnungspolitisches Konzept vorliegt, welches auch zur Prüfung sachlicher Gründe Auskunft geben muss, die eine Ungleichbehandlung rechtfertigen und folglich zur Entschärfung von Konflikten beitragen kann.

Besteht eine Auskunftspflicht der potenziellen Mieter?

Der Mieter kann rechtlich nicht dazu verpflichtet werden, eine Mieterselbstauskunft auszufüllen. Wenn er diese jedoch ausfüllt, ist er verpflichtet, die Fragen wahrheitsgemäß zu beantworten. Dies gilt natürlich nur für zulässige Fragen.

Als Vermieter ist es nicht ratsam, einen Mietinteressenten auszuwählen, der sich weigert, die gewünschte Auskunft zu geben. Ob diese Möglichkeit besteht, hängt natürlich davon ab, ob für die jeweiligen Wohnung tatsächlich mehrere Mieter zur Auswahl stehen oder nicht.

Welche Folgen haben falschen Angaben?

Wenn der Mieter in der Mieterselbstauskunft vorsätzlich falsche Angaben bei zulässigen Fragen gemacht hat und diese wesentlich für den Vertragsabschluss waren, kann der Vermieter den Mietvertrag nach § 123 BGB anfechten. Der Mietvertrag gilt dann als von Anfang an unwirksam bzw. nichtig.

Darüber hinaus begründen falsche Angaben ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vermieters nach §§ 543 Abs. 1, 569 BGB.

Da die gesamte Rückabwicklung eines Mietverhältnisses, das ggf. Jahre bestand zu enormen Schwierigkeiten führt, wird von einigen Juristen vertreten, dass sofern der Mieter bereits eingezogen ist (das Mietverhältnis also in Vollzug gesetzt wurde) eine Anfechtung ausscheidet, bzw. eine Anfechtung in Form einer Kündigung nur ab dem Zeitpunkt der Anfechtungserklärung möglich ist. In diesem Fall soll das Recht zur außerordentlichen (fristlosen) Kündigung vorgehen.

Eine Anfechtung sollte daher nur mit vorheriger anwaltlicher Beratung erfolgen. Der sicherere und für Vermieter praxistauglichere Weg ist die Erklärung der außerordentlichen Kündigung.

Worauf muss geachtet werden?

Welche Frage darf wann gestellt werden?

Auch grundsätzlich zulässige Fragen dürfen nicht zu jedem Zeitpunkt gestellt werden. Dies hängt von der jeweiligen Phase des Mieterauswahlverfahrens ab. Eine Frage darf erst dann gestellt

werden, wenn nach einer Interessenabwägung im jeweiligen Einzelfall ein gerechtfertigtes Interesse des Vermieters an den Daten des potenziellen Mieters begründet werden kann. Je weiter die Vertragsanbahnung fortgeschritten ist, desto mehr Daten darf der Vermieter erheben.

Es ist bspw. nicht zulässig, die gesamten Fragen inklusive Anfrage nach einer SCHUFA-Auskunft und Gehaltsnachweise direkt nach dem Erstkontakt noch vor dem Besichtigungstermin einzufordern.

Allgemein lassen sich die folgenden drei Zeitpunkte unterscheiden:

Erstkontakt (vor Besichtigung):

Allgemeine Daten zur Person wie Name, Anschrift, Telefon, E-Mail usw.

Beim Besichtigungstermin:

Sofern der Mieter die Absicht erklärt, die Wohnung mieten zu wollen, darf die Mieterselbstauskunft übergeben bzw. die weiteren Fragen zur Bonität erhoben werden.

Nach Entscheidung für einen Mieter:

Erst wenn der Abschluss des Mietvertrags (Unterzeichnung) unmittelbar bevorsteht, darf nach weiteren Dokumenten wie Gehaltsnachweise, einer Schufa-Auskunft oder einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters gefragt werden.

Die Aufteilung all dieser Fragen und Informationen auf mehrere Formulare, die man dann eventuell mehreren Mietinteressenten gesondert zusendet, ist in der Praxis jedoch enorm umständlich. Eine Möglichkeit, den Aufwand zu reduzieren, ist eine Zweiteilung.

Allgemeine Daten erhält der Vermieter meist direkt, wenn der Mieterinteressent ihn anschreibt. Hiernach kann der Vermieter dem potenziellen Mieter dann die Mieterselbstauskunft übergeben und

ausdrücklich darauf hinweisen, dass diese erst bei bzw. nach der Besichtigung übergeben werden soll. Darüber hinaus enthält unsere Mieterselbstauskunftsvorlage direkt auch die Anfrage von sonstigen Nachweisen und Dokumenten, weist aber ebenfalls darauf hin, dass diese erst vor Vertragsschluss übersandt werden müssen.

Datenschutzerklärung

Die Mieterselbstauskunft muss auch eine ordnungsgemäße Datenschutzerklärung nach Art. 13 DSGVO enthalten. Auch diese sollte durch einen rechtskundigen Experten erstellt oder zumindest geprüft werden.

Wie lange dürfen die Daten aufbewahrt bzw. gespeichert werden?

Aufgrund der Datenschutzgrundverordnung dürfen die Daten der Mieterselbstauskunft sowie die eventuell angefragten Nachweise und Dokumente zur Bonität des Mieters nicht unbegrenzt gespeichert oder aufbewahrt werden.

Nach Art. 5 Abs. 1 lit. e DSGVO dürfen die Daten nur so lange gespeichert werden, wie sie für den Zweck, für den sie erhoben wurden, erforderlich sind. Dies bedeutet, dass die Daten der Mieterselbstauskunft grundsätzlich direkt nach Abschluss des Mietvertrags gelöscht bzw. vernichtet werden müssen.

Eine längere Aufbewahrung ist nur dann zulässig, wenn der Mieter ausdrücklich zustimmt. Dies kann z. B. sinnvoll sein, wenn der Mieter auch noch weitere Wohnungen des Vermieters anmieten möchte. Da dies wohl sehr selten der Fall ist, sollte der Vermieter die Daten entweder unverzüglich löschen oder eine Zustimmung des Mieters zur längeren Aufbewahrung aus einem anderen Grund einholen.

Bestehen Anhaltspunkte, dass der Vermieter von einem nicht ausgewählten Mietinteressenten verklagt werden könnte, so dürfen die

Daten, während die rechtliche Auseinandersetzung unmittelbar ansteht oder mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, aufbewahrt werden.

Zusammenfassung

Die Verwendung einer Mieterselbstauskunft ist trotz der aufgezeigten möglichen Fehler eine der besten Möglichkeiten, die Auswahl eines Mieters zu erleichtern. Die Überprüfung der Bonität eines Mietinteressenten senkt zumindest teilweise die Wahrscheinlichkeit eines zukünftigen Mietzahlungsausfalls.

Grundsätzlich sind nur solche Fragen zulässig, die unmittelbar mit dem Abschluss des Mietvertrags bzw. der Mieterauswahl im Zusammenhang stehen und auch diese dürfen nicht im „falschen Zeitpunkt“ gestellt werden. Fragen, die an die Herkunft, „Rasse“, Religion, Weltanschauung oder dergleichen des Mietinteressenten anknüpfen, sind grundsätzlich zu vermeiden.

Durch die zunehmende Bedeutung von Datenschutzregeln ist sowohl beim Zeitpunkt der Fragenstellung als auch bei der Aufbewahrung der Antworten nach Mietvertragsabschluss Vorsicht geboten.

5.3 Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Die Wahl des richtigen Mieters entscheidet maßgeblich über den Verlauf eines Mietverhältnisses. Neben der Mietkaution, der Mieterselbstauskunft und einer SCHUFA-Auskunft kann eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des vorherigen Vermieters ein sinnvolles Mittel sein, um die Zuverlässigkeit eines Mietinteressenten einzuschätzen.

Was ist eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung?

Die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, teilweise auch Mieterzeugnis oder Vorvermieterbescheinigung genannt, ist eine freiwillig abgegebene Erklärung des bisherigen Vermieters, in der dieser Auskunft über das vorherige Mietverhältnis eines Mietinteressenten gibt.

Typischerweise bestätigt der Vorvermieter, ob das Mietverhältnis störungsfrei verlief, ob die Miete pünktlich gezahlt wurde und ob es Mietrückstände gibt.

Für Vermieter bietet diese Bescheinigung eine erste Orientierung zur Zuverlässigkeit und zum Verhalten des Mieters in der Vergangenheit. Eine Garantie für ein künftiges problemloses Mietverhältnis ist damit zwar nicht verbunden, dennoch gibt die Auskunft einen zusätzlichen Anhaltspunkt in der Mieterauswahl.

Welche Angaben sollten enthalten sein?

Eine gesetzlich geregelte Form oder Pflichtinhalte existieren nicht. Dennoch haben sich bestimmte Inhalte als Standard etabliert. Dazu gehören:

- Name und Anschrift des bisherigen Vermieters bzw. die Anschrift der alten Mietwohnung
- Dauer des Mietverhältnisses (Beginn und Ende)
- Art und Grund der Kündigung (z. B. Eigenbedarf, Umzug, Zahlungsverzug)
- Information zur Zahlungsmoral (regelmäßige Mietzahlungen, Rückstände)
- Verlauf des Mietverhältnisses (störungsfrei, Beschwerden, Konflikte)
- Datum und Unterschrift des ausstellenden Vermieters
- Die Angaben sollten sachlich formuliert und auf objektive Tatsachen beschränkt sein.

Müssen Mieter eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vorlegen?

Weder Vermieter noch Mieter sind gesetzlich verpflichtet, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bzw. Vorvermieterbescheinigung zu erstellen oder vorzulegen.

Etwas anderes gilt, wenn die Verpflichtung zur Ausstellung durch den ehemaligen Vermieter ausdrücklich im alten Mietvertrag vereinbart wurde. In diesem Fall besteht eine vertragliche Bindung zur Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bei Beendigung des Mietverhältnisses. Wird die Bescheinigung trotz vertraglicher Pflicht verweigert, kann der Mieter rechtliche Schritte in Erwägung ziehen.

Datenschutz: Einwilligung des Mieters erforderlich

Die Ausstellung einer Vorvermieterbescheinigung bzw. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung berührt datenschutzrechtlich sensible Bereiche, da sie regelmäßig personenbezogene Daten des Mieters enthält. Dazu zählen u. a. Name, Anschrift, Angaben zum Mietverhältnis, Zahlungsverhalten sowie ggf. Kündigungsgründe oder mietvertragliche Auseinandersetzungen.

Die Weitergabe dieser Informationen an Dritte, also insbesondere an den potenziellen neuen Vermieter, ist ohne eine ausdrückliche Zustimmung des betroffenen Mieters nicht zulässig.

Die datenschutzrechtliche Grundlage für eine zulässige Übermittlung bildet Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO, wonach eine Datenverarbeitung nur mit freiwilliger, informierter und eindeutiger Einwilligung erlaubt ist.

Als Vermieter sollten Sie daher, selbst bei einem berechtigten Interesse des neuen Vermieters, vor Ausstellung der Bescheinigung eine schriftliche Einwilligungserklärung des Mieters einholen. Diese sollte konkret benennen, welche Daten weitergegeben werden

dürfen, an wen die Daten übermittelt werden und zu welchem Zweck.

Sofern Sie den Mieter, um Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bitten, achten Sie darauf, dass dieser der Weitergabe seiner Daten durch den Vorvermieter zustimmt.

Wichtig ist auch:

- Die Einwilligung muss frei von Druck und Zwang erfolgen.
- Der Mieter kann die Einwilligung jederzeit widerrufen, ohne dass ihm daraus Nachteile entstehen dürfen.
- Eine generelle oder formularmäßige Zustimmungsklausel (z. B. im Mietvertrag) genügt in der Regel nicht den Anforderungen der DSGVO.

Sonderfall Untermiete und Erstmieter

Wenn der Mietinteressent zuvor zur Untermiete gewohnt hat, ist der Hauptmieter (nicht der Eigentümer) der richtige Ansprechpartner für eine Bescheinigung.

Bei der ersten eigenen Wohnung ist naturgemäß keine Vorvermieterbescheinigung möglich. Hier sollten Vermieter auf andere Unterlagen wie Einkommensnachweise und SCHUFA-Auskunft zurückgreifen oder einfach das persönliche Gespräch suchen.

Fälschung der Mietschuldenfreiheitsbescheinigung: Kündigungsgrund mit strafrechtlichen Folgen

Legt ein Mietinteressent eine gefälschte Vorvermieterbescheinigung vor, liegt ein schwerwiegender Verstoß gegen seine vorvertraglichen Pflichten vor. Als Vermieter können Sie in diesem Fall den Mietvertrag fristlos kündigen, selbst wenn das Mietverhältnis bereits begonnen hat. Die Rechtsprechung bewertet eine solche Täuschung als unzumutbar und vertragszerstörend.

Zudem erfüllt die Fälschung regelmäßig den Straftatbestand der Urkundenfälschung gemäß § 267 StGB. Auch eine bloße inhaltliche Manipulation durch den Mieter, etwa das Verschweigen von Mietrückständen, kann strafbar sein.

Alternativen zur Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Da kein Anspruch auf Ausstellung besteht, sollten Vermieter auch alternative Nachweise in Betracht ziehen:

- Kontoauszüge mit regelmäßigen Mietüberweisungen
- Gehaltsabrechnungen oder Arbeitsvertrag zur Bonitätsprüfung
- SCHUFA-Bonitätsauskunft
- Quittungen über gezahlte Miete (eher unüblich)
- Mietbürgschaft, z. B. durch Eltern oder Dritte

Diese Dokumente sind ebenfalls geeignet, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Mietinteressenten einzuschätzen.

Wann ist eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung sinnvoll?

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung kann die Mieterauswahl erleichtern, insbesondere bei knappen Wohnungsangeboten und vielen Bewerbern. Dennoch sollte sie nicht das einzige Entscheidungskriterium sein. Ihre Aussagekraft ist begrenzt, da sie nur die Vergangenheit abbildet, oft subjektiv formuliert ist und schwer überprüft werden kann.

Praxistipp: Bitten Sie Mietinteressenten frühzeitig um eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Weisen Sie dabei auf die Freiwilligkeit hin und akzeptieren Sie bei begründeter Nichtvorlage auch andere Nachweise.

Zusammenfassung

Die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bzw. Vorvermieterbescheinigung ist ein nützliches, aber freiwilliges Instrument zur Einschätzung der Zuverlässigkeit von potenziellen Mietern. Sie gibt Vermietern einen ersten Einblick in das bisherige Zahlungsverhalten.

Wird sie freiwillig ausgestellt, sollte sie sachlich formuliert, datenschutzkonform erstellt und inhaltlich verlässlich sein. Eine fehlende oder verweigerte Bescheinigung muss nicht automatisch gegen den Bewerber sprechen, insbesondere, wenn alternative Unterlagen wie SCHUFA-Auskunft, Einkommensnachweise oder Kontoauszüge vorgelegt werden.

Auch wenn die Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ein gutes Mittel zur Bewertung der Zuverlässigkeit eines potenziellen Mieters ist, ist sie in der Praxis eher unüblich. In den meisten Fällen ist eine Mieterselbstauskunft mit dazugehörigen Nachweisen ausreichend. Nutzen Sie doch einfach die Mietrechtsvorlagen in unseren Vermieterpaketen.

Bei gefälschten Dokumenten hingegen ist größte Vorsicht geboten. Eine Fälschung rechtfertigt nicht nur eine fristlose Kündigung, sondern kann auch strafrechtliche Folgen für den Mieter haben.

5.4 Überprüfung der Bonität des Mieters

Ein zuverlässiger Mieter ist für Vermieter das A und O. Bleiben Mietzahlungen aus, kann das nicht nur die eigene Liquidität belasten, sondern auch rechtliche und organisatorische Herausforderungen mit sich bringen. Ein konsequentes Forderungsmanagement beginnt jedoch nicht erst mit der ersten Mahnung, sondern bereits vor Abschluss des Mietvertrags.

Mieterauswahl: Bonitätsprüfung nicht vergessen

Viele spätere Zahlungsausfälle lassen sich bereits im Vorfeld durch eine sorgfältige Auswahl des Mieters vermeiden. Mietausfälle resultieren oft nicht nur aus plötzlichen Schicksalsschlägen, sondern aus mangelnder Zahlungsfähigkeit oder -willigkeit, die bereits bei Vertragsabschluss erkennbar gewesen wären. Deshalb sollten Vermieter bestimmte Unterlagen und Nachweise einholen und nicht aus Angst vor „Absprung“ des Interessenten darauf verzichten.

Mieterselbstauskunft

Ein zentrales Instrument zur Einschätzung der Zuverlässigkeit ist die Mieterselbstauskunft. Sie sollte nicht nur Namen und Kontaktdaten enthalten, sondern auch:

- Angaben zum Arbeitgeber und zur Dauer des Beschäftigungsverhältnisses,
- aktuelle Wohnanschrift und ggf. Referenz des Vorvermieters,
- Informationen über weitere im Haushalt lebende Personen,
- Selbsterklärungen zu laufenden Schulden oder offenen Mietforderungen, sowie
- Fragen zu bisherigen Mietausfällen, Insolvenzverfahren, die Abgabe eidesstattlicher Versicherungen und Einkommenspfändungen.

Die Selbstauskunft sollte schriftlich erfolgen und vom Mieter unterzeichnet sein. Werden falsche Angaben gemacht, kann dies später eine fristlose Kündigung rechtfertigen.

Nicht jede Frage ist erlaubt, und manche dürfen Vermieter nur stellen, wenn sie den Mietvertrag mit dem jeweiligen Mieter tatsächlich abschließen möchte.

Nachweise und Belege

Besonders wichtig sind:

- Gehaltsnachweise der letzten drei Monate oder ein aktueller Einkommenssteuerbescheid bei Selbstständigen,
- eine aktuelle Schufa-Auskunft (oder ein vergleichbares Bonitätszertifikat wie Bonify, Arvato etc.),
- bei Berufsanfängern oder befristeten Arbeitsverträgen: eine Kopie des Arbeitsvertrags.

Diese Unterlagen geben Aufschluss über die wirtschaftliche Stabilität des Mieters. Auch aus datenschutzrechtlicher Sicht ist die Abfrage zulässig, sofern sie im Rahmen eines konkreten Mietinteresses erfolgt und die Daten vertraulich behandelt werden.

Als Orientierung sollte die Bruttomiete (Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlung bzw. -pauschale) nicht mehr als 30 % oder 40 % des Nettoeinkommens betragen.

MieterMappe und BonitätsPass

Neben klassischen Bonitätsauskünften wie der SCHUFA gewinnen zunehmend digitale Lösungen an Bedeutung.

Plattformen wie itsmydata ermöglichen Vermietern, Bonitätsinformationen, Identitätsnachweise und Einkommensbelege der Mietinteressenten strukturiert und DSGVO-konform einzusehen.

Über das Vermieterportal können Bewerber ihre Daten sicher freigeben, während der Vermieter schnell prüfen kann, ob negative Einträge vorliegen oder die Einkommensverhältnisse stabil sind.

Besonders praktisch ist die erweiterte Kontoanalyse (Bonitäts-Pass+), die mit Zustimmung des Mieters eine aktuelle Einschätzung der tatsächlichen Zahlungsfähigkeit erlaubt.

Solche digitalen Tools sparen Zeit, reduzieren Papierunterlagen und bieten eine verlässliche Entscheidungsgrundlage bei der Mieterauswahl.

Persönlicher Eindruck

Neben Zahlen und Fakten zählt auch der persönliche Eindruck. Kommt der Interessent pünktlich zum Besichtigungstermin? Macht er widersprüchliche Angaben? Reagiert er ausweichend auf Fragen zur beruflichen Situation oder zur bisherigen Mietdauer? All das können Anzeichen dafür sein, dass erhöhte Vorsicht geboten ist.

5.5 Übergabeprotokoll

Die Wohnungsübergabe ist, sowohl zu Beginn als auch am Ende der Mietzeit ein kritischer Moment im Mietverhältnis. Für Vermieter stellt sich dabei regelmäßig die Frage: Wie kann ich mich absichern, wenn es später zu Streitigkeiten über Schäden oder fehlende Schlüssel kommt? Die Antwort ist klar: mit einem Wohnungsübergabeprotokoll.

Zwar ist ein solches Protokoll gesetzlich nicht vorgeschrieben, es bietet jedoch erhebliche Vorteile. Es dokumentiert den Zustand der Wohnung bei Ein- oder Auszug und dient im Streitfall als wichtiges Beweismittel.

Was ist ein Wohnungsübergabeprotokoll?

Ein Wohnungsübergabeprotokoll (auch Abnahmeprotokoll genannt) ist ein schriftliches Dokument, in dem der Zustand einer Mietwohnung bei der Übergabe festgehalten wird. Ziel ist es, etwaige Mängel, Abnutzungsspuren oder fehlende Schlüssel zu dokumentieren und den Zustand der Mietsache nachvollziehbar zu machen.

Das Protokoll dient dabei in erster Linie der Beweissicherung. Hat der Mieter bereits bei Einzug Schäden an der Wohnung vorgefunden, kann er für diese bei Auszug nicht verantwortlich gemacht werden. Umgekehrt kann sich der Vermieter im Fall später entdeckter

Beschädigungen auf das Protokoll berufen, um seine Ansprüche zu belegen.

Das Übergabeprotokoll von opacta berücksichtigt diese Anforderungen. Es ist so aufgebaut, dass sowohl offene Mängel als auch technische Details wie Zählerstände oder Schlüsselanzahl sauber dokumentiert werden können.

Wann sollte ein Übergabeprotokoll erstellt werden?

Ein Übergabeprotokoll empfiehlt sich sowohl bei Einzug als auch bei Auszug des Mieters. Beide Zeitpunkte sind juristisch und praktisch relevant, allerdings aus unterschiedlichen Gründen:

Beim **Einzug** wird festgehalten, welche Mängel bereits vorlagen, für die der Mieter dann nicht haftet, da er sie nicht verursacht hat. Für Vermieter ist insbesondere die Dokumentation von Zählerständen, der Anzahl der übergebenen Schlüssel wichtig. Das Protokoll kann auch als Beweismittel genutzt werden, um nachzuweisen, dass später auftretende Schäden, die der Mieter verursacht hat, zum Zeitpunkt der Übergabe noch nicht da gewesen sind.

Beim **Auszug** dient es zur Feststellung von neuen Schäden oder fehlenden Gegenständen. Es ist auch Grundlage für die spätere Kautionsabrechnung, insbesondere wenn der Vermieter einen Teil oder die gesamte Kaution einbehalten möchte.

Ein Protokoll sollte idealerweise im Rahmen eines gemeinsamen Rundgangs durch die Wohnung erstellt werden. Entweder mit dem Mieter selbst oder einem Bevollmächtigten des Mieters.

Falls eine direkte Übergabe nicht möglich ist oder der Mieter die Mitwirkung verweigert, sollten Sie als Vermieter ein einseitiges Protokoll anfertigen und nachweislich dokumentieren (z. B. mit Zeugen oder Fotos).

Was gehört in ein Wohnungsübergabeprotokoll?

Ein Übergabeprotokoll sollte systematisch aufgebaut sein und alle relevanten Aspekte des Wohnungszustands erfassen. Ziel ist es, den Zustand der Mietsache objektiv, nachvollziehbar und vollständig zu dokumentieren.

Allgemeine Angaben

Zu Beginn sollten folgende Formalien aufgenommen werden:

- Ort, Datum und Uhrzeit der Übergabe
- Namen und Kontaktdaten beider Parteien (Vermieter und Mieter)
- Angaben zu eventuell anwesenden Dritten (z. B. Hausverwalter, Zeuge)
- Mietobjekt mit Adresse und Lagebeschreibung
- Vermerk, ob es sich um Einzug oder Auszug handelt
- Unterschriften beider Parteien und eventuell anwesender Zeugen (In unseren Vermieterpaketen erhalten Sie Vorlagen für Übergabeprotokolle mit als auch ohne Zeugen)
- Zustand der Wohnung (Raum für Raum)

Der Zustand sollte strukturiert und für jeden Raum separat geprüft und dokumentiert werden:

- Wände und Decken: frischer Anstrich, Bohrlöcher, Risse, Schimmelbildung
- Böden: Zustand von Parkett, Teppich, Fliesen (z. B. Kratzer, Flecken, Brüche)
- Fenster und Türen: Funktionsfähigkeit, Dichtigkeit, Beschädigungen
- Sanitäreinrichtungen: WC, Waschbecken, Dusche, Armaturen, Fliesen
- Elektroinstallation: Zustand von Steckdosen, Lichtschaltern, Einbaugeräten

- Heizung und Thermostate: Funktion und Zustand
- Einbauten und Möbel (falls vorhanden): Vollständigkeit und Befestigung

Zusätzlich sind folgende Punkte aufzunehmen:

- Zählerstände für Strom, Wasser und ggf. Gas oder Fernwärme
- Schlüsselanzahl mit Beschreibung der Schlüsselarten (z. B. Haustür, Keller, Briefkasten)
- Zustand von anderen Mietflächen, soweit zur Mietsache gehörend (z. B. Kellerabteil)

Weitere Hinweise:

- Bestehen strittige Punkte (z. B. „normale Abnutzung“ vs. Schaden), empfiehlt sich ein Vermerk „unter Vorbehalt“.
- Ergänzende Fotos sollten angefertigt und dem Protokoll beigefügt oder digital archiviert werden.
- Wurde die Wohnung frisch renoviert, sollte dies ausdrücklich festgehalten werden.

Rechte und Pflichten bei festgestellten Mängeln

Ein zentraler Zweck des Wohnungsübergabeprotokolls besteht darin, etwaige Mängel zu dokumentieren und daraus resultierende Rechte und Pflichten der Vertragsparteien zu klären.

Für Vermieter ist dabei insbesondere entscheidend, zwischen verschiedenen Arten von Mängeln und Abnutzungen zu unterscheiden, denn nicht jeder Zustand berechtigt zur Kautionskürzung oder zu Schadensersatzforderungen.

Offene vs. versteckte Mängel

Offene Mängel

Offene Mängel sind solche, die bei der Übergabe mit zumutbarer

Sorgfalt erkannt werden können. Hierzu zählen beispielsweise:

- beschädigte Türrahmen
- gebrochene Fliesen
- tiefe Kratzer im Parkett
- lose Armaturen oder defekte Rollos

Solche Mängel müssen zwingend im Protokoll festgehalten werden, und zwar möglichst präzise und mit Fotodokumentation. Wird ein offener Mangel nicht aufgenommen, gilt dieser im Zweifel als vom Vermieter akzeptiert. Nachträgliche Ersatzansprüche sind dann kaum noch durchsetzbar.

Versteckte Mängel

Versteckte Mängel hingegen treten erst später zutage und sind bei Übergabe nicht ohne weiteres erkennbar. Klassische Beispiele sind:

- Schimmel hinter einer Einbauküche
- defekte Heizungsventile
- Rohrverstopfungen
- Stromkreise mit Wackelkontakt

Auch wenn ein solcher Mangel nicht im Übergabeprotokoll vermerkt ist, kann der Vermieter verpflichtet sein, diesen zu beheben, insbesondere, wenn der Zustand den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt.

Umgekehrt kann ein Vermieter vom Mieter Ersatz verlangen, wenn nachträglich ein vom Mieter verursachter, aber zunächst unbemerkter Schaden festgestellt wird.

So läuft die Wohnungsübergabe reibungslos ab

Eine sorgfältig vorbereitete und professionell durchgeführte Wohnungsübergabe schützt Vermieter vor späteren Diskussionen und reduziert das Risiko streitiger Kautionsabzüge erheblich. Die

folgenden Schritte haben sich in der Praxis bewährt:

Termin rechtzeitig vereinbaren

Vereinbaren Sie den Übergabetermin mit ausreichendem Vorlauf – idealerweise so, dass etwaige Reparaturen oder Reinigungsmaßnahmen noch rechtzeitig beauftragt werden können.

Der Termin sollte möglichst tagsüber bei Tageslicht stattfinden, um Mängel eindeutig erkennen und dokumentieren zu können.

Mit Checkliste und Protokoll durch die Räume gehen

Nutzen Sie das opacta-Übergabeprotokoll und ggf. die separate Checkliste zur Wohnungsabnahme, um Raum für Raum systematisch vorzugehen:

- Notieren Sie Zählerstände und Schlüsselanzahl
- Prüfen Sie Wände, Böden, Fenster, Türen, Sanitäranlagen und Elektrogeräte
- Halten Sie Schäden schriftlich und per Foto fest
- Vermerken Sie, ob die Wohnung renoviert wurde oder noch Schönheitsreparaturen ausstehen
- Zeugen oder Hausverwalter hinzuziehen

Wenn mit Widerstand oder Uneinigkeit zu rechnen ist, etwa bei hohen Schäden oder bei vorangegangenen Konflikten, empfiehlt sich die Anwesenheit einer weiteren Person als Zeuge (z. B. Hausverwalter, Makler, Verwandter) zur Beweissicherung.

Unterschrift beider/aller Parteien

Lassen Sie sich das Übergabeprotokoll vom Mieter gegenzeichnen. Wird die Unterschrift verweigert, vermerken Sie dies auf dem Protokoll („Mieter verweigert Unterschrift am [Datum]“) und archivieren Sie das Dokument mit Fotos.

Wichtig: Auch ein einseitig erstelltes Protokoll hat Beweiswert,

insbesondere in Kombination mit Zeugen und Bildmaterial.

Besondere Konstellationen

Neben dem klassischen Übergabefall bei Auszug gibt es in der Vermietungspraxis weitere Konstellationen, bei denen ein Übergabeprotokoll dringend zu empfehlen ist.

Übergabe bei Untermiete

Auch wenn Sie als Hauptvermieter die Wohnung an den Hauptmieter übergeben haben, sollten Sie auf ein separates Protokoll bestehen, wenn dieser die Wohnung weiter untervermietet.

Der Hauptmieter haftet zwar gegenüber Ihnen, muss aber seinerseits die Untervermietung ordentlich dokumentieren. Bestehen Sie in diesem Fall auf die Rückgabe in dem Zustand, in dem Sie die Wohnung überlassen haben, idealerweise unter Bezugnahme auf das damalige Protokoll.

Übergabe an Nachmieter

Gerade wenn der Mieter vorzeitig kündigt und einen Nachmieter stellt, kommt es oft zu informellen Vereinbarungen, etwa:

- Der Nachmieter übernimmt Einbauten oder Möbel
- Der Nachmieter erklärt sich bereit, Renovierungen zu übernehmen
- Der Vormieter übergibt die Schlüssel direkt

Wichtig: Diese Absprachen entfalten gegenüber dem Vermieter keine rechtliche Wirkung. Sie haften als Vermieter weiterhin gegenüber dem bisherigen Mieter und müssen sich an den Nachmieter halten, sobald dieser Vertragspartner wird. Führen Sie daher in jedem Fall eine formale Übergabe durch.

Übergabeprotokoll in der Praxis – Tipps für Vermieter

Ein korrektes Übergabeprotokoll ist mehr als nur eine Formalität, es ist ein praktisches Instrument zur Konfliktvermeidung, Beweissicherung und Vorbereitung einer rechtssicheren Kautionsabrechnung. Die folgenden Hinweise haben sich in der Vermietungspraxis besonders bewährt:

Protokoll gemeinsam mit dem Mieter durchgehen

Führen Sie das Protokoll nicht im Alleingang, sondern möglichst im Beisein des Mieters oder einer bevollmächtigten Person aus. Das gemeinsame Abgehen der Räume sorgt für Transparenz und erleichtert die sachliche Klärung eventueller Differenzen direkt vor Ort. Der Mieter kann auf diese Weise auch eigene Anmerkungen ergänzen, etwa zur Ursache bestimmter Gebrauchsspuren („bei Einzug schon vorhanden“) oder zum Alter von Einbauten.

Bei Verweigerung einseitig protokollieren

Verweigert der Mieter die Mitwirkung oder die Unterschrift bspw. wegen Uneinigkeit über die Bewertung von Mängeln, sollte der Vermieter das Protokoll einseitig anfertigen. Ergänzen Sie es dann um die Bemerkung „Mieter war anwesend, verweigerte aber die Unterschrift“ oder „Übergabe einseitig dokumentiert, Mieter nicht erschienen trotz Einladung vom [Datum]“.

Schlüssellanzahl dokumentieren

Notieren Sie im Protokoll jede Art von Schlüssel (Wohnungstür, Haustür, Keller, Briefkasten, Fenstergriffe, gesondert oder mitvermietete Tiefgarage etc.) samt Anzahl.

Lassen Sie den Mieter schriftlich bestätigen, dass keine weiteren Schlüssel existieren. Fehlt ein Schlüssel, ist dies umgehend zu dokumentieren, insbesondere bei Schließanlagen kann sonst ein

teurer Austausch drohen, der dem Mieter in Rechnung gestellt wird.

Fotos anfertigen

Fertigen Sie bei der Übergabe eine umfassende Fotodokumentation an. Fotografieren Sie:

- jeden Raum im Überblick
- erkennbare Mängel oder Schäden im Detail
- Zählerstände von Strom, Wasser, Gas
- Schlüsselbunde (nach Art und Anzahl)

Speichern Sie die Bilder mit Datumsstempel und archivieren Sie sie gemeinsam mit dem unterschriebenen Protokoll, entweder digital oder in Papierform. So sichern Sie sich eine nachvollziehbare Dokumentation für eventuelle Nachforderungen.

Zusammenfassung

Ein Übergabeprotokoll ist für Vermieter ein unverzichtbares Instrument, nicht nur zur rechtlichen Absicherung, sondern auch zur strukturierten, sachlichen Abwicklung von Ein- und Auszügen.

Ob bei der Kautionsabrechnung, der Beurteilung von Schäden, nur wer den Zustand der Wohnung klar dokumentiert, kann im Konfliktfall seine Ansprüche durchsetzen oder unberechtigte Forderungen abwehren.

5.6 Wohnungsgeberbescheinigung

Eine Wohnungsgeberbescheinigung ist eine schriftliche Erklärung des Wohnungsgebers, dass ein Mieter in die angegebene Wohnung

eingezogen ist. Diese dient dem Mieter dazu, sich beim Einwohnermeldeamt um- bzw. anzumelden. Durch die Wohnungsgeberbescheinigung soll verhindert werden, dass sich Personen an Wohnorten anmelden können, an denen sie tatsächlich nicht wohnen. Eine Bescheinigung bei Auszug ist grundsätzlich nur dann erforderlich, wenn der Mieter nach dem Auszug seinen Wohnsitz in Deutschland aufgeben möchte.

Der Vermieter bzw. Wohnungsgeber ist nach § 19 Bundesmeldegesetz (BMG) verpflichtet, eine solche Wohnungsgeberbescheinigung auszustellen.

Teilweise wird die Wohnungsgeberbescheinigung auch Wohnungsgeberbestätigung, Vermieterbestätigung, Mieterbescheinigung oder Wohnbestätigung genannt.

Was muss die Wohnungsgeberbescheinigung beinhalten?

Die Bescheinigung muss folgende Daten beinhalten:

- Name und Anschrift des Wohnungsgebers (Vermieter, wenn dieser nicht Eigentümer ist, bspw. weil er Untervermieter ist, muss auch der Eigentümer genannt werden)
- Einzugsdatum
- Anschrift der Wohnung
- Namen der meldepflichtigen Personen (Mieter bzw. Bewohner)

Wer muss die Bescheinigung ausstellen?

Grundsätzlich muss die Wohnungsgeberbescheinigung durch den Wohnungsgeber, also typischerweise den Vermieter ausgestellt werden. Wenn dieser nicht Eigentümer der Wohnung ist, muss die Bescheinigung auch den Eigentümer nennen.

Es ist auch möglich, eine andere Person mit der Ausstellung der Bestätigung zu beauftragen. Dies ist z. B. sinnvoll, wenn eine

Hausverwaltung (Sondereigentumsverwaltung) die Verwaltung der Wohnung übernimmt.

Für Untermieter muss die Wohnungsgeberbescheinigung durch den Untervermieter ausgestellt werden. In diesem Fall muss der Eigentümer (meist der Hauptvermieter) angegeben werden.

Wann muss die Wohnungsgeberbescheinigung ausgestellt werden?

Der Mieter muss die Wohnungsgeberbescheinigung bei einem Wohnungswechsel innerhalb von 2 Wochen nach Einzug bei der Meldebehörde vorlegen. Dies entspricht der Frist, innerhalb der sich der Mieter am neuen Wohnort anmelden muss.

6. Miete und Mieterhöhungen

6.1 Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses

Zu Beginn des Mietverhältnisses kann die Miete frei vereinbart werden. Die einzige Beschränkung ist hier die Mietpreisbremse gemäß § 556d Abs. 1 BGB.

Dies bedeutet, dass bei einer Wohnung in einem angespannten Wohnungsmarkt die vertraglich festgelegte Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Befindet sich die Wohnung nicht in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, kann sie also grundsätzlich frei festgesetzt werden.

6.2 Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wurde 2015 eingeführt, um die steigenden Mietpreise in Ballungsgebieten zu bremsen. Zuvor sind die Mietpreise in Deutschland deutlich angestiegen. Auch wenn die Mietpreisbremse nun seit über 10 Jahren gilt, ist dennoch kein spürbarer Rückgang der Miethöhen oder eine Verlangsamung der Mietentwicklung in Großstädten ersichtlich.

Die ökonomischen Gründe für das Scheitern der Mietpreisbremse sind vielfältig. Insbesondere wird durch sie kein neuer Wohnraum geschaffen. Nachhaltig niedrigere Mieten sind allerdings ohne Ausweitung des Angebots an Wohnungen bei gleichbleibender Nachfrage durch Mieter schlicht nicht möglich.

Unabhängig von der wirtschaftspolitischen Diskussion müssen

Vermieter die Mietpreisbremse als geltendes Recht beachten.

Was ist die Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse ist in § 556d BGB geregelt. Sie sieht vor, dass in bestimmten Gebieten eine Höchstgrenze für die Mieten festgelegt werden darf. Wird eine Wohnung in einem solchen Gebiet erstmals oder erneut vermietet, so darf die Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Wo gilt die Mietpreisbremse?

Erfasst werden grundsätzlich alle Wohnungen, die sich in einem angespannten Wohnungsmarkt befinden. Ob in einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Stadt ein angespannter Wohnungsmarkt i.S.d. § 556d BGB vorliegt, entscheiden die Landesregierungen der jeweiligen Bundesländer. Verordnungen hierzu gibt es derzeit in 13 Bundesländern. Die einzelnen Verordnungen gelten dann für höchstens 5 Jahre.

Die Landesregierungen müssen ihre Entscheidung begründen. Kriterien hierfür sind nach § 556d Abs. 2 BGB insbesondere:

- Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.
- Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt deutlich den bundesweiten Durchschnitt.
- Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubauten der erforderliche Wohnraum geschaffen wird.
- Es besteht nur ein geringer Leerstand an Wohnungen, der die hohe Nachfrage nicht abdecken kann.

Die bundesrechtliche Ermächtigung zur Mietpreisbremse wurde bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Ob und in welchen Städten oder Gemeinden sie tatsächlich gilt, richtet sich weiterhin nach den jeweiligen Landesverordnungen.

Wie berechnet sich die maximale Miethöhe?

Zur Berechnung der maximalen Miethöhe muss zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete errechnet werden. Diese darf dann nur um 10 % überschritten werden. Hierzu nimmt man den Mietspiegel und überprüft anhand der Lage, der Größe, des Zustands und der Ausstattung der jeweiligen Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete. Besteht kein Mietspiegel so müssen mindestens drei vergleichbare Wohnungen gefunden werden. Alternativ können Sachverständigengutachten oder Mietdatenbanken genutzt werden, genaueres ist hier beschrieben: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ergibt sich also bspw. eine ortsübliche Vergleichsmiete von 15,00 € pro Quadratmeter, so darf die Miete maximal 16,50 € betragen (15,00 € + 10 %).

Da auch der Mieter ein Interesse an dieser Berechnung hat bzw. diese eventuell selbst durchführen möchte, hat er gemäß § 556g Abs. 3 BGB einen Anspruch auf Auskunft der hierfür erforderlichen Informationen (Größe, Baujahr, Heizungsart, usw.).

Welche Folgen hat ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse?

Wird eine zu hohe und daher unzulässige Miete verlangt, muss der Mieter nur die zulässige Miete zahlen. Sind also bspw. 1.200,00 € Miete vereinbart und die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt für die Wohnung nur 900,00 €, dürfen Sie maximal 990,00 € Miete (900,00 + 10 %) verlangen.

Sofern der Mieter die zu hohe Miete wegen Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügt, muss er den überhöhten Anteil ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zahlen. Zahlt er dennoch weiterhin die zu hohe Miete, so kann er sie grundsätzlich zurückfordern.

Die vor der Rüge gezahlten Mieten musste der Vermieter früher nicht zurückzahlen. Seit 2020 muss er, sofern die Rüge des Mieters innerhalb der ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses

erfolgt ist, den gesamten, die zulässige Höchstmiete übersteigenden Betrag zurückzahlen, vgl. § 556g Abs. 2 Satz 3 BGB.

Gibt es Ausnahmen von der Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse greift nicht in jeder Situation. Es gibt mehrere Ausnahmen.

Ausnahme für Neubau

Die Mietpreisbremse gilt nach § 556f Satz 1 BGB nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden. In diesem Fall kann die Miete frei vereinbart werden. Hierdurch soll der Anreiz neuen Wohnraum zu schaffen erhalten werden. Auch wäre die Vermietung von Neubauwohnungen sonst teilweise ein Verlustgeschäft.

Bestandsschutz für Vermieter

Nach § 556e Abs. 1 BGB verstößt die Höhe einer Miete auch dann nicht gegen die Mietpreisbremse, wenn der vorherige Mieter diese bereits gezahlt hat. Hierbei werden aber Vereinbarungen zur Mieterhöhung innerhalb des letzten Jahres vor Mieterwechsel nicht berücksichtigt. § 556e Abs. 1 BGB schafft also, besonders in schon sehr teuren Mietlagen, Bestandsschutz für den Vermieter.

Ausnahme für Modernisierungsmaßnahmen

Eine weitere Ausnahme von der Mietpreisbremse gilt bei Modernisierungsmaßnahmen.

Zunächst gilt die Mietpreisbremse gemäß § 556f BGB nicht, wenn die Wohnung das erste Mal nach einer umfassenden Modernisierung vermietet wird. Eine Modernisierungsmaßnahme regelmäßig dann umfassend, wenn sie mehr als ein Drittel von dem kostet, was für einen vergleichbaren Neubau gezahlt werden müsste.

Wurden in den letzten drei Jahren vor Beginn des neuen Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darf die nach § 556d BGB zulässige Miete nach Maßgabe des § 556e Abs. 2 BGB um den Betrag überschritten werden, um den eine Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 559 und 559a BGB zulässig gewesen wäre.

Ausnahme für Kurzzeitmieten

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnraum, der tatsächlich nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird. Entscheidend sind der konkrete Vertragszweck und der vorübergehende Wohnbedarf des Mieters; eine kurze Befristung oder die Bezeichnung als „Kurzzeitmiete“ genügt allein nicht.

Die Bundesregierung hat 2026 einen Gesetzentwurf vorgelegt, nach dem eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch grundsätzlich auf sechs Monate begrenzt werden soll. Das Gesetzgebungsverfahren war im Juli 2026 noch nicht abgeschlossen. Nach derzeit geltendem Recht besteht daher weiterhin keine starre gesetzliche Sechsmonatsgrenze.

Möblierte Vermietung

Eine weitere Möglichkeit eine höhere Miete zu verlangen, ist es die Wohnung möbliert zu vermieten. Hierfür gilt zwar weiterhin die Mietpreisbremse, allerdings kann so ein Möblierungszuschlag vereinbart werden.

Im Juli 2026 befindet sich eine gesetzliche Neuregelung des Möblierungszuschlags im Gesetzgebungsverfahren. Vorgesehen sind insbesondere eine gesonderte Ausweisung und eine Begrenzung anhand des Zeitwerts der Möbel. Bis zum Inkrafttreten einer solchen Regelung richtet sich die Zulässigkeit weiterhin nach der geltenden Rechtslage und der hierzu entwickelten Rechtsprechung.

Wichtig ist, dass man darauf achtet, den Mieter vor Abschluss des Mietvertrags auf die jeweilige Ausnahme hinzuweisen. Wird die bestehende Ausnahme dem Mieter nicht ausdrücklich mitgeteilt, so darf sich der Vermieter nach § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB erst zwei Jahre, nachdem er die Auskunft mitgeteilt hat, auf die Ausnahme berufen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann er maximal eine Miete in Höhe von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, er ist also an die Mietpreisbremse gebunden.

Was gilt bei Staffel- und Indexmieten?

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete ist zunächst für die Ausgangsmiete die Mietpreisbremse zu beachten. Darüber hinaus gilt die Mietpreisbremse aber auch für jede weitere Staffelmietterhöhung. Überschreitet eine Staffel also die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 %, so ist sie unzulässig und greift nicht. Die eventuell davor wirksam gewordenen Staffelmietterhöhungen bleiben aber bestehen. Es ist also jeweils nur die letzte, aktuelle Mieterhöhung an der Mietpreisbremse zu bemessen.

Bei Vereinbarung einer Indexmiete greift die Mietpreisbremse nur bei der Ausgangsmiete. Die weiteren Mieterhöhungen, wenn der Index steigt, greifen auch, wenn die Miete dann mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Grund hierfür ist, dass die Mietsteigerungen von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex abhängen und nicht vom Vermieter vorgegeben werden.

Zusammenfassung

Die Mietpreisbremse nach § 556d BGB schreibt eine Höchstgrenze für Mieten vor. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wird eine zu hohe und daher unzulässige Miete verlangt, so

muss der Mieter nur die zulässige Miethöhe zahlen und kann eventuell zu viel bezahlte Miete zurückverlangen. Von der Mietpreisbremse gibt es mehrere Ausnahmen, auf die der Mieter vor Vereinbarung einer höheren Miete hingewiesen werden muss.

6.3 Mieterhöhungsmöglichkeiten im Überblick

Vereinbarung einer Mieterhöhung

Zunächst können Vermieter und Mieter natürlich vereinbaren, die Miete zu erhöhen. Dies ist in § 557 BGB geregelt und erfordert lediglich die Übereinkunft der Parteien über die Höhe der neuen Miete. Es ist ratsam, dies in Schriftform festzuhalten. Entweder aus Beweisgründen oder, weil der Mietvertrag eine sog. qualifizierte Schriftformklausel enthält und nur in Schriftform angepasst werden kann.

Die einzigen Einschränkungen bezüglich der Miethöhe ergeben sich aus der Vorschrift des § 5 WiStrG zur Mietpreisüberhöhung und aus § 291 StGB, dem sogenannten Mietwucher. Eine Mietpreisüberhöhung liegt erst bei einer die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigenden Miete vor.

Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete

Als weitere, in der Praxis relevantere Möglichkeit kann der Vermieter in bestimmten Fällen gemäß §§ 558 ff. BGB die Anhebung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Im Unterschied zu einer einfachen Vereinbarung der Mieterhöhung ist er hierfür nicht unmittelbar vom Mieter abhängig, da er einen Anspruch auf dessen Zustimmung hat.

Bevor die Miete allerdings erhöht werden kann, muss man den möglichen Erhöhungsspielraum ermitteln, also die Differenz zwischen

der aktuellen und der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die einfachste Möglichkeit ist hierbei der Blick in den Mietspiegel der jeweiligen Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet. Liegt kein solcher vor, kann auch auf 3 vergleichbare Wohnungen oder ein Sachverständigengutachten zurückgegriffen werden.

Die Mitteilung der Mieterhöhung muss in Textform gem. § 126b BGB durch den Vermieter angekündigt werden.

Modernisierungsmieterhöhung

Durch § 559 BGB hat der Vermieter die Möglichkeit, die Miete nach Modernisierungsarbeiten in der Wohnung zu erhöhen. Dabei kann er einen Teil der Kosten der Modernisierung auf den Mieter abwälzen.

Der Vermieter kann auch hier die Mieterhöhung einseitig erklären und so eigenständig den Vertragsinhalt in Bezug auf die zu entrichtende Miete ändern.

Um von § 559 BGB Gebrauch zu machen, ist es erforderlich, dass eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b BGB vorliegt. Es reicht nicht aus durch eine Maßnahme lediglich den Erhalt der Wohnung nach § 555a BGB zu gewährleisten. Auch sogenannte Luxusmodernisierungen sind keine baulichen Maßnahmen zur Modernisierung gemäß § 555b BGB.

Staffelmiete

Eine Staffelmiete nach § 557a Abs. 1 BGB liegt vor, wenn der Mietvertrag nicht nur eine Ausgangsmiete festlegt, sondern auch für die Zukunft fixe Mietsteigerungen enthält.

Eine Staffelmiete muss entweder direkt im Mietvertrag vereinbart werden oder kann später durch eine Zusatzvereinbarung in diesen aufgenommen werden. In beiden Varianten muss die Vereinbarung jedoch in Schriftform festgehalten werden.

Es muss ein fixer Geldbetrag festgelegt werden. Im Mietvertrag muss also ein genauer Eurobetrag, um den die Miete steigen soll, genannt werden.

Des Weiteren muss darauf geachtet werden, dass zwischen den vereinbarten Mietsteigerungen mindestens ein Jahr liegt, in denen die Miete unverändert bleibt. Kürzere Steigerungsintervalle führen zur Unwirksamkeit der Staffelmiete. Grundsätzlich kann eine Staffelmiete für beliebig viele Mietstaffeln vereinbart werden.

Indexmiete

Bei einer Indexmiete nach § 557b BGB wird im Mietvertrag vereinbart, dass sich die Miete je nach Entwicklung des Verbraucherpreisindex erhöht. § 557b Abs. 1 BGB bezieht sich auf den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Eine Indexmiete muss in Schriftform vereinbart werden. Dies kann entweder direkt im Mietvertrag erfolgen oder durch eine nachträgliche Vereinbarung. Auch muss genau vereinbart werden, in welchen Zeiträumen sich die Miete erhöhen soll. Dies muss nicht unbedingt jährlich erfolgen, sondern kann auch an eine bestimmte prozentuale Veränderung des Index gekoppelt sein (z. B. 5 %). Zu beachten ist aber, dass die Miete gemäß § 557b Abs. 2 Satz 1 BGB mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss.

Es bestehen grundsätzlich keine Beschränkungen zur Laufzeit einer Indexmiete. Diese kann sowohl für einen nur kurzen befristeten Zeitraum oder unbefristet vereinbart werden.

6.4 Indexmiete

Für Vermieter, die den Wert ihrer Immobilien langfristig sichern möchten, bietet die Indexmiete eine attraktive Möglichkeit, die Miete an die Preisinflation anzupassen.

Neben der Vereinbarung einer „normalen“ Miete, bei der sich Mieterhöhungen die Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Möglichkeiten richten, sind in letzter Zeit Index- und auch Staffelmieten immer beliebter geworden.

Was ist eine Indexmiete?

Bei einer Indexmiete nach § 557b BGB wird im Mietvertrag vereinbart, dass sich die Miete je nach Entwicklung eines vorher definierten Preisindexes erhöht. § 557b Abs. 1 BGB bezieht sich auf den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privater Haushalte in Deutschland.

Da sich der Wert einer Immobilie maßgeblich nach der Höhe der erzielten Nettokaltmiete richtet, wird eine solche Vereinbarung auch als Wertschutzklausel bezeichnet. Der Kaufkraftverlust durch die Preisinflation wird also verhindert. Eine Indexmiete sorgt dafür, dass die potenziellen Mietsteigerungen nicht von der Preisinflation zu „aufgefressen“ gemacht werden.

Die Miethöhe richtet sich folglich nicht nach einem Mietspiegel, sondern allein nach der Preisinflation. Da diese zuletzt wieder stark gestiegen ist, erfreut sich die Indexmiete einer Art Renaissance.

Wie vereinbart man eine Indexmiete wirksam?

Eine Indexmiete muss schriftlich vereinbart werden. Dies kann entweder direkt im Mietvertrag erfolgen oder durch eine nachträgliche Vereinbarung. Auch muss genau geregelt werden, in welchen Zeiträumen sich die Miete erhöhen soll. Dies muss nicht unbedingt jährlich erfolgen, sondern kann auch an eine bestimmte prozentuale

Veränderung des Index gekoppelt sein (z. B. alle 5 %). Zu beachten ist aber, dass die Miete gemäß § 557b Abs. 2 Satz 1 BGB mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss.

Es bestehen grundsätzlich keine Beschränkungen zur Laufzeit einer Indexmiete. Diese kann sowohl für einen nur kurzen befristeten Zeitraum oder unbefristet vereinbart werden.

Welche Mietentwicklung ist realistisch?

Wie hoch die tatsächlichen Mieterhöhungen bei einer Indexmiete ausfallen kann, ist letztlich von der Entwicklung der Preisinflation abhängig. Ob diese, wie zuletzt, weit über dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 % liegt oder in Zukunft gar niedriger ausfällt, lässt sich nicht mit absoluter Sicherheit sagen. Wird weiterhin neues Geld geschöpft und dadurch die Geldmenge (M3) ausgedehnt, so spricht dies für weiterhin hohe Inflationsraten. Auch externe Ereignisse wie Kriege, Sanktionen gegen Handelspartner und dergleichen können zu Angebotsverknappung und temporär höheren Preisinflationsraten führen.

Da aber die Inflation auch Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete hat, muss stets abgewogen werden, ob nicht doch eine Anpassung der Miete über die sonstigen Mieterhöhungsmöglichkeiten des BGB sinnvoller ist. In diesem Fall sollte dann keine Indexmiete gewählt werden.

Gibt es eine Obergrenze für die Mieterhöhungen?

Abgesehen von der Ausgangsmiete gilt zunächst die Mietpreisbremse für die weiteren Mieterhöhungsschritte nicht, vgl. § 557b Abs. 4 BGB.

Auch die Kappungsgrenze des § 558 BGB gilt nicht. Folglich kann die Miete innerhalb von 3 Jahren auch um mehr als 20 % bzw. 15 % (in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt) steigen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass eine die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigenden Miete in den Anwendungsbereich des § 5 Abs. 2 WiStrG (Mietpreisüberhöhung) fallen kann.

Initiativen der letzten Jahre, die Mietsteigerungen bei einer Indexmiete bspw. auf 2 % zu begrenzen, sind bisher gescheitert. Eine solche Grenze bzw. ein Ausschluss von Inflationsanstiegen wegen Kriegen oder dergleichen erscheint auch nicht angemessen, da das Konstrukt der Indexmiete gerade vor diesen unvorhergesehenen Ereignissen Wertschutz bieten soll. Der Mieter wiederum profitiert teilweise immens von ausbleibenden Mieterhöhungen, wenn die Inflation temporär nur sehr gering ist bzw. als sehr gering ausgewiesen wird. In diese Risikoverteilung einzugreifen würde den Sinn einer Indexmiete faktisch entfallen lassen.

Was passiert bei fallenden Verbraucherpreisen?

Fallen die Verbraucherpreise, so sinkt die Miete. Allerdings erfolgt dies nicht automatisch, sondern muss vom Mieter nach § 557b Abs. 3 BGB in Textform erklärt werden. Für fallende Verbraucherpreise genügt es aber nicht, dass die Preisinflation stagniert oder zurückgeht. Erforderlich ist, dass die Inflationsraten negativ sind. Es muss also eine Preisdeflation geben. Dies ist, zumindest in Deutschland, zwar in einzelnen Monaten schon vorgekommen, auf Jahresbasis aber enorm selten.

Wie berechnet man die Mietanpassungen?

War die jährliche Inflationsrate bspw. 5 %, so kann die Miete nicht automatisch um 5 % angepasst werden. Für die Berechnung muss der anfängliche Indexstand ins Verhältnis zum aktuellen Indexstand gesetzt werden. Dies erfolgt auf Monatsbasis. Als anfänglicher Indexstand ist entweder der Monat zum Beginn des Mietverhältnisses oder zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung zu wählen. Welcher Indexstand jeweils maßgeblich ist, muss vertraglich geregelt

werden.

Die monatlichen Indexstände werden vom Statistischen Bundesamt hier veröffentlicht.

Hieraus ergibt sich die folgende Formel für die prozentuale Änderung der Miete:

$$(\text{neuer Indexstand} / \text{alter Indexstand} \times 100) - 100$$

Für die Berechnung stellt das Statistische Bundesamt auch einen Wertsicherungsrechner zur Verfügung.

Wurde der Mietvertrag bspw. im Juni 2022 geschlossen und die Mieterhöhung soll im Oktober 2023 erfolgen, so wird der Indexstand von Juni 2022 bis Oktober 2023 ins Verhältnis gesetzt. Laut dem Wertsicherungsrechner ergibt sich im genannten Beispiel eine prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex von 7,3 %. Mit dem Rechner des Statistischen Bundesamtes kann man nun auch eine Ausgangsmiete eingeben und sich direkt die neue Miete ausrechnen lassen. War bspw. die Miete in unserem Beispiel erst bei 1.500,00 €, so kann nun eine Anpassung auf 1.609,50 € verlangt werden. Ein weiterer Vorteil des Rechners liegt darin, dass man sich das Ergebnis einfach als PDF herunterladen und der Mitteilung an den Mieter beifügen kann.

Wie teilt man dem Mieter die Mieterhöhung mit?

Die Mieterhöhung muss nach § 557b Abs. 3 BGB in Textform nach § 126b BGB erklärt werden. Dieses Schreiben muss die bisherige Nettokaltmiete, um wie viel sie steigen soll und auch die neue Nettokaltmiete enthalten. Es muss beachtet werden, dass mindestens ein Jahr ohne Steigerung abgelaufen sein muss, bevor eine erneute Erhöhung erfolgen kann.

Muss die Indexmieterhöhung direkt geltend gemacht werden?

Wird eine mögliche Mieterhöhung, entweder weil der vereinbarte Zeitraum (mind. 1 Jahr) abgelaufen ist oder die Preisinflation den vereinbarten Prozentsatz erreicht hat, nicht direkt geltend gemacht, so führt dies nicht zu dazu, dass sie in Zukunft nicht geltend gemacht werden kann. Steigt bspw. das Preisniveau nur um unter 1 % und verzichtet der Vermieter auf eine Erhöhung, so kann er, wenn das Preisniveau im nächsten Zeitraum um 5 % steigt, die gesamten 6 % geltend machen. Dieses Vorgehen wurde vom Bundesgerichtshof als zulässig bestätigt (BGH, Urteil vom 26.05.2021, Az. VIII ZR 42/20).

Was für sonstige Mieterhöhungen sind neben der Indexmiete möglich?

Während der Geltung der Indexmiete kann nach § 557b Abs. 2 Satz 3 BGB keine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen werden. Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ist aber weiterhin möglich.

Eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB sowie die Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellen einer Heizungsanlage gemäß § 559e BGB ist nur dann möglich, wenn der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Wiederum grundsätzlich möglich ist eine Modernisierungsmieterhöhung, wenn eine Heizungsanlage, die die Anforderungen des § 71 GEG erfüllt, eingebaut oder aufgestellt wird. Betrifft die Modernisierung also den Austausch einer Heizung im Kontext des „Heizungsgesetzes“, so ist die Mieterhöhung weiterhin möglich.

Was sind die Vorteile und Nachteile einer Indexmiete?

Ein Vorteil der Indexmiete ist die gesicherte Mietsteigerung in der Zukunft, welche dem Vermieter eine höhere Planungs- und

Kalkulationssicherheit bietet. Da die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist, wird die Inflation automatisch berücksichtigt und ausgeglichen.

Unvorteilhaft kann die Indexmiete allerdings bei bevorstehenden größeren Modernisierungen sein, da die Modernisierungsmieterhöhung stark limitiert ist. Ein weiterer Vorteil der Indexmiete ist, dass die Mietsteigerungsschritte im Jahrestakt erfolgen können und nicht erst alle 15 Monate, wie es bei einer Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete der Fall ist. Außerdem gilt die Kapungsgrenze von 20 % oder 15 % bei Indexmieten nicht.

Ein Mieterhöhungsschreiben ist bei einer Indexmiete weiterhin erforderlich, und die Berechnung des Indexstands kann lästig sein. Die Sinnhaftigkeit der Indexmiete hängt von der erwarteten Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Inflation ab. Gerade letztere ist in begehrten Mietlagen oft niedriger als die sonst möglichen Mietsteigerungen.

Die Wahl einer Indexmiete oder die Nutzung der sonst bestehenden gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten ist auch abhängig von der persönlichen Präferenz des Vermieters.

Zusammenfassung

Eine Indexmiete gemäß § 557b BGB ermöglicht Mietanpassungen anhand des Verbraucherpreisindex. Die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist während der Indexmiete ausgeschlossen. Modernisierungsmieterhöhungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, etwa bei erforderlichem Einbau einer Heizungsanlage nach § 71 GEG. Die Mietpreisbremse und Kapungsgrenzen gelten allerdings nicht. Die Indexmieterhöhung muss in Textform erfolgen. Die Indexmiete bietet Schutz vor Inflation und regelmäßige Mietanpassungen, erfordert jedoch genaue Berechnungen und hängt von der lokalen Miet- und Inflationsentwicklung

ab.

6.5 Staffelmiete

Die Staffelmiete ist ein beliebtes Modell in Mietverträgen, das es Vermietern ermöglicht, die Miete zu festgelegten Zeitpunkten automatisch zu erhöhen. Diese Methode bietet sowohl für Vermieter als auch für Mieter Klarheit und Planbarkeit. Im folgenden Text wird detailliert erläutert, was eine Staffelmiete ist, wie sie wirksam vereinbart wird und welche Vor- und Nachteile sie mit sich bringt.

Neben der Möglichkeit zur Mieterhöhung nach Vereinbarung, einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete oder der Modernisierungsmieterhöhung sind Staffelmiete und auch Indexmiete besonders durch ihre bessere Planbarkeit bei Vermietern beliebt.

Was ist eine Staffelmiete?

Bei einer Staffelmiete steigt die Miete in vorher festgelegten Schritten nach jeweils vordefinierten Zeiträumen. Diese kann nach § 557a Abs. 1 BGB vereinbart werden und liegt vor, wenn der Mietvertrag nicht nur eine Ausgangsmiete festlegt, sondern auch für die Zukunft fixe Mietsteigerungen enthält.

Wie vereinbart man eine Staffelmiete wirksam?

Eine Staffelmiete muss im Mietvertrag schriftlich vereinbart werden. Dabei wird ein fixer Geldbetrag festgelegt, um den die Miete in bestimmten Zeiträumen steigt. Es ist notwendig, dass im Mietvertrag ein exakter Betrag in Euro genannt wird, um den die Miete erhöht wird, und nicht nur ein prozentualer Anstieg oder eine Steigerung pro Quadratmeter.

Darüber hinaus sollte beachtet werden, dass zwischen den

vereinbarten Mietsteigerungen mindestens ein Jahr liegen muss, in dem die Miete unverändert bleibt. Kürzere Intervalle zur Mietsteigerung sind nicht zulässig und führen zur Unwirksamkeit der Vereinbarung.

Für wie lange kann eine Staffelmiete vereinbart werden?

Für Mietverträge, die nach dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, kann eine Staffelmiete für eine unbegrenzte Dauer vereinbart werden. In Verträgen vor dem 1.9.2001 war dies für maximal 10 Jahre möglich.

Wird die Staffelmiete nur für einen kürzeren Zeitraum vereinbart und ist dieser abgelaufen, so kann der Vermieter die Staffel zwar nicht einseitig verlängern, ihm stehen dann aber die sonstigen Mieterhöhungsmöglichkeiten wieder zur Verfügung.

Für den Vermieter ist es darüber hinaus ratsam bzw. vorteilhaft die Kündigung für einen bestimmten Zeitraum auszuschließen. Dies sorgt auch dafür, dass zumindest einen Teil der Staffelmietsteigerungen realisiert werden. Nach § 557a Abs. 3 Satz 1 BGB darf die Kündigung allerdings nur für maximal 4 Jahre ausgeschlossen werden. Üblich ist auch, dem Mieter das Recht zu geben, einen vergleichbaren Nachmieter zu finden (Nachmieterklausel).

Wie hoch sind die maximalen Mietsteigerungen?

Zu Beginn des Mietverhältnisses kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die einzige Beschränkung ist hier die Mietpreisbremse gemäß § 556d Abs. 1 BGB. Dies bedeutet, dass bei einer Wohnung in einem angespannten Wohnungsmarkt die vertraglich festgelegte Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Die einzelnen Staffeln sind allerdings auch dann wirksam, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen. Dies ist im Vergleich

zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete einer der Vorteile der Staffelmiete. Dennoch gilt auch bei jeder weiteren Staffel die Mietpreismbremse, vgl. § 557a Abs. 4 BGB. Führt eine Erhöhung zu einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10 %, so kann der Mieter dies rügen und der Vermieter muss die zu viel bezahlte Miete zurückerstatten.

Die Kappungsgrenze des § 558 BGB gilt jedoch nicht. Folglich kann die Miete innerhalb von 3 Jahren auch um mehr als 20 % bzw. 15 % (in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt) erhöht werden.

Zusätzlich ist zu beachten, dass bei Vereinbarung einer die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigenden Miete Anwendungsbereich des § 5 Abs. 2 WiStrG (Mietpreisüberhöhung) eröffnet sein kann.

Ab wann muss der Mieter die automatisch erhöhte Miete zahlen?

Die Miete erhöht sich automatisch zu den vereinbarten Zeitpunkten. Der Vermieter muss den Mieter hierauf also nicht gesondert hinweisen. Dennoch sollte der Vermieter genau darauf achten, dass die erhöhte Miete auch tatsächlich gezahlt wird. Denn für die Mietforderungen gilt grundsätzlich die allgemeine Verjährungsfrist von 3 Jahren ab Ablauf des Jahres, in dem die Forderung entstanden ist. Es ist also trotzdem sinnvoll, den Mieter nochmals gesondert auf die gestiegene Miete hinzuweisen.

Was für sonstige Mieterhöhungen sind neben der Staffelmiete möglich?

Wurde eine Staffelmiete wirksam vereinbart, so kann der Vermieter keine sonstigen Mieterhöhungsmöglichkeiten nutzen. Auch eine eventuelle Modernisierungsmieterhöhung ist ausgeschlossen. Nach Ablauf der Mietstaffeln gelten für die weiteren Mieterhöhungen

wiederum die gesetzlichen Regelungen. Einzig eine Anpassung der Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen ist weiterhin möglich.

Was sind die Vorteile und Nachteile einer Staffelmiete?

Der offensichtlichste Vorteil von Staffelmieten ist die gesicherte Mietsteigerung in der Zukunft und somit höhere Planungs- und Kalkulationssicherheit für den Vermieter. Anders als bei der Indexmiete ist für die Staffelmiete bereits von vorneherein klar, wie die Steigerungsschritte ausfallen werden.

Ein weiterer Vorteil ist, dass die Mietsteigerungsschritte im Jahrestakt erfolgen können und nicht erst alle 15 Monate wie bei einer Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Außerdem gilt die Kappungsgrenze von 20 % oder 15 % bei Staffelmieten nicht.

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete spart sich der Vermieter zusätzlich die Schreiben zur Mieterhöhung, da die Miete automatisch angepasst wird. Sinnvoll ist ein Hinweis auf die erhöhte Miete dennoch.

Die Wahl der Staffelmiete oder die Nutzung der sonst bestehenden gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten ist aber von der persönlichen Präferenz abhängig.

Zusammenfassung

Eine Staffelmiete ermöglicht es, die Miete in festgelegten Schritten zu erhöhen. Sie muss im Mietvertrag schriftlich vereinbart werden und die Erhöhungen müssen als fixer Betrag angegeben werden. Zwischen den Erhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Die Vorteile einer Staffelmiete sind u. a. die gesicherte Mietsteigerung in der Zukunft und somit höhere Planungs- und Kalkulationssicherheit für den Vermieter. Zudem entfällt die Notwendigkeit separater Erhöhungsschreiben, da die Miete automatisch angepasst wird. Wichtig ist auch, dass bei Staffelmieten die Kappungsgrenze nicht angewendet wird. Um eine Staffelmiete zu vereinbaren, muss sie schriftlich

im Mietvertrag festgelegt werden, die Erhöhungsbeträge müssen festgelegt sein und mindestens ein Jahr muss zwischen den Erhöhungen liegen.

6.6 Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmiete

Wer als Vermieter erfolgreich sein will, sollte im Blick haben, wie und wann eine Mieterhöhung rechtlich zulässig ist.

Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete

Grundsätzlich benötigen Vermieter für eine Mieterhöhung die Zustimmung des Mieters. Eine in der Praxis relevante Ausnahme hiervon sind die §§ 558 ff. BGB. Hiernach kann der Vermieter in bestimmten Fällen die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Im Unterschied zu einer einfachen Vereinbarung einer Mieterhöhung ist er hierfür nicht unmittelbar vom Mieter abhängig, da er einen Anspruch auf dessen Zustimmung hat.

Wie berechnet man die ortsübliche Vergleichsmiete?

Bevor die Miete erhöht werden kann, muss man den möglichen Erhöhungsspielraum ermitteln, also die Differenz zwischen der aktuellen Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete.

In § 558 Abs. 2 BGB heißt es hierzu:

„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.“

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann nach § 558a Abs. 2 BGB auf

vier Wegen ermittelt werden:

- Heranziehung von Vergleichswohnungen
- qualifiziertem oder einfachem Mietspiegel
- Mietdatenbank
- Sachverständigengutachten.

Hat man die ortsüblichen Quadratmeterpreise ermittelt, kann die Miete grundsätzlich um die Differenz zur aktuellen Miete erhöht werden. Allerdings gibt es auch hier noch zahlreiche Einschränkungen.

Vergleichswohnungen

Zunächst können Vermieter auf Vergleichswohnungen zurückgreifen. Hierfür muss grundsätzlich die Miete von mindestens drei nach Ausstattungsmerkmalen vergleichbaren Wohnungen herangezogen werden. Können drei solche Mietverhältnisse genannt werden, kann die Miete bis zu deren durchschnittlichen Miethöhe angepasst werden. Wird eine nicht vergleichbare Wohnung angegeben, so zählt diese nicht mit. Daher ist es eventuell sinnvoll, mehr als drei Wohnungen zur Berechnung heranzuziehen.

Mietspiegel

Da die Suche nach vergleichbaren Wohnungen recht umständlich ist, müssen Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern seit 2023 gemäß § 558c Abs. 4 BGB einen Mietspiegel erstellen. Dieser ist für die jeweilige Stadt im Internet abrufbar. Hier finden Sie bspw. den Mietspiegel der Stadt Stuttgart für das Jahr 2023/2024: Mietspiegel 2023/2024 (stuttgart.de). Es gibt einfache und qualifizierte Mietspiegel. Der Unterschied liegt hauptsächlich in der Methode der Erstellung des Mietspiegels und der Beweiskraft vor Gericht.

Hat man den richtigen Mietspiegel gefunden, muss man seine Wohnung nur nach Größe, Baujahr, Ausstattung, usw. einkategorisieren und findet in den Tabellen des Mietspiegels die jeweils maßgebliche

ortsübliche Vergleichsmiete als Quadratmeterpreis.

Aber auch, wenn es einen Mietspiegel für die jeweilige Stadt gibt, besteht dennoch die Möglichkeit, drei vergleichbare Wohnungen heranzuziehen und die ortsübliche Vergleichsmiete hierdurch zu bestimmen.

Mietdatenbank

Alternativ zur Heranziehung eines Mietspiegels oder konkreter Vergleichswohnungen können Sie sich auf eine Mietdatenbank i.S.v. § 558e BGB stützen. Dabei handelt es sich um eine Sammlung statistisch aufbereiteter Mietdaten, die von Interessenverbänden oder kommunalen Stellen geführt wird. Voraussetzung ist, dass die Datenbank hinreichend groß, aktuell und repräsentativ für den örtlichen Wohnungsmarkt ist.

Sachverständigengutachten

Ist keine dieser Vergleichsquellen verfügbar oder lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale nicht zuverlässig bestimmen, kann ein Sachverständigengutachten eingeholt werden. Dieses basiert auf einer fachlich fundierten Einzelbewertung der konkreten Wohnung unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren wie Lage, Ausstattung, Zustand und Marktlage. Das Gutachten eignet sich insbesondere in Streitfällen oder bei Objekten mit außergewöhnlichen Merkmalen.

Wie muss die Mieterhöhung erklärt werden?

Vermieter müssen die Mieterhöhung schriftlich bzw. in Textform nach § 126b BGB ankündigen. Dabei ist der Betrag der neuen Nettokaltmiete und die Betriebskostenvorauszahlung zu nennen. Um die Mieterhöhung verständlicher und klarer zu machen, sollte auch die neue Gesamtmiete genannt werden.

Das Mieterhöhungsschreiben muss an alle Mieter der Wohnung zugestellt werden.

Falls die Begründung auf den ortsüblichen Mietspiegel gestützt wird, kann dieser dem Schreiben direkt beigelegt werden. Dies ist allerdings nicht unbedingt zwingend, erhöht aber die Chance einer reibungslosen Zustimmung zur Mieterhöhung durch den Mieter. Auch Sachverständigengutachten können dem Schreiben beigelegt werden.

Außerdem sollte das genaue Datum, ab dem die erhöhte Miete zu zahlen ist angegeben werden. Hierbei ist zu beachten, dass der Mieter nach der Erhöhung Zeit hat der Mietanpassung zuzustimmen und die erhöhte Miete vom Mieter auch erst zu diesem Zeitpunkt gezahlt werden muss.

Die Zustimmungsfrist beginnt mit dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens beim Mieter. Nach § 558b Abs. 2 S. 1 BGB endet sie mit Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang. Damit hat der Mieter mindestens zwei volle Monate und – abhängig vom Zeitpunkt des Zugangs – bis zu knapp drei Monate Zeit, über die Zustimmung zu entscheiden.

Beispiel:

Geht dem Mieter das Schreiben am 5.5. zu, läuft die Frist bis zum 31.6.

Erfolgt der Zugang am 30.6., kann der Mieter bis zum 30.9. überlegen, ob er die Mieterhöhung akzeptiert.

Zu guter Letzt kann der Bitte um Zustimmung auch direkt eine vorformulierte Zustimmungserklärung beigelegt werden. In unserem Mieterhöhungsschreiben ist eine solche ebenfalls enthalten. Dies vereinfacht den Mieterhöhungsprozess erheblich und sorgt für Rechtssicherheit.

Wie oft kann die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden?

Die Miete muss gemäß § 558 Abs. 1 BGB zum Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein. Die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete kann ein Jahr nach der letzten Mieterhöhungserklärung geltend gemacht werden – es gilt also eine sogenannte Sperrfrist von 12 Monaten. Bei der Berechnung dieser Fristen bleiben Mieterhöhungen wegen Modernisierungen oder Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlung unberücksichtigt.

Nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens hat der Mieter nach § 558b Abs. 2 BGB bis zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats Zeit, die Zustimmung zu erklären.

Die angepasste Miete ist dann erst mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung fällig – vorausgesetzt, der Mieter hat innerhalb der Frist zugestimmt oder wurde zur Zustimmung verurteilt.

Dadurch ergibt sich in der Praxis ein Anpassungsrhythmus von rund 15 Monaten.

Wieviel darf die Miete maximal erhöht werden?

Eine weitere Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten ist die sogenannte Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 S. 1 BGB. Hiernach darf die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 20 % erhöht werden. Auch hier wird eine Mieterhöhung infolge von Modernisierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Wenn die Kappungsgrenze erreicht wurde, muss drei Jahre gewartet werden, bis die Miete erneut erhöht werden kann. Dies gilt auch dann, wenn die erhöhte Miete immer noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, etwa weil diese sehr viel höher war bzw. ist als die Ausgangsmiete.

Liegt die Wohnung in einem besonders angespannten

Mietwohnungsmarkt, so beträgt die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 S. 2 BGB sogar nur 15 %. Die Gebiete, in denen ein besonders angespannter Mietwohnungsmarkt besteht, werden von den Landesregierungen für einzelne Städte jeweils auf 5 Jahre befristet bestimmt.

Diese Kappungsgrenzen wurden bereits vom Bundesgerichtshof für rechtmäßig erklärt (BGH, Urteil vom 04.11.2015, Az. VIII ZR 217/14).

Wie geht es nach der Erklärung der Mieterhöhung weiter?

Stimmt der Mieter der Erhöhung zu, so gilt diese ab Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens, vgl. § 558b Abs. 1 BGB.

Schweigt der Mieter nach Erhalt des Erhöhungsverlangens, gilt dies nicht als Zustimmung. Eine stillschweigende Zustimmung erforderte weitere Tatsachen, wie bspw. die Zahlung der höheren Miete für mindestens fünf Monate oder die Einrichtung eines Dauerauftrags. Eine einmal erteilte Zustimmung kann nicht widerrufen werden.

Zu beachten ist auch, dass der Mieter nach § 561 Abs. 1 BGB innerhalb der Zustimmungsfrist den Mietvertrag kündigen kann. Dies gilt sogar bei einem rechtmäßigen Erhöhungsverlangen.

Was gilt, wenn der Mieter der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zustimmt?

Sofern der Mieter weder ausdrücklich noch durch sein Verhalten zustimmt oder der Mieterhöhung gar widerspricht, muss der Vermieter nach Ablauf der Zustimmungsfrist innerhalb von drei Monaten Klage auf Zustimmung erheben. Stellt das Gericht fest, dass die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete rechtmäßig war, so gilt die Zustimmung für die höhere Miete ab dem dritten Monat nach Zugang der ersten Mieterhöhungserklärung.

Zusammenfassung

Zu Beginn eines Mietverhältnisses kann die Miete frei vereinbart werden, jedoch unterliegt sie bei angespanntem Wohnungsmarkt der Mietpreisbremse. Mieterhöhungen dürfen grundsätzlich nicht einseitig erfolgen und erfordern die Zustimmung des Mieters.

Neben der Möglichkeit der Vereinbarung einer Mieterhöhung mit dem Mieter gemäß § 557 BGB, kann eine Mieterhöhung auch über eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB erfolgen. Die Mitteilung der Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen. Die Zustimmung durch den Mieter kann ggf. eingeklagt werden. Weiterhin sind die Kappungsgrenzen zu berücksichtigen und darauf zu achten, dass innerhalb von drei Jahren nur eine Mieterhöhung (Ausnahme: Modernisierung) erfolgen kann.

6.7 Modernisierungsmieterhöhung

Nach § 559 BGB hat der Vermieter die Möglichkeit, die Miete nach Modernisierungen in der Wohnung zu erhöhen. Er kann einen Teil der angefallenen Modernisierungskosten einseitig auf die Mieter umlegen und so die Miete dauerhaft anheben.

Was ist eine Modernisierung?

Um eine Mieterhöhung nach § 559 BGB wirksam geltend zu machen, muss der Vermieter zuvor eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB durchgeführt haben. Erfasst sind nur Modernisierungen, nicht lediglich eine Instandhaltung der Wohnung.

Abgrenzung zur Instandhaltung

Maßnahmen, die ausschließlich dem Erhalt oder der Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung dienen (§ 555a

BGB), gelten nicht als Modernisierungen im Sinne des Gesetzes. Sie berechtigen daher nicht zur Umlage der Kosten auf die Miete. Entscheidend ist, dass durch die Maßnahme entweder der Gebrauchswert nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert oder nachhaltig Energie oder Wasser eingespart wird.

Luxusmodernisierungen

Auch Luxusmodernisierungen sind nicht erfasst. Eine Luxusmodernisierung ist eine besonders kostspielige und aufwendige Modernisierungsmaßnahme, bei der die Wohnung oder das Gebäude weit über das übliche Maß hinaus technisch oder ästhetisch aufgewertet wird, etwa durch den Einbau von Designerbädern, hochwertigsten Bodenbelägen, Smart-Home-Systemen oder einer exklusiven Dachterrasse.

Was für Maßnahmen zählen zu den Modernisierungsmaßnahmen?

§ 555b BGB definiert Modernisierungsmaßnahmen wie folgt:

„Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,

2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,

4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,

5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,

6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder

7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.“

Im Einzelfall muss durch den Vermieter gründlich geprüft werden, ob eine Maßnahme aus Sicht der Rechtsprechung als Modernisierungsmaßnahme unter eine der genannten Kategorien fällt. Andernfalls besteht das Risiko, dass der Vermieter die Kosten vollständig tragen muss.

Wie können Vermieter Modernisierungsmieterhöhungen geltend machen?

Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen

Es ist wichtig, den Mieter rechtzeitig über anstehende Modernisierungsmaßnahmen zu informieren. Nach § 555c Absatz 1 BGB müssen Modernisierungsmaßnahmen mindestens drei Monate im Voraus angekündigt werden.

Dabei muss der Vermieter auch eine Prognose für künftigen Mietkosten, also die Höhe der zu erwarteten Modernisierungsmieterhöhung bzw. die Modernisierungskosten mitteilen. Eine fehlerhafte Erklärung kann auch nicht nachgebessert werden und muss erneut erfolgen.

Erfolgt die Ankündigung nicht ordnungsgemäß nach den Vorschriften des § 555c Abs. 1 BGB, so verlängert sich die Frist um weitere

sechs Monate (§ 559 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Die Mieterhöhung kann dann frühestens nach 9 Monaten greifen.

Der Mieter muss auch über einen möglichen Härteeinwand und dessen Form und Frist belehrt werden (§ 555c Abs. 2 BGB). Andernfalls werden die Fristen des Mieters hierfür verlängert.

Mieterhöhungsschreiben

Neben dem Ankündigungsschreiben ist ein zweites Schreiben, in welchem die Mieterhöhung geltend gemacht wird, erforderlich, inklusive entsprechender Erläuterungen.

In der Erläuterung müssen die Gesamtkosten für die Modernisierungsmaßnahmen und die daraus folgende Mieterhöhung genannt und aufgeschlüsselt werden. Von dem Gestaltungsrecht der Mieterhöhung muss ausdrücklich Gebrauch gemacht werden und der Mieter muss auf sein Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB hingewiesen werden.

Vorlagen für die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen und das Mieterhöhungsschreiben finden Sie in unseren Vermieterpaketen Plus und Premium.

Was ist noch zu beachten?

- Eine Ausnahme von den genannten Vermieterpflichten gilt nur bei Bagatellmaßnahmen gemäß § 555c Absatz 4 BGB (z. B. Einbau einer Klingelanlage oder von Thermostatventilen).
- Die Mieterhöhungen nach § 559 BGB können grundsätzlich nur gegenüber dem aktuellen Mieter geltend gemacht werden.
- Der Mieter kann während der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen u.U. Mietminderungen geltend machen.
- Der Mieter kann versuchen die Modernisierungsmaßnahmen

unter Berufung auf einen Härtefall abzulehnen.

- Die Mieterhöhung ist erst nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten zu entrichten.

Wie wird die Modernisierungsmieterhöhung berechnet?

Gemäß § 559 BGB kann die Mieterhöhung bis zu 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen betragen. Öffentlichen Zuschüsse werden nicht berücksichtigt (§ 559a BGB).

Beispielrechnung:

- Jahresmiete 12.000,00 €. Monatsmiete 1.000,00 €.
- Modernisierungsmaßnahme für 10.000,00 €.
- Davon 8 % 800,00 €.
- Neue Jahresmiete: 12.800,00 €. Neue Monatsmiete 1.066,67 €.

Achtung: Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären und durch die Modernisierungsmaßnahme entfallen, müssen erkennbar in Abzug gebracht werden (§ 559 Abs. 2 BGB).

Um wie viel darf die Miete bei Modernisierungsmaßnahmen maximal erhöht werden?

Die Grenzen für die Modernisierungsmieterhöhung sind Folgende:

- Innerhalb von sechs Jahren darf die Miete nicht um mehr als 3,00 € pro Quadratmeter steigen.
- Für Mieten bis zu 7,00 € pro Quadratmeter darf die Miete sogar nur um maximal 2,00 € pro Quadratmeter steigen (§ 559 Abs. 3a Satz 1 BGB).
- Bei dem Austausch einer Heizung darf monatlich die Miete nur um 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden (§ 559 Abs. 3a Satz 2 BGB).

Beispielrechnung:

- Jahresmiete 12.000,00 €. Monatsmiete 1.000,00 €.
- Insgesamt 100 Quadratmeter. Entspricht 10,00 € Monatsmiete pro Quadratmeter.
- Modernisierungsmaßnahme für 10.000,00 €.
- Davon 8 % 800,00 €.
- Neue Jahresmiete: 12.800,00 €. Neue Monatsmiete 1066,67 €.
- Insgesamt 100 Quadratmeter. Entspricht (gerundet) 10,67 € Monatsmiete pro Quadratmeter.
- Ergebnis: Zulässige Modernisierungsmieterhöhung von 67 Cent pro Quadratmeter.

Die 3,00 € Grenze wurde nicht erreicht. Die 2,00 € Grenze findet keine Anwendung, da die Miete mit 10,00 € pro Quadratmeter über der 7,00 € Grenze liegt.

Alternative: Wäre die Modernisierungsmaßnahme der Heizungsaustausch gewesen, so hätte die Miete nur auf 10,50 € Monatsmiete pro Quadratmeter erhöht werden dürfen.

Ablehnung durch Mieter und Härtefall

Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung für den Mieter, Modernisierungsmaßnahmen zu dulden (§ 555d Absatz 1 BGB). Des weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der Mieter stillschweigend (konkudent) zustimmt, wenn er sich nach Ankündigung der Maßnahmen innerhalb der genannten Frist nicht äußert.

Bei der Modernisierungsmieterhöhung gibt es eine Grenze, die eine Ablehnung seitens des Mieters erlaubt (§ 559 Abs. 5 BGB). Diese Ablehnung kann bspw. in Härtefällen wie Krankheit, fehlender Heizung im Winter oder in einem kurz bevorstehenden Auszug begründet sein.

Weiterhin ist es möglich, die Ablehnung zu begründen, wenn die

neue Miete nach der Erhöhung mehr als 40 % des Haushaltsnettoeinkommens beträgt und dabei weniger als das halbe Bundesdurchschnittsnettoeinkommen übrigbleibt. Diese Härtefallklausel unterliegt jedoch immer einer Einzelfallprüfung.

Bei Vorliegen eines Härtefalls kann der Mieter alternativ die Renovierung bis zum allgemein üblichen Zustand akzeptieren und die Modernisierungsmieterhöhung ablehnen (§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BGB).

Zusammenfassung

Die Modernisierungsmieterhöhung bietet Vermietern die Möglichkeit, die Miete nach Modernisierungsarbeiten einseitig zu erhöhen. Dabei müssen jedoch bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden, wie die rechtzeitige und formgerechte Ankündigung der Maßnahmen sowie die Berücksichtigung von Härtefällen seitens des Mieters.

Die Höhe der Mieterhöhung ist auf maximal 8 % der Modernisierungskosten begrenzt und unterliegt weiteren festgelegten Grenzen je nach Quadratmeterpreis. Trotz der potenziellen Fallstricke ist die Modernisierungsmieterhöhung für Vermieter attraktiv.

6.8 Vereinbarung einer Mieterhöhung

Zunächst können Vermieter und Mieter natürlich vereinbaren, die Miete zu erhöhen. Dies ist in § 557 BGB geregelt und erfordert lediglich die Übereinkunft der Parteien über die Höhe der neuen Miete. Es ist ratsam, dies in Schriftform festzuhalten. Entweder aus Beweisgründen oder, weil der Mietvertrag eine sog. qualifizierte Schriftformklausel enthält und nur in Schriftform angepasst werden kann.

Die einzigen Einschränkungen bezüglich der Miethöhe ergeben sich

aus der Vorschrift des § 5 WiStrG zur Mietpreisüberhöhung und aus § 291 StGB, dem sogenannten Mietwucher. Eine Mietpreisüberhöhung liegt erst bei einer die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigenden Miete vor.

7. Betriebskosten

7.1 Grundlagen: Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind ein zentrales Thema für jeden Vermieter. Es ist ein grundlegendes Verständnis erforderlich, um die Abrechnung der Betriebskosten zu verstehen, richtig zu gestalten und um das Vergessen bestimmter Abrechnungsposten oder das Auflisten nicht umlegbarer Kosten zu vermeiden. Auch ein falsch gestalteter Mietvertrag kann hier langfristig Probleme bereiten.

Solche Fehler können nicht nur zu finanziellen Einbußen, sondern auch zu zeitaufwendigen rechtlichen Auseinandersetzungen führen.

Was sind Betriebskosten?

Was sind Betriebskosten?

Der Begriff der Betriebskosten ist in § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB legaldefiniert:

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“

Der Gesetzgeber knüpft den Betriebskostenbegriff damit an zwei Voraussetzungen:

Zum einen müssen die Kosten im Zusammenhang mit dem Eigentum oder dessen Gebrauch stehen, also unmittelbar durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des Gebäudes, der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen anfallen.

Zum anderen müssen es laufende Kosten sein, die regelmäßig

wiederkehren. Eine monatliche oder jährliche Wiederholung ist dabei nicht zwingend erforderlich, auch turnusmäßige Aufwendungen, die etwa alle zwei oder drei Jahre entstehen, wie bestimmte Wartungs- oder Prüfgebühren, erfüllen dieses Kriterium.

Damit fallen bspw. Kosten der Wasserversorgung, Müllabfuhr, Gebäudereinigung oder der Gartenpflege unter den Begriff der Betriebskosten, ebenso wie etwa TÜV-Gebühren für Aufzüge oder die Wartung von Heizungsanlagen, sofern sie regelmäßig anfallen und dem ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes dienen.

Der Betriebskostenbegriff gilt einheitlich im Wohnraummietrecht. In anderen Mietverhältnissen, etwa bei der Vermietung von Gewerberaum, kann sich eine abweichende rechtliche Einordnung ergeben.

Abgrenzung Betriebskosten vs. Nebenkosten

Im allgemeinen Sprachgebrauch werden „Betriebskosten“ und „Nebenkosten“ häufig synonym verwendet. Juristisch ist dieser Gleichklang jedoch nicht ganz zutreffend: Der Begriff der Nebenkosten umfasst sämtliche Kosten, die neben der reinen Miete anfallen können, also auch solche, die nicht umlagefähig sind. Die Betriebskosten bilden lediglich einen Teil dieser Nebenkosten, genauer gesagt: den umlagefähigen Teil.

Nicht zu den Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (§ 1 Abs. 2 BetrKV) zählen insbesondere:

- Verwaltungskosten, also etwa Aufwendungen für die Hausverwaltung, Geschäftsführung, Buchhaltung oder sonstige administrative Tätigkeiten;
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, also Ausgaben zur Beseitigung von Schäden oder zur Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache. Dazu zählen typischerweise Reparaturen, Renovierungsarbeiten oder der Austausch technischer Anlagen nach Defekten.

Diese Kosten entstehen dem Vermieter zwar im Zusammenhang mit dem Gebäude, dienen aber nicht dem laufenden Betrieb und sind nicht umlagefähig. Sie müssen vom Vermieter selbst getragen werden, unabhängig von einer etwaigen vertraglichen Vereinbarung.

Die Unterscheidung ist in der Praxis von erheblicher Bedeutung: Nur die tatsächlich umlagefähigen Betriebskosten dürfen – bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung – auf den Mieter übertragen werden. Fehlerhafte Zuordnungen können Rückforderungsansprüche der Mieter oder Beanstandungen der Betriebskostenabrechnung nach sich ziehen.

Sprachlicher Hinweis: Oft wird von Vermietern der Begriff „Nebenkostenabrechnung“ verwendet. Dies ist unschädlich für die Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, aber juristisch nicht zu 100 % präzise. In unseren Vorlagen wird der Begriff „Betriebskostenabrechnung“ verwendet. Im Einzelfall kann es aber zu Überschneidungen kommen, z. B. können personenbezogene Aufwendungen wie ein Sicherdienst doch als sonstige Betriebskosten gelten.

Welche Betriebskosten sind umlagefähig und welche nicht?

Ob eine bestimmte Kostenart auf den Mieter umgelegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, ob sie den Anforderungen der Betriebskostenverordnung entspricht und zusätzlich der vertraglichen Regelung im Mietvertrag genügt.

Grundsätzlich gilt: Umlagefähig sind nur solche Kosten, die regelmäßig entstehen, durch den Gebrauch des Gebäudes oder Grundstücks veranlasst sind und nicht unter Verwaltung oder Instandhaltung fallen.

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters können dabei ebenso berücksichtigt werden wie solche, die durch externe Dienstleister erbracht wurden. Führt der Vermieter bestimmte Leistungen, wie etwa Gartenpflege oder Treppenhausreinigung, selbst durch, können

auch hierfür entstandene, angemessen berechnete Kosten umgelegt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Kosten konkret nachgewiesen werden können. Eine pauschale oder geschätzte Veranschlagung genügt nicht.

Selbst erbrachte Leistungen des Vermieters

Auch bei selbst erbrachten Leistungen muss der Vermieter den Grundsatz der Nachvollziehbarkeit und der ordnungsgemäßen Dokumentation einhalten. Die angesetzten Kosten müssen dem tatsächlichen Marktwert der entsprechenden Dienstleistung entsprechen. Ein fiktiver Stundenlohn ohne sachlichen Bezug ist unzulässig.

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Ein weiterer zentraler Maßstab ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Danach darf der Vermieter nur solche Kosten auf den Mieter abwälzen, die notwendig und wirtschaftlich angemessen sind. Maßnahmen, die über das Maß des Erforderlichen hinausgehen oder aus einem durch Vernachlässigung entstandenen Sanierungsbedarf resultieren, sind nicht umlagefähig. Auch die bewusste Wahl teurer Anbieter oder technisch überdimensionierter Lösungen kann dazu führen, dass einzelne Kostenpositionen ganz oder teilweise nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

In der Praxis ist der Vermieter daher gut beraten, regelmäßig Vergleichsangebote einzuholen und Leistungen auf ihre Notwendigkeit zu prüfen. Gerade bei neu in den Mietvertrag aufgenommenen Kostenarten oder geänderten Vertragsverhältnissen empfiehlt sich zudem eine schriftliche Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen.

Unzulässig ist insbesondere die Umlage solcher Kosten, die aus einem Verstoß gegen die Instandhaltungspflicht resultieren oder deren Entstehung vermeidbar gewesen wäre. Dies gilt auch dann, wenn Leistungen mehrfach abgerechnet werden, etwa in Form einer

Pauschale im Hausmeistervertrag und zugleich als Einzelposition, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor.

Welche Betriebskosten sind konkret umlagefähig?

Immer umlagefähig sind die in § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung) genannten Betriebskosten, sofern gemäß § 556 Abs. 1 BGB die entsprechende Verweisung im Mietvertrag enthalten ist.

Betriebskosten sind gemäß § 2 BetrKV im Einzelnen folgende:

Nr. 1 Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks

- Grundsteuer

Nr. 2. Kosten der Wasserversorgung

- Wasserverbrauch
- Grundgebühren
- Miete, Wartung und Eichung von Wasserzählern
- Betrieb hauseigener Wasserversorgungs- und Aufbereitungsanlagen

Nr. 2 Kosten der Entwässerung

- Abwassergebühren
- Betrieb nicht öffentlicher Entwässerungsanlagen
- Betrieb von Entwässerungspumpen

Nr. 4 Kosten der Heizung

a) Zentrale Heizungsanlag

- Brennstoffkosten inkl. Lieferung
- Strom für den Betrieb
- Bedienung, Wartung, Reinigung
- Emissionsmessungen, Verbrauchserfassung, Eichung

b) Zentrale Brennstoffversorgungsanlage

- Brennstoffkosten
- Betriebsstrom, Reinigung, Überwachung

c) Gewerbliche Wärmelieferung

- Wärmelieferentgelt
- Betriebskosten der Hausanlage

d) Etagenheizungen/Gaseinzelfeuerstätten

- Reinigung, Wartung, Funktionsprüfung

Nr. 5 Kosten der Warmwasserversorgung

a) Zentrale Warmwasserversorgung

- Wasserkosten
- Wassererwärmung

b) Gewerbliche Warmwasserlieferung

- Entgelt für Warmwasserlieferung
- Betriebskosten der Hausanlage

c) Warmwassergeräte

- Reinigung, Wartung, Funktionsprüfung

Nr. 6 Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen

- In Kombination der Regelungen aus Nr. 4 und Nr. 2, soweit dort nicht bereits berücksichtigt

Nr. 7 Betriebskosten des Aufzugs

- Strom
- Bedienung, Wartung, Reinigung
- Funktions- und Sicherheitsprüfung

Nr. 8 Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

- Gebühren für öffentliche oder private Reinigung

- Müllabfuhrgebühren
- Betriebskosten von Müllanlagen und Erfassungssystemen

Nr. 9 Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

- Reinigung gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile
- Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung

Nr. 10 Gartenpflege

- Pflege gärtnerisch angelegter Flächen
- Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen
- Pflege von Spielplätzen und nicht öffentlichen Wegen

Nr. 11 Beleuchtung

- Stromkosten für Außen- und Hausbeleuchtung

Nr. 12 Schornsteinreinigung

- Kehrgebühren gemäß Gebührenordnung

Nr. 13 Sach- und Haftpflichtversicherungen

- Gebäude-, Glas- und Haftpflichtversicherung (Haus, Tank, Aufzug)

Nr. 14 Kosten für den Hauswart

- Hauswart: Vergütung, Sozialabgaben etc.
- Keine Umlage für Verwaltungs- oder Instandhaltungstätigkeiten

Nr. 15 Gemeinschaftsantennen, Breitband- und Glasfaseranlagen

- Gemeinschaftsantennenanlage (bis 30.06.2024)
- Private Verteilanlage mit Breitbandanschluss (bis

30.06.2024)

- Glasfaserverteilanlage mit freier Anbieterwahl

Nr. 16 Einrichtungen für die Wäschepflege

- Strom, Wasser, Wartung und Reinigung der Geräte

Nr. 17 Sonstige Betriebskosten

- Betriebskosten, die nicht unter die Nummern 1 bis 16 fallen, aber dem laufenden Betrieb dienen.
- Die „sonstigen Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV müssen im Mietvertrag explizit genannt werden.

Welche Kosten sind keine Betriebskosten und daher nicht umlagefähig?

Nicht alle Kosten, die im Rahmen der Bewirtschaftung eines Mietobjekts anfallen, dürfen auf den Mieter umgelegt werden. Der Gesetzgeber zieht mit § 1 Abs. 2 BetrKV klare Grenzen. Danach zählen insbesondere Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten. Diese Kostenarten sind ausschließlich vom Vermieter zu tragen.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind typischerweise solche, die für die organisatorische und buchhalterische Betreuung des Gebäudes aufgewendet werden, bspw. für die Hausverwaltung, die Erstellung von Wirtschaftsplänen oder die Verwaltung von Mietverhältnissen. Auch der eigene Zeitaufwand des Vermieters, etwa für Schriftverkehr oder Terminabsprachen, ist nicht umlagefähig. Gleiches gilt für freiwillige oder gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen des Jahresabschlusses oder für die Geschäftsführungstätigkeit im Zusammenhang mit dem Gebäude.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten betreffen alle Maßnahmen, die dem Erhalt des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes dienen. Sie fallen in der Regel unregelmäßig und situationsabhängig an, etwa zur Beseitigung von Schäden, zur Sanierung von Bauteilen oder infolge altersbedingter Abnutzung. Da sie nicht dem laufenden Gebrauch, sondern der Wiederherstellung dienen, zählen sie nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten.

Kapitalkosten

Nicht umlagefähig sind darüber hinaus sog. Kapitalkosten. Darunter fallen u. a. Erbbauzinsen, Zinsen für Fremdfinanzierungen, Anlegerbeiträge oder Gebühren, die im Zusammenhang mit der erstmaligen Herstellung von Anschlüssen stehen. Auch Kosten für den Erwerb, die Finanzierung oder Abschreibung von Betriebsmitteln, etwa für Heizkessel, Aufzüge oder Wasserzähler, dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Sonderfälle

Ausnahmsweise kann es jedoch zu einer Umlage bestimmter Kosten kommen, die zwar Instandhaltungscharakter aufweisen, aber im Zusammenhang mit laufenden, vorbeugenden Maßnahmen stehen. Das gilt insbesondere für Prüfungen der Betriebsbereitschaft technischer Anlagen (z. B. Heizungswartung, TÜV-Prüfung von Aufzügen, Reinigung von Öltanks) oder für turnusmäßige Maßnahmen wie die Laubbeseitigung auf dem Dach. Diese werden von der Rechtsprechung als umlagefähig anerkannt, wenn sie in § 2 BetrKV ausdrücklich genannt oder in ihrer Ausführung notwendig und regelmäßig sind.

Auch Verwaltungskostenanteile, die im direkten Zusammenhang mit bestimmten Betriebskostenarten stehen, etwa Abrechnungskosten

bei der Heizkostenverordnung, können in diesen Sonderfällen als umlagefähig gelten. Entscheidend ist dabei, dass sie funktional zur Erfassung oder Verteilung der verbrauchsabhängigen Kosten gehören.

Im Zweifel gilt:

Die Kosten müssen ausdrücklich als Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung oder der Heizkostenverordnung einzuordnen sein und dürfen nicht in den Bereichen Verwaltung, Instandhaltung oder Finanzierung angesiedelt sein. Andernfalls sind sie vom Vermieter selbst zu tragen.

Zusammenfassung

Vermieter können gemäß § 556 Abs. 1 BGB die Betriebskosten durch vertragliche Vereinbarungen auf die Mieter übertragen. Ein einfacher Verweis im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) reicht grundsätzlich aus.

Betriebskosten sind regelmäßig anfallende Kosten, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie zusammenhängen. Nicht alle Nebenkosten sind Betriebskosten, und Instandhaltungskosten sowie Verwaltungskosten sind in der Regel nicht umlagefähig.

Die in § 2 BetrKV aufgelisteten Kosten sind umlegbar; diese erfassen z. B. die Grundsteuer, die Kosten für Wasserversorgung und Heizkosten, Gartenpflege und Versicherungen. Verwaltungskosten sind nur in Ausnahmefällen, wie bei Abrechnungskosten, umlagefähig.

Darüber hinaus ist entscheidend, dass die jeweiligen Kosten auch tatsächlich angefallen sind und vertraglich eindeutig als umlagefähig vereinbart wurden. Pauschale oder unbestimmte Begriffe, etwa allein der Verweis auf „Nebenkosten“, können im Zweifel zur Unwirksamkeit der Umlagevereinbarung führen. Auch sogenannte „sonstige Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV sind nur umlagefähig,

wenn sie im Mietvertrag konkret bezeichnet sind.

7.2 Betriebskostenvorauszahlung vs. -pauschale

Vermieter und Mieter können nach § 556 Abs. 2 BGB frei vereinbaren, ob Betriebskosten im Rahmen einer Betriebskostenpauschale oder als monatliche Vorauszahlung mit späterer Abrechnung zu zahlen sind. Beide Modelle haben jeweils eigene Vor- und Nachteile und führen in der Praxis häufig zu Missverständnissen, insbesondere, wenn die mietvertragliche Regelung unklar oder widersprüchlich ist.

Vorauszahlung mit Abrechnung (Regelfall)

Die häufigste und gesetzlich vorgesehene Variante ist die Betriebskostenvorauszahlung. Der Mieter zahlt dabei monatlich einen Abschlag auf die zu erwartenden Betriebskosten. Diese Vorauszahlungen werden am Ende des Abrechnungszeitraums (meist jährlich) mit den tatsächlichen Kosten abgeglichen. Je nach Differenz ergibt sich eine Nachzahlung oder ein Guthaben (§§ 556 Abs. 3, 560 BGB).

Beispiel: Der Mieter zahlt monatlich 200,00 € Vorauszahlung. Die tatsächlichen Kosten am Jahresende betragen 2.100,00 € oder 2.700,00 €. Je nach Ergebnis erhält der Mieter also 300,00 € zurück oder muss 300,00 € nachzahlen.

Vorauszahlungen müssen angemessen sein. Weichen diese stark von den tatsächlichen Kosten ab, können sie nach § 560 BGB angepasst werden, nach oben wie nach unten. Die Abrechnungspflicht bleibt dabei zwingend: Ohne Abrechnung besteht kein Nachforderungsrecht des Vermieters.

Betriebskostenpauschale

Die alternative Möglichkeit ist die Vereinbarung einer

Betriebskostenpauschale. Hier sind die Betriebskosten durch einen monatlich festgelegten Pauschalbetrag vollständig abgegolten, unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch. Eine Abrechnung entfällt vollständig, ebenso Nachforderungen oder Rückerstattungen (§ 556 Abs. 2 BGB).

Eine Pauschale ist vor allem bei möblierten Wohnungen, in Wohnheimen oder bei Altverträgen verbreitet. Allerdings ist der Begriff „Pauschale“ klar vom Abschlagsmodell zu trennen. Verwendet der Mietvertrag den Begriff „Pauschale“, enthält aber gleichzeitig eine Abrechnungspflicht, wird in der Praxis regelmäßig von einer Betriebskostenvorauszahlung ausgegangen.

Ein häufiges Missverständnis: Bei Heiz- und Warmwasserkosten ist eine Pauschale grundsätzlich nicht zulässig. Nach der Heizkostenverordnung (§ 6 HeizkostenV) müssen diese Posten zu mindestens 50 % verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Gleiches gilt für preisgebundenen Wohnraum, hier ist die Vereinbarung einer Pauschale generell unzulässig.

Wurde eine wirksame Pauschale vereinbart, kann der Betrag nach §§ 560 BGB erhöht oder, bei gesunkenen Betriebskosten, auch gesenkt werden. Voraussetzung für eine Erhöhung: Es muss eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag existieren, und die Erhöhung muss mit Begründung und in Textform (§ 126b BGB) erfolgen.

Mischformen (Teilpauschale)

Erlaubt ist auch eine Kombination beider Modelle. In der Praxis wird dies meist so gehandhabt, dass für verbrauchsabhängige Posten (z. B. Heizung, Wasser) Vorauszahlungen mit Abrechnung vereinbart werden, während für verbrauchsunabhängige Kostenarten (z. B. Müll, Hausreinigung) eine Pauschale gilt.

Diese Mischform ist zulässig, jedoch besonders fehleranfällig, etwa durch falsche Umlageschlüssel oder unklare Trennung der

Kostenarten im Mietvertrag.

7.3 Wie lege ich Betriebskosten auf den Mieter um?

Betriebskosten können durch Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter umgelegt werden. Es ist wichtig dies korrekt zu gestalten, um finanziellen Einbußen und zeitaufwendige rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Was gilt, wenn die Betriebskosten nicht im Mietvertrag geregelt sind?

Wenn im Mietvertrag nichts über die Übernahme der Betriebskosten vereinbart wurde, ist das der denkbar schlechteste Fall für den Vermieter. Gemäß § 535 BGB trägt der Vermieter grundsätzlich alle Lasten (inkl. Betriebskosten), soweit nichts anderes vereinbart ist.

In § 535 Absatz 1 Satz 3 BGB heißt es:

„Er (der Vermieter) hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.“

Eine Regelung zu Betriebskosten kann im Nachhinein nicht einseitig aufgenommen werden.

Eine Vereinbarung, wonach der Mieter die Betriebskosten übernimmt, muss ausdrücklich im Mietvertrag enthalten sein. Dies ergibt sich aus § 556 Absatz 1 Satz 1 BGB:

„Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.“

In der Praxis ist es jedoch üblich, dass der Vermieter den Mieter zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet, entweder durch eine detaillierte Auflistung der einzelnen Kostenarten und/oder durch Verweisung auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Wie legt man die Betriebskosten auf den Mieter um?

Der einfachste und sicherste Weg für Vermieter, die Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, ist eine klare und unkomplizierte Formulierung im Mietvertrag. Statt sich mit individuellen Formulierungen oder einer detaillierten Auflistung der einzelnen Betriebskostenarten auseinanderzusetzen, reicht es aus, im Mietvertrag festzulegen, dass „der Mieter die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu tragen“ hat.

Verweisen Sie hier unbedingt auf die BetrKV, ansonsten besteht die Gefahr im Mietvertrag die falsche Terminologie zu verwenden, was im Zweifel zu Lasten des Vermieters geht. Die Ausnahme gilt hier, wie bereits dargestellt, für die „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV.

Für Vermieter, die sich bei der Umlage von „sonstigen Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV sicher sein möchten, besteht die Möglichkeit, sich an einen Rechtsanwalt für Mietrecht zu wenden. Aufgrund der umfangreichen Rechtsprechung und der Vielzahl an Einzelfällen ist es sinnvoll, diese Optionen zu wählen, um rechtliche Fallstricke zu vermeiden.

Tipp: Streichen Sie Betriebskosten, die zum Zeitpunkt des Mietvertrages noch nicht anfallen, nicht aus dem Mietvertrag, diese Kosten könnten in Zukunft doch noch entstehen und dann nicht ohne weiteres (einseitig) nachträglich in den Vertrag aufgenommen werden.

Welche Fehlerquellen gibt es beim Umlegen der Betriebskosten auf den Mieter?

Wenn die Übernahme einzelner Betriebskosten durch den Mieter im Mietvertrag entweder nicht geregelt, unvollständig aufgeführt oder unklar formuliert ist, muss der Vermieter die entsprechenden Kosten selbst tragen. Auch hier gilt grundsätzlich die oben genannte Regelung des § 535 Absatz 1 Satz 3 BGB.

Es reicht aus, im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu verweisen, um die dort aufgelisteten Betriebskosten auf den Mieter wirksam umzulegen.

Für „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV – also Kosten, die nicht explizit in der Verordnung genannt werden – ist jedoch eine genaue Auflistung im Mietvertrag selbst erforderlich. Werden diese Kosten nicht ausdrücklich benannt, kann der Vermieter sie – abgesehen von einzelnen Ausnahmefällen – nicht auf den Mieter umlegen.

Unklare oder vage Formulierungen reichen nicht aus, um eine wirksame Regelung zu treffen und gehen zu Lasten des Vermieters.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist es für Vermieter entscheidend, die Übernahme der Betriebskosten im Mietvertrag klar und eindeutig zu regeln, um spätere rechtliche Probleme und finanzielle Einbußen zu vermeiden. Ein pauschaler Verweis auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist in der Regel ausreichend, solange keine „sonstigen Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden sollen. Diese müssen detailliert aufgelistet werden. Vermieter sollten sicherstellen, dass alle relevanten Kosten korrekt im Mietvertrag erfasst sind, um Missverständnisse und Konflikte mit den Mietern zu vermeiden.

7.4 Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung muss einmal im Jahr von dem Vermieter erstellt werden und stellt oft den größten Verwaltungsaufwand bei laufenden Mietverträgen dar. Es ist ein grundlegendes Verständnis erforderlich, um Fehler wie eine falsche oder verspätete Abrechnung, das Vergessen bestimmter Abrechnungsposten oder

das Auflisten nicht umlegbarer Kosten zu vermeiden. Auch ein falsch gestalteter Mietvertrag kann hier langfristig Probleme bereiten.

Solche Fehler können nicht nur zu finanziellen Verlusten, sondern auch zu zeitaufwendigen rechtlichen Auseinandersetzungen führen.

Was ist eine Betriebskostenabrechnung und wofür wird diese benötigt?

Die Betriebskostenabrechnung wird einmal im Jahr erstellt, um die angefallenen Betriebskosten für den Betrieb und die Nutzung einer Immobilie auf den Mieter umzulegen. Sie wird benötigt, um die monatlich gezahlten Betriebskostenvorauszahlungen mit den tatsächlich entstandenen Kosten abzugleichen. Ergibt sich eine Abweichung, muss der Mieter entweder eine Nachzahlung leisten oder er erhält eine Rückerstattung.

Die Abrechnung sorgt für Transparenz und dokumentiert detailliert, welche Posten – wie Heizkosten, Wasserkosten oder Hausreinigung – im jeweiligen Jahr angefallen sind, und hilft Vermietern und Mietern, diese nachzuvollziehen.

Die Betriebskostenabrechnung ist ein unverzichtbares Instrument, um die jährlichen Betriebskosten korrekt abzurechnen, umzulegen und um Streitigkeiten vorzubeugen.

Welchen Inhalt muss die Betriebskostenabrechnung haben?

Gemäß § 259 BGB muss eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung folgende Punkte enthalten:

Geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten:

Die angefallenen Kosten jeder Betriebskostenart müssen insgesamt (Gesamtkosten) und im Einzelnen für die jeweilige Kostenart vollständig und übersichtlich aufgeführt werden.

Berechnung des Mieteranteils

Der Anteil des Mieters an den Kosten muss für jede Betriebskostenart berechnet werden. Dies gilt selbst dann, wenn die Kosten nur teilweise auf den Mieter umgelegt werden.

Umlageschlüssel und Verteilung

Der verwendete Umlageschlüssel ist anzugeben und nachvollziehbar zu erläutern.

Vorauszahlungen des Mieters

Die Summe der bereits geleisteten monatlichen Vorauszahlungen muss aufgeführt werden.

Abgleich der Vorauszahlungen mit den tatsächlichen Kosten: Die Differenz zwischen Vorauszahlungen und tatsächlichen Kosten ergibt den endgültigen Rechnungssaldo.

Eine Formvorschrift gibt es für die Betriebskostenabrechnung nicht. Sie kann dem Mieter theoretisch auch mündlich vorgetragen werden. Zu empfehlen ist aber die Betriebskostenabrechnung mindestens in Textform gemäß § 126b BGB zu erstellen.

Welche Fristen gelten für die Betriebskostenabrechnung?

Frist für den Vermieter

Vermieter haben zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums Zeit, um die Betriebskostenabrechnung zu erstellen und dem Mieter zuzustellen. Der Abrechnungszeitraum ist üblicherweise das Kalenderjahr.

Beispiel: Die Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2024 muss dem Mieter spätestens am 31.12.2025 zugehen.

Versäumt der Vermieter diese Frist, muss der Mieter eine mögliche Nachzahlung nicht mehr leisten. Der Mieter ist hingegen privilegiert: Hat er zu viel vorausgezahlt, ist der Vermieter weiterhin verpflichtet, den Differenzbetrag zurückzuzahlen.

Zahlungsfrist für den Mieter

Mieter haben das Recht, die Abrechnung gründlich zu prüfen und können innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung Einwendungen erheben.

Ergibt die Abrechnung, dass der Mieter Betriebskosten nachzahlen muss, ist diese Zahlung unmittelbar nach Erhalt der Abrechnung fällig. Bleibt eine Zahlung nach 30 Tagen aus, gerät der Mieter in Verzug. Der Vermieter kann in diesem Fall mahnen und ggf. die Nachzahlung einklagen.

Welche Verteilerschlüssel gibt es und worauf ist zu achten?

Als Vermieter ist es wichtig, den richtigen Verteilerschlüssel für die Betriebskostenabrechnung zu wählen, um eine nachvollziehbare Verteilung der Kosten auf die Mieter zu gewährleisten. Es gibt vier gängige Verteilerschlüssel, die je nach Art der Betriebskosten angewendet werden:

Abrechnung nach Verbrauch

Dieser Schlüssel wird für verbrauchsabhängige, „warme“ Betriebskosten wie Heizung und Warmwasser verwendet. Laut Heizkostenverordnung müssen 50–70 % dieser Kosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden, der Rest wird nach Wohnfläche aufgeteilt. Voraussetzung für diese Methode ist, dass jede Mietpartei über einen eigenen Zähler verfügt, um den tatsächlichen Verbrauch korrekt zu erfassen.

Abrechnung nach Wohnflächenanteil

Dieser Schlüssel wird für „kalte“ Betriebskosten wie z. B. Müllabfuhr oder Hausreinigung angewendet. Hierbei wird die Gesamtfläche des Gebäudes in Relation zur Fläche der jeweiligen Mietwohnung gesetzt, sodass die Betriebskosten entsprechend dem Anteil der Mietfläche aufgeteilt werden. Dies ist der gesetzlich vorgesehene Umlageschlüssel und eignet sich besonders gut, wenn alle Mieter ähnliche Verbrauchswerte haben.

Abrechnung nach Personenzahl

In einigen Fällen kann es sinnvoll sein, die „kalten“ Betriebskosten nach der Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, zu verteilen. Dies ist jedoch nur dann praktikabel, wenn alle Bewohner in etwa denselben Verbrauch verursachen.

Abrechnung nach Wohneinheit

Dieser Schlüssel wird verwendet, wenn die Betriebskosten nach der Anzahl der Wohneinheiten eines Gebäudes verteilt werden. Jede Wohneinheit zahlt dabei den gleichen Anteil an den „kalten“ Betriebskosten, unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch. Dieser Schlüssel eignet sich vor allem bei Gebäuden mit ähnlichem Verbrauch und gleicher Ausstattung in allen Wohneinheiten.

Worauf sollten Vermieter achten?

Üblich ist eine Abrechnung nach Wohnflächenanteil, wobei aber Heizkosten oder Warmwasserkosten nach Verbrauch abgerechnet werden. Sofern im Mietvertrag keine andere Regelung enthalten ist, werden die Betriebskosten auch nach diesem Maßstab auf den Mieter umgelegt, § 556a Absatz 1 und 3 BGB.

Andere Verteilungsschlüssel können in Einzelfällen sinnvoll sein (z. B. für Vermieter vieler Wohneinheiten oder sehr großer

Wohnungen), hier sollte aber zuerst Rücksprache mit einem Steuerberater und/oder einem Anwalt gehalten werden, da es sehr situativ ist, wann ein Abweichen von dem üblichen Verteilungsschlüssel sinnvoll ist. Dieser muss dann auch in der gewollten Form in den Mietvertrag aufgenommen werden und kann nachträglich nicht mehr einseitig durch den Vermieter geändert werden.

Beispiel: So kann eine Betriebskostenabrechnung aussehen

Um die Systematik einer Betriebskostenabrechnung zu verdeutlichen, finden Sie nachfolgend ein einfaches Rechenbeispiel mit fiktiven Zahlen. Das Beispiel soll die Grundstruktur einer Abrechnung veranschaulichen, eine echte Betriebskostenabrechnung enthält in der Regel deutlich mehr Kostenpositionen.

Ausgangssituation

- Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 – 31.12.2024
- Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit nur einem Mieter.
- Wohnfläche: 100 Quadratmeter
- Alle Betriebskosten werden zu 100 % auf den Mieter umgelegt.
- Monatliche Betriebskostenvorauszahlung des Mieters: 200 €
- Beispiel Betriebskostenabrechnung Vermietung
- Vorauszahlungen des Mieters: $12 \text{ Monate} \times 200,00 \text{ €} = 2.400,00 \text{ €}$
- Ergebnis Betriebskostenabrechnung Rückzahlung an den Mieter

Dieses Beispiel zeigt, wie sich eine Betriebskostenabrechnung rechnerisch aufbaut: Die tatsächlich entstandenen Kosten werden den im Laufe des Jahres geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Aus der Differenz ergibt sich entweder eine Nachzahlung oder ein Rückzahlungsanspruch.

Was sind typische Fehler bei der Betriebskostenabrechnung?

Bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung können verschiedene Fehler auftreten, die sowohl für Vermieter als auch für Mieter zu Problemen führen können. Häufige Fehlerquellen sind:

Verspätete Betriebskostenabrechnung

Die Abrechnung muss innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums beim Mieter eingegangen sein. Wird diese Frist überschritten, sind, wie bereits dargestellt, Nachforderungen des Vermieters nicht mehr durchsetzbar.

Unvollständigkeit der Betriebskostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung muss alle erforderlichen Angaben enthalten. Fehlen wichtige Informationen oder Details zu den abgerechneten Kosten, ist die Abrechnung fehlerhaft.

Falscher Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum darf, wie bereits dargestellt, nicht länger als 12 Monate dauern. Andernfalls ist die Abrechnung nicht korrekt und der Mieter muss keine Nachzahlung leisten.

Abweichung vom vereinbarten Umlageschlüssel

Die Abrechnung muss sich an dem im Mietvertrag vereinbarten Verteilerschlüssel orientieren. Wird ein anderer Schlüssel angewendet, kann dies zu Unwirksamkeit führen.

Fehler bei der Heizkostenabrechnung

Heizkosten und Warmwasserverbrauch müssen gemäß der Heizkostenverordnung abgerechnet werden. Fehler bei der Ermittlung des Verbrauchs oder bei der Aufteilung der Kosten sind häufig.

Nicht berücksichtigte Gewerbeinheit

In einem Mehrfamilienhaus mit einer Gewerbeinheit müssen die Betriebskosten korrekt zwischen Wohn- und Gewerbeeinheiten aufgeteilt werden. Wird die Gewerbeinheit nicht berücksichtigt, kann es zu einer unzulässigen Verteilung der Kosten kommen.

Abrechnung nicht umlagefähiger Kosten

Nur bestimmte Kostenarten dürfen auf die Mieter umgelegt werden. Kosten, die nicht umlagefähig sind, wie etwa Reparatur- oder Instandhaltungskosten, dürfen nicht in der Betriebskostenabrechnung auftauchen.

Keine Betriebskostenabrechnung

Wird keine Abrechnung erstellt, ist der Mieter nicht zur Nachzahlung verpflichtet, die Pflicht für den Vermieter Rückzahlungen zu leisten bleibt hingegen unberührt.

Um diese Fehler zu vermeiden, sollten Vermieter sicherstellen, dass die Betriebskostenabrechnung fristgerecht, vollständig und nach den im Mietvertrag vereinbarten Bedingungen (bzw. nach dem gesetzlichen Maßstab des § 556a Absatz 1 und 3 BGB) erstellt wird.

Eine sorgfältige Prüfung der Abrechnung durch den Vermieter hilft, Fehler zu vermeiden und rechtliche Streitigkeiten zu verhindern. Mieter haben das Recht, die Abrechnung zu überprüfen und ggf. Widerspruch einzulegen, wenn sie Fehler feststellen.

Zusammenfassung

Die Betriebskostenabrechnung ist ein essenzielles Dokument, das jährlich erstellt wird, um die Vorauszahlungen der Mieter mit den tatsächlichen Betriebskosten abzugleichen.

Vermieter müssen dabei wichtige Fristen einhalten und sicherstellen, dass die Abrechnung vollständig und korrekt ist, einschließlich

der Angabe des Umlageschlüssels und der Vorauszahlungen.

Häufige Fehler, wie verspätete Abrechnungen oder falsche Verteilerschlüssel, können zu rechtlichen Konflikten führen, die sich durch sorgfältige Prüfung und klare Vereinbarungen im Mietvertrag vermeiden lassen.

7.5 Erhöhung/Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung

Betriebskosten verändern sich im Laufe der Zeit. Steigende Energiepreise, höhere kommunale Gebühren oder gestiegene Kosten für Dienstleistungen führen dazu, dass die ursprünglich vereinbarten Vorauszahlungen oft nicht mehr zu den tatsächlichen Ausgaben passen. Damit es weder für Vermieter noch für Mieter zu unerwartet hohen Nachzahlungen bzw. Rückzahlungen kommt, sieht das Gesetz Möglichkeiten vor, Betriebskosten während des Mietverhältnisses anzupassen.

Die rechtliche Grundlage dafür bildet § 560 BGB. Dort ist geregelt, unter welchen Bedingungen Vorauszahlungen auf Betriebskosten erhöht oder gesenkt werden können und wann eine Anpassung von Betriebskostenpauschalen möglich ist.

Rechtliche Voraussetzungen: Wann dürfen Betriebskosten erhöht werden?

Eine Anpassung ist nur möglich, wenn im Mietvertrag überhaupt wirksam eine Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter vereinbart wurde. Fehlt eine solche Vereinbarung, trägt der Vermieter die Kosten selbst. In den meisten unbefristeten Mietverträgen ist jedoch eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung vorgesehen.

Bei einer Betriebskostenpauschale ist die Lage anders: Sie umfasst

alle im Vertrag bezeichneten Betriebskosten in einem festen Betrag, der nicht abgerechnet wird. Eine Erhöhung kommt dort nur in Betracht, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vorgesehen ist.

Abrechnung als Voraussetzung bei Vorauszahlungen

Eine Erhöhung von Vorauszahlungen ist erst nach Erstellung einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung möglich. § 560 Abs. 4 BGB regelt ausdrücklich, dass jede Vertragspartei nach einer Abrechnung eine Anpassung auf eine angemessene Höhe in Textform (§ 126b BGB) verlangen kann. Die Abrechnung muss formal und inhaltlich korrekt sein, damit sie als Grundlage dient.

Ein wichtiger Punkt: Selbst wenn die Frist von zwölf Monaten für Nachforderungen verstrichen ist, darf der Vermieter die Vorauszahlungen dennoch erhöhen, sofern eine Abrechnung erstellt wurde. Die Frist betrifft nur die Nachforderung, nicht die Anpassung für die Zukunft.

Ausschlussklauseln im Mietvertrag

Enthält der Mietvertrag eine Regelung, die Betriebskostenerhöhungen ausschließt, ist eine Anpassung nicht möglich.

Bei einer Betriebskostenpauschale gilt zusätzlich, dass es ohne eine ausdrückliche Vereinbarung im Vertrag kein Recht zur Erhöhung gibt.

Form und Ablauf: So funktioniert die Erhöhung von Betriebskosten in der Praxis

Erhöhung bei Betriebskostenvorauszahlungen

Die Anpassung von Vorauszahlungen erfolgt in Textform (§ 126b BGB). Ein Brief, eine E-Mail oder ein Fax sind ausreichend.

In der Mitteilung sollte die betroffene Wohnung genau bezeichnet sein, die neue Höhe der Vorauszahlungen genannt werden und der Zeitpunkt, ab dem sie fällig sind. Ein zusätzlicher Hinweis auf die zugrunde liegende Abrechnung ist zweckmäßig. Eine lange Begründung ist nicht erforderlich, da die Abrechnung selbst die Grundlage bildet.

Zur Höhe gilt: Die Vorauszahlung darf so angepasst werden, dass sie den tatsächlichen jährlichen Betriebskosten entspricht. Daraus ergibt sich in der Regel ein Zwölftel der Gesamtkosten als monatlicher Abschlag. Ein pauschaler Sicherheitszuschlag ist unzulässig. Der Bundesgerichtshof hat 2011 entschieden, dass Aufschläge ohne konkrete Grundlage nicht rechtmäßig sind (BGH, Urteil vom 28.09.2011 – VIII ZR 294/10).

Beispiel: Die Betriebskosten für das Jahr 2024 betrugen 2.800,00 Euro, während die Vorauszahlungen im selben Jahr nur 2.400,00 Euro betrugen. Die Vorauszahlung kann von 200,00 Euro auf 233,00 Euro erhöht werden ($2.800 / 12 = 233$).

Nicht nur Vermieter, sondern auch Mieter können nach einer Abrechnung eine Anpassung verlangen. Stellt sich bspw. ein Guthaben heraus, kann der Mieter eine Senkung der Betriebskostenvorauszahlung fordern.

Erhöhung von Betriebskostenpauschalen

Bei Pauschalen gibt es kein allgemeines Erhöhungsrecht. Hier muss im Mietvertrag ausdrücklich festgelegt sein, dass die Pauschale an höhere tatsächliche Kosten angepasst werden darf.

Die Erklärung erfolgt ebenfalls in Textform (§ 126b BGB) und muss begründet werden. Der Vermieter darf die Pauschale nur für die Kosten erhöhen, die auch im Vertrag aufgeführt sind. Erhöhen sich einzelne Kosten, sinken jedoch andere im gleichen Umfang, scheidet eine Umlage aus, wenn die Gesamtkosten gleichgeblieben sind.

Zeitpunkt der Anpassung: Ab wann gilt die Betriebskostenerhöhung?

Regelfall: nach der Jahresabrechnung

Bei Vorauszahlungen ist die Erhöhung grundsätzlich erst nach Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung zulässig. Die gesetzliche Abrechnungsfrist von zwölf Monaten ist hierfür nicht entscheidend; sie betrifft lediglich mögliche Nachforderungen. Entscheidend ist, dass überhaupt eine Abrechnung vorliegt.

Unterjährige Anpassungen

Ausnahmen gelten, wenn während des laufenden Abrechnungszeitraums besondere Umstände eintreten:

Zieht eine weitere Person in die Wohnung ein, erhöht sich in der Regel der Verbrauch. In solchen Fällen kann eine Anpassung bereits während des Jahres verlangt werden.

Enthält der Mietvertrag eine sogenannte Öffnungsklausel, die es erlaubt, neue oder gestiegene Betriebskosten sofort auf die Mieter umzulegen, ist eine unterjährige Erhöhung ebenfalls zulässig.

Bei einem Mieterwechsel kann der Vermieter eine unterjährige Abrechnung erstellen und anschließend die Vorauszahlungen bei der Neuvermietung anpassen.

Außerhalb solcher Fälle ist eine Anpassung während des Jahres nicht möglich. Unabhängig davon können Vermieter und Mieter sich jederzeit einvernehmlich auf eine neue Vorauszahlung einigen.

Zeitpunkt der Wirksamkeit

Bei Betriebskostenpauschalen bestimmt § 560 Abs. 2 BGB, dass eine Erhöhung erst ab dem übernächsten Monat nach Zugang der Erklärung wirksam wird (gemeint ist die übernächste Mietzahlung).

Bei Betriebskostenvorauszahlungen ist die Rechtslage nicht eindeutig. Teilweise wird vertreten, dass die höhere Zahlung sofort mit der nächsten Miete fällig wird, teilweise wird eine entsprechende Anwendung der Zwei-Monats-Regel angenommen. In der Praxis empfiehlt es sich, den Zeitpunkt in der Mitteilung klar zu benennen, um Streit zu vermeiden.

Grenzen der Betriebskostenerhöhung: Diese Regeln müssen beachtet werden

Angemessenheit

Eine Anpassung muss angemessen sein. Maßstab sind die tatsächlichen Jahreskosten. Überhöhte Vorauszahlungen oder pauschale Aufschläge ohne Grundlage sind nicht erlaubt. Eine Ausnahme kann bestehen, wenn sich bereits absehbar Gebühren erhöhen oder weitere Kostensteigerungen angekündigt wurden. In solchen Fällen müssen die neuen Beträge nachvollziehbar belegt werden.

Rückwirkende Erhöhungen

Bei Vorauszahlungen sind rückwirkende Erhöhungen ausgeschlossen. Stattdessen kommt nur eine Nachzahlung für den vergangenen Zeitraum in Betracht.

Bei Pauschalen gilt eine Sonderregel: Haben sich Kosten rückwirkend erhöht, etwa durch eine rückwirkend angehobene Grundsteuer, darf auch die Pauschale rückwirkend angepasst werden. Voraussetzung ist, dass der Vermieter die Mieter innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis informiert.

Kein Zwang zur Erhöhung

Vermieter sind nicht verpflichtet, die Vorauszahlungen zu erhöhen. Sie können es tun, müssen aber nicht. Praktisch ist eine Erhöhung oft im beiderseitigen Interesse, um hohe Nachzahlungen nach der

Betriebskostenabrechnung zu vermeiden.

Sonstiges

Rechte des Mieters

Mieter haben ein ebenfalls ein Recht zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Guthaben, können sie eine Senkung der Vorauszahlungen verlangen. Außerdem dürfen sie die Abrechnung prüfen und Einwendungen erheben. Auf Wunsch können sie auch Einsicht in die Belege nehmen.

Anforderungen an die Mitteilung

Die Mitteilung muss in Textform (§ 126b BGB) erfolgen. Sie sollte mindestens enthalten die folgenden Punkte enthalten:

- die Anschrift der Wohnung,
- die neue Höhe der Vorauszahlung oder Pauschale,
- den Zeitpunkt der Fälligkeit
- sowie – bei Pauschalen – eine Begründung.

Bei Betriebskostenvorauszahlungen genügt der Hinweis auf die Abrechnung. In der Praxis ist eine klare und transparente Darstellung wichtig, um Missverständnisse zu vermeiden.

Korrekturen der Abrechnung

Innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums darf der Vermieter die Abrechnung korrigieren. So kann eine bereits ausgezahlte Rückerstattung nachträglich zu einer Nachzahlung führen, wenn Positionen vergessen wurden. Eine rückwirkende Erhöhung der Vorauszahlungen bleibt trotzdem ausgeschlossen.

Folgen bei Nichtzahlung

Verweigert ein Mieter die Zahlung trotz einer rechtmäßig erhöhten

Vorauszahlung oder Pauschale, gerät er in Verzug. Rückstände in Höhe von zwei Monatsmieten berechtigen den Vermieter dann zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs (§ 569 BGB).

Bevor es so weit kommt, sollte der Vermieter die Berechnung offenlegen und eine gütliche Klärung versuchen.

Zusammenfassung

Die Erhöhung von Betriebskosten ist rechtlich klar geregelt. Bei Betriebskostenvorauszahlungen ist eine Anpassung nach Abrechnung möglich, wenn die Erklärung in Textform (§ 126b BGB) erfolgt und die Höhe angemessen ist. Maßstab sind die tatsächlichen Jahreskosten.

Betriebskostenpauschalen können nur erhöht werden, wenn der Mietvertrag dies ausdrücklich vorsieht. Rückwirkende Erhöhungen sind in eng begrenzten Ausnahmefällen zulässig.

Sorgfältige Abrechnungen und transparente Mitteilungen schaffen für Vermieter die Grundlage für wirksame Erhöhungen. Für Mieter gilt: Sie können nicht nur prüfen und Einwendungen erheben, sondern auch selbst eine Anpassung verlangen. Wer die gesetzlichen Vorgaben einhält und Änderungen klar kommuniziert, sorgt für faire und nachvollziehbare Lösungen.

7.6 Sonderfall: Betriebskostenpauschale

In den meisten Mietverträgen wird mit dem Mieter eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart, die später im Rahmen einer Jahresabrechnung mit den tatsächlichen Kosten verrechnet wird. Weniger verbreitet – aber nach wie vor zulässig – ist die sogenannte Betriebskostenpauschale.

Diese bietet auf den ersten Blick einige Vorteile, bringt jedoch auch rechtliche Besonderheiten mit sich. Vermieter sollten daher genau wissen, worauf es bei der Vereinbarung und Anpassung einer Pauschale ankommt und wo typische Fehler lauern.

Was ist eine Betriebskostenpauschale?

Bei einer Betriebskostenpauschale handelt es sich um einen monatlich gleichbleibenden Betrag, den der Mieter zusätzlich zur Grundmiete (auch Kaltmiete genannt) zahlt. Mit dieser Pauschale sollen sämtliche umlagefähigen Nebenkosten abgegolten sein. Im Gegensatz zur Betriebskostenvorauszahlung entfällt die Pflicht zur jährlichen Betriebskostenabrechnung, was für viele Vermieter sonst ein erheblicher Verwaltungsaufwand ist.

Wichtig: Für Heiz- und Warmwasserkosten darf keine reine Pauschale vereinbart werden. Diese „warmen Betriebskosten“ müssen gemäß Heizkostenverordnung zu mindestens 50 % verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Eine vollständige Pauschalierung ist hier unzulässig.

Die Betriebskostenpauschale ist ein fixer, monatlicher Pauschalbetrag, der sämtliche laufenden Betriebskosten abdeckt. Sie wird vertraglich vereinbart und ist nicht verbrauchsabhängig. Eine Abrechnung erfolgt nicht, auch nicht am Jahresende.

Daraus folgt: Es gibt weder Nachforderungen noch Rückerstattungen.

Auch wenn die tatsächlichen Betriebskosten deutlich höher oder niedriger ausfallen, bleibt die Pauschale unverändert, es sei denn, eine vertraglich zulässige Anpassung wird geltend gemacht.

Mieter haben bei der Pauschale grundsätzlich kein Anrecht auf Belegeinsicht. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Pauschale vorliegen, etwa wenn ein Kostenfaktor entfällt, der bisher pauschaliert war.

Wie vereinbart man eine Betriebskostenpauschale wirksam?

Damit eine Betriebskostenpauschale rechtlich wirksam ist, genügt es nicht, den Begriff beiläufig im Mietvertrag zu erwähnen. Vielmehr bedarf es einer klaren und eindeutigen Vereinbarung, aus der hervorgeht, dass der Mieter einen bestimmten Pauschalbetrag zur Abgeltung sämtlicher Betriebskosten zahlt, ohne spätere Abrechnung.

Vermieter sollten im Vertrag deshalb nicht nur die Pauschale als solche benennen, sondern auch genau auflisten, welche Betriebskostenarten sie umfasst. Empfehlenswert ist dabei eine Formulierung, die sich an § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) orientiert. Fehlt eine solche Konkretisierung, geht dies im Zweifel zulasten des Vermieters. Die Gerichte nehmen dann an, dass mit der Pauschale alle umlagefähigen Betriebskosten abgegolten sein sollen, auch solche, die gar nicht konkret im Vertrag genannt wurden.

Wichtig: Selbst wenn der vereinbarte Pauschalbetrag nicht kostendeckend ist, begründet dies keinen Nachforderungsanspruch des Vermieters. Umgekehrt besteht aber auch kein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung bei Überdeckung. Die Pauschale ist verbindlich, solange sie nicht angepasst wird.

Ein häufiger Fehler in der Praxis ist, dass zwar eine Pauschale im Mietvertrag steht, der Vermieter aber dennoch jährlich eine Betriebskostenabrechnung erstellt. Dies ist widersprüchlich und die vertragliche Regelung ist dann Zweifel unzutreffend oder unwirksam. Vermieter sollten daher entweder eine Pauschale oder eine Vorauszahlung mit Abrechnung vereinbaren, aber nicht beides gleichzeitig.

Vergleich Betriebskostenpauschale und -vorauszahlung

Während die Vorauszahlung mehr Flexibilität und Kostentransparenz bietet, punktet die Pauschale durch administrative Vereinfachung. Allerdings eignet sie sich eher für kurzfristige oder gewerblich geprägte Mietverhältnisse. Bei langfristigen

Wohnraummietverhältnissen ist die Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung oft die rechtssichere und wirtschaftlich sinnvollere Wahl.

Welche Vor- und Nachteile ergeben sich für Mieter und Vermieter?

Die Entscheidung für oder gegen eine Betriebskostenpauschale sollte gut überlegt sein. Beide Modelle haben spezifische Vor- und Nachteile – rechtlich wie wirtschaftlich.

Für Vermieter

Vorteile der Betriebskostenpauschale

- Kein Abrechnungsaufwand: Eine Pauschale erspart die jährliche Betriebskostenabrechnung, das ist vor allem bei häufig wechselnden Mietern oder möblierten Kurzzeitvermietungen ein großer Vorteil.
- Verwaltungsvereinfachung: Die Buchhaltung ist schlanker, Fehlerquellen im Abrechnungsverfahren werden vermieden.

Nachteile der Betriebskostenpauschale

- Kein Nachforderungsrecht: Steigen die tatsächlichen Betriebskosten – z. B. durch höhere Müllgebühren oder steigende Versicherungsprämien – kann der Vermieter nur dann reagieren, wenn ein vertraglicher Erhöhungsvorbehalt besteht (siehe Abschnitt VI). Ohne eine solche Klausel bleibt der Vermieter auf den Mehrkosten sitzen.
- Wirtschaftliches Risiko: Bei einer zu knapp kalkulierten Pauschale droht eine dauerhafte Unterdeckung. Anders als bei der Vorauszahlung kann diese nicht nachträglich ausgeglichen werden, es sei denn, durch formgerechte Erhöhung nach § 560 BGB.

Für Mieter

Vorteile der Betriebskostenpauschale

- Kalkulationssicherheit: Der monatliche Betrag ist fix. Mieter wissen, was sie zahlen. Nachforderungen sind ausgeschlossen.
- Keine Abrechnungspflicht: Es muss nicht geprüft werden, ob eine Abrechnung korrekt ist, das vermeidet Konflikte.

Nachteile der Betriebskostenpauschale

- Kein Guthaben bei Unterverbrauch: Auch wenn der Mieter besonders sparsam wirtschaftet oder einzelne Leistungen entfallen, entsteht kein Rückzahlungsanspruch.
- Kein Belegeinsichtsrecht ohne Anlass: Es besteht kein allgemeiner Anspruch auf Einsicht in die Kostenstruktur, nur bei konkreten Zweifeln ist das zulässig.

Wann ist eine Pauschale unzulässig?

Auch wenn die Betriebskostenpauschale gesetzlich grundsätzlich zulässig ist (§ 556 Abs. 2 BGB), gibt es klare rechtliche Grenzen. Vermieter sollten wissen, in welchen Fällen eine Pauschale nicht vereinbart werden darf oder bei unwirksamer Gestaltung nicht durchsetzbar ist. Denn Fehler in diesem Bereich führen im Zweifel zu Rückforderungsansprüchen, Abmahnungen oder unwirksamen Mietvertragsklauseln.

- Heiz- und Warmwasserkosten: Pauschale grundsätzlich unzulässig
- Die wichtigste Einschränkung ergibt sich aus der Heizkostenverordnung. Danach gilt: Mindestens 50 % der Kosten für Heizung und Warmwasser müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Eine vollständige Pauschale für diese sogenannten „warmen Betriebskosten“ ist also unzulässig, selbst dann, wenn Vermieter und Mieter dies ausdrücklich vereinbart haben. Solche Vereinbarungen sind nichtig, weil sie gegen zwingendes Verordnungsrecht verstoßen (§ 2 HeizkostenV).

Zwar ist ein pauschaler Anteil von bis zu 50 % zulässig – etwa zur Deckung fixer Grundkosten wie Wartung oder Betriebsstrom –, aber eine rein pauschale Abgeltung der gesamten Heizkosten verstößt gegen geltendes Recht und kann erhebliche Rückforderungsansprüche oder Beanstandungen durch Mieterschutzvereine nach sich ziehen.

Sozialer Wohnungsbau / preisgebundener Wohnraum

Auch bei sogenannten preisgebundenen Wohnungen – so im sozialen Wohnungsbau oder bei öffentlich gefördertem Wohnraum – ist die Betriebskostenpauschale nicht zulässig. Hier verlangt das Wohnraumförderrecht, dass Betriebskosten monatlich als Vorauszahlung geleistet und jährlich abgerechnet werden.

Vermieter solcher Objekte sind also verpflichtet, den tatsächlichen Aufwand im Rahmen einer formellen Betriebskostenabrechnung offenzulegen. Eine Pauschale würde in diesen Fällen gegen die gesetzlichen Vorschriften über die Bewirtschaftung öffentlich geförderter Wohnungen verstoßen.

Unwirksame oder widersprüchliche Vertragsklauseln

Selbst in frei finanzierten Mietverhältnissen kann eine Betriebskostenpauschale unwirksam sein, wenn sie unverständlich, widersprüchlich oder überraschend formuliert ist (§§ 305c BGB, 307 BGB). Beispiele aus der Praxis:

Widerspruch zwischen Pauschale und Abrechnungspflicht: Wenn im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart ist, der Vermieter aber

jährlich Betriebskostenabrechnungen erstellt, ist das ein klarer Widerspruch. Im Zweifel gilt dann die Regelung, die für den Mieter günstiger ist, also: keine Nachzahlungspflicht, aber auch keine Abrechnungspflicht mehr.

Einseitige Umstellungsklauseln:

Formulierungen wie

„Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, von Pauschale auf Vorauszahlung mit Abrechnung umzustellen“

sind unwirksam, weil sie das gesetzliche Schutzsystem der §§ 558–560 BGB umgehen. Derartige Klauseln wurden von der Rechtsprechung mehrfach als intransparent und benachteiligend für Mieter eingestuft (§ 557 Abs. 4 BGB, § 307 Abs. 1 BGB).

Vermieter sollten deshalb auf rechtlich geprüfte, klare und transparente Formulierungen im Mietvertrag achten. Im Zweifel gilt: Was nicht eindeutig als Pauschale bezeichnet und erklärt ist, wird als Vorauszahlung mit Abrechnungspflicht gewertet, mit allen damit verbundenen Pflichten. b

Kann die Betriebskostenpauschale angepasst werden?

Viele Vermieter gehen davon aus, dass sich die Betriebskostenpauschale bei steigenden Kosten jederzeit erhöhen lässt. Doch das ist ein Irrtum: Eine Erhöhung der Pauschale ist nur unter engen rechtlichen Voraussetzungen zulässig. Entscheidend ist, was im Mietvertrag geregelt wurde und wie die Anpassung formal erfolgt.

Erhöhung nur mit vertraglichem Erhöhungsvorbehalt (§ 560 Abs. 1 BGB)

Grundvoraussetzung für jede wirksame Erhöhung ist eine ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag, wonach die Pauschale bei gestiegenen Betriebskosten angepasst werden darf. Fehlt eine solche

Regelung, bleibt der ursprünglich vereinbarte Betrag während des gesamten Mietverhältnisses bestehen, selbst bei deutlich gestiegenem Aufwand.

Vermieter sollten daher im Mietvertrag eine sogenannte Mehrbelastungsabrede aufnehmen. Nur mit diesem vertraglichen Erhöhungsvorbehalt lässt sich die Pauschale rechtswirksam anpassen.

Formvorgaben: Textform und Begründungspflicht

Wenn eine Erhöhung zulässig ist, muss sie auch formgerecht erklärt werden. Der Gesetzgeber verlangt dabei:

Textform der Erhöhungserklärung (§ 560 Abs. 1 Satz 1 BGB):

Die Mitteilung muss in Textform (§ 126b BGB) erfolgen, etwa per Brief, E-Mail oder Fax. Eine mündliche Erklärung ist nicht ausreichend.

Begründungspflicht

Die Erklärung muss konkret darlegen, weshalb die Pauschale angepasst werden soll. Das bedeutet: Der Vermieter muss aufzeigen, welche Betriebskosten gestiegen sind, und wie sich diese Erhöhung auf die Pauschale auswirkt. Im besten Fall sollte dies durch eine Kostenaufstellung oder Vergleichswerte aus den Vorjahren nachvollziehbar gemacht werden.

Fehlt eine solche Begründung oder ist sie nicht nachvollziehbar, ist die Erhöhung formunwirksam, mit der Folge, dass die Pauschale weiterhin in der bisherigen Höhe geschuldet ist.

Zeitpunkt der Wirksamkeit

Die erhöhte Pauschale wird erst ab dem übernächsten Monat nach Zugang der Erklärung beim Mieter wirksam (§ 560 Abs. 2 BGB).

Beispiel: Geht dem Mieter das Schreiben am 10.4. zu, gilt die neue

Pauschale ab dem 1.6.

Rückwirkende Erhöhungen sind nur zulässig, wenn:

- der Grund für die Erhöhung erst nachträglich bekannt wurde (z. B. rückwirkender Grundsteuerbescheid),
- und der Vermieter die Erhöhungserklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntniserlangung erklärt.

Selbst dann ist die Rückwirkung auf den Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres begrenzt, eine pauschale Nachforderung für mehrere Jahre ist ausgeschlossen.

Pflicht zur Senkung bei gesunkenen Betriebskosten (§ 560 Abs. 3 BGB)

Steigen die Betriebskosten, darf die Pauschale erhöht werden, sinken die Betriebskosten, muss sie gesenkt werden.

§ 560 Abs. 3 BGB verpflichtet den Vermieter, eine Reduzierung der Pauschale unverzüglich mitzuteilen und umzusetzen, sobald sich eine Ermäßigung ergibt. Auch hier gilt: ohne vertragliche Regelung, aber mit gesetzlicher Pflicht.

Eine unterlassene Senkung kann Rückforderungsansprüche des Mieters nach sich ziehen, insbesondere, wenn etwa Kosten für bestimmte Leistungen weggefallen sind (z. B. Kündigung des Winterdienstes oder der Aufzugswartung).

Sind Mischformen von Vorauszahlung und Pauschale zulässig?

Eine Kombination von Pauschale und Vorauszahlung ist zulässig, etwa indem verbrauchsunabhängige Kosten (z. B. Gartenpflege, Aufzug) pauschaliert werden und verbrauchsabhängige Kosten (z. B. Heizung, Warmwasser) über Vorauszahlungen mit späterer Abrechnung erfolgen.

Voraussetzung ist allerdings eine klare vertragliche Trennung. Vermieter sollten solche Mischmodelle nur dann wählen, wenn sie sich der Abgrenzung sicher sind – denn Fehlzugeordnungen oder unklare Formulierungen können zur Unwirksamkeit führen.

Die Aufteilung kann bspw. wie folgt sein:

- Pauschale für fixe Posten wie Gartenpflege oder Hausreinigung
- Vorauszahlung für verbrauchsabhängige Kosten wie Wasser, Heizung, Warmwasser

Zusammenfassung

Die Betriebskostenpauschale ist eine rechtlich zulässige Alternative zur Betriebskostenvorauszahlung, aber mit spezifischen Anforderungen. Sie bedeutet: Der Mieter zahlt einen monatlich fixen Pauschalbetrag, mit dem sämtliche umlagefähigen Betriebskosten abgegolten sind. Eine Abrechnung entfällt, ebenso Nachforderungen oder Rückerstattungen.

Damit eine Pauschale wirksam ist, müssen Vermieter Folgendes beachten:

- Klare vertragliche Vereinbarung im Mietvertrag, inkl. Aufzählung der pauschalierten Kostenarten.
- Keine Pauschale für Heiz- und Warmwasserkosten – hier ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung gesetzlich vorgeschrieben.
- In preisgebundenem Wohnraum ist die Pauschale unzulässig, dort ist zwingend jährlich abzurechnen.
- Fehlende oder widersprüchliche Klauseln machen die Pauschale unwirksam oder führen zur Auslegung als Vorauszahlung.

Eine Anpassung der Pauschale ist nur bei vertraglich vereinbartem Erhöhungsvorbehalt zulässig und muss:

- in Textform erfolgen (z. B. per Brief oder E-Mail),
- begründet werden (z. B. durch gestiegene Kosten),
- und ist grundsätzlich nur für die Zukunft wirksam, mit Ausnahme bestimmter rückwirkender Fälle.
- Sinken die Betriebskosten, muss die Pauschale gesenkt werden. Eine unterlassene Senkung kann zu Rückforderungen führen.

Die Betriebskostenpauschale kann eine sinnvolle Option sein, aber nur bei sorgfältiger vertraglicher Gestaltung und im rechtlichen Rahmen.

8. Instandhaltung der Mietwohnung

8.1 Instandhaltungspflicht Vermieter

Eine der zentralen Aufgaben des Vermieters ist die Instandhaltung der vermieteten Räume und der dazugehörigen Einrichtungen. Der Vermieter muss die Wohnung nicht nur bei der Übergabe an den Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand übergeben, sondern auch während der gesamten Mietdauer dafür sorgen, dass die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand bleibt bzw. diesen wiederherstellen.

Instandhaltungspflicht des Vermieters

Gemäß § 535 BGB muss der Vermieter die Mietsache bzw. Wohnung an den Mieter in einem gebrauchstauglichen Zustand überlassen und diesen Zustand während der Mietzeit aufrechterhalten. Diese Pflicht gilt unabhängig davon, ob der Mieter die Wohnung selbst nutzt oder an Dritte (Untermieter) überlässt. Die Instandhaltungspflicht ist eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung und besteht während der gesamten Mietzeit.

Sie umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache zu gewährleisten. Dazu zählen sowohl Wartungsarbeiten (Instandhaltung) als auch Reparaturen zur Beseitigung eines Mangels (Instandsetzung). Auch Zubehör der Wohnung, wie etwa Küchengeräte, können unter die Instandhaltungspflicht des Vermieters fallen, wenn diese vom Vermieter an den Mieter überlassen oder mitvermietet wurden. Ebenso erfasst ist grundsätzlich die Pflicht zur Installation und Wartung von Rauchmeldern.

Unter Instandhaltung versteht man also vorbeugende Maßnahmen,

die darauf abzielen, den ordnungsgemäßen Zustand einer Sache zu bewahren und potenzielle Schäden im Vorfeld zu verhindern. Ziel ist es, durch regelmäßige Pflege und Wartung einen funktionsfähigen Zustand aufrechtzuerhalten.

Demgegenüber steht die Instandsetzung, die darauf gerichtet ist, einen bereits eingetretenen, ordnungswidrigen Zustand wiederherzustellen. Hierbei geht es darum, Mängel oder Schäden zu beseitigen, um den ursprünglichen, ordnungsgemäßen Zustand der Sache wiederherzustellen.

Die Wohnung muss allerdings nicht über die gesamte Mietdauer in genau dem Zustand erhalten werden, der bei Übergabe vorlag. Denn normale Gebrauchsspuren wie bspw. leichte Kratzer im Boden und Abnutzungen sind vom Mieter hinzunehmen. Im Gegenzug kann auch der Vermieter aufgrund von § 538 BGB keinen Schadensersatz wegen normalen Gebrauchsspuren geltend machen. Siehe zur Haftung des Mieters: Haftung des Mieters für Schäden an der Wohnung.

Der Mieter ist außerdem verpflichtet, dem Vermieter Mängel an der Wohnung unverzüglich mitzuteilen, sodass dieser die Mängel beseitigen kann. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, so kann er sich schadensersatzpflichtig machen.

Instandsetzungen und Reparaturen außerhalb der Wohnung

Die Instandhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich auch auf Räume und Einrichtungen außerhalb der Mietwohnung, wie bspw. Treppenhäuser, Fassaden oder gemeinschaftlich genutzte Bereiche (Waschküchen oder Kellervorräume).

Mietminderungen sind bei Mängeln in den genannten Räumen jedoch in der Regel nur möglich, wenn auch die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch diese Mängel beeinträchtigt wird.

Der Vermieter bleibt jedoch verpflichtet, die Verschlimmerung der Schäden zu verhindern und grundlegende Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen, um die Tauglichkeit der Mietsache zu gewährleisten. Auch sollte dies unbedingt in einem Übergabeprotokoll festgehalten werden.

Zusammenfassung

Die Instandhaltungspflicht ist eine wesentliche Pflicht des Vermieters und umfasst die Erhaltung der gebrauchstauglichen Beschaffenheit der Mietsache bzw. Mietwohnung. Sie gilt sowohl für die Wohnräume als auch für mitvermietete Einrichtung und die Gemeinschaftsbereiche.

Wenn Sie wissen wollen, wieviel Geld Sie für Instandhaltungen zurücklegen sollten, nutzen Sie unseren: Instandhaltungsrücklage-Rechner.

Ein sorgfältig ausgestalteter Mietvertrag sowie ein präzises Übergabeprotokoll schaffen Klarheit über Rechte und Pflichten und minimieren potenzielle Streitigkeiten. Die Mietverträge in den opacta Vermieterpaketen enthalten sowohl eine wirksame Kleinreparaturklausel als auch Regelungen zu Schönheitsreparaturen.

8.2 Kleinreparaturklausel

Eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag ermöglicht es dem Vermieter, die Kosten für kleinere Reparaturen auf den Mieter abzuwälzen. Der Vermieter ist zwar nach § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.

Gleichzeitig ist es für die Rentabilität der Vermietung entscheidend, die Kosten für Instandhaltungen im Rahmen zu halten. Eine effektive

Möglichkeit, kleinere Reparaturen zu regeln, ist hier die Nutzung einer Kleinreparaturklausel im Mietvertrag.

Was ist eine Kleinreparaturklausel?

Die Kleinreparaturklausel ist eine vertragliche Regelung, die es Vermietern ermöglicht, die Kosten für kleinere Reparaturen an den Mieter zu übertragen. Auch wenn Vermieter verpflichtet sind, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (Instandhaltungspflicht des Vermieters), können Mieter mit einer Kleinreparaturklausel verpflichtet werden, die Kosten für Kleinreparaturen – bis zu einer gewissen Höhe – selbst zu tragen.

Welche Reparaturen sind von einer Kleinreparaturklausel erfasst?

Was sind Kleinreparaturen?

Das Gesetz enthält keine Definition für Kleinreparaturen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass Kleinreparaturen all jene Reparaturen umfasst, die Gegenstände betreffen, die der Mieter alltäglich bzw. regelmäßig nutzt.

Erfasst sind bspw. die Reparatur und der Austausch von:

- Lichtschalter und Steckdosen
- Armaturen wie Mischbatterien und Wasserhähne
- Duschköpfe und Duschstangen
- Toilettensitze und Toilettendeckel
- Waschbecken
- Herd
- Ventile von Heizkörpern
- Tür- und Fenstergriffe
- Gurte oder Kurbelstangen von Rollläden

- Allgemein kleine Reparaturen, die weniger kosten als die vereinbarte Obergrenze (s. u.)

Welche Reparaturen fallen nicht unter eine Kleinreparaturklausel?

Nicht unter die Kleinreparaturklausel fallen grundsätzlich alle größeren Reparaturen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen. Reparaturen an Gegenständen, die der Mieter jedenfalls nur selten bzw. nie nutzt, sind grundsätzlich ebenso nicht erfasst.

Typische Beispiele für Reparaturen, die nicht als Kleinreparatur gelten, sind:

- Austausch von Fensterscheiben
- Erneuerung von Stromleitungen
- Reparaturen im Gemeinschaftsbereich (Gemeinschaftseigentum)
- Sanierung der „Gebäudesubstanz“

Worauf muss bei der Verwendung einer Kleinreparaturklausel geachtet werden?

Um sicherzustellen, dass eine Kleinreparaturklausel rechtsgültig ist, muss die Klausel eindeutig formuliert sein und eine Kostenobergrenze vereinbart werden. Auch muss eine Jahreshöchstsumme geregelt sein, die der Mieter höchstens zu tragen hat. Zudem ist wichtig, dass der Mieter nur die Kosten der Kleinreparatur zahlen muss. Eine Verpflichtung des Mieters, Kleinreparaturen selbst durchzuführen, ist grundsätzlich nicht zulässig.

Übersicht zur Kleinreparaturklausel:

- Kostenobergrenze erforderlich
- Jahreshöchstbetrag für Reparaturen erforderlich
- Nur für Kleinreparaturen möglich
- Kostenobergrenzen für einzelne Reparatur

Die Kleinreparaturklausel muss eine klare Kostenobergrenze enthalten. Die Rechtsprechung erachtet Beträge von 60 € bis 120 € pro Kleinreparatur als zulässig. Allerdings kommt es für die Höhe maßgeblich auf die Miethöhe der jeweiligen Wohnung an. In einer 4-Zimmer-Wohnung kann der Höchstbetrag für jede einzelne Kleinreparatur höher ausfallen als in einer kleinen 1-Zimmer-Wohnung.

Liegen die Kosten der Reparatur über der vereinbarten Obergrenze, so muss der Mieter keinerlei Kosten tragen. Er muss also bei teureren Reparaturen insbesondere nicht den Betrag bis zur Obergrenze zahlen. Wenn die Reparaturkosten die Obergrenze auch nur um einen Euro überschreiten, so muss der Vermieter die gesamten Kosten übernehmen.

Jahreshöchstbetrag (insgesamt)

Außerdem muss eine Jahreshöchstgrenze für Kleinreparaturen festgelegt werden. Hierdurch soll verhindert werden, dass der Mieter überlastet wird. Fallen in dem jeweiligen Jahr mehrere einzelne Reparaturen an, die insgesamt den Jahreshöchstbetrag überschreiten, so sind die Kosten hierfür vom Vermieter zu tragen. Die Kosten bis zu dieser Schwelle muss der Mieter bezahlen. Zulässig ist eine Höchstgrenze von ca. 6 bis 8 % der jährlichen Nettokaltmiete.

Da es deutlich mehr Rechtsprechung zu der 6 % Grenze gibt und eine zu hoch angesetzte Grenze zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel führt, nutzen wir bei opacta in unseren Mietverträgen 6 % der Jahresnettomiete als Höchstbetrag.

Keine Vornahme der Reparaturen durch den Mieter

Mieter sind nicht verpflichtet, die Reparaturen selbst durchzuführen oder in Auftrag zu geben. Eine „Selbstvornahmeklausel“ ist unwirksam. Der Vermieter muss die Handwerker für die Reparatur beauftragen und ist selbst der Vertragspartner des

Handwerksunternehmens. Mieter müssen lediglich die Kosten tragen, solange diese innerhalb der festgelegten Grenzen liegen.

Zusammenfassung

Eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag erlaubt es Vermietern, Kosten für kleinere Reparaturen auf den Mieter zu abzuwälzen, was die Rentabilität der Vermietung verbessert. Wichtig ist dabei, dass die Klausel eine klare Kostenobergrenze enthält, die je nach Miethöhe variieren kann, und eine Jahreshöchstsumme festlegt.

Größere Reparaturen, die über die normale Instandhaltung hinausgehen, fallen nicht unter die Kleinreparaturklausel. Mieter sind auch nicht verpflichtet, die Reparaturen selbst durchzuführen; die Kosten werden nur vom Mieter getragen, solange sie innerhalb der festgelegten Grenzen liegen.

Schäden, die durch einen nicht vertragsgerechten Gebrauch oder durch Mieter mutwillig verursacht wurden, fallen nicht unter die Kleinreparaturklausel.

8.3 Schönheitsreparaturen

Kaum ein mietrechtliches Thema ist so häufig Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen wie Schönheitsreparaturen. Die Streitfragen reichen von der Definition über die Verteilung der Renovierungspflicht bis hin zur Wirksamkeit einzelner Vertragsklauseln. Für Vermieter birgt dieses Thema ein erhebliches wirtschaftliches Risiko, insbesondere wenn veraltete oder fehlerhafte Klauseln verwendet werden, da diese meist unwirksam sind.

Was sind Schönheitsreparaturen?

Der Begriff der Schönheitsreparaturen ist im Gesetz selbst nicht

ausdrücklich definiert, findet sich aber in § 28 Abs. 4 S. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Die II. Berechnungsverordnung (II. BV) findet ursprünglich im sozialen Wohnungsbau sowie im steuerlich begünstigten frei finanzierten Wohnungsbau Anwendung. In der Praxis erstreckt sich ihr Einsatzbereich jedoch weit über diese Anwendungsfelder hinaus. Diese Norm dient also als maßgebliche Auslegungshilfe und wurde in ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs übernommen.

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen, die der optischen Aufwertung der Mieträume dienen und sich mit Farbe, Spachtelmasse, Tapete oder Lack umsetzen lassen – alles, was handwerklich routinierte Mieter selbst durchführen können, ohne in die Bausubstanz einzugreifen. Sobald bauliche Eingriffe erforderlich sind oder Substanzschäden vorliegen, liegt keine Schönheitsreparatur mehr vor.

Für Vermieter ist die korrekte Einordnung wichtig, da eine missverständliche oder zu weitgehende Beschreibung in Mietverträgen zur Unwirksamkeit der gesamten Renovierungsklausel führen kann.

Als Schönheitsreparatur zählen:

- das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken,
- das Streichen der Fußböden (nicht das Abschleifen oder Versiegeln von Parkett),
- das Streichen der Heizkörper und Heizungsrohre,
- das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Diese Arbeiten dienen ausschließlich der Beseitigung oberflächlicher Gebrauchsspuren, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstehen, wie etwa Nikotinverfärbungen, Abriebspuren oder abgegriffene Türrahmen.

Keine Schönheitsreparaturen sind:

Nicht von dieser Definition umfasst sind dagegen Arbeiten, die über das rein Dekorative hinausgehen, etwa:

- das Abschleifen und Versiegeln von Parkett (Instandsetzung),
- der Außenanstrich von Fenstern und Türen,
- das Auswechseln beschädigter Fliesen oder die Beseitigung von Rissen in Wänden oder Decken,
- das Verlegen neuer Bodenbeläge oder die Erneuerung von Badinstallationen.

Diese Maßnahmen fallen in den Kernbereich der Instandhaltungspflicht des Vermieters und bleiben daher, unabhängig von vertraglichen Regelungen zu Schönheitsreparaturen, stets Aufgabe des Vermieters.

Vorbereitende Maßnahmen wie das Entfernen von Dübeln und das Verspachteln der Bohrlöcher werden von der Rechtsprechung allerdings als Schönheitsreparaturen eingeordnet, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit Malerarbeiten stehen.

Wie werden Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen?

Zwar sieht § 535 Abs. 1 S. 2 BGB grundsätzlich vor, dass der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten hat. Dies umfasst auch die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Allerdings ist diese Pflicht dispositiv. Sie kann also durch vertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die vertragliche Regelung den Vorgaben der §§ 305 ff. BGB (AGB-Recht) standhält. Auch in unseren Mietvertragsvorlagen ist eine Schönheitsreparaturklausel enthalten.

Die wirksame Übertragung der Pflicht zur Durchführung von

Schönheitsreparaturen auf den Mieter setzt insbesondere Folgendes voraus:

Renovierter oder nicht renovierungsbedürftiger Zustand bei Mietbeginn

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nur dann zulässig, wenn die Wohnung dem Mieter bei Vertragsbeginn in einem renovierten oder jedenfalls nicht renovierungsbedürftigen Zustand überlassen wurde. Dabei kommt es nicht auf den tatsächlichen Neuzustand der Wohnung an, sondern auf den Gesamteindruck. Geringfügige Gebrauchsspuren sind unschädlich, sofern der allgemeine Eindruck einer renovierten Wohnung vermittelt wird.

Wurde dem Mieter hingegen eine deutlich abgenutzte Wohnung überlassen, etwa mit alten Farbanstrichen, Gebrauchsspuren an Wänden und Türen oder verschlissenen Oberflächen, kann ihm die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auferlegt werden. Eine gegenteilige Klausel wäre nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Alternativ: Angemessener Ausgleich bei unrenovierter Wohnung

Eine Ausnahme besteht, wenn der Mieter für den unrenovierten Zustand bei Übergabe einen angemessenen Ausgleich erhalten hat. Hierzu zählen insbesondere eine gewisse mietfreie Zeit oder eine Reduktion der Miete.

Nach der Entscheidung des BGH (Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14) reicht ein bloßer Nachlass von einer halben Monatsmiete nicht aus. Der Wert des gewährten Vorteils muss vielmehr in einem angemessenen Verhältnis zu den voraussichtlichen

Renovierungskosten stehen.

Zudem trägt der Vermieter die Beweislast für die Gewährung eines solchen Ausgleichs. Fehlt ein klar dokumentierter Nachweis (z. B. durch eine vertragliche Vereinbarung oder einen Nachtrag zum Mietvertrag), besteht ein hohes Risiko, dass die Übertragungsklausel als unwirksam eingestuft wird.

Klarheit und Transparenz der Vertragsklausel

Die Rechtsprechung verlangt, dass die Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen inhaltlich eindeutig, transparent und sachlich beschränkt ist.

Unzulässig sind insbesondere:

- Klauseln, die über das gesetzlich definierte Maß hinausgehen (z. B. Parkettschleifen oder Außenanstriche),
- verpflichtende Ausführung der Renovierungen durch Fachhandwerker,
- starre Fristen ohne Bedarfsprüfung,
- einseitige Farbgebote auch während der Mietzeit,
- Kombinationsklauseln mit Abgeltungs- oder Endrenovierungspflichten,
- Kombinationsklauseln mit einem Rauchverbot (weiter Informationen: Rauchverbot im Mietvertrag wirksam vereinbaren).

Maßstab für die Beurteilung ist ein verständiger durchschnittlicher Mieter, der nicht juristisch geschult ist. Missverständliche, zu weitgehende oder mehrdeutige Klauseln stellen regelmäßig eine unangemessene Benachteiligung dar und sind unwirksam.

Keine Verpflichtung zur fachhandwerklichen Ausführung

Die Klausel darf den Mieter nicht verpflichten, die Renovierung ausschließlich durch einen Malerbetrieb ausführen zu lassen. Es

genügt, wenn die Arbeiten in fachgerechter Qualität durchgeführt werden.

Typische unwirksame Klauseln zu Schönheitsreparaturen

Die Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel hängt maßgeblich davon ab, ob sie den Mieter unangemessen benachteiligt oder gegen das Transparenzgebot verstößt.

Gerade in formularmäßigen Mietverträgen sind viele Klauseln so formuliert, dass sie gegen diese Maßgaben verstoßen und daher unwirksam sind.

Eine sogenannte „geltungserhaltende Reduktion“, also das „Herausstreichen“ nur des unwirksamen Teils, ist nach ständiger BGH-Rechtsprechung ausgeschlossen. Die Verpflichtung des Mieters Schönheitsreparaturen durchzuführen ist dann vollständig unwirksam.

Nachfolgend einige Beispiele für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln mit Beispielen:

Endrenovierungsklauseln

„Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung bei Auszug vollständig renoviert zurückzugeben.“

Solche Klauseln verpflichten den Mieter unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung und von der Dauer des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen beim Auszug. Der BGH hat diese sog. „Endrenovierungsklauseln“ mehrfach für unwirksam erklärt, da sie dem Mieter auch dann eine Renovierungspflicht auferlegen, wenn kein Renovierungsbedarf besteht oder er die Wohnung nur kurz bewohnt hat. Das widerspricht dem Grundsatz der Bedarfsbezogenheit.

Starre Fristenpläne

„Die Schönheitsreparaturen sind wie folgt durchzuführen: Küche, Bad und WC alle drei Jahre, Wohn- und Schlafzimmer alle fünf Jahre, Nebenräume alle sieben Jahre.“

Auch diese Regelungen sind unwirksam, wenn sie keinen Spielraum für Abweichungen lassen. Der BGH stellt klar: Klauseln, die den Mieter unabhängig vom tatsächlichen Zustand zur Renovierung nach starren Fristen verpflichten, verstoßen gegen § 307 Abs. 1 BGB.

Zulässig sind dagegen sogenannte flexible Fristenpläne, etwa mit Formulierungen wie „in der Regel“ oder „üblicherweise“.

Abgeltungsklauseln („Quotenklauseln“) bei vorzeitigem Auszug

„Zieht der Mieter vor Ablauf der Renovierungsfristen aus, hat er anteilige Renovierungskosten entsprechend der seit der letzten Renovierung verstrichenen Zeit zu zahlen.“

Solche Klauseln sollen eine Beteiligung des Mieters an künftigen Renovierungskosten ermöglichen, ohne dass tatsächlich renoviert wird. Der BGH hat auch diese Form der Vertragsgestaltung als unwirksam eingestuft, da die Kostenbeteiligung nicht verlässlich kalkulierbar ist und den Mieter unangemessen benachteiligt.

Farbwahlklauseln mit Vorgaben für die Mietzeit

„Wände und Decken dürfen nur in hellen, neutralen Farben gestrichen werden.“

Klauseln, die dem Mieter während der Mietzeit eine bestimmte Farbgestaltung vorschreiben, greifen unzulässig in seine Privatautonomie ein. Nach Auffassung des BGH stellen solche Regelungen eine unangemessene Einschränkung dar.

Etwas anderes gilt, wenn sich die Farbwahlpflicht auf den Zeitpunkt

der Rückgabe beschränkt. Es ist möglich den Mieter zu verpflichten, die Wände zumindest bei Rückgabe der Wohnung in hellen, neutralen Tönen (z. B. Weiß, Beige) zu streichen.

Fachhandwerkerklauseln

„Der Mieter darf die Schönheitsreparaturen nur durch einen Fachbetrieb ausführen lassen.“

Der Mieter darf die Renovierung grundsätzlich in Eigenleistung erbringen. Voraussetzung ist lediglich, dass die Arbeiten fachgerecht durchgeführt werden. Eine Verpflichtung zur Beauftragung eines Fachbetriebes, wie bspw. eines Malerbetriebes, ist daher unzulässig und führt zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel.

Der Mieter muss die Schönheitsreparaturen allerdings nicht selbst ausführen, ob er sich hierzu Hilfe von Freunden holt oder eben doch einen Handwerker beauftragt, ist ihm überlassen.

Klauseln mit unzulässigem Leistungsumfang

„Der Mieter hat bei Auszug sämtliche Heizkörper, Türen, Fenster (auch außen) sowie das Parkett abzuziehen und zu versiegeln.“

Auch solche Regelungen sind unwirksam, da sie über den gesetzlich zulässigen Umfang von Schönheitsreparaturen hinausgehen. Der Außenanstrich von Fenstern und Türen sowie das Abschleifen oder Versiegeln von Parkett sind klassische Instandhaltungsmaßnahmen und damit Sache des Vermieters. Eine formularmäßige Abwälzung dieser Pflichten auf den Mieter ist nicht zulässig.

Formulierungsfehler bei Schönheitsreparaturklauseln führen regelmäßig zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung und dazu, dass der Vermieter die Renovierung selbst durchführen oder die Kosten tragen muss. Vermieter sollten daher auf rechtlich geprüfte, aktuelle Vertragsmuster zurückgreifen und auf „eigene Optimierungen“ verzichten. Bei Unsicherheiten empfiehlt sich die Rücksprache mit

einem fachkundigen Berater.

Schönheitsreparaturen während der Mietzeit

Eine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen kann nicht nur für den Zeitpunkt der Rückgabe, sondern auch während der laufenden Mietzeit vereinbart werden. Die entsprechende Regelung findet sich häufig in Standardmietverträgen und wird regelmäßig mit einem zeitlichen Fristenplan kombiniert.

Grundsätzlich ist eine formularmäßige Übertragung der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zulässig, allerdings nur unter zwei Voraussetzungen:

- Die Wohnung wurde dem Mieter in einem renovierten oder jedenfalls nicht renovierungsbedürftigen Zustand überlassen, und
- die Regelung sieht keine starren Fristen, sondern eine bedarfsorientierte Renovierungspflicht vor.

Die Renovierungsverpflichtung darf sich nicht ausschließlich an Zeiträumen orientieren, sondern muss auch den tatsächlichen Zustand der Wohnung berücksichtigen. Nur wenn objektiv ein Renovierungsbedarf besteht, also deutliche Gebrauchsspuren vorliegen, die über das gewöhnliche Maß hinausgehen, wird die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung fällig.

Flexible Fristenpläne sind zulässig, sofern sie die tatsächliche Abnutzung berücksichtigen.

Zulässige Formulierungen sind etwa:

- „in der Regel alle ... Jahre“
- „üblicherweise“
- „je nach Zustand“ oder
- „wenn erforderlich, in folgenden Zeitabständen ...“.

Empfohlene Orientierungswerte für übliche Renovierungsintervalle sind:

Raum	Empfohlene Frist
Küche, Bad, Dusche	alle 3 Jahre
Wohn- und Schlafzimmer, Flure	alle 5 Jahre
Nebenräume (Abstellkammer etc.)	alle 7 Jahre

Kommt der Mieter einer wirksam vereinbarten Renovierungspflicht während der Mietzeit nicht nach, kann der Vermieter ihn zunächst zur Durchführung innerhalb angemessener Frist auffordern. Bleibt die Leistung aus, gerät der Mieter in Verzug.

Der Vermieter ist dann berechtigt, die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten vornehmen zu lassen und vom Mieter Vorschuss auf die voraussichtlichen Renovierungskosten zu verlangen.

Schönheitsreparaturen bei Auszug

Ob der Mieter beim Auszug zur Renovierung verpflichtet ist, hängt von zwei Voraussetzungen ab:

- Es muss eine wirksame Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag bestehen und
- ein objektiver Renovierungsbedarf vorliegt.

Fehlt eine dieser Voraussetzungen, entfällt die Renovierungspflicht.

Ist der Mieter vertraglich wirksam zur Durchführung verpflichtet, darf der Vermieter im Fall der Nichterfüllung die erforderlichen Arbeiten auf dessen Kosten durchführen lassen. Eine Verrechnung mit der Kautions ist zulässig, wobei ein Kostenvoranschlag in der Regel als Nachweis genügt.

Wichtig für Vermieter: Ansprüche verjähren innerhalb von sechs

Monaten ab Rückgabe der Wohnung. Wird diese Frist versäumt, entfällt der Ersatzanspruch.

Aufwendungsersatz bei irrtümlicher Renovierung

Führt der Mieter eine Schönheitsreparatur durch, obwohl er hierzu nicht wirksam verpflichtet war, kann ihm unter bestimmten Voraussetzungen ein Aufwendungsersatzanspruch gegen den Vermieter zustehen. Das gilt sowohl für beauftragte Handwerker als auch für eigene Arbeitsleistung des Mieters oder seiner Helfer.

Der BGH hat entschieden, dass dem Mieter ein Wertersatz zustehen kann, wenn er in der irrigen Annahme handelt, zur Renovierung verpflichtet zu sein. Voraussetzung ist, dass die Renovierung nicht freiwillig oder „als Gefälligkeit“ erfolgt ist, sondern zur Erfüllung einer vermeintlichen Vertragspflicht.

Erstattungsfähig sind:

- Materialkosten (Farben, Werkzeuge, Abdeckmaterial etc.),
- ein angemessener Wertansatz für Eigenleistungen (unterhalb des Marktniveaus eines Fachbetriebs),
- ggf. Vergütung für Helfer, sofern diese tatsächlich erbracht wurde.

Die Geltendmachung muss nach § 548 Abs. 2 BGB innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen. Eine spätere Rückforderung ist ausgeschlossen.

Zusammenfassung

Schönheitsreparaturen sind rein dekorative Maßnahmen wie das Streichen von Wänden, Decken, Türen und Heizkörpern, nicht aber substanzielle Arbeiten wie das Abschleifen von Parkett oder der Außenanstrich von Fenstern.

Zwar erlaubt das Gesetz eine vertragliche Übertragung der

Renovierungspflicht auf den Mieter, doch ist diese nur wirksam, wenn die Wohnung bei Mietbeginn renoviert oder zumindest nicht renovierungsbedürftig übergeben wurde oder der Mieter hierfür einen angemessenen Ausgleich erhalten hat. Zudem muss die Klausel transparent, bedarfsbezogen und inhaltlich begrenzt sein.

Unzulässig sind z. B. starre Fristen, Endrenovierungspflichten unabhängig vom Zustand, Abgeltungsklauseln, Farbgebote während der Mietzeit oder die Pflicht zur Ausführung durch Fachfirmen. Solche Klauseln führen zur Unwirksamkeit, mit der Folge, dass der Vermieter selbst renovieren oder die Kosten tragen muss.

Vermietern sollten ausschließlich aktuelle, geprüfte Vertragsmuster verwenden und zweifelhafte Formulierungen unbedingt zu vermeiden.

9. Mietmangel und Mietminderung

Mietminderungen können für Vermieter eine unerwartete Herausforderung darstellen. Sie wirken sich direkt auf die Mietzahlungen und damit auf die Rentabilität einer Immobilie aus.

Nach § 536 BGB können Mieter die Miete mindern, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung gemindert ist, unabhängig davon, ob der Vermieter den Mangel verschuldet hat. Mietminderungen beeinflussen allerdings nicht nur die Mieteinnahmen, sondern können auch zu weiteren rechtlichen Auseinandersetzungen führen, wenn der Mangel nicht rechtzeitig behoben wird.

Bei Vorliegen einer Mietminderung wird der Mieter von der Pflicht zur vollen Mietzahlung befreit oder muss nur noch eine angemessene, sprich niedrigere Miete zahlen, die im Verhältnis zur Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit steht.

Nach § 536 BGB liegt eine Mietminderung vor, wenn die Mietsache (Wohnung) einen Mangel aufweist, der ihre Gebrauchstauglichkeit erheblich beeinträchtigt.

Was ist ein Mietmangel?

Ein Mietmangel, der zur Mietminderung berechtigt, liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Wohnung (Ist-Zustand) negativ vom vereinbarten oder gesetzlich vorausgesetzten Zustand (Soll-Zustand) abweicht.

Ist im Mietvertrag eine bestimmte Eigenschaft der Wohnung zugesichert (bspw. das Baujahr oder die letzte Renovierung) so besteht ein Mangel, wenn dies objektiv nicht zutrifft.

Häufiger sind aber Mängel, bei denen die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung bspw. durch Schäden in/an der Wohnung oder negative Umwelteinflüsse gemindert sind. Denn der Vermieter ist nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB dazu verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der

Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (weitere Infos: Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung der Wohnung). Hierbei ist es grundsätzlich egal, ob der Mangel bereits bei Überlassung der Wohnung an den Mieter besteht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt entsteht. Der Mangel muss aber erheblich sein.

Beispiele für erhebliche Mietmängel sind:

- Defekte Aufzüge
- Undichte Fenster und Dächer
- Nicht begehbare Balkone
- Defekte Heizung
- Defekte Warmwasserversorgung
- Legionellen-Befall der Wasserversorgung
- Verstopfte Abflüsse
- Schimmelbefall und sonstige Feuchtigkeitsschäden
- Lärmbeeinträchtigungen durch externe Quellen (bspw. Baustellen, Diskotheken oder Sportplätze)
- Lärmbeeinträchtigungen durch Modernisierungen (diese führen für die Dauer von 3 Monaten nicht zur Minderung, wenn die Beeinträchtigung aufgrund einer energetischen Modernisierung nach § 555b BGB eintritt)
- Geruchsbelästigungen

Weitere Beispiele finden Sie in unserer Mietminderungstabelle unter <https://opacta.de/mietminderungstabelle/>.

Für die Zulässigkeit einer Mietminderung ist es unerheblich, ob der Vermieter den Mangel zu verantworten hat oder nicht. Maßgeblich ist allein, dass ein Mangel besteht und dieser nicht vom Mieter selbst verursacht wurde.

Muss der Mieter den Mangel dem Vermieter mitteilen bzw. melden?

Wenn ein Mangel vorliegt, muss der Mieter dies dem Vermieter gemäß § 536c BGB mitteilen und ihn zur Nachbesserung bzw. Beseitigung des Mangels auffordern. Dabei muss er zwar den konkreten Mangel beschreiben, es ist aber nicht erforderlich, dass der Mieter den Mangel ausführlich protokolliert oder gar die genaue Ursache für den Mangel herausfindet.

Bei Mängeln aufgrund von Lärmbeeinträchtigungen muss der Mieter beschreiben, um welche Art von Lärm es sich handelt und wie lange und oft dieser auftritt. Die meisten Mieter fertigen hierzu, vor allem wenn es sich um Belästigungen über einen langen Zeitraum geht, Lärmprotokolle an. Hierzu sind Mieter aber nicht verpflichtet.

Der Mieter muss den Mangel dem Vermieter also anzeigen. Macht er dies nicht oder zu spät, muss er Schadensersatz für den Schaden, der durch die Nichtanzeige oder verspätete Anzeige entsteht, zahlen. Wenn sich also bspw. der Mangel (Schimmel) durch die verspätete Mitteilung an den Vermieter vergrößert, haftet der Mieter für die dadurch entstehenden weiteren Schäden.

Auch das Recht zur Geltendmachung der Mietminderung ist nach § 536c Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen, soweit der Vermieter aufgrund der Unterlassung der Anzeige den Mangel nicht beseitigen konnte.

Wann ist eine Mietminderung ausgeschlossen?

Eine Mietminderung ist nicht bei jedem Mangel möglich. Es gibt zahlreiche Konstellationen, in denen ein Mangel an der Wohnung nicht zur Minderung führt oder der Mieter diese aus anderen Gründen nicht geltend machen kann. Liegt ein solcher Fall vor, sollten Sie eine durch den Mieter fälschlicherweise angedrohte oder bereits erfolgte Minderung der Miete beanstanden bzw. dieser widersprechen.

Unerhebliche Beeinträchtigungen

Zunächst muss der Mangel erheblich sein. Nach § 536 Abs. 1 S. 3 BGB berechtigen unerhebliche Mietmängel den Mieter nämlich nicht zur Minderung der Miete.

Beispiele für unerhebliche Mängel sind:

- Türen, die sich nur schwer verschließen lassen
- Vorübergehende Stromausfälle (die das gesamte Wohngebiet betreffen)
- Haarrisse in der Decke
- Einzelne defekte Glühbirnen im Hausflur oder Treppenhaus
- Gelegentlicher Lärm (bspw. Hundegebell oder „Lärm“ durch einen Kinderspielplatz in der Nähe)

Allgemein muss der Mieter sozial übliche Verhaltensweisen von Mitmietern und Nachbarn hinnehmen. Hierunter fallen bspw. vorübergehende handwerkliche Arbeiten und der daraus folgende Lärm, Dreck (Staub usw.) oder Partys der Nachbarn (hier kommt es auf die Häufigkeit, die Uhrzeit und das Maß des Lärms an). Auch sonstige Lärmeinwirkungen (Flug- und Verkehrslärm), die vom Vermieter nicht zu vermeiden sind, stellen keine Mietmängel dar.

Diese unerheblichen Mängel berechtigen den Mieter zwar nicht, die Miete zu mindern, dennoch hat er einen Anspruch auf Abhilfe. Er kann also Instandsetzung verlangen. Dies gilt nicht für unerhebliche Lärmbeeinträchtigungen, die der Vermieter nicht verhindern kann.

Kenntnis des Mangels durch den Mieter

Wenn der Mieter den Mangel bei Abschluss des Mietvertrags schon kannte, bspw. weil der Vermieter auf diesen hingewiesen hat, ist eine Mietminderung ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter den Mangel zwar nicht positiv kannte, er diesen aber hätte kennen müssen, weil er z. B. offensichtlich ist.

Falls der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft wie neue Fenster zugesichert hat und dies nicht dem tatsächlichen Zustand der Wohnung entspricht, kommt es nicht auf die Kenntnis des Mieters an. Das Fehlen vertraglich zugesicherter Eigenschaften berechtigt stets zur Minderung der Miete.

Keine Mängelanzeige

Das Recht des Mieters zur Geltendmachung der Mietminderung ist nach § 536c Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen, wenn er den Mangel nicht angezeigt bzw. mitgeteilt hat und der Vermieter den Mangel deshalb nicht beseitigen konnte.

Kleinreparaturklausel

In Mietverhältnissen ist nach dem Gesetz grundsätzlich der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung verantwortlich. Allerdings können im Mietvertrag Regelungen getroffen werden, wonach der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen übernehmen muss.

Eine solche Kleinreparaturklausel schließt das Recht des Mieters zur Mietminderung nicht aus. Auch muss der Vermieter die Schäden bzw. Mängel weiterhin beseitigen. Da Kleinreparaturen aber meistens nur unerhebliche Mängel betreffen, ist der Mieter in der Regel bei Mängeln, die unter die Kleinreparaturklausel fallen, weiterhin zur vollen Mietzahlung verpflichtet.

Viele Regelungen zu Kleinreparaturen in Mietverträgen sind unwirksam.

Was passiert, wenn der Mieter die Miete weiterzahlt?

Sofern ein Mangel vorliegt, ist die Miete kraft Gesetzes gemindert, und zwar auch ohne besondere Erklärung des Mieters. Die bereits bezahlte (zu hohe) Miete kann der Mieter als ungerechtfertigte

Bereicherung § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB bzw. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB (wenn der Mangel erst nach Zahlung eintritt) zurückfordern.

Achtung: Die Pflicht des Mieters zur Anzeige/Mitteilung des Mangels ist nicht dasselbe wie eine Mietminderungserklärung. Letztere ist zwar aus Sicht des Mieters sinnvoll, aber gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Ein solcher Rückforderungsanspruch (aus Bereicherungsrecht) ist aber ausgeschlossen, wenn der Mieter weiß, dass er die Miete nicht in voller Höhe schuldet. Hierbei reicht es allerdings nicht, dass der Mieter die Miete trotz Kenntnis des Mangels zahlt. Er muss auch wissen, dass er die Miete aufgrund des Mangels eigentlich nicht in voller Höhe schuldet.

Wenn er die Miete nur unter Vorbehalt bezahlt, steht § 814 BGB (Kenntnis der Nichtschuld) der Rückforderung grundsätzlich nicht entgegen.

Wer muss den Mietmangel beweisen?

Der Mieter trägt grundsätzlich die Beweislast dafür, dass ein Mangel in dem Zeitraum vorlag, in dem er die Mietminderung geltend machen möchte. Es reicht jedoch aus, wenn er nachweist, dass der Mangel selbst vorliegt oder vorgelegen hat. Dazu kann der Mieter bspw. Fotos, Zeugen oder schriftliche Beschwerden verwenden, die den Mangel dokumentieren.

Eine weitergehende Beweisführung ist nicht erforderlich. Weder das Ausmaß der Beeinträchtigung noch die genaue Ursache des Mangels muss der Mieter nachweisen. Diese Aspekte sind für die Feststellung des Minderungsrechts nicht entscheidend, da allein das Vorhandensein des Mangels die Grundlage für die Mietminderung bildet.

Wie berechnet sich die Höhe der Mietminderung?

Im Gesetz ist nicht geregelt, um wie viel die Miete gemindert werden darf. Dies ist allein schon wegen der Vielzahl von verschiedenen Mängeln, die zur Minderung berechtigen können, nicht möglich. Die Höhe der Minderung bestimmt sich nach dem Grad der Beeinträchtigung der Wohnung und ihrer Dauer. Es kommt also immer auf den Einzelfall an.

Zunächst muss beurteilt werden, wie sehr der Mangel die Nutzbarkeit der Wohnung einschränkt. Hierfür kann sich an der bisherigen Rechtsprechung orientiert werden und der vorliegende Mangel mit solchen, für die bereits eine richterliche Entscheidung zur Intensität vorliegt, verglichen werden. Faktoren, die Auswirkung auf die Mietminderungsquote haben, sind u. a. die Intensität des Mangels sowie die Wohnfläche, die hierdurch betroffen ist. Siehe hierzu unsere Mietminderungstabelle.

Liegt der Mangel nicht den gesamten Monat vor, muss auch die Dauer des Mangels berücksichtigt werden. Hierbei zählt jeder Tag als 1/28, 1/29, 1/30 bzw. 1/31.

Zunächst wird also die Minderungsquote ermittelt. Liegt diese bspw. bei 10 % und die Bruttomiete bei 1.000,00 €, kann die Miete um 100,00 € gemindert werden. Die Bemessungsgrundlage ist die Bruttomiete (hier 1.000,00 €), also die Nettokaltmiete und die Vorauszahlung auf die Heiz- und Betriebskosten bzw. die Betriebskostenspauische. Liegt der Mangel aber bspw. nur 15 Tage vor, weil der Vermieter ihn dann beseitigen konnte, kann der Mieter die Miete in diesem Monat nur um 50,00 € mindern ($15/30 = \frac{1}{2}$).

Mietminderungstabelle

Die angemessene Miethöhe bei einer Mietminderung liegt im Streitfall im Ermessen des Gerichts. Zwar gibt es Orientierungswerte für Minderungsquoten bei bestimmten Mängeln, diese sind jedoch nicht

verbindlich. Jedes Gericht beurteilt die Angemessenheit der Mietminderung im Einzelfall unter Berücksichtigung des konkreten Mangels, seiner Schwere und seiner Auswirkungen auf die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung.

Hier finden Sie einige Urteile, die einen Überblick über bereits entschiedene Fälle und die jeweilige prozentuale Herabsetzung der Miete geben: <https://opacta.de/mietminderungstabelle/>.

Was gilt bei Modernisierungen und sonstigen Instandsetzungen?

Seit dem 1.5.2013 ist die Mietminderung bei energetischen Modernisierungen zeitweilig ausgeschlossen. Nach § 536 Abs. 1a BGB gilt: „Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB dient.“

Dies bedeutet, dass der Mieter in den ersten drei Monaten einer energetischen Modernisierung keinen Anspruch auf Mietminderung hat, selbst wenn erhebliche Beeinträchtigungen auftreten.

Anders verhält es sich bei reinen Instandsetzungsarbeiten, wie der bspw. Reparatur eines undichten Dachs ohne Verbesserung der Dämmung. Solche Maßnahmen fallen nicht unter die Regelung des § 536 Abs. 1a BGB. Das Minderungsrecht bleibt hier grundsätzlich bestehen.

Energetische Modernisierungen umfassen jedoch häufig auch Instandsetzungsarbeiten, wodurch eine klare Abgrenzung erschwert wird. Auch wenn diese Unterscheidung in der Praxis sinnlos erscheint, bleibt für Vermieter nur eine sorgfältige Planung und offene Kommunikation mit den Mietern.

Zurückbehaltungsrecht des Mieters

Das Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 BGB erlaubt Mietern, einen Teil oder die gesamte Miete vorübergehend einzubehalten, wenn der Vermieter trotz Aufforderung bestehende Mängel nicht behebt.

Dieses Recht dient ausschließlich als Druckmittel, um den Vermieter zur Mängelbeseitigung zu bewegen und unterscheidet sich von der Mietminderung, bei der der Vermieter dauerhaft einen Teil der Miete verliert, der dem objektiven Wertverlust der Wohnung entspricht.

Die Höhe der zurückbehaltenen Miete muss in einem angemessenen Verhältnis zur Schwere und Dauer des Mangels stehen. Die Zurückbehaltung eines unangemessen hohen Betrages verstößt gegen Treu und Glauben und ist unzulässig. Die Rechtsprechung erlaubt Mietern, das 3- bis 5-Fache des Betrags zurückzuhalten, der durch eine zulässige Mietminderung abgedeckt ist. So kann der Mieter bspw. bei einer Minderung von 10 % bzw. 100,00 € (siehe das Beispiel oben) 30 % bis 50 % der Miete bzw. 300,00 bis 500,00 € zurückbehalten.

Wichtig ist, dass der zurückbehaltene Betrag nicht dauerhaft einbehalten werden kann. Sobald der Mangel beseitigt wurde, muss der Mieter den zurückbehaltenen Betrag an den Vermieter zahlen.

Kann der Vermieter bei unzulässiger Mietminderung kündigen?

Zahlt der Mieter mehr als eine Monatsmiete nicht, obwohl er nicht zur Minderung berechtigt ist, oder ist er nur zu einer geringeren Minderung berechtigt, kann der Vermieter das Mietverhältnis grundsätzlich (außerordentlich) kündigen.

Achtung: Auch wenn eine unzulässige Mietminderung durch den Mieter zur Kündigung berechtigt, darf der Vermieter erst nach Ende des Mietverhältnisses auf die Mietkaution zugreifen.

Zusammenfassung

Mietminderungen gemäß § 536 BGB können für Vermieter erhebliche Auswirkungen auf ihre Mieteinnahmen und die Profitabilität der Vermietung haben. Sie sind möglich, wenn die Gebrauchstauglichkeit einer Wohnung durch einen erheblichen Mangel beeinträchtigt ist. Dies gilt unabhängig davon, ob der Vermieter den Mangel zu verantworten hat. Beispiele umfassen Schäden wie defekte Heizungen, Schimmel oder Lärmbeeinträchtigungen.

Eine Mietminderung ist ausgeschlossen, wenn der Mangel unerheblich, dem Mieter bekannt oder nicht gemeldet wurde. Zudem kann die Mietminderung während energetischer Modernisierungen für drei Monate ausgeschlossen sein.

Mieter müssen Mängel unverzüglich melden, da eine unterlassene Anzeige den Anspruch auf Mietminderung ausschließen und Schadensersatzpflichten auslösen kann.

Für die Berechnung der Minderungsquote ist der Grad und die Dauer der Beeinträchtigung entscheidend, wobei sich Vermieter an Mietminderungstabellen orientieren können.

Neben der Mietminderung kann ein Mieter auch das Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB nutzen, um Druck auf den Vermieter auszuüben. Er muss den einbehaltenen Betrag jedoch nach Mängelbeseitigung zahlen. Vermieter sollten auf unzulässige Mietminderungen unverzüglich reagieren, da diese unter Umständen eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen kann.

10. Schadensersatz während des Mietverhältnisses

Die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen bei Schäden an der Wohnung stellt Vermieter vor diverse juristische Herausforderungen. Um zu klären, ob überhaupt Ansprüche gegen den Mieter bestehen, ist es entscheidend zu verstehen, für welche Schäden der Mieter tatsächlich haftet.

Woraus kann sich ein Schadensersatzanspruch ergeben?

Die rechtlichen Grundlagen für die Haftung bei Mietsachschäden sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert, insbesondere in den §§ 241, 280 BGB sowie den §§ 535 ff. BGB.

Für welche Schäden muss der Mieter haften?

Wann liegt ein Schaden vor?

Ob der Mieter für einen Schaden an der Wohnung aufkommen muss oder nicht, hängt davon ab, ob der Mieter den Schaden zu vertreten hat. Dies wiederum hängt davon ab, ob die Veränderungen bzw. Verschlechterungen durch einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstanden sind oder nicht.

Der Mieter haftet also nicht für die normale Abnutzung der Wohnung (Gebrauchs- oder Verschleißschäden). Diese Abnutzung ist bereits durch die gezahlte Miete abgegolten. Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch verursacht wurden, muss der Vermieter in der Regel auf eigene Kosten beheben.

Welche Schäden noch von dem vertragsgemäßen Gebrauch erfasst sind, hängt vom Einzelfall ab. Zunächst kann im Mietvertrag ein bestimmtes Verhalten (z. B. die Tierhaltung oder gewerbliche Nutzung) ausgeschlossen sein. Ist dieser Ausschluss wirksam vereinbart, so haftet der Mieter grundsätzlich für Schäden, die durch das verbotene

Verhalten entstehen. Weitere Ausnahmen können bestehen, wenn dem Mieter vertraglich die Durchführung von Schönheitsreparaturen oder die Übernahme von Kosten für Kleinreparaturen auferlegt wurde.

Gebrauchsspuren wie kleine Kratzer am Parkettboden, die durch das Tragen von Straßenschuhen entstehen, zählen bspw. zu den normalen Abnutzungserscheinungen, für die der Mieter keinen Schadenersatz leisten muss.

Für welche Schäden haftet der Mieter?

Mieter haften für Schäden an der Mietsache, wenn diese durch unsachgemäßen Gebrauch, übermäßige Beanspruchung, vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln entstanden sind.

Beispiele für Schäden für die der Mieter haftet:

- **Zerbrochene Fensterscheiben:** Ein solcher Schaden kann durch ein Missgeschick oder Fahrlässigkeit entstehen. Die vorsätzliche Schadensverursachung begründet stets Ansprüche des Vermieters.
- **Grobe Flecken oder Brandlöcher im Teppich** z. B. durch verschütteten Rotwein oder heruntergefallene Zigaretten.
- **Tiefe Kratzer im Boden** durch unsachgemäße Nutzung, etwa durch Möbelrücken ohne Schutz (wie bspw. Filzgleiter).
- **Defekte Geräte:** Wenn Haushaltsgeräte aufgrund unsachgemäßer Bedienung beschädigt werden.
- **Bauliche Veränderungen:** Unautorisierte Veränderungen an der Wohnung, die zu Schäden führen.
- **Verfärbung der Wände durch Nikotin:** Durch übermäßig starkes Rauchen entstandene Flecken müssen beseitigt werden.
- **Kratzspuren von Haustieren:** Schäden durch Tiere, wie angenagte Wände oder zerkratzte Türen, können zur

übermäßigen Abnutzung gehören.

- **Schimmelbildung:** Soweit die Entstehung von Schimmel auf unsachgemäßes Verhalten (z. B. mangelnde Lüftung) zurückzuführen ist.

In besonders schweren Fällen, wie bei Leitungswasserschäden oder Wohnungsbränden, muss der Mieter ebenfalls für den gesamten Schaden haften, wenn dieser durch fahrlässiges Handeln (z. B. das Umstoßen einer brennenden Kerze) verursacht wurde.

Für welche Schäden haftet der Mieter nicht?

Mieter haften nicht für übliche Abnutzungen an der Mietsache, die im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs entstehen. Diese sind durch die Miete abgegolten, da sie unvermeidlich im Laufe der Nutzung der Wohnung auftreten.

Beispiele für eine normale Abnutzung, bei der der Vermieter die Kosten trägt:

- **Vergilbte Tapeten:** Farbveränderungen durch Zeit oder Licht gehören zum normalen Verschleiß.
- **Abgenutzter Teppich- oder Parkettboden:** Die Abnutzung von Bodenbelägen durch den alltäglichen Gebrauch, sofern sie im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.
- **Spuren von Möbeln und Bildern an den Wänden:** Leichte Abdrücke oder Verfärbungen, die durch Möbel oder hängende Bilder entstehen, sind unvermeidbar.
- **Dübellöcher:** Dübellöcher, die in einem üblichen Umfang vorhanden und fachgerecht verschlossen sind, gelten ebenfalls als von vertragsgemäßigem Gebrauch erfasst.
- **Defekte Geräte ohne Verschulden des Mieters:** Defekte Geräte, die ohne unsachgemäße Bedienung kaputt gehen, sind vom Vermieter zu reparieren (sofern diese vom

Vermieter überlassen wurden).

Was zum vertragsgemäßen Gebrauch zählt und welches Verhalten darüber hinaus geht, ist je nach Einzelfall zu beurteilen. So ist bspw. bei Wohnungen, die an große Familien vermietet werden, mit einer stärkeren Abnutzung zu rechnen als bei der Vermietung an einen alleinstehenden Mieter.

Schäden, die durch höhere Gewalt wie Hagel oder Überschwemmungen entstehen, fallen ebenfalls nicht in den Haftungsbereich des Mieters.

Darüber hinaus haftet der Mieter auch nicht für Schäden, die durch Dritte verursacht wurden, für die er keine Verantwortung trägt.

Wie berechnet sich die Höhe des Schadensersatzanspruchs des Vermieters?

Der Schadensersatzanspruch folgt aus § 280 Abs. 1 BGB. Wenn der Mieter einen Schaden verursacht, ist er gemäß § 249 BGB verpflichtet, diesen zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen.

Dies gilt grundsätzlich sowohl während des Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung. Der Vermieter kann den für die Schadensbeseitigung erforderlichen Betrag entweder als Vorschuss (ohne Umsatzsteuer für die Reparatur) oder nach erfolgter Reparatur (mit gezahlter Umsatzsteuer) verlangen.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass dem Mieter gemäß § 281 BGB zuvor eine angemessene Frist zur Schadensbeseitigung gesetzt wurde oder eine endgültige Verweigerung des Mieters. Häufig scheitern Schadensersatzansprüche daran, dass eine Fristsetzung nicht erfolgt oder nicht beweisbar ist. Deshalb sollte diese immer in Schriftform erfolgen und der Zugang nachweisbar sein.

In Fällen, in denen die Schadensbeseitigung zu einem Wertzuwachs

führt, muss ein „Abzug neu für alt“ gemäß § 251 Abs. 2 BGB berücksichtigt werden. Damit wird verhindert, dass der Vermieter durch die Erneuerung bessergestellt wird als er ohne Schaden stehen würde. Es kann also nur der Zeitwert der beschädigten Sache verlangt werden. Der Zeitwert entspricht dem Neuwert eines gleichartigen Gegenstands, abzüglich eines Betrags, der sich nach Alter und üblicher Nutzungsdauer richtet. Muss bspw. ein Teppich ausgetauscht werden, der bereits 5 Jahre alt ist, so kann nur ca. die Hälfte des Wertes eines neuen Teppichs verlangt werden (die Nutzungsdauer eines Teppichs beträgt ca. 10 Jahre).

Was gilt, wenn ein Gast des Mieters Schäden verursacht?

Wenn Dritte die Wohnung beschädigen, müssen grundsätzlich diese für die entstandenen Schäden aufkommen. Etwas anders gilt z. B. dann, wenn der Schaden durch eine im Haushalt des Mieters lebende oder mit ihm verwandte Person entstanden ist. Wenn also das Kind des Mieters die Wände anmalt, haftet der Mieter selbst.

Wer muss was beweisen?

Der Vermieter muss alle den Anspruch begründenden Tatsachen darlegen und beweisen. Dies umfasst die Tatsache, dass die Wohnung bei Übergabe schadensfrei war, der Schaden in der Mietzeit entstanden ist, die Ursache in dem Verantwortungsbereich des Mieters liegt und gerade nicht auf die normale Abnutzung zurückzuführen ist.

Hierzu ist ein Übergabeprotokoll die beste Option. Dieses beweist zunächst, dass bei Einzug noch kein Schaden vorlag. Wenn bspw. bei Auszug in einem weiteren Übergabeprotokoll (Rückgabeprotokoll bei Auszug) festgestellt wird, dass Schäden bestehen, so wird sogar vermutet, dass der Mieter die Schäden zu vertreten hat.

Daher sollte ein Übergabeprotokoll möglichst detailliert erstellt

werden. Es ergibt auch Sinn, Zeugen mit hinzuzuziehen. In unseren Vermieterpaketen haben wir sowohl Vorlagen für ein Übergabeprotokoll, als auch ohne anwesende Zeugen.

Warum der Mieter aufgefordert werden sollte eine Privathaftpflichtversicherung abzuschließen?

Es ist sinnvoll, dem Mieter den Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung naheazulegen. Auch wenn der Vermieter hierzu gemäß der geltenden Rechtsprechung nicht verpflichtet werden kann, kann dies indirekt auch den Vermieter absichern. Denn so kann verhindert werden, dass der Mieter für Schäden, die er fahrlässig oder grob fahrlässig verursacht hat, finanziell nicht aufkommen kann. Die Privathaftpflichtversicherung schützt den Vermieter also indirekt auch vor dem Insolvenzrisiko des Mieters.

Je nach Versicherungspolice sind auch Schäden durch Kleintiere (Katzen, Vögel) mitversichert. Für Hunde muss eine separate Tierhalterhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Der Mieter muss für Schäden aufkommen, die durch unsachgemäßen Gebrauch, übermäßige Beanspruchung sowie vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln entstanden sind. Beispiele dafür sind zerbrochene Fensterscheiben, Brandlöcher im Teppich, tiefe Kratzer im Boden oder Schäden durch bauliche Veränderungen ohne Genehmigung.

Auch Schäden durch Haustiere, wie angenagte Wände oder zerkratze Türen können erfasst sein. Der Vermieter kann vom Mieter in diesem Fall grundsätzlich die Beseitigung des Schadens durch Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen und sofern der Mieter dem trotz Aufforderung nicht nachkommt Ersatz in Geld.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine sorgfältige Protokollierung des Zustands der Wohnung bei Ein- und Auszug sehr wichtig ist. Darüber hinaus kann eine Privathaftpflichtversicherung des Mieters sowohl den Mieter als auch den Vermieter vor finanziellen Risiken schützen.

11. WG-Vermietung

Wohngemeinschaften (WG) erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Dies gilt nicht nur für Studenten und Auszubildende, sondern zunehmend auch für junge Berufstätige. Der finanzielle Vorteil gegenüber einer klassischen Einzelmiete ist offensichtlich.

Zusätzlich bietet das Wohnen in einer WG oft mehr Flexibilität für die Bewohner, insbesondere bei Studienortwechseln, Auslandsaufenthalten oder beruflich bedingten Umzügen. Für Vermieter ist die Vermietung an WGs oft nicht nur renditestark, sondern auch eine praktikable Lösung für großflächige Wohnungen, die sich nur schwer an einzelne Personen vermieten lassen.

Was ist eine WG?

Unter einer Wohngemeinschaft versteht man den Zusammenschluss von mehreren Personen, die eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus gemeinsam nutzen bzw. gemeinsam anmieten, ohne eine Lebensgemeinschaft zu bilden. Dabei hat in der Regel jeder Mitbewohner ein eigenes Zimmer, während Küche, Bad und ggf. das Wohnzimmer gemeinschaftlich genutzt werden. Üblich sind WGs unter Freunden, Kommilitonen oder auch Arbeitskollegen.

Warum sollte man seine Wohnung an eine WG vermieten?

Die Vermietung an eine WG bietet Vermietern in vielfacher Hinsicht Vorteile. Besonders in Universitätsstädten ist die Nachfrage nach WG-Zimmern konstant hoch. Durch die getrennte Vermietung der einzelnen Zimmer kann in vielen Fällen eine höhere Gesamtmiete erzielt werden als bei der Vermietung an eine Einzelperson oder Familie.

Darüber hinaus reduziert sich das Mietausfallrisiko, da bei einem Auszug einzelner Mieter die restlichen Bewohner in der Regel verbleiben und so nur ein Teil der Miete ausfällt. Auch die Suche nach

Nachmietern wird vielfach von den WG-Bewohnern selbst organisiert.

Allerdings erfordert die WG-Vermietung auch einen erhöhten organisatorischen Aufwand, insbesondere im Hinblick auf Vertragsgestaltung, Betriebskostenabrechnung und Kommunikation bzw. Aufwand bei Mieterwechseln.

Für WGs ist es typisch, dass die einzelnen WG-Mitglieder häufiger wechseln als bei einer regulären Vermietung. Das gilt besonders für WGs von Studenten. Auch ist mit einer höheren Abnutzung der Mieträume zu rechnen. Diese wird allerdings meist durch die höhere Miete mehr als kompensiert.

Ist meine Wohnung zur WG-Vermietung geeignet?

Ob sich eine Wohnung zur Vermietung an eine WG eignet, hängt insbesondere vom Grundriss ab. Idealerweise sind alle Zimmer separat vom Flur aus begehbar und ungefähr gleich groß. Eine große Wohnküche oder ein zusätzlicher Aufenthaltsraum sind vorteilhaft. Deutlich unterschiedlich große Zimmer erschweren dagegen die Bildung einer harmonischen Wohngemeinschaft, können aber bei fairer Mietverteilung ebenfalls als WG vermietet werden.

Möglichkeiten der Vertragsgestaltung im Überblick

Bei der Vermietung an eine WG haben Vermieter die Auswahl zwischen verschiedenen Vertragsmodellen:

- Abschluss eines Mietvertrags, bei dem alle WG-Bewohner Mieter sind
- Abschluss eines Hauptmietvertrags mit nur einem WG-Bewohner, der die Räume dann untervermietet

Abschluss separater Einzelmietverträge für jedes Zimmer

Jede dieser Varianten hat spezifische Vor- und Nachteile im Hinblick

auf Haftung, Flexibilität und Verwaltungsaufwand.

Variante 1: Alle WG-Bewohner werden Hauptmieter (nur ein Mietvertrag)

Zunächst besteht die Möglichkeit, einen einzelnen Mietvertrag mit allen WG-Bewohnern als Mieter abzuschließen.

Wenn alle WG-Mitglieder Parteien des Mietvertrags sind, entsteht eine sogenannte Gesamtschuldnerschaft. Das bedeutet, dass jeder Mieter dem Vermieter gegenüber für die vollständige Miete haftet – unabhängig davon, ob er seinen Anteil tatsächlich selbst zahlt. Dieses Modell bietet Vermietern ein hohes Maß an Zahlungssicherheit, da bei Zahlungsausfällen einzelner Bewohner die gesamte Forderung auch von einem solventen Mitbewohner eingefordert werden kann.

Auch wenn ein Mitbewohner gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, z. B. durch schuldhafte und erhebliche Missachtung der Hausordnung, kann der Vermieter allen Mietern kündigen.

Demgegenüber ist dieses Modell für die WG-Bewohner weniger flexibel. Änderungen im Mietverhältnis – etwa ein Mieterwechsel oder eine Kündigung – müssen grundsätzlich von allen Mietern gemeinsam erklärt werden.

Für die Kündigung des Mietverhältnisses seitens des Vermieters muss die Kündigung gegenüber allen Mietern erklärt werden. Das Kündigungsschreiben muss also auch allen Mietern zugestellt werden. Kommt es hierbei zu Verzögerungen oder Meinungsverschiedenheiten, kann dies die Kündigung erheblich erschweren und verzögern. Dasselbe gilt auch für die Erklärung von Mieterhöhungen.

Im Mietvertrag kann eine ausdrückliche Vereinbarung aufgenommen werden, dass ein Austausch einzelner Bewohner nicht oder nur mit Zustimmung des Vermieters möglich ist.

Ist im Vertrag aber geregelt, dass die Nutzung der Wohnung durch eine Wohngemeinschaft erfolgt und ein Austausch von Mietern nicht ausdrücklich ausgeschlossen, wird dies von der Rechtsprechung bereits als Indiz dafür gewertet, dass Mieterwechsel grundsätzlich erlaubt sind. Der Vermieter muss aber nicht jeden Mieterwechsel akzeptieren. Wenn wichtige Gründe vorliegen, die gegen den neuen Mieter sprechen (z. B. fehlende Bonität des neuen Mitbewohners), kann er den Austausch der WG-Mieter ablehnen.

Variante 2: Ein Hauptmieter und mehrere Untermieter

Bei diesem Modell schließt der Vermieter den Mietvertrag nur mit einer Person ab, die dann als Hauptmieter gilt. Diese Person ist alleiniger Vertragspartner des Vermieters und trägt die volle Verantwortung für die Zahlung der Miete sowie für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis. Sie erhält vom Vermieter das Recht bzw. die Erlaubnis, die weiteren Zimmer an verschiedene Untermieter zu vermieten. Idealerweise sollte diese Erlaubnis ausdrücklich und in Schriftform (§ 126 BGB) erfolgen.

Für den Vermieter bedeutet diese Variante eine vereinfachte Kommunikation mit einem Mieter als zentrale Ansprechperson.

Gleichzeitig kann sich das Mietausfallrisiko erhöhen, da der Vermieter nur gegenüber dem Hauptmieter einen Anspruch auf Zahlung der Miete hat. Der Hauptmieter wiederum trägt zwar die Verantwortung für seine Untermieter, auch wenn diese die Miete nicht fristgerecht zahlen oder Schäden verursachen.

Der Vermieter kann aber grundsätzlich nicht direkt gegen die Untermieter vorgehen. Rechtlich bestehen zwischen Vermieter und Untermietern keine vertraglichen Beziehungen.

Im Fall der Beendigung des Hauptmietverhältnisses verlieren aber auch die Untermietverhältnisse ihre Grundlage. Eine mögliche Lösung besteht darin, dem Hauptmieter im Vertrag die Option

einzuräumen, dass ein Untermieter im Fall seines Auszugs – vorbehaltlich der Zustimmung des Vermieters – in das Mietverhältnis als Hauptmieter eintreten kann.

Tipp: Als Vermieter sollten Sie dem Hauptmieter – wenn möglich – die Eckpunkte und Pflichten des Untermietvertrags vorgeben oder sich diesen zumindest im Entwurf zeigen lassen. Hier finden Sie eine Vorlage für einen Untermietvertrag, den Sie an den Hauptmieter weitergeben können.

Variante 3: Einzelmietverträge mit jedem WG-Bewohner

Natürlich ist auch eine Vermietung der einzelnen Zimmer an die WG-Bewohner durch separate Mietverträge möglich. Die gemeinschaftliche Nutzung von Küche, Bad oder anderen Räumen wird im jeweiligen Einzelvertrag ausdrücklich geregelt.

Dieses Modell bietet dem Vermieter maximale Kontrolle über die Vermietung der einzelnen Räume, da er jederzeit individuell über Ein- und Auszüge entscheiden kann.

Aufseiten der Mieter besteht jeweils nur eine Pflicht zur Zahlung der eigenen Miete und Betriebskosten – ein Zahlungsausfall eines Mitbewohners hat keine direkten Auswirkungen auf die übrigen Vertragsverhältnisse.

Nachteilig ist jedoch der damit verbundene Verwaltungsaufwand. Jede Vermietung muss separat vorbereitet, dokumentiert und abgeschlossen werden. Auch die Betriebskostenabrechnung gestaltet sich komplexer, da individuelle Abrechnungen erforderlich sind.

Darüber hinaus sind viele WG-Bewohner an einem Mitspracherecht bei der Auswahl neuer Mitbewohner interessiert – was in diesem Modell, bei dem der Vermieter allein entscheidet, häufig nicht gegeben ist. Dies kann die Attraktivität des Mietangebots für potenzielle WG-Mieter mindern.

Vergleich der WG-Vermietungsmodelle

Kriterium	Alle als Hauptmieter	Ein Hauptmieter mit Untermietern	Einzelmietverträge
Vertragspartner	Alle WG-Mitglieder	Nur ein WG-Mitglied	Jeder WG-Bewohner einzeln
Haftung für Mietzahlung	Gesamtschuldnerisch: jeder haftet für die volle Miete	Nur der Hauptmieter haftet direkt	Jeder haftet nur für seinen Anteil
Flexibilität bei Mieterwechsel	Gering – Wechsel nur mit Zustimmung aller und des Vermieters	Hoch	Sehr hoch – jeder kann separat auswechselt werden
Verwaltungsaufwand für Vermieter	Mittel	Niedrig	Hoch
Kontakt zu den WG-Bewohnern	Ja	Nein – meist nur zum Hauptmieter	Ja
Nachmieter-suche	WG-Mitglieder (mit Zustimmung des Vermieters)	Hauptmieter (mit Erlaubnis zur Untervermietung)	Vermieter

Besonderheiten bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften

Eine nichteheliche Lebensgemeinschaft ist eine Form des Zusammenlebens von Paaren, die weitgehend eheähnlichen Charakter hat, sich von der Ehe aber dadurch unterscheidet, dass formal keine standesamtliche Ehe geschlossen wurde.

Mieter dürfen nichteheliche Lebenspartner nur in die Mietwohnung aufnehmen, wenn sie ein berechtigtes Interesse hieran haben und dieses Interesse nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist. Möchte ein Mieter seinen Lebensgefährten oder seine Lebensgefährtin in die Wohnung aufnehmen, muss er hierfür also grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters einholen. Der bloße Wunsch, eine Lebensgemeinschaft zu gründen, reicht jedoch regelmäßig als Begründung aus.

Die Zustimmung darf nur ausnahmsweise verweigert werden, so bei Überbelegung, erheblichen Störungen des Hausfriedens oder wenn der Mieter beim Vertragsschluss bewusst falsche Angaben gemacht hat. Ein solcher Fall kann z. B. vorliegen, wenn der Einzug des Partners bereits bei Vertragsunterzeichnung feststand, aber dem Vermieter verschwiegen wurde.

Kommt es zur Trennung der Lebensgemeinschaft, sind die rechtlichen Folgen von der mietvertraglichen Ausgestaltung abhängig. Ist nur einer der Partner Hauptmieter, hat der andere grundsätzlich keine eigenen Rechte gegenüber dem Vermieter.

Etwas anderes gilt, wenn beide Partner den Mietvertrag unterschrieben haben. Dann ist eine einseitige Kündigung durch nur einen Mieter unwirksam. Beide müssen die Kündigung grundsätzlich gemeinsam erklären. Verweigert ein Partner diese Zustimmung, kann der andere aber eine Zustimmungsklage erheben. Ein Urteil ersetzt in diesem Fall die fehlende Willenserklärung.

Wichtig zu wissen: Nach der Trennung besteht kein Anspruch auf

Abschluss eines neuen Mietvertrags mit dem verbleibenden Partner. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, das Mietverhältnis mit nur einer Partei fortzusetzen, wenn ursprünglich beide gemeinsam Vertragspartner waren.

WG-Gründung ohne Erlaubnis des Vermieters

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Mieter ohne Rücksprache mit dem Vermieter eine Wohngemeinschaft gründen – sei es durch die Aufnahme mehrerer Mitbewohner oder durch die dauerhafte Überlassung einzelner Zimmer.

Wird eine solche Nutzung ohne ausdrückliche Erlaubnis vorgenommen, kann dies einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache darstellen. Nach § 540 BGB ist für jede Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich die Erlaubnis des Vermieters erforderlich – insbesondere dann, wenn diese dauerhaft erfolgt. In besonders schwerwiegenden Fällen kann dies sogar eine fristlose Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen.

Zusammenfassung

Die Vermietung an eine Wohngemeinschaft kann für Vermieter eine renditestarke Alternative zur klassischen Einzelvermietung sein. Zudem reduziert sich das Risiko eines vollständigen Mietausfalls, wenn nicht alle Mieter gleichzeitig ausziehen oder ihre Miete nicht pünktlich zahlen. Auch bei der Nachmietersuche zeigen sich WG-Bewohner oft engagiert, was den Verwaltungsaufwand aufseiten des Vermieters potenziell reduzieren kann.

Gleichzeitig ist die Vermietung an eine WG mit besonderen rechtlichen und praktischen Anforderungen verbunden. Dies betrifft insbesondere die Vertragsgestaltung: Je nach gewähltem Modell – gemeinsamer Mietvertrag, Hauptmieter mit Untermietern oder Einzelverträge – ergeben sich unterschiedliche Haftungskonstellationen

und Pflichten. Wichtig ist es, frühzeitig klare Regelungen zu treffen, bspw. zur Untervermietung, zur Austauschbarkeit einzelner Mieter oder zur Nutzung gemeinschaftlicher Flächen.

Mieter sollten sich im Klaren sein, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nur gemeinsam erfolgen kann und auch ein Austausch eines Mitbewohners ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag nicht ohne Mitwirkung des Vermieters möglich ist.

Als Vermieter sollten Sie sich nicht nur mit der rechtlichen Seite der WG-Vermietung befassen, sondern auch die wirtschaftlichen Aspekte – wie Rendite, Mieterfluktuation und Instandhaltungsaufwand – realistisch einschätzen. Mit einer vorausschauenden Planung, sorgfältiger Auswahl Ihrer Mieter und einer ausgewogenen Vertragsgestaltung lässt sich das Modell WG-Vermietung erfolgreich und nachhaltig umsetzen.

12. Untervermietung

Ob für ein Auslandssemester, eine längere Reise oder um eine zu große Wohnung besser zu nutzen – die Untervermietung kann eine sinnvolle Lösung sein. Sie ermöglicht es dem Mieter, sein Mietverhältnis aufrechtzuerhalten und gleichzeitig die Mietkosten zu teilen oder ganz auf einen Untermieter abzuwälzen. Besonders in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt hat sich ein zweiter Mietmarkt entwickelt, in dem viele Menschen zunächst nur zur Untermiete wohnen.

Ein Untermietvertrag ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen einem Hauptmieter und einem Untermieter. Dabei bleibt der Hauptmieter alleiniger Vertragspartner des Vermieters (meist der Eigentümer der Wohnung) und trägt weiterhin sämtliche Verpflichtungen aus dem Hauptmietvertrag. Der Untermietvertrag steht unterhalb des Hauptmietvertrages:



Wann darf eine Wohnung untervermietet werden?

Grundsätzlich darf eine Mietwohnung gemäß § 540 BGB nicht ohne die Erlaubnis des Vermieters an Dritte weitervermietet werden. In vielen Fällen hat der Mieter jedoch nach § 553 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf diese Erlaubnis, sofern er ein berechtigtes Interesse

an der Untervermietung hat. Ein solches berechtigtes Interesse besteht nach Ansicht der Rechtsprechung immer dann, wenn es vernünftige und nachvollziehbare Gründe für eine Untervermietung gibt.

Gerichte erkennen ein berechtigtes Interesse grundsätzlich in folgenden Situationen an:

- Vorübergehender Wohnortwechsel: Wenn der Mieter für eine gewisse Zeit im Ausland oder in einer anderen Stadt studiert oder arbeitet, etwa für eine mehrmonatige „Workation“.
- Finanzielle Gründe: Nach einer Trennung, bei Arbeitslosigkeit oder nach dem Auszug der Lebensgefährtin oder des Lebensgefährten kann es notwendig sein, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, um die Miete weiterhin bezahlen zu können.
- Wohngemeinschaften: Zieht ein Mitbewohner aus einer WG aus (also ein Mietvertrag mit mehreren Mietern), darf dieser sein Zimmer untervermieten, da er den Mietvertrag nicht eigenständig kündigen kann.
- Nebenwohnsitz: Die Mietwohnung wird nur noch als Zweitwohnung genutzt. Wenn also eine Person in einem Haus auf dem Land wohnt, aber eine Stadtwohnung als Übernachtungsmöglichkeit nahe seiner Arbeitsstelle mietet.

Die Entscheidungen der Gerichte können im Einzelfall aber von den genannten Grundsätzen abweichen.

Wann wird keine Erlaubnis des Vermieters benötigt?

Nicht in jedem Fall ist eine Erlaubnis des Vermieters erforderlich. In bestimmten Situationen dürfen andere Personen in die Mietwohnung aufgenommen werden oder ihnen darf die Wohnung ganz überlassen werden, ohne dass der Vermieter zuvor seine Erlaubnis erteilen muss. Streng genommen handelt es sich aber in diesen Fällen nicht um eine Untervermietung.

Keine Untervermietung liegt vor, bei:

- Einzug naher Familienangehöriger
- Dauerhaft einziehende enge Familienmitglieder gelten nicht als Untermieter. Dazu zählen:
 - Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner
 - Deren Kinder
 - Eigene Eltern und Stiefkinder
- Auch wenn der Hauptmieter einer Hausangestellten oder Pflegekraft ein Zimmer in seiner Mietwohnung zur Verfügung stellt, ist keine Zustimmung erforderlich.
- Vorübergehender Aufenthalt von Angehörigen oder Freunden
- Wenn andere Verwandte für eine begrenzte Zeit in der Wohnung bleiben, handelt es sich ebenfalls nicht um eine Untervermietung. Dies gilt bspw. für:
 - Geschwister
 - Enkelkinder
 - Schwiegerkinder
 - Übernachtungsgäste
 - Auch Übernachtungsgäste müssen nicht beim Vermieter angemeldet werden. Allerdings darf der Besuch nicht länger als sechs Wochen bleiben, ohne dass der Vermieter informiert wird.

Ob eine Untervermietung aus humanitären Gründen – bspw. zur Aufnahme von Flüchtlingen – zulässig ist, wird unterschiedlich bewertet. Flüchtlinge können aber bis zu sechs Wochen ohne Zustimmung des Vermieters in eine Mietwohnung aufgenommen werden.

Zusammenziehen mit dem Lebensgefährten

Möchte der Mieter mit seinem Lebensgefährten in eine gemeinsame Wohnung ziehen, benötigt er zwar die Erlaubnis des Vermieters,

diese darf jedoch nicht willkürlich verweigert werden. Dem Mieter steht grundsätzlich das Recht zu, mit einer anderen Person zusammenzuleben, solange die Wohnung dafür groß genug ist. Auch in diesem Fall handelt es sich nicht um eine Untervermietung.

Wann kann der Vermieter die Erlaubnis verweigern?

Grundsätzlich darf ein Vermieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters eine Untervermietung nicht pauschal verweigern. Falls eine unberechtigte Ablehnung vorliegt, kann die Zustimmung sogar gerichtlich durchgesetzt werden.

Der Vermieter kann die Zustimmung in folgenden Fällen verweigern:

- **Gesamte Wohnung statt Teiluntervermietung:** Zur Erteilung der Zustimmung zur vollständigen Untervermietung der Mietwohnung ist der Vermieter nicht verpflichtet, mit Ausnahme von Einzimmerwohnungen.
- **Überbelegung der Wohnung:** Mehr als eine Person pro Zimmer gilt in der Regel als Überbelegung. In diesem Fall kann die Untervermietung untersagt werden. Eine Orientierungshilfe bietet die Regel: mindestens 9 Quadratmeter pro Person, für Kinder bis 6 Jahre mindestens 6 Quadratmeter.
- **Unzumutbarer Untermieter:** Hat die Person in der Vergangenheit bereits Mietschulden verursacht oder den Hausfrieden gestört, kann der Vermieter die Zustimmung verweigern. Ethnische Herkunft, Religion oder sexuelle Identität dürfen dabei keine Rolle spielen.
- **Verstoß gegen die Mietpreisbremse:** Wird für den Untermieter eine Miete verlangt, die mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und damit gegen die Mietpreisbremse verstoßen, kann dies ein Ablehnungsgrund sein.

Achtung: Wenn Sie sich als Vermieter nicht zu der Anfrage des Mieters bzgl. der Untervermietung äußern, gilt das Schweigen unter

Umständen als Duldung, insbesondere wenn Sie die Untervermietung über Jahre hinweg dulden. Das bedeutet, dass Sie später keine erfolgreiche Klage gegen die Untervermietung erheben können.

Bei einer an eine Wohngemeinschaft vermieteten Wohnung müssen alle Mitbewohner einer Untervermietung zustimmen, auch wenn sie sich zu dem Zeitpunkt nicht in der Wohnung aufhalten.

Folgen einer unzulässigen Untervermietung durch den Mieter (Sonderkündigungsrecht)

Das Mietverhältnis kann durch den Vermieter nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB außerordentlich gekündigt werden, wenn der Mieter sich einer berechtigten Ablehnung widersetzt und die Wohnung dennoch untervermietet.

Vor einer Kündigung muss der Vermieter jedoch eine Abmahnung aussprechen und zur Beendigung der Untervermietung auffordern. Besonders riskant für Mieter ist eine unrechtmäßige Untervermietung zu überhöhten Preisen, da sie nicht nur zur Kündigung führen kann, sondern auch gegen die Mietpreisbremse verstoßen kann und dieser somit weitere rechtliche Konsequenzen fürchten muss.

Hat der Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung rechtzeitig beantragt, aber keine Antwort erhalten oder wurde die Zustimmung ohne Begründung verweigert, ist eine Kündigung wegen unbefugter Untervermietung u. U. nicht zulässig.

Folgen einer unzulässigen Ablehnung durch den Vermieter

Lehnt der Vermieter die Untervermietung ohne berechtigten Grund ab, liegt also keine Unzumutbarkeit der Untervermietung für den Vermieter vor, hat der Mieter folgende Möglichkeiten:

- Sonderkündigungsrecht: Der Mieter kann das Mietverhältnis gemäß § 540 Abs. 1 BGB außerordentlich kündigen.
- Schadensersatz: Dem Mieter kann gegen den Vermieter ein

Anspruch auf Schadensersatz in Form der entgangenen Untermiete zustehen.

- Klage auf Zustimmung: Weigert sich der Vermieter, kann der Anspruch des Mieters auf Untervermietung gerichtlich durchgesetzt werden.

Kann auch die ganze Wohnung untervermietet werden?

Grundsätzlich ist es nur erlaubt, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten.

§ 553 Absatz 1 Satz 1 BGB:

„Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen.“

Eine Untervermietung nur eines Teils der Wohnung liegt auch vor, wenn der Hauptmieter z. B. noch ein Zimmer gelegentlich nutzt oder dort Möbel untergestellt sind. Die Wohnung muss nicht zwingend sein Lebensmittelpunkt bleiben.

Hier ist weiter zu differenzieren:

- Reguläre Mietwohnungen: Eine Untervermietung der kompletten Wohnung ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. Es gibt keinen rechtlichen Anspruch des Hauptmieters auf Zustimmung zur kompletten Untervermietung, aber der Vermieter kann sich freiwillig darauf einlassen. Eine Ablehnung muss der Vermieter hier nicht begründen.
- Einzimmerwohnungen: In bestimmten Fällen kann die gesamte Einzimmerwohnung untervermietet werden, wenn der Hauptmieter weiterhin einen Bezug zur Wohnung hat, z. B. durch den Besitz eines Schlüssels oder das Hinterlassen persönlicher Gegenstände.

Ist eine kurzzeitige Untervermietung möglich?

Auch wenn eine Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist, gilt dies nicht automatisch für die Vermietung an Touristen oder über Plattformen wie Airbnb oder Booking.com. Die kurzfristige Vermietung an wechselnde Gäste wird oft als gewerbliche Nutzung eingestuft und unterliegt strengeren Regeln.

Außerdem gibt es folgendes zu beachten:

- In vielen Städten gibt es Vorschriften gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum, um den Wohnungsmarkt zu schützen. Wer seine Wohnung ohne Genehmigung regelmäßig an Touristen vermietet, riskiert hohe Bußgelder.
- Viele Städte verlangen daher eine Registrierung oder Genehmigung, bevor eine Wohnung für kurzfristige Vermietungen genutzt werden darf.
- Einige Mietverträge oder Hausordnungen enthalten explizite Verbote für die kurzzeitige Untervermietung oder die gewerbliche Nutzung des Wohnraums (so auch der Standardmietvertrag in unseren Vermieterpaketen).

Untermietzuschlag & Mieterhöhung

Sofern dem Vermieter die Untervermietung nur bei Erhöhung der Miete zuzumuten ist, kann er seine Erlaubnis nach § 553 Abs. 2 BGB von der Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung abhängig machen (Untermietzuschlag).

Ein Untermietzuschlag kann insbesondere dann verlangt werden, wenn durch die Untervermietung die Nebenkosten erheblich steigen oder der Betriebsaufwand für den Vermieter zunimmt. Der Untermietzuschlag muss aber angemessen sein und darf keine willkürliche Mieterhöhung darstellen.

Ein angemessener Untermietzuschlag liegt bei bis zu 20 % der Untermiete oder bis zu 10 % der Nettokaltmiete. Ist die ortsübliche

Vergleichsmiete niedriger, kann ein Untermietzuschlag von bis zu 25 % gerechtfertigt sein.

Eine Ausnahme gilt für Lebensgefährten: Hier darf nur die Betriebskostenvorauszahlung erhöht werden, nicht jedoch die Nettokaltmiete.

Was tun, wenn der Untermieter nicht ausziehen will?

Wenn dem Hauptmieter gekündigt wurde und dieser nicht freiwillig auszieht, kann der Vermieter eine Räumungsklage erheben. Wird diese gewonnen, kann die Räumung durch einen Gerichtsvollzieher vollstreckt werden.

Befindet sich jedoch nur der Untermieter in der Wohnung, darf der Gerichtsvollzieher die Räumung nicht durchführen, da die Vollstreckung nicht gegen ihn gerichtet ist. Dies gilt selbst dann, wenn der Verdacht besteht, dass die Untervermietung nur erfolgt ist, um die Zwangsräumung zu verhindern.

Um solche Probleme zu vermeiden, darf der Vermieter bei einer Beantragung der Untervermietung die vollständigen Namen aller einziehenden Personen verlangen. Dies stellt sicher, dass im Falle einer Räumungsklage alle Bewohner bekannt sind und die Vollstreckung hieran nicht scheitert.

Untermietvertrag

Was ist beim Untermietvertrag zu beachten?

Eine Vereinbarung in Schriftform gem. § 126 BGB ist bei der Untervermietung essenziell, um spätere Missverständnisse zu vermeiden. Ein Untermietvertrag sollte mindestens die folgenden Punkte enthalten:

- Namen von Haupt- und Untermieter
- Beschreibung der Wohnung (Adresse, Stockwerk, Räume

usw.)

- Miete, Betriebskosten und Kautions
- Bezug zum Hauptmietvertrag, insbesondere zu Schönheitsreparaturen
- Dauer des Mietverhältnisses (befristet oder unbefristet)
- Unterschriften beider Parteien

Der Hauptmieter haftet dem Vermieter für Schäden, die sein Untermieter verursacht. Falls dieser also bspw. den Laminatboden beschädigt, muss der Hauptmieter für die Reparatur aufkommen, kann die Kosten aber vom Untermieter zurückfordern. Aus diesem Grund empfiehlt sich auch die Vereinbarung einer Kautions für das Untermietverhältnis.

Welche Rechte hat der Untermieter?

Dem Untermieter stehen gegenüber dem Hauptmieter bestimmte Rechte zu:

- Mängel: Liegen Mängel in den untervermieteten Räumen vor, haben Untermieter das Recht, die Miete zu mindern. Voraussetzung dafür ist, dass sie dem Hauptmieter eine Frist zur Mängelbeseitigung setzen, sodass dieser die Möglichkeit hat, den Mangel durch den Vermieter beheben zu lassen.
- Kündigungsschutz: Der Hauptmieter kann das Untermietverhältnis nur unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und bei Vorliegen eines berechtigten Interesses ordentlich kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.
- Widerruf der Untervermietungserlaubnis: Wird die Erlaubnis zur Untervermietung durch den Vermieter gegenüber dem Hauptmieter widerrufen, führt dies nicht automatisch zur Beendigung des Untermietverhältnisses. Eine Kündigung ist in diesem Fall nur möglich, wenn der Vermieter die Wohnung

selbst wieder nutzen möchte. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vermieters bleibt davon unberührt.

- Befristete Untermietverträge: Ist das Untermietverhältnis befristet, endet es automatisch zum vereinbarten Zeitpunkt, ohne dass eine Kündigung erforderlich ist.
- Eingeschränkter Kündigungsschutz bei möblierter Vermietung: Wurde die Wohnung möbliert untervermietet, entfällt nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB in der Regel der gesetzliche Kündigungsschutz. Zudem müssen Untermieter die Wohnung räumen, wenn dem Hauptmieter wirksam gekündigt wird, bspw. wegen Eigenbedarfs des Vermieters.

Zusammenfassung

Die Untervermietung kann eine sinnvolle Lösung sein, erfordert aber in den meisten Fällen die Zustimmung des Vermieters. Ein berechtigtes Interesse des Mieters, etwa aus finanziellen oder beruflichen Gründen, kann einen Anspruch auf diese Erlaubnis begründen. Der Hauptmieter bleibt jedoch für alle Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter verantwortlich und haftet für Schäden des Untermieters. Bei unzulässiger Untervermietung oder unberechtigter Ablehnung durch den Vermieter können rechtliche Konsequenzen wie Kündigung, Schadensersatz oder eine Klage auf Zustimmung durch den Vermieter drohen.

13. Möblierte Vermietung

Wer eine Wohnung möbliert vermietet, vermietet keinen Sonderfall, sondern ganz normalen Wohnraum, mit ein paar rechtlich relevanten Abweichungen. Entscheidend ist nicht, ob Möbel vorhanden sind, sondern welche Rolle sie im Mietverhältnis spielen. Möblierung wirkt sich auf Miethöhe, Vertragsgestaltung, Kündigungsmöglichkeiten und steuerliche Behandlung aus.

Fehler bei Möblierungszuschlag, Befristung oder Betriebskosten führen schnell zu Rückforderungsansprüchen oder zur Anwendung von Regelungen, die eigentlich vermieden werden sollten.

Einordnung und Relevanz

Möblierte Vermietung wird vor allem in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, Universitätsstandorten und Ballungsräumen nachgefragt. Sie kommt typischerweise bei zeitlich begrenzten Aufenthalten zum Einsatz, etwa bei beruflichen Einsätzen, Projektarbeiten oder Übergangsphasen.

Rechtlich handelt es sich um Wohnraummietverhältnisse, auf die Vorschriften des BGB angewendet werden (§§ 535 BGB ff.).

Wann gilt eine Wohnung als möbliert?

Eine gesetzliche Definition von möblierten Wohnungen existiert nicht. Nach der Rechtsprechungspraxis liegt möblierter Wohnraum vor, wenn der Vermieter die Wohnung mit wesentlichen Einrichtungsgegenständen ausstattet und diese Ausstattung geschuldet ist.

Maßgebliche Kriterien sind:

- Die Wohnung muss überwiegend mit Möbeln des Vermieters ausgestattet sein
- Sie muss eine sofortige Bewohnbarkeit ermöglichen
- Einzelne Möbelstücke reichen nicht aus

Wesentliche Einrichtungsgegenstände sind insbesondere:

- Bett
- Schrank oder Kommode
- Tisch und Stühle
- Sofa oder Sitzgruppe
- Beleuchtung
- Küche mit Kücheneinrichtung und Großgeräten
- Waschmaschine

Nicht erforderlich ist das Vorhandensein von Hausrat wie Geschirr oder Besteck. Der gesetzliche Mindeststandard (Sanitäreinrichtungen, Heizung, Türen) zählt nicht zur Möblierung.

Was ist der Unterschied zwischen Teil- und Vollmöblierung?

Abzugrenzen ist zwischen Teilmöblierung und Vollmöblierung. Zuschlagsfähig sind nur solche Einrichtungsgegenstände, die den Wohn- und Gebrauchswert der Wohnung tatsächlich erhöhen und dem Mieter vom Vermieter zur Nutzung überlassen werden. Maßgeblich ist, dass die Möblierung für die Bewohnbarkeit der Wohnung prägend ist und nicht nur einzelne, untergeordnete Ausstattungsmerkmale darstellt. Einzelne Möbelstücke ohne eigenständigen Nutzwert begründen keinen Möblierungszuschlag.

Wer fragt möblierte Wohnungen nach?

Möblierte Wohnungen werden vor allem von Personen nachgefragt, die Wohnraum nur für einen begrenzten Zeitraum benötigen. Typisch sind befristete berufliche Aufenthalte, projektbezogene Tätigkeiten oder Übergangsphasen nach einem Ortswechsel.

Relevante Zielgruppen sind insbesondere:

- Studenten
- Berufstätige mit befristeten Arbeitsverhältnissen
- Projekt- und Montagepersonal

- Mitarbeitende internationaler Unternehmen
- Unternehmen, die Wohnraum für Beschäftigte anmieten

In der Praxis erfolgt die Vermietung häufig auf Zeit.

Mietpreis und Möblierungszuschlag

Die Möblierung erlaubt grundsätzlich einen Möblierungszuschlag. Dieser ist Bestandteil der Gesamtmiete und erhöht die Miete über die unmöblierte ortsübliche Vergleichsmiete hinaus.

Die Möblierung allein hebt die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse nicht auf. Allerdings kommen Ausnahmen nach dem Gesetz in Betracht (z. B. Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch).

Der Zuschlag muss sich am Zeitwert der Möbel orientieren (Zeitwert = aktueller wirtschaftlicher Wert der Möbel zum Zeitpunkt der Vermietung). Überhöhte Zuschläge können angegriffen werden und zu Rückforderungsansprüchen des Mieters führen. Mieter haben unter bestimmten Voraussetzungen einen Auskunftsanspruch zu Anschaffungszeitpunkt und -kosten.

Die Möblierung wirkt sich auf die zulässige Miethöhe nur im Zusammenspiel mit der ortsüblichen Vergleichsmiete aus. Bei der Einordnung in den Mietspiegel ist die Ausstattung als wohnwertbildendes Merkmal zu berücksichtigen. Soweit der Mietspiegel auf unmöblierten Wohnraum abstellt, kann ein zuschlagsfähiger Möblierungsanteil gesondert angesetzt werden.

Der Möblierungszuschlag erhöht damit die insgesamt zulässige Gesamtmiete, ändert aber nichts daran, dass die Gesamtmiete den Vorgaben der Mietpreisbremse unterliegt.

Berechnung des Möblierungszuschlags

Gesetzlich vorgeschriebene Berechnungsmethoden existieren nicht. In der Praxis haben sich zwei Modelle etabliert, die der

Ermittlung eines angemessenen zuschlagsfähigen Möblierungsanteils dienen:

Berliner Modell

- Ausgangspunkt: Zeitwert der Möbel
- Abschreibung über 10 Jahre
- Monatlicher Zuschlag: 2 % des Zeitwertes
- Formel: $\text{Neuwert} \div 10 \text{ Jahre} \times \text{verbleibende Jahre} \times 0,02$

Formel Berliner Modell
Berechnung des Möblierungszuschlags

$$\left(\text{Neuwert} \div 10 \text{ Jahre} \right) \times \text{verbleibende Jahre} \times 0,02$$

► opacta

Das Berliner Modell wird vor allem zur rechnerischen Herleitung eines Möblierungsanteils herangezogen, wenn der Mietspiegel auf unmöblierten Wohnraum abstellt. Der so ermittelte Betrag ist Bestandteil der Gesamtmiete und unterliegt den rechtlichen Vorgaben.

Hamburger Modell

- Abschreibung über maximal 7 Jahre
- Jährlicher Wertverlust bis zu 15 %
- Zusätzlich Kapitalverzinsung
- Zuschlag ergibt sich aus Abschreibung + Verzinsung

Formel Hamburger Modell
Berechnung des jährlichen Möblierungszuschlags

$$\text{Zeitwert der Möbel} \times \left(\text{Abschreibung} + \text{Verzinsung} \right)$$

► opacta

Auch beim Hamburger Modell ist entscheidend, dass der Zuschlag den tatsächlichen Zeitwert der Möblierung widerspiegelt. Der rechnerisch ermittelte Betrag kann nicht losgelöst von der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden, sondern fließt in die Bewertung der zulässigen Gesamtmiete ein.

Beide Modelle dienen ausschließlich der Orientierung. Eine Verpflichtung zur Anwendung besteht nicht. Maßgeblich ist stets, dass die vereinbarte Gesamtmiete aus Grundmiete und Möblierungsanteil zulässig bleibt.

Der wesentliche Unterschied

Der wesentliche Unterschied zwischen den beiden Modellen liegt in der Berechnung. Während das Berliner Modell pauschal vom Zeitwert der Möblierung ausgeht, berücksichtigt das Hamburger Modell zusätzlich Abschreibung und Verzinsung des gebundenen Kapitals und führt regelmäßig zu höheren rechnerischen Zuschlägen.

Was muss im Mietvertrag bei möblierten Wohnungen beachtet werden?

Für möblierte Wohnungen kann grundsätzlich ein normaler Wohnraummietvertrag verwendet werden. Er muss jedoch um spezifische Regelungen ergänzt werden.

Zwingend zu regeln sind:

- Hinweis auf möblierten Wohnraum
- Umfang der Möblierung
- Zustand der Möbel
- Höhe des Möblierungszuschlags
- Miete als Gesamtmiete (= Grundmiete + Möblierungszuschlag)

Eine Inventarliste ist nicht vorgeschrieben, aber dringend zu empfehlen. Sie reduziert Streitigkeiten bei Auszug, insbesondere wenn

einzelne Möbelstücke entfernt oder beschädigt wurden, erheblich.

Wie ist die Kündigung bei möblierten Wohnungen geregelt?

Grundsätzlich gelten für möblierte Wohnungen dieselben Kündigungsregeln wie für unmöblierten Wohnraum.

Sonderfall: Möblierter Wohnraum innerhalb der selbst bewohnten Wohnung

Der Sonderfall des möblierten Wohnraums innerhalb der selbst bewohnten Wohnung beruht nicht auf der Möblierung als solcher, sondern auf der besonderen Nähe zwischen Vermieter und Mieter. Gemeint sind Fälle, in denen der vermietete Wohnraum räumlich Teil, der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist und nicht vollständig verselbständigt wurde, etwa bei der Vermietung eines möblierten Zimmers innerhalb der eigenen Wohnung.

Die Möblierung ist hier rechtlich relevant, weil sie Ausdruck dafür ist, dass der Vermieter die Räume nur vorübergehend aus der eigenen Wohnsphäre überlässt. Voraussetzung ist, dass der Vermieter die Wohnung weiterhin selbst bewohnt oder zumindest so nutzt, dass ein jederzeitiger Rückgriff auf die Räume möglich bleibt. Allein das Zurücklassen einzelner Möbel genügt nicht; entscheidend ist die tatsächliche Einbindung in den eigenen Wohnbereich.

In dieser eng begrenzten Konstellation sieht das Gesetz einen eingeschränkten Mieterschutz und erleichterte Kündigungsmöglichkeiten vor. Außerhalb der selbst bewohnten Wohnung hat die Möblierung hingegen keinen Einfluss auf Kündigungsfristen oder Kündigungsschutz. Hier gelten die allgemeinen mietrechtlichen Regeln unabhängig davon, ob der Wohnraum möbliert oder unmöbliert vermietet wird.

Der eingeschränkte Mieterschutz wirkt sich wie folgt aus:

- Verkürzte Kündigungsfrist: Kündigung bis zum 15. eines Monats zum Monatsende
- Eingeschränkter Mieterschutz
- Mietpreisbremse und soziale Schutzvorschriften finden keine Anwendung

Was gilt für Betriebskosten bei möblierter Vermietung?

Bei der Vermietung möblierter Wohnungen ist vertraglich klar zu regeln, wie die Betriebskosten abgerechnet werden, da sich je nach Mietdauer unterschiedliche Modelle anbieten.

Bei einer langfristigen Vermietung wird regelmäßig eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Der Mieter zahlt neben der Miete monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, über die der Vermieter jährlich abzurechnen hat. Der Abrechnungszeitraum beträgt in der Regel zwölf Monate. Die Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter spätestens innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen; nur bei fristgerechter Abrechnung können Nachforderungen geltend gemacht werden.

Bei einer kurzfristigen Vermietung kann stattdessen eine Betriebskostenpauschale vereinbart werden. In diesem Fall sind die Betriebskosten mit einem festen monatlichen Betrag abgegolten, eine Abrechnung findet nicht statt. Nachforderungen sind grundsätzlich ausgeschlossen, auch wenn die tatsächlichen Kosten höher ausfallen als die Pauschale. Umgekehrt muss ein Überschuss nicht an den Mieter ausgezahlt werden.

Rechte und Pflichten während der Mietzeit

Während der Mietzeit geht es vor allem darum, wer für Zustand, Mängel und Schäden an Wohnung und Möblierung verantwortlich ist.

- Der Vermieter ist für die Instandhaltung der Möbel

verantwortlich

- Reparaturpflichten können nur in sehr begrenztem Umfang über eine Klausel für Kleinreparaturen auf Mieter abgewälzt werden
- Fehlende oder defekte Möbel können Mietminderungen begründen
- Bei Schäden trägt der Mieter die Beweislast, wenn Möbel beschädigt zurückgegeben werden
- Eine Fotodokumentation und ein Übergabeprotokoll sind dringend zu empfehlen.

Typische Risiken und rechtliche Fallstricke bei der möblierten Vermietung

Die meisten Probleme entstehen nicht durch die Möblierung selbst, sondern durch falsche Vertragsgestaltung, unklare Absprachen oder unsaubere Preis- und Kostenbestandteile.

Häufige Fehler sind hier

- Überhöhter Möblierungszuschlag
- Unwirksame Befristung
- Fehlende Dokumentation der Möblierung
- Gewerbliche Einstufung durch Zusatzleistungen
- Umgehung der Mietpreisbremse durch vorgeschobene Möblierung

Zusammenfassung

Die Vermietung möblierter Wohnungen ist rechtlich zulässig und wirtschaftlich interessant, geht jedoch mit erhöhtem Regelungsbedarf einher.

Entscheidend sind:

- klare vertragliche Gestaltung,
- sachgerechte Bemessung des Möblierungszuschlags,

- korrekte Betriebskostenregelung,
- steuerlich korrekte Behandlung der Möbel.

Ob sich die möblierte Vermietung lohnt, hängt vom Einzelfall, insbesondere von Lage, Zielgruppe, und erforderliche Investitionshöhe ab.

14. Gewerbevermietung

Die Vermietung einer Gewerbeeinheit in einem Mehrfamilienhaus, bspw. ein Kiosk, ein kleines Restaurant oder ein Büro, ist wirtschaftlich attraktiv, aber rechtlich anspruchsvoll. Anders als bei Wohnraummietverhältnissen gilt hier weitgehend Vertragsfreiheit.

Gleichzeitig bestehen besondere Rücksichtnahmepflichten gegenüber den übrigen Wohnungsmietern. Eine klare und vorausschauende Vertragsgestaltung ist daher entscheidend, um Konflikte und wirtschaftliche Risiken zu vermeiden.

Rechtliche Grundlagen der Gewerbevermietung

Ein eigenständiges Gewerbemietrecht existiert nicht. Rechtsgrundlage ist vielmehr das allgemeine Mietrecht der §§ 535 ff. BGB. Ergänzend enthält § 580a BGB spezielle Regelungen zur Kündigungsfrist bei Geschäftsräumen.

Der zentrale Unterschied zum Wohnraummietrecht liegt im fehlenden „sozialen“ Mieterschutz. Während Wohnraummieter durch zahlreiche zwingende Schutzvorschriften begünstigt werden (z. B. Kündigungsschutz, Mietpreisbremse), gilt im Gewerbemietrecht weitgehend Vertragsfreiheit. Die Parteien werden rechtlich als gleichrangige Marktteilnehmer betrachtet und können Laufzeit, Miethöhe, Betriebskostenregelung, Instandhaltungspflichten und Kündigungsrechte grundsätzlich frei vereinbaren.

Der richtige Mietvertrag für Gewerbevermietung im Mehrfamilienhaus

Im Gewerbemietrecht entscheidet der Vertrag über Erfolg oder Misserfolg der Vermietung. Während das Wohnraummietrecht stark durch zwingende Schutzvorschriften geprägt ist, gilt im Gewerbebereich weitgehend Vertragsfreiheit.

Gerade bei Gewerbeeinheiten im Mietshaus muss der Mietvertrag

nicht nur das Verhältnis zum Gewerbemieter regeln, sondern zugleich das Konfliktpotenzial gegenüber den übrigen Wohnmietern reduzieren.

Exakte Festlegung des Mietzwecks

Die präzise Definition des Mietzwecks ist der zentrale Bestandteil des Vertrags. Eine pauschale Formulierung wie „gewerbliche Nutzung“ genügt nicht. Sie eröffnet dem Mieter unter Umständen weitreichende Nutzungsmöglichkeiten, die später kaum noch einschränkbar sind.

Stattdessen sollte der Vertragszweck so konkret wie möglich beschrieben werden. Maßgeblich sind dabei insbesondere:

- Art des Gewerbes (z. B. Kiosk, Restaurant, Büro ohne Publikumsverkehr)
- zulässige Öffnungszeiten
- Umfang von Außenwerbung oder Außenbestuhlung (hierzu sind eventuell auch Genehmigungen der Behörden einzuholen)
- Regelungen zu Lieferverkehr und Warenanlieferung
- Vorgaben zu Lüftungs- und Abluftanlagen

Im Mehrfamilienhaus dient diese Präzisierung nicht nur der Klarheit im Verhältnis zum Gewerbemieter, sondern auch als Schutzinstrument gegenüber den Wohnmietern.

Wird etwa ein „Café“ vermietet, kann ohne konkrete Begrenzung später auch ein spätabendlicher Barbetrieb darunter subsumiert werden. Eine klare vertragliche Festlegung verhindert solche Entwicklungen.

Vertragslaufzeit und Kündigungsregelung

Im Gewerbebereich sind feste Laufzeiten üblich. Befristete Verträge mit einer Dauer von fünf bis zehn Jahren sorgen für

Planungssicherheit und ermöglichen dem Mieter Investitionen in Ausstattung und Umbauten. Gleichzeitig bindet sich auch der Vermieter langfristig, erhält so aber eine bessere Planungssicherheit für seine Mieteinnahmen.

Ein befristeter Vertrag endet grundsätzlich automatisch mit Ablauf der vereinbarten Laufzeit. Oftmals gibt es dann eine Option zur Verlängerung. Eine ordentliche Kündigung während dieser Zeit ist nur möglich, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurde.

Bei unbefristeten Verträgen gilt § 580a Abs. 2 BGB. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres erfolgen – faktisch also mit einer Frist von sechs Monaten.

Für Vermieter sind insbesondere folgende Punkte strategisch relevant:

- Mindestmietdauer
- Verlängerungsoptionen
- Ausschluss der ordentlichen Kündigung
- klare Regelung außerordentlicher Kündigungsrechte

Zu beachten ist, dass eine Eigenbedarfskündigung im Gewerbemietrecht nicht vorgesehen ist. Wer eine Gewerbeeinheit vermietet, sollte daher seine langfristige Planung vor Vertragsabschluss sorgfältig prüfen. Meistens eignen sich Gewerbeobjekte aber sowieso nicht zur Nutzung als Wohnraum.

Miete und Mieterhöhungen

Da keine Mietpreisbremse gilt, kann die Miethöhe frei vereinbart werden. Dennoch sollte sie marktgerecht kalkuliert sein, um Leerstand zu vermeiden.

In Betracht kommen insbesondere:

- **Festmiete**, die während der Laufzeit unverändert bleibt,

- **Staffelmiete**, mit im Voraus festgelegten Erhöhungen,
- **Indexmiete**, die an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist,
- **Umsatzmiete**, insbesondere bei Gastronomie oder Einzelhandel.

Gerade bei langfristigen Verträgen empfiehlt sich eine Wertsicherungsklausel, um inflationsbedingte Wertverluste auszugleichen. Ohne entsprechende Regelung bleibt die Miete unter Umständen über Jahre unverändert.

Kaution und Sicherheiten

Im Gewerbemietrecht besteht keine gesetzliche Begrenzung der Kaution auf drei Monatsmieten. Die Höhe ist frei verhandelbar und sollte sich am wirtschaftlichen Risiko orientieren. Da gewerbliche Mieter häufig als GmbH auftreten und nur mit dem Gesellschaftsvermögen haften, ist eine solide Absicherung essenziell.

Neben der klassischen Barkaution kommen insbesondere folgende Sicherheiten in Betracht:

- Bankbürgschaft
- selbstschuldnerische Bürgschaft (bspw. durch den Gesellschafter der GmbH / Inhaber des Geschäfts)
- persönliche Haftungsübernahme des Geschäftsführers
- Patronatserklärung bei Konzernstrukturen

Je größer das Investitions- und Ausfallrisiko, desto sorgfältiger sollte die Absicherung ausgestaltet sein.

Betriebskosten bei Gewerbeeinheiten

Die Betriebskostenregelung ist im Gewerbemietrecht deutlich flexibler als im Wohnraummietrecht. Während bei Wohnraum nur die in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kosten umlagefähig sind, können bei Gewerbeeinheiten, sofern dies vertraglich vereinbart wurde, weitreichendere Kosten auf den Mieter übertragen

werden.

Umlagefähigkeit von Betriebskosten bei der Gewerbevermietung

Im Gewerbemietvertrag können neben klassischen Betriebskosten u. a. auch folgende Positionen umgelegt werden:

- Verwaltungskosten
- Wartungsverträge
- Sicherheitsdienst oder Nachtwache
- Kosten für weitere technische Anlagen
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (je nach Vereinbarung)

Entscheidend ist eine klare vertragliche Regelung. Fehlt eine ausdrückliche Vereinbarung, verbleiben die Kosten beim Vermieter.

Besonderheiten im Mischobjekt

Im Mehrfamilienhaus mit Wohn- und Gewerbeeinheiten stellt sich zusätzlich die Frage der Kostenverteilung. Eine sachgerechte Aufteilung ist notwendig, um Streit mit Wohnungsmietern zu vermeiden. Bspw. kann ein Restaurant höhere Müll- oder Reinigungskosten verursachen als eine Wohnung.

Die Abrechnung sollte daher:

- verursachungsgerecht,
- transparent und
- nachvollziehbar

gestaltet sein. Dies hängt aber stark vom Einzelfall ab.

Heizkosten und gesetzliche Vorgaben

Auch bei Gewerbeeinheiten gilt die Heizkostenverordnung. Mindestens 50 % der Heizkosten müssen verbrauchsabhängig abgerechnet

werden. Eine pauschale Umlage ohne Verbrauchserfassung ist regelmäßig unzulässig.

Konfliktpotenzial im Mehrfamilienhaus – typische Problemfelder

Die Vermietung einer Gewerbeeinheit im Mehrfamilienhaus birgt ein erhöhtes Konfliktpotenzial. Während sich bei einer reinen Gewerbeimmobilie ausschließlich Geschäftspartner gegenüberstehen, treffen hier gewerbliche Nutzung und privates Wohnen unmittelbar aufeinander. Das erfordert besondere Sensibilität und vorausschauende Vertragsgestaltung.

Lärm, Gerüche und Immissionen

Besonders konfliktträchtig sind Gastronomie, Imbissbetriebe, Kioske oder Betriebe mit Lieferverkehr. Typische Streitpunkte sind:

- Lüftungs- und Abluftanlagen
- Essensgerüche im Treppenhaus oder in Wohnungen
- Musikbeschallung und sonstige Lärmbelästigungen
- Anlieferungen in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden

Kommt es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen, können Wohnungsmieter unter Umständen ihre Miete mindern. Das wirtschaftliche Risiko trifft den Eigentümer bzw. Vermieter. Deshalb sollten technische Anforderungen (z. B. Fettabscheider, Schallschutz, Abluftführung über Dach) sowie konkrete Betriebszeiten klar im Mietvertrag geregelt sein.

Öffnungszeiten und Kundenfrequenz

Ein Spätkauf mit Öffnungszeiten bis 23:00 Uhr oder ein Restaurant mit Außengastronomie erzeugt naturgemäß mehr Publikumsverkehr als ein Steuerberaterbüro. Auch Parkplatznutzung,

Raucherbereiche oder Wartebereiche vor dem Gebäude können Konflikte auslösen.

Im Mehrfamilienhaus empfiehlt es sich, Öffnungszeiten verbindlich zu begrenzen und ggf. Außennutzung ausdrücklich zu untersagen oder klar einzuschränken.

Konkurrenzschutz und Branchenbindung

Insbesondere bei mehreren Gewerbeeinheiten im selben Objekt spielt der Konkurrenzschutz eine Rolle. Ohne vertragliche Regelung kann der Vermieter grundsätzlich weitere Gewerbe derselben Branche im Gebäude zulassen. Dies kann jedoch zu wirtschaftlichen Spannungen mit den Gewerbemieter führen.

Eine vertraglich klar definierte Branchenbindung schafft Transparenz und Planungssicherheit, sowohl für den Vermieter als auch vor allem für den Mieter.

Haftungsrisiken gegenüber Wohnungsmieter

Der Vermieter bleibt gegenüber den Wohnungsmieter zur Gewährleistung eines vertragsgemäßen Gebrauchs verpflichtet. Wird durch die gewerbliche Nutzung der Wohnwert erheblich beeinträchtigt, drohen:

- Mietminderungen
- Unterlassungsansprüche
- im Extremfall Schadensersatzforderungen

Die Auswahl eines geeigneten Gewerbemieters und eine vorausschauende Vertragsgestaltung sind daher nicht nur wirtschaftliche, sondern auch haftungsrechtliche Entscheidungen.

Bonitätsprüfung bei gewerblichen Mieter

Anders als bei Wohnraummieter geht es im Gewerbebereich nicht um Gehaltsnachweise, sondern um die wirtschaftliche Stabilität

eines Unternehmens bzw. eines Betriebs. Ein Zahlungsausfall kann erhebliche Mietrückstände verursachen und im Gewerbebereich schneller existenzielle Auswirkungen haben als im Wohnraummietverhältnis.

Prüfung der Unternehmensform

Die Rechtsform des Mieters ist entscheidend. Bei einer GmbH können Gläubiger (hier der Vermieter) grundsätzlich nur auf das Gesellschaftsvermögen zugreifen. Ist dieses nicht ausreichend, trägt der Vermieter ein erhöhtes Risiko, denn grundsätzlich kann er die Gesellschafter/Anteilsinhaber der GmbH nicht persönlich in Haftung nehmen.

Einzelunternehmer oder Personengesellschaften haften hingegen grundsätzlich auch mit ihrem Privatvermögen.

Einzuholende Unterlagen

Vor Vertragsabschluss sollten insbesondere folgende Unterlagen angefordert und geprüft werden:

- Handelsregisterauszug
- letzter Jahresabschluss
- aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)
- Wirtschaftsauskunft (z. B. Creditreform)
- Nachweis über bestehende Geschäftstätigkeit

Bei Neugründungen ist besondere Vorsicht geboten, da noch keine belastbaren Zahlen vorliegen.

Mietsicherheiten und Risikominimierung

Die Bonitätsprüfung ersetzt keine vertragliche Absicherung. Ergänzend sollten Sicherheiten vereinbart werden, etwa:

- angemessene Kautions,
- Bankbürgschaft,

- persönliche Bürgschaft des Geschäftsführers,
- Patronatserklärung bei Konzernstrukturen.

Gerade im Mietshaus mit gemischter Nutzung, wo Leerstand nicht nur Einnahmeausfälle, sondern auch optische und wirtschaftliche Auswirkungen auf das gesamte Objekt haben kann, ist eine sorgfältige Auswahl des Mieters essenziell.

Umbauten, Modernisierung und Rückbaupflicht bei Gewerbeimmobilien

Gewerbeeinheiten im Mehrfamilienhaus erfordern häufig individuelle Anpassungen. Ein Restaurant benötigt eine Abluftanlage, ein Kiosk zusätzliche Stromanschlüsse für Außenbeleuchtung, eine Praxis getrennte Behandlungsräume und eine Rezeption.

Diese Maßnahmen betreffen nicht nur den Gewerbemieter, sondern oftmals auch die Gebäudesubstanz selbst und damit indirekt die übrigen Mieter des Hauses.

Besteht eine Zustimmungspflicht bei baulichen Veränderungen?

Grundsätzlich darf der Gewerbemieter bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen. Dies sollte ausdrücklich im Mietvertrag geregelt werden. Besonders relevant sind:

- Eingriffe in tragende Wände
- Veränderungen an Leitungen oder technischen Anlagen
- Durchbrüche für Abluft oder Klimaanlage
- Außenwerbung und Fassadenelemente

Im Mehrfamilienhaus können zudem öffentlich-rechtliche Genehmigungen von verschiedenen Behörden erforderlich sein. Bei Wohnungseigentum ist ggf. auch die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einzuholen.

Wer trägt die Kosten für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung?

Anders als im Wohnraummietrecht können Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten im Gewerbemietrecht weitgehend auf den Mieter übertragen werden.

Es muss jedoch sauber unterschieden werden:

- Instandhaltung (Erhalt des bestehenden Zustands),
- Sanierung (Beseitigung von größeren Mängeln, eventuell an der Gebäudesubstanz),
- Modernisierung (wertsteigernde Verbesserung).

Diese Abgrenzung ist nicht nur für die Kostenverteilung, sondern auch steuerlich von Bedeutung. Gerade bei Mischobjekten sollte klar geregelt sein, welche Maßnahmen der Mieter auf eigene Kosten durchführt und welche im Verantwortungsbereich des Vermieters verbleiben.

Rückbaupflicht des Mieters bei Vertragsende

Ein häufiger Streitpunkt ist der Zustand der Gewerbeeinheit nach Vertragsende. Ohne klare Regelung kann der Mieter argumentieren, dass eingebrachte Einbauten im Objekt verbleiben dürfen.

Der Mietvertrag sollte daher ausdrücklich bestimmen:

- ob Einbauten genehmigungspflichtig sind,
- ob sie bei Auszug zu entfernen sind,
- in welchem Zustand die Fläche zurückzugeben ist.

Gerade bei gastronomischen Betrieben mit umfangreicher technischer Ausstattung ist eine präzise Rückbauklausel unverzichtbar.

Umsatzsteueroption bei Gewerbe im Mehrfamilienhaus

Die Vermietung von Immobilien ist nach § 4 Nr. 12 UStG

grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Nach § 9 UStG kann der Vermieter jedoch zur Umsatzsteuer optieren, vorausgesetzt, der Mieter erbringt selbst umsatzsteuerpflichtige Leistungen.

Ohne Optierung zur Umsatzsteuer bleibt die Miete steuerfrei, ein Vorsteuerabzug aus Bau- oder Modernisierungskosten ist dann jedoch ausgeschlossen. Mit Optierung zur Umsatzsteuer werden 19 % Umsatzsteuer auf die Miete erhoben. Für den gewerblichen Mieter ist dies regelmäßig neutral, da er die Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen kann. Der Vermieter profitiert im Gegenzug vom Vorsteuerabzug bei Investitionen und laufenden Kosten.

Nicht möglich ist die Optierung zur Umsatzsteuer insbesondere bei:

- Ärzten und Heilberufen
- Banken und Versicherungen
- sonstigen umsatzsteuerbefreiten Tätigkeiten

In Mischobjekten (Wohnen + Gewerbe) ist besondere Sorgfalt erforderlich, da Investitionskosten anteilig aufzuteilen sind und spätere Nutzungsänderungen steuerliche Folgen haben können.

Versicherung und Haftung bei der Gewerbevermietung

Bei Gewerbeeinheiten im Mehrfamilienhaus ist das Haftungsrisiko deutlich höher als bei Wohnraum.

Zwingend ist eine Betriebshaftpflichtversicherung des Mieters mit ausreichender Deckungssumme. Der Vermieter sollte sich eine entsprechende Police vorlegen lassen und eine fortlaufende Nachweis- und Vorlagepflicht vereinbaren.

Ebenso relevant sind Brandschutzauflagen, insbesondere bei Küchen, elektrischen Anlagen oder erhöhter Besucherfrequenz. Schäden an der Gebäudesubstanz, z. B. durch Fettablagerungen, Feuchtigkeit oder unsachgemäße Umbauten, müssen eindeutig dem Verantwortungsbereich des Mieters zugeordnet werden.

Kommt es durch den Gewerbebetrieb zu Beeinträchtigungen, die Wohnungsmieter zur Mietminderung berechtigen, sollte der Vertrag zudem eine klare Regressregelung zugunsten des Vermieters enthalten.

Zusammenfassung

Die Vermietung einer Gewerbeeinheit im Mehrfamilienhaus bietet hohe Renditechancen, erfordert jedoch eine besonders sorgfältige Vertragsgestaltung und strategische Planung. Anders als im Wohnraummietrecht gilt weitgehend Vertragsfreiheit.

Zentrale Erfolgsfaktoren sind ein präziser Mietvertrag, klare Regelungen zu Nutzung und Immissionen, eine sorgfältige Bonitätsprüfung sowie eine durchdachte Betriebskosten- und Umsatzsteuerbehandlung.

Wer Konfliktpotenzial frühzeitig berücksichtigt und wirtschaftliche Risiken absichert, schafft die Grundlage für stabile Mieteinnahmen und eine nachhaltige Wertentwicklung der gesamten Immobilie.

15. Allgemeine Mietverwaltung / Mietermanagement

15.1 Betretungsrecht der Wohnung des Vermieters

Ein Mietverhältnis über Wohnraum bringt nicht nur Verpflichtungen, sondern auch Rechte mit sich. Ein wichtiges Thema, das Vermieter beschäftigt, ist das Besichtigungsrecht des Vermieters.

Das Recht des Vermieters, die Wohnung zu betreten, kann grundsätzlich im Mietvertrag geregelt sein. Dort kann festgehalten werden, in welchen konkreten Fällen ein Zutritt zulässig ist.

Unzulässig sind jedoch Klauseln, die den Mieter pauschal verpflichten, den Zutritt zu bestimmten Zeiten oder innerhalb festgelegter Zeiträume zu dulden. Solche Regelungen benachteiligen den Mieter unangemessen und sind daher unwirksam (= unwirksame AGB).

Auch wenn im Mietvertrag nichts dazu steht, hat der Vermieter ein allgemeines Betretungs- und Besichtigungsrecht und das Recht, notwendige Arbeiten durchzuführen. Allerdings gibt es hier klare Grenzen. Der Vermieter kann nicht einfach so die Wohnung betreten. Es müssen besondere Umstände vorliegen, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes notwendig sind.

Auch wenn dem Vermieter grundsätzlich ein Besichtigungsrecht zusteht, darf er dieses nicht beliebig ausüben. Er ist verpflichtet, auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen.

Das heißt konkret: Notwendige Informationen sind möglichst in einem einzigen Termin zu klären. Mehrfache oder schlecht abgestimmte Besichtigungen sind unzulässig, wenn sie vermeidbar wären.

Nicht zulässig sind insbesondere reine Routinekontrollen ohne

konkreten Anlass. Der Vermieter darf die Wohnung nicht betreten, um sich lediglich einen allgemeinen Eindruck vom Zustand zu verschaffen. Er braucht einen nachvollziehbaren, objektbezogenen Grund im Einzelfall, etwa zur Vorbereitung von Instandhaltungsmaßnahmen oder zur Schadensprüfung. Ohne einen solchen Anlass besteht kein Zutrittsrecht.

Betretungs- und Besichtigungsrechte im Einzelnen

Nach den allgemeinen Grundsätzen stellt sich die Frage, in welchen konkreten Situationen ein Zutrittsrecht tatsächlich besteht. Entscheidend ist, ob ein sachlicher Anlass vorliegt und welches berechtigte Interesse der Vermieter im Einzelfall geltend machen kann.

Besichtigung durch neue Mietinteressenten

Wenn das Mietverhältnis gekündigt wurde, hat der Vermieter das Recht, die Wohnung vor Zurückgabe zu besichtigen. Zusätzlich ist es dem Vermieter erlaubt seinen potenziellen Mietinteressenten die Wohnung vor dem Auszug des aktuellen Mieters zu zeigen. Es gibt jedoch eine entscheidende Voraussetzung: Die **Beendigung des Mietverhältnisses** muss mit ausreichender **Sicherheit** feststehen (z. B. Eigenbedarfskündigung).

Das bedeutet, dass der Mieter bspw. der Kündigung des Vermieters nicht widersprochen haben sollte, und es darf kein Rechtsstreit bezüglich der Räumung anhängig sein. In solchen Fällen, in denen die Beendigung des Mietverhältnisses noch unsicher ist, kann der Vermieter nicht das Recht beanspruchen, die Wohnung zu besichtigen oder potenziellen Mietinteressenten zu präsentieren.

Besichtigung bei bevorstehendem Verkauf der Wohnung

Im Vorfeld eines anstehenden Verkaufs der Wohnung hat der Vermieter zunächst das Recht, die Wohnung, möglicherweise in

Begleitung eines Gutachters, zu besichtigen. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, dass der Besuch auch ohne die physische Anwesenheit des Vermieters erfolgen kann, sofern dieser dem Interessenten ausdrücklich das Recht zur Besichtigung erteilt und diesen rechtzeitig vorab namentlich benennt.

Der Mieter hat dann das Recht, sich durch Vorlage des Personalausweises von der Identität des Besuchers zu überzeugen. Dies dient dazu, ausreichende Informationen über den Zustand der Wohnung zu erhalten, insbesondere für die Vorbereitung des Verkaufsexposés.

Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit für den Vermieter, Besichtigungen mit potenziellen Kaufinteressenten oder einem Immobilienmakler durchzuführen. Wichtig ist zu beachten, dass der Mieter die Besichtigung durch den Vermieter oder einen Makler in Anwesenheit des Kaufinteressenten nicht ablehnen darf.

Eine solche Weigerung des Mieters, eine Besichtigung zu dulden, könnte im Einzelfall eine Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen. Ist auch dies nicht erfolgreich, bleibt der Rechtsweg.

Zählerablesung

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen dürfen die Wohnung auch zum Zwecke der Zählerablesung betreten. Dies ist besonders wichtig für die Erstellung einer korrekten Betriebskostenabrechnung, da die rechtzeitige Ablesung der Wasser- und Heizungs-zähler eine Voraussetzung dafür ist.

Wohnraum soll ausgemessen werden

Weiter besteht ein berechtigtes Interesse des Vermieters, die Wohnung zu betreten, wenn bspw. der Wohnraum vermessen werden soll. Dies kann notwendig sein, wenn der Mieter die im Mietvertrag angegebene Größe der Wohnung anzweifelt. Ebenfalls kann

der Vermieter berechtigt sein, die Räume des Mieters zu begutachten, um seinen Anspruch auf vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen durchzusetzen.

Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten

Möchte der Vermieter Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten durchführen, ergibt sich das Recht zur Besichtigung üblicherweise aus den Bestimmungen der §§ 555a, 555d BGB und ggf. aus § 809 BGB, um den genauen Umfang und die Art der Bauarbeiten festzulegen. Dabei ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter konkrete Vorschläge für die Besichtigung zu unterbreiten.

Sollte der Mieter gemäß den festgelegten Maßnahmen zur Duldung verpflichtet sein, muss er auch weitere vorbereitende Arbeiten des Vermieters akzeptieren. Das kann bspw. eine detaillierte Inspektion der Wohnung oder die Platzierung von Messgeräten umfassen.

Selbst wenn der Mieter den Härteeinwand gemäß § 555d Abs. 2 BGB (= Ausnahme zur Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen) geltend machen kann, ist er dennoch verpflichtet, die Besichtigung und das Betreten der Wohnung zu gestatten, wenn dies für die ordnungsgemäße Durchführung der Bauarbeiten am Gesamtobjekt notwendig ist. Dies gilt auch für die Durchführung einer Bauprüfung zur Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Drohende Schäden / Verwahrlosung

Der Vermieter hat ein Besichtigungsrecht, wenn konkrete Anzeichen für mögliche Schäden vorliegen. Dies könnte z. B. der Fall sein, wenn ein unangenehmer Geruch auf Schimmelbildung hindeutet oder in der benachbarten Wohnung Feuchtigkeitsprobleme auftreten und nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Ursache in der Mieterwohnung liegt.

Besteht ein konkreter Verdacht, dass die Mieträume erheblich vernachlässigt werden, darf der Vermieter die Wohnung betreten, um sich ein eigenes Bild vom Zustand zu machen.

Wird der Mieter über einen längeren Zeitraum nicht erreicht und bestehen zugleich berechnete Anhaltspunkte für eine Gefährdung seiner Gesundheit, kann der Vermieter die Wohnung im Ausnahmefall auch ohne ausdrückliche Zustimmung betreten. Voraussetzung ist stets ein nachvollziehbarer, konkreter Anlass.

Fotografien

Der Vermieter darf ohne Zustimmung des Mieters nur dann Fotografien anfertigen, wenn dies für die Beseitigung von Schäden oder zur Beweissicherung notwendig ist. Z. B. wäre dies nicht gerechtfertigt, wenn die Wohnung lediglich unordentlich ist und keine Anzeichen für eine Gefährdung der Bausubstanz vorliegen.

Es ist auch unzulässig, ohne Einwilligung des Mieters Fotos von der Wohnung zu machen, um diese dann im Internet zum Verkauf anzubieten.

Selbsthilferecht

Der Vermieter darf nicht eigenmächtig versuchen, sein Besichtigungsrecht durch Selbsthilfe durchzusetzen, selbst wenn die Besichtigungszeiten vertraglich wirksam festgelegt sind. Falls der Mieter sich weigert, die Besichtigung zu gestatten, kann der Vermieter, insbesondere bei dringender Eilbedürftigkeit, sein Besichtigungsrecht durch eine einstweilige Verfügung durchsetzen. Eilbedürftigkeit könnte in Situationen auftreten, in denen dringende Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind oder das Betreten der Wohnung zur Beseitigung erheblicher Gefahren für Eigentum oder Personen notwendig ist.

In den meisten Fällen muss der Vermieter aber seinen Anspruch

gerichtlich mittels einer „Duldungs“-Klage durchsetzen. Es ist wichtig zu beachten, dass der Mieter zum Schadensersatz verpflichtet sein kann, wenn er dem Vermieter das Besichtigungsrecht rechtswidrig verweigert.

Der Vermieter darf nur in dringenden Notfällen (= Gefahr im Verzug) und unter bestimmten Bedingungen laut § 229 BGB selbstständig handeln und sich gewaltsam Zugang verschaffen. Dies ist nur erlaubt, wenn die Mietwohnung konkret gefährdet ist, z. B. durch einen Brand oder unkontrollierten Wasseraustritt.

Wann muss die Vorankündigung erfolgen?

Wenn kein Fall der Gefahr im Verzug vorliegt und der Vermieter die Wohnung betreten will, muss er das vorher ankündigen. Hierfür ist keine bestimmte Form vorgeschrieben, es genügt also auch eine mündliche Ankündigung. Eine Vorankündigungszeit von 14 Tagen wird allgemein als ausreichend betrachtet.

Wenn neben dem Vermieter auch andere Leute bei der Besichtigung dabei sein sollen, reicht es aus, wenn die Ankündigung eine Woche im Voraus erfolgt. Wenn es um potenzielle Käufer geht, genügen oft 3 bis 4 Tage Vorlaufzeit. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der genaue Termin mindestens 24 Stunden im Voraus angekündigt werden muss. Es gibt jedoch viele unterschiedliche Gerichtsentscheidungen für unterschiedliche Einzelfallkonstellationen zu diesem Thema, und alle aufzulisten würde hier zu weit gehen. Es sollte allgemein versucht werden, dem Mieter möglichst früh Bescheid zu geben, um auf der sicheren Seite zu sein.

Wenn der Vermieter die Wohnung betreten möchte, sollte er sich an die üblichen Besuchszeiten halten, die normalerweise zwischen 10:00 und 13:00 Uhr sowie zwischen 15:00 und 18:00 Uhr an Werktagen liegen. Es ist wichtig, dass bei der Auswahl des Termins sowohl die Interessen des Vermieters als auch des Mieters

berücksichtigt werden. Der Vermieter sollte auch einen Alternativtermin anbieten. Eventuell kann bei berufstätigen Mietern auch ein Termin samstags zu diesen Uhrzeiten angeboten werden.

Es ist weiter zu beachten, dass die Abwesenheit des Mieters aufgrund von Urlaub oder Arbeitsverpflichtungen angemessen berücksichtigt werden muss. Es gibt auch hier viele verschiedene Gerichtsentscheidungen zu verschiedenen Situationen, daher kann auch hier nur ein allgemeiner Überblick gegeben werden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ergibt sich, dass im Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter klare Regeln für das Betreten der Wohnung bestehen. Diese können vertraglich festgelegt sein oder allgemeine Besichtigungsrechte des Vermieters umfassen.

Die Gründe für das Betreten reichen von Besichtigungen durch Mieterinteressenten bis zu notwendigen Arbeiten oder drohenden Schäden. Dennoch ist es entscheidend, dass der Vermieter die Privatsphäre des Mieters respektiert, Besichtigungen angemessen ankündigt und keine routinemäßigen Kontrollen ohne konkrete Gründe durchführt.

Wer diese Grenzen missachtet, riskiert Unterlassungsansprüche und ggf. Schadensersatzforderungen.

15.2 Tierhaltung im Mietrecht

Die Haltung von Haustieren in Mietwohnungen ist ein häufiger Streitpunkt zwischen Mietern, Vermietern und Nachbarn. Besonders in Mehrfamilienhäusern stellt sich regelmäßig die Frage, ob und in welchem Umfang Tiere in der Mietwohnung erlaubt sind. Viele Vermieter sind unsicher, welche Rechte sie haben. Hinzu kommt, dass das

Gesetz keine ausdrücklichen Regelungen zur Tierhaltung enthält. Stattdessen hat sich durch die Rechtsprechung ein differenziertes System etabliert, das zwischen Kleintieren und größeren Haustieren unterscheidet.

Kleintiere

Was ist ein Kleintier?

Nicht jedes kleine Tier ist auch im Mietrecht ein Kleintier. Im mietrechtlichen Sinne gelten Tiere als Kleintiere, wenn sie aufgrund ihrer Art, Größe und ihres Verhaltens grundsätzlich keine Gefahren oder erheblichen Belästigungen für (potenzielle) Mitbewohner darstellen und die Mietwohnung nicht über das übliche Maß hinaus abnutzen. Ein weiteres Merkmal ist, dass diese Tiere in geschlossenen Behältnissen gehalten werden können und sich nicht frei in der Wohnung oder im Gebäude bewegen.

Brauchen Mieter eine Erlaubnis für Kleintiere?

Die Haltung üblicher Kleintiere ist ohne Genehmigung erlaubt und darf mietvertraglich nicht ausgeschlossen werden, denn Haltung von Kleintieren gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter. Vermieter müssen daher nicht zustimmen, wenn Mieter solche Tiere halten. Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass entsprechende pauschale Verbote im Mietvertrag unwirksam sind. Kleintiere sind z. B. Hamster oder Meerschweinchen.

Müssen die Tiere dem Vermieter gemeldet/angegeben werden?

Grundsätzlich besteht keine Pflicht zur Anzeige üblicher Kleintiere. Dennoch ist es für Vermieter empfehlenswert, in der Hausordnung bzw. im Mietvertrag festzuhalten, dass jede Tierhaltung zumindest angezeigt werden soll, um etwaige Streitigkeiten zu vermeiden. Bei eher unüblichen oder „gefährlichen“ Kleintiere sollten Mieter dies

dem Vermieter je nach Einzelfall mitteilen.

Allgemein muss die Haltung der folgenden Tiere dem Vermieter angezeigt werden:

- Ratten
- Schlangen
- Vogelspinnen
- Frettchen
- Papageien

Grundsätzlich nicht angegeben werden müssen:

- Hamster
- Zwergkaninchen
- Meerschweinchen
- Ziervögel
- Zierfische

Wann besteht für Kleintiere ausnahmsweise eine Zustimmungspflicht?

Obwohl Kleintiere grundsätzlich erlaubt sind, kann in Ausnahmefällen dennoch eine Zustimmungspflicht bestehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein Tier artbedingt erhebliche Geräusche oder Gerüche verursacht oder in großer Zahl gehalten wird. So kann etwa die Haltung mehrerer Frettchen in einer kleinen Wohnung oder die Anschaffung von zwanzig Hamstern zu einer unzumutbaren Belastung anderer Hausbewohner führen. Ebenso kann bei exotischen oder potenziell gefährlichen Kleintieren eine Zustimmung erforderlich sein. Für manche exotischen Tiere, insbesondere bedrohte Tierarten, ist eine (private) Haltung in Deutschland sogar ganz verboten. Auch bestimmte Hunde, wie bspw.

Staffordshire Bullterrier oder American Pit Bull Terrier, erfordern besondere Genehmigung und unterliegen strengen Auflagen. Näheres ist in den jeweiligen Hundeverordnungen der Bundesländer

geregelt.

Wie viele Haustiere sind in einer Mietwohnung erlaubt?

Die Anzahl der Kleintiere muss sich im Rahmen des Üblichen bzw. vertragsgemäßen Gebrauch bewegen. In einer Einzimmerwohnung ist die Haltung einer größeren Zahl an Tieren in aller Regel unverhältnismäßig. Gerichte haben etwa entschieden, dass eine Dogge in einer kleinen Wohnung nicht artgerecht gehalten werden kann. Auch bei Kleintieren kann eine zu große Anzahl zur Störung des Hausfriedens führen. Maßgeblich ist neben der Tierart auch die Größe der Wohnung.

Größere Tiere

Wann ist die Zustimmung des Vermieters für Haustiere erforderlich?

Anders als bei Kleintieren bedarf die Haltung von Hunden, Katzen oder anderen größeren Haustieren grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung kann der Vermieter jedoch nicht willkürlich verweigern. Vielmehr ist stets eine Einzelfallabwägung vorzunehmen.

Wie erfolgt die rechtliche Interessenabwägung bei größeren Tieren?

Die Entscheidung über die Tierhaltung muss auf einer nachvollziehbaren Interessenabwägung beruhen. Im Rahmen der Interessenabwägung sind sowohl die Belange des Mieters als auch des Vermieters sowie der übrigen Hausbewohner zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- Art, Größe und Verhalten des Tieres
- Größe und Lage der Mietwohnung

- Art der Wohnanlage bzw. Gegebenheiten des Mehrfamilienhauses
- Anzahl und Art weiterer Tiere im Haus
- Alter und Gesundheitszustand der Mitbewohner bzw. Nachbarn
- Besondere Bedürfnisse des Mieters (z. B. Therapiehunde oder Blindenhunde)

Haben Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Tierhaltung?

Ein Anspruch des Mieters auf Erlaubnis der Tierhaltung besteht, wenn keine gewichtigen Interessen des Vermieters entgegenstehen. Dies ist etwa bei Blindenhunden oder bei Hunden, die im Rahmen einer medizinischen Behandlung erforderlich sind, der Fall.

Wann kann der Vermieter die Zustimmung zur Tierhaltung widerrufen?

Die Zustimmung zur Tierhaltung kann widerrufen werden, wenn nachträglich Umstände eintreten, die eine Haltung unzumutbar machen. Beispiele hierfür sind etwa dauerhaftes Bellen, aggressive Verhaltensweisen des Tieres oder Belästigungen anderer Bewohner bzw. Nachbarn.

Sind Hunde und Katzen in der Mietwohnung erlaubt oder verboten?

Hunde und Katzen gehören mietrechtlich nicht zu den Kleintieren. Zwar sind sie in vielen Haushalten verbreitet, jedoch besteht aufgrund ihrer potenziellen Auswirkungen auf den Hausfrieden und der Gefahr von Schäden an der Wohnung eine grundsätzliche Erlaubnispflicht. Einzelne Gerichte haben in Ausnahmefällen sehr kleine Hunde als Kleintiere angesehen, dies ist jedoch nicht ständige Rechtsprechung. Daher sollten Vermieter auf der Einholung einer ausdrücklichen Genehmigung bestehen.

Ausschluss der Tierhaltung im Mietvertrag

Darf Tierhaltung im Mietvertrag generell verboten werden?

Ein generelles Verbot jeglicher Tierhaltung in Formularmietverträgen (= Allgemeine Geschäftsbedingungen, AGB) ist unwirksam. Es stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und wird von der Rechtsprechung seit Jahren einheitlich abgelehnt. Dies gilt auch für Hunde und Katzen, da auch hier stets eine Einzelfallprüfung erfolgen muss.

Ist ein Erlaubnisvorbehalt im Mietvertrag rechtlich zulässig?

Auch eine Klausel, die die Tierhaltung unter einen allgemeinen Erlaubnisvorbehalt stellt, ist nur wirksam, wenn sie klar zwischen erlaubnisfreien Kleintieren und zustimmungspflichtigen größeren Tieren differenziert. Auch muss geregelt sein, dass die Zustimmung nur aus sachlichen Gründen verweigert werden darf. Klauseln, die dem Vermieter ein „freies Ermessen“ einräumen, sind ebenso unwirksam wie Regelungen, die nur einzelne Tierarten wie Ziervögel oder Zierfische zulassen, andere übliche Kleintiere jedoch ausschließen. Eine wirksame und vermietetfreundliche Tierhaltungsklausel finden Sie in unseren Mietvertragsvorlagen.

Welche Folgen hat eine vertragswidrige Tierhaltung?

Unterlassungsanspruch des Vermieters

Hält ein Mieter ein Tier ohne erforderliche Erlaubnis oder trotz ausdrücklichen Verbots, so kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter dies unterlässt. Gleiches gilt, wenn ein Tier zwar genehmigt wurde, aber erhebliche Störungen vorliegen und der Vermieter die Zustimmung berechtigterweise widerrufen hat.

Kündigungsrecht des Vermieters

Bei anhaltender oder besonders schwerwiegender Pflichtverletzung kann auch eine Kündigung des Mietverhältnisses in Betracht kommen. Eine ordentliche Kündigung ist aber nur nach vorheriger Abmahnung möglich. Eine fristlose Kündigung ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung besteht und ist in der Praxis selten ohne Abmahnung durchsetzbar. Bei langjähriger Duldung oder fehlender Abmahnung, obwohl der Vermieter von den Beeinträchtigungen und Problemen durch die Tiere weiß, kann es sein, dass er sein Kündigungsrecht verliert („Verwirkung“). Sie sollten daher, wenn die Haustiere Ihrer Mieter erhebliche Schäden und Belästigungen verursachen, sofort handeln. In unseren Vermieterpaketen Plus und Premium haben Sie Zugriff auf eine Vorlage für die Abmahnung Ihrer Mieter.

Wann haften Mieter für Schäden durch Haustiere?

Nicht jeder Kratzer ist ein Schaden. Es muss zwischen einer gewöhnlichen Abnutzung und einer ersatzpflichtigen Beschädigung durch das Tier unterschieden werden.

Was zählt als vertragsgemäßer Gebrauch bei Tierschäden?

Grundsätzlich gilt, dass Mietern für Schäden, die durch ihre Haustiere verursacht wurden, nicht automatisch haften. Solange es sich um Abnutzungen oder Spuren handelt, die im Rahmen des gewöhnlichen Wohngebrauchs entstehen, haften Mieter nach § 538 BGB nicht. Kratzspuren im Parkett, die durch die normale Fortbewegung eines Hundes entstehen gelten regelmäßig als vertragsgemäße Abnutzung. Auch kleinere Gebrauchsspuren an Wänden oder Türen sind hinzunehmen, sofern sie nicht auf ein Verhalten zurückzuführen sind, das über die artgerechte Tierhaltung hinausgeht.

Wann liegt eine ersatzpflichtige Beschädigung durch Tiere vor?

Eine Haftung des Mieters kommt dann in Betracht, wenn die Beeinträchtigungen durch das Tier über das normale Maß hinausgehen oder vermeidbar gewesen wären. Dies betrifft z. B. auffällige Kratz- oder Bissspuren an Türen oder Böden, die auf Scharren, Springen oder abruptes Stoppen zurückzuführen sind. Auch Schäden durch Tierkot oder Urin, etwa durch wiederholtes Markieren in der Wohnung, gelten als vertragswidrige Nutzung. Hier droht dem Mieter regelmäßig eine Ersatzpflicht. Besonders sensibel ist die Rechtslage bei hochwertigen Bodenbelägen. Ist ein besonders teurer Boden verlegt, wird von Mietern eine gesteigerte Sorgfalt erwartet.

Welche Bedeutung haben Tierhaltungsklauseln für die Haftung des Mieters?

Ist die Tierhaltung ausdrücklich erlaubt, bedeutet dies nicht, dass der Mieter für alle Folgen der Tierhaltung freigestellt ist. Die Erlaubnis schützt nur vor einer Kündigung, nicht aber vor Haftung bei unsachgemäßer Haltung oder anderer konkreter Pflichtverletzungen. Umgekehrt gilt: Ist das Verhalten des Tieres artgerecht und die Haltung sachgemäß, entfällt in der Regel die Schadensersatzpflicht. Individuelle Tierhaltungsklauseln im Mietvertrag können die Haftung näher regeln. Die Wirksamkeit solcher Klauseln hängt jedoch, wenn es sich um AGB in Form von Mietvertragsvorlagen handelt, nach § 307 BGB davon ab, ob sie den Mieter unangemessen benachteiligen oder nicht.

Dürfen Besucher Hunde oder Katzen mit in die Mietwohnung bringen?

Empfängt ein Mieter Besucher mit Hund oder übernimmt er vorübergehend die Betreuung eines Hundes oder einer Katze, so begründet dies noch keine eigene Tierhaltung im mietrechtlichen Sinne. Eine solche gelegentliche oder vorübergehende Aufnahme erfordert

grundsätzlich keine Zustimmung des Vermieters. Entscheidend ist, dass es sich nicht um eine dauerhafte oder regelmäßige Tierhaltung handelt.

Anders kann die rechtliche Bewertung jedoch ausfallen, wenn im Mietvertrag wirksam ein Verbot der Hundehaltung vereinbart wurde. In diesem Fall kann bereits die wiederholte Aufnahme eines Tieres – auch zur Betreuung – als Verstoß gegen die vertragliche Regelung gewertet werden.

Zusammenfassung

Für Vermieter gilt: Die Haltung üblicher Kleintiere müssen Sie grundsätzlich hinnehmen. Bei größeren Tieren wie Hunden oder Katzen kommt es auf den Einzelfall an. Ein generelles Verbot ist nicht zulässig, wohl aber ein sachlich begründeter Erlaubnisvorbehalt. Wichtig ist eine differenzierte und rechtssichere Vertragsgestaltung. Kommt es zu Störungen oder unerlaubter Tierhaltung, stehen Ihnen Unterlassungsansprüche und in Extremfällen auch ein Kündigungsrecht zur Verfügung. Lassen Sie sich im Zweifel rechtlich beraten, um Ihre Interessen als Vermieter wirksam durchzusetzen.

15.3 Rauchmelderpflicht

Rauchmelder können Leben retten. In Deutschland besteht sogar eine gesetzliche Pflicht, Wohnräume mit Rauchmeldern auszustatten. Für Vermieter ist die Rauchmelderpflicht nicht nur eine Frage der Sicherheit, sondern auch mit rechtlichen Pflichten und Kosten verbunden.

In welchem Räumen müssen Rauchmelder installiert werden?

Rauchmelder sind in bestimmten Räumen gesetzlich

vorgeschrieben, um im Brandfall eine rechtzeitige Warnung zu gewährleisten.

Dazu zählen alle Schlafräume sowie Kinderzimmer, da hier die größte Gefahr besteht, dass Bewohner im Schlaf von Rauchgasen überrascht werden. Ebenso müssen Rauchmelder in Fluren installiert werden, die als Rettungswege dienen und den Zugang zu Ausgängen ermöglichen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Bewohner bei einem Brand rechtzeitig gewarnt werden und die Fluchtwege nutzen können.

In Berlin und Brandenburg besteht darüber hinaus die Pflicht zur Installation in Wohn- und Arbeitszimmern.

Nicht vorgesehen ist die Anbringung von Rauchmeldern in Küchen und Bädern. In diesen Räumen besteht ein erhöhtes Risiko für Fehlalarme durch Dampf- und Rauchentwicklung beim Kochen oder Duschen. Um Fehlfunktionen zu vermeiden, sollten Rauchmelder daher ausschließlich in den gesetzlich vorgesehenen Bereichen installiert werden.

Rauchmelder sind also in den folgenden Räumen vorgeschrieben:

- Schlafräume
- Kinderzimmer
- Flure, die als Rettungswege dienen

Rauchmelderpflicht in allen Bundesländern

Die Rauchmelderpflicht ist in Deutschland Sache der Bundesländer und daher in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt. Mittlerweile gilt sie in allen 16 Bundesländern sowohl für vermieteten als auch für selbstgenutzten Wohnraum.

In allen Ländern müssen Rauchmelder in Neu- und Umbauten installiert werden. Für Bestandsbauten gelten ebenfalls klare Fristen, bis wann Rauchmelder anzubringen sind. In den meisten

Bundesländern ist die Nachrüstung bereits seit Jahren Pflicht. Als letztes Bundesland hat Sachsen die Rauchmelderpflicht für Bestandsbauten zum 31.12.2023 eingeführt.

Die Rauchmelderpflicht der Bundesländer im Überblick:

- **Baden-Württemberg:** Die Pflicht gilt für alle Neu- und Umbauten seit dem 10.07.2013. Bestehende Gebäude mussten bis zum 31.12.2014 mit Rauchmeldern ausgestattet sein. Vgl. § 15 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW).
- **Bayern:** Neu- und Umbauten unterliegen seit dem 01.01.2013 der Rauchmelderpflicht, bestehende Bauten ab dem 31.12.2017. Vgl. Artikel 46 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- **Berlin:** Es bestand zunächst keine Rauchmelderpflicht. Diese wurde jedoch eingeführt, und die Übergangsfrist für Bestandsbauten endete am 31.12.2020. Vgl. § 48 der neuen Berliner Landesbauordnung.
- **Brandenburg:** Gleich wie in Berlin; die Pflicht besteht seit 2021 auch für Bestandsbauten. Vgl. § 48 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).
- **Bremen:** Neu- und Umbauten unterliegen seit dem 01.05.2010 der Rauchmelderpflicht, bestehende Gebäude mussten bis zum 31.12.2015 nachgerüstet werden. Vgl. § 48 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO).
- **Hamburg:** Hier müssen Neu- und Umbauten bereits seit dem 01.04.2006 mit Rauchmeldern versehen werden. Für bestehende Bauten gilt die Pflicht seit dem 31.12.2010. Vgl. § 45 Hamburgische Bauordnung (HBauO).
- **Hessen:** Für Neu- und Umbauten gilt die Rauchmelderpflicht seit dem 24.06.2005. Ältere Gebäude mussten bis zum 31.12.2014 nachgerüstet werden. Vgl. § 14 Hessische

Bauordnung (HBO).

- **Mecklenburg-Vorpommern:** Neu- und Umbauten unterliegen seit dem 01.02.2006 der Pflicht, bestehende Gebäude seit dem 31.12.2009. Vgl. § 48 der Mecklenburg-Vorpommerschen Landesbauordnung (LBauO M-V).
- **Niedersachsen:** Für Neu- und Umbauten gilt die Pflicht seit dem 01.11.2012, für bestehende Bauten ab dem 31.12.2015. Vgl. § 44 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- **Nordrhein-Westfalen:** Rauchmelderpflicht für Wohnungen, die nach dem 01.04.2013 errichtet oder genehmigt wurden; Bestandswohnungen mussten bis 31.12.2016 nachgerüstet werden. Vgl. § 47 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).
- **Rheinland-Pfalz:** Für Neu- und Umbauten gilt die Pflicht seit dem 23.12.2003, für bestehende Wohnungen seit dem 12.07.2012. Vgl. § 44 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).
- **Saarland:** Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten seit dem 18.02.2014, Bestandsbauten mussten bis zum 31.12.2016 ebenfalls nachgerüstet werden. Vgl. § 46 der Landesbauordnung Saarland (LBO).
- **Sachsen:** Die Pflicht wurde zuletzt eingeführt, Bestandsbauten mussten bis spätestens 31.12.2023 mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Vgl. § 47 Absatz 4 der Sächsischen Bauordnung.
- **Sachsen-Anhalt:** Neu- und Umbauten seit dem 17.02.2009, Bestandswohnungen ab dem 01.12.2015. Vgl. § 47 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA).
- **Schleswig-Holstein:** Neu- und Umbauten seit dem 01.04.2005, Bestandswohnungen mussten bis zum 31.12.2010 nachgerüstet werden. § 48 Absatz 4 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO). Vgl. § 48 Absatz 4

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

- **Thüringen:** Neu- und Umbauten seit dem 29.02.2008, für Bestandsbauten galt die Pflicht ab dem 31.12.2018. Vgl. § 48 der Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Wer ist für Einbau und Wartung verantwortlich?

Die Pflicht zur Installation der Rauchmelder liegt in allen Bundesländern beim Eigentümer beziehungsweise Vermieter. Dieser muss die Geräte kaufen und fachgerecht montieren lassen.

Bei der Wartung gibt es Unterschiede zwischen den Bundesländern. In zehn Bundesländern ist der Mieter für die regelmäßige Kontrolle der Funktionsfähigkeit und den Batteriewechsel verantwortlich. In den übrigen Bundesländern bleibt auch die Wartungspflicht beim Vermieter.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten Vermieter die Zuständigkeit für die Wartung im Mietvertrag regeln. Es ist möglich, die Verantwortung auf den Mieter zu übertragen. Allerdings bleibt die sogenannte Sekundärhaftung bestehen. Vermieter müssen sicherstellen, dass der Mieter tatsächlich in der Lage ist, die Wartung ordnungsgemäß durchzuführen.

Kosten für Rauchmelder: Wer zahlt?

Die Kosten für die Anschaffung und Installation der Rauchmelder trägt grundsätzlich der Vermieter. Diese Ausgaben gelten als Modernisierungskosten, da sie die Sicherheit und den Gebrauchswert der Immobilie erhöhen. Nach § 559 BGB können Vermieter unter bestimmten Bedingungen bis zu 8 % der entstandenen Kosten auf die Jahreskaltmiete umlegen (Modernisierungsmieterhöhung).

Die laufenden Wartungskosten können als Betriebskosten über die Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Ohne vertragliche Regelung

gelten die Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung.

Wichtig ist, dass der Austausch eines defekten Rauchmelders keine Modernisierung darstellt. Diese Kosten sind vom Vermieter zu tragen und nicht auf den Mieter umlegbar.

Technische Anforderungen an Rauchmelder

Rauchmelder müssen bestimmte gesetzliche und technische Anforderungen erfüllen. Geräte müssen nach der europäischen Norm DIN EN 14604 zertifiziert sein.

Qualitativ hochwertige Rauchmelder tragen zudem das Q-Label und verfügen häufig über eine fest verbaute 10-Jahres-Batterie, die den Wartungsaufwand deutlich reduziert.

Für größere Wohnungen oder Häuser mit mehreren Etagen empfiehlt sich der Einsatz funkvernetzter Rauchmelder, die im Brandfall alle Alarm auslösen.

Wartung und Austausch: Was Vermieter beachten sollten

Die regelmäßige Wartung der Rauchmelder ist entscheidend, damit diese im Ernstfall zuverlässig funktionieren. Nach der Anwendernorm DIN 14676 sollte die Funktionsprüfung mindestens einmal jährlich durchgeführt werden.

Dabei sind folgende Punkte zu prüfen:

- Auslösen des Testalarms über die Prüftaste
- Sichtprüfung der Raucheintrittsöffnungen
- Überprüfung der Umgebung auf Hindernisse
- Batteriewechsel, falls keine Langzeitbatterie verbaut ist

Nach spätestens zehn Jahren müssen Rauchmelder vollständig ersetzt werden, unabhängig davon, ob sie noch funktionstüchtig sind.

Viele Vermieter beauftragen für die Wartung Fachfirmen und lassen sich die Arbeiten durch Wartungsprotokolle dokumentieren. Dies

reduziert im Schadensfall die Haftungsrisiken für Vermieter.

Haftung bei Verstößen gegen die Rauchmelderpflicht

Kommt es infolge fehlender oder nicht funktionstüchtiger Rauchmelder zu einem Schaden, kann der Vermieter haftbar gemacht werden. Auch wenn die Wartungspflicht vertraglich auf den Mieter übertragen wurde, bleibt die Sekundärhaftung bestehen. Der Vermieter muss regelmäßig kontrollieren oder kontrollieren lassen, ob die Rauchmelder funktionsfähig sind.

In einigen Bundesländern, etwa in Mecklenburg-Vorpommern, kann ein Verstoß gegen die Rauchmelderpflicht als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

15.4 Gestaltung von Klingelschildern

Wenn ein neuer Mieter einzieht, stellt sich oft die Frage, ob er das Namensschild am Briefkasten oder an der Klingel selbst gestalten oder ändern darf. Für Vermieter ist wichtig zu wissen, welche Rechte und Pflichten hier gelten und wie mit Sonderwünschen umzugehen ist.

Anspruch auf Namensschild – aber kein freies Gestaltungsrecht

Ein Mieter hat grundsätzlich Anspruch darauf, dass sein Name am Briefkasten und an der Klingel erscheint. Das gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung und dient dazu, dass Post, Lieferungen und Besucher zuverlässig ankommen. Fehlt ein entsprechendes Namensschild, kann der Mieter verlangen, dass der Vermieter eines anbringt oder ihn dazu ermächtigt.

Ein freies Gestaltungsrecht ergibt sich daraus aber nicht. Weder

besteht ein Anspruch auf ein bestimmtes Material oder Design, noch darf der Mieter ohne Weiteres selbst ein Schild anbringen. Denn das Erscheinungsbild des Hauses steht regelmäßig im berechtigten Interesse des Vermieters.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, kreative Eigenlösungen wie handgeschriebene Zettel, farbige Aufkleber oder unpassende Größenformate zu dulden.

Der Vermieter darf einheitliche Vorgaben machen?

Als Eigentümer hat der Vermieter das Recht, ein einheitliches Erscheinungsbild im Eingangsbereich vorzugeben. Dies umfasst insbesondere die Art, Größe und Anbringung von Namensschildern.

Eine solche Vereinheitlichung ist zulässig und in vielen Mehrfamilienhäusern auch üblich, etwa durch Gravurschilder in neutralem Design, die von einer Hausverwaltung zentral organisiert werden.

Diese Vorgaben dienen nicht nur ästhetischen Zwecken, sondern auch der Übersichtlichkeit und Ordnung im Haus. Der Vermieter darf daher grundsätzlich selbst entscheiden, welche Art von Schildern angebracht werden. Er kann auch regeln, dass Anbringung und Gestaltung ausschließlich durch den Vermieter erfolgen darf.

Eigenmächtige Änderungen sind nicht erlaubt

Bringt der Mieter dennoch ohne Absprache ein eigenes Schild an, etwa mit abweichender Farbe, ungewöhnlicher Beschriftung oder einem Zusatz wie „Privat“ oder „Paket bitte bei Nachbarn abgeben“, kann der Vermieter dessen Entfernung verlangen. Auch das eigenmächtige Überkleben oder Ersetzen eines vorhandenen Schildes ist nicht erlaubt, sofern der Vermieter dies untersagt oder eigene Vorgaben gemacht hat.

Zudem besteht das Risiko, dass durch eigenmächtige Maßnahmen andere Mieter zu ähnlichen Schritten ermutigt werden, was

langfristig das einheitliche Erscheinungsbild beeinträchtigen kann.

Sonderwünsche? Nur mit Zustimmung des Vermieters

Möchte ein Mieter eine individuelle Gestaltung, etwa bei einer Wohngemeinschaft mehrere Namen auf einem Schild anbringen, ein Firmenlogo ergänzen oder eine bestimmte Designvariante verwenden, sollte er dies frühzeitig mit dem Vermieter abstimmen.

In vielen Fällen lassen sich unkomplizierte Lösungen finden. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht jedoch nicht. Der Vermieter darf Sonderwünsche ablehnen, wenn sie mit seinen Vorstellungen vom Erscheinungsbild nicht vereinbar sind oder andere Mieter stören könnten.

Eine Ausnahme kann gelten, wenn der Mieter nachweislich auf bestimmte Informationen angewiesen ist, bspw. weil er im Rahmen einer genehmigten teilgewerblichen Nutzung eine Außenkennzeichnung benötigt. Auch hier bleibt jedoch eine vorherige Abstimmung erforderlich.

Klare Regelung im Mietvertrag oder der Hausordnung

Um unnötige Diskussionen zu vermeiden, empfiehlt sich eine klare Regelung im Mietvertrag oder in der Hausordnung. Eine Formulierung wie

„Namensschilder an Klingel und Briefkasten werden ausschließlich vom Vermieter oder der Hausverwaltung einheitlich angebracht. Eigene Veränderungen sind nicht zulässig.“

schafft für beide Seiten Transparenz und verhindert Missverständnisse.

Gleichzeitig bleibt gewährleistet, dass Mieter zuverlässig erreichbar sind und ein ordentlicher Gesamteindruck des Hauses gewahrt bleibt.

Eine Regelung in der Hausordnung bietet sich insbesondere dann an, wenn die einzelnen Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus vielen verschiedenen Eigentümern/Vermietern gehören und eine Hausverwaltung die Verwaltung der Klingelschilder übernimmt.

15.5 Mietzahlung: Dauerauftrag vs. Lastschrift

Als Vermieter möchten Sie vor allem, dass die Miete jeden Monat zuverlässig und ohne zusätzlichen Aufwand eingeht. In der Praxis kommen dafür vor allem zwei Zahlungsarten in Betracht – der Dauerauftrag und das Lastschriftverfahren.

Für Vermieter stellt sich deshalb regelmäßig die Frage, welche Zahlungsart im Mietverhältnis sinnvoll ist. Ebenso wichtig ist es, zu wissen, welche Voraussetzungen für eine Lastschrift gelten und welche praktischen Unterschiede zwischen Dauerauftrag und Lastschrift bestehen.

Zahlung der Miete: Lastschrift oder Dauerauftrag – was ist der Unterschied?

Der wichtigste Unterschied zwischen Dauerauftrag und Lastschrift liegt darin, wer die Zahlung veranlasst.

Beim Dauerauftrag ist der Mieter die aktive Seite. Er weist seine Bank an, einen bestimmten Betrag in regelmäßigen Abständen auf das Konto des Vermieters zu überweisen. Die Bank führt diese Überweisung automatisch aus, solange der Dauerauftrag besteht. Der Vermieter ist dabei lediglich der Zahlungsempfänger.

Beim Lastschriftverfahren ist die Situation umgekehrt. Hier erfolgt der Zahlungseinzug durch den Vermieter beziehungsweise durch dessen Bank. Der Mietbetrag wird am vereinbarten Termin direkt vom Konto des Mieters abgebucht. Voraussetzung dafür ist jedoch,

dass der Mieter eine entsprechende Einzugsermächtigung erteilt hat.

Ein weiterer Unterschied betrifft die Höhe der Zahlung. Der Dauerauftrag eignet sich vor allem für regelmäßig gleichbleibende Beträge. Die Lastschrift kann dagegen auch bei wiederkehrenden Zahlungen eingesetzt werden, deren Höhe sich im Laufe der Zeit verändert.

Wie funktioniert ein Dauerauftrag bei der Mietzahlung?

Ein Dauerauftrag ist eine Dienstleistung der Bank für regelmäßig wiederkehrende Überweisungen. Der Kontoinhaber erteilt seiner Bank den Auftrag, in festgelegten Abständen einen bestimmten Betrag auf ein anderes Konto zu überweisen.

In der Praxis richtet der Mieter den Dauerauftrag selbst ein, z. B. über das Onlinebanking, das Mobile Banking oder direkt bei seiner Bank. Dabei werden der Zahlungsempfänger, der Betrag und der Ausführungstermin festgelegt. Anschließend überweist die Bank den festgelegten Betrag automatisch zu den vereinbarten Zeitpunkten.

Gerade bei Mietzahlungen ist dieses Verfahren weit verbreitet. Die Miete wird in vielen Mietverhältnissen monatlich in gleicher Höhe geschuldet. Dadurch eignet sich der Dauerauftrag besonders gut, weil der Betrag nicht jedes Mal neu eingegeben werden muss.

Sobald der Dauerauftrag eingerichtet ist, erfolgt die Zahlung automatisch. Gleichzeitig bleibt die Kontrolle über den Auftrag beim Mieter. Er kann den Dauerauftrag jederzeit ändern oder auch vollständig stoppen.

Wie funktioniert das Lastschriftverfahren bei der Mietzahlung?

Beim Lastschriftverfahren erfolgt die Zahlung nicht durch eine Überweisung des Mieters, sondern durch einen Einzug des Vermieters. Der vereinbarte Betrag wird dabei direkt vom Konto des Mieters

abgebucht.

Damit dies möglich ist, muss der Mieter dem Vermieter eine entsprechende Einzugsermächtigung erteilen. Diese Ermächtigung wird in der Regel über ein Formular erteilt, das als Belastungs- oder Zahlungsermächtigung bezeichnet wird. Darin trägt der Mieter seine Bankdaten ein und bestätigt, dass der Vermieter den Mietbetrag vom Konto abbuchen darf.

Nach der Freigabe durch die Bank kann der Vermieter den Mietzins in der vereinbarten Regelmäßigkeit einziehen. Für Vermieter bedeutet das: Die Zahlung muss nicht mehr vom Mieter überwiesen werden, sondern wird automatisch vom Konto abgebucht.

Voraussetzung bleibt jedoch immer, dass der Mieter dem Lastschriftzug zuvor ausdrücklich zugestimmt hat.

Lastschrift für die Miete – Praktische Umsetzung

Wenn Vermieter den Mietzins per Lastschrift einziehen möchten, sind einige organisatorische Schritte erforderlich. Entscheidend ist dabei vor allem die Zustimmung des Mieters.

Der Ablauf lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Mieter muss ein Lastschriftmandat erteilen.
- Dazu erhält er ein entsprechendes Formular vom Vermieter oder Zahlungsempfänger.
- In diesem Formular trägt der Mieter seine Bankdaten ein und bestätigt mit seiner Unterschrift die Abbuchung.
- Das unterschriebene Mandat wird an die Bank übermittelt.
- Nach Prüfung durch die Bank wird die Belastungs- oder Zahlungsermächtigung freigeschaltet.
- Erst danach kann der Vermieter den Mietzins regelmäßig vom Konto des Mieters einziehen.

Die Einrichtung der Lastschrift ist grundsätzlich unkompliziert, setzt

aber immer voraus, dass der Mieter aktiv mitwirkt und die entsprechende Ermächtigung erteilt.

Welche Vorteile und welche Nachteile hat der Dauerauftrag für Vermieter?

Vorteile Dauerauftrag

Der Dauerauftrag ist eine einfache und weitverbreitete Lösung für regelmäßige Zahlungen. Da der Mieter den Auftrag selbst bei seiner Bank einrichtet, erfolgt die Überweisung anschließend automatisch in den festgelegten Abständen.

Gerade bei Mietzahlungen ist das praktisch, weil der Mietbetrag in vielen Fällen jeden Monat gleichbleibt. Sobald der Dauerauftrag eingerichtet ist, muss der Mieter nicht mehr daran denken, die Überweisung manuell auszuführen.

Für Vermieter bedeutet das vor allem einen zuverlässigen und planbaren Zahlungseingang. Gleichzeitig entsteht kaum organisatorischer Aufwand, da die Überweisung vollständig über das Bankkonto des Mieters gesteuert wird.

Nachteile Dauerauftrag

Beim Dauerauftrag liegt die Kontrolle vollständig beim Mieter.

Der Mieter richtet den Auftrag selbst ein und kann ihn auch jederzeit ändern oder löschen. Für Vermieter bedeutet das, dass sie keinen direkten Einfluss auf den Zahlungsvorgang haben (Achtung Verjährung).

Außerdem kann es vorkommen, dass ein Dauerauftrag nach einer Änderung der Miethöhe nicht angepasst und weiterhin der alte Betrag überwiesen wird.

Welche Vorteile und welche Nachteile hat die Lastschrift für Vermieter?

Vorteile Lastschriftverfahren

Die Lastschrift kann Vermietern mehr Kontrolle über den Zahlungseinzug geben. Anders als beim Dauerauftrag wird die Zahlung nicht vom Mieter ausgelöst, sondern direkt vom Konto des Mieters eingezogen.

Für Vermieter bedeutet das vor allem einen besseren Überblick über die Zahlungseingänge. Wird eine Lastschrift eingezogen, lässt sich schnell erkennen, ob die Abbuchung erfolgreich war oder ob es zu einer Rückbuchung gekommen ist.

Zudem bietet die Lastschrift eine gewisse Sicherheit im Zahlungsablauf. Der Mieter kann die Zahlung nicht einfach aktiv aussetzen, indem er etwa einen Dauerauftrag löscht oder eine Überweisung nicht ausführt. Der Zahlungseinzug erfolgt automatisiert, solange ein gültiges Mandat vorliegt.

Gerade bei mehreren Mietverhältnissen kann das Verfahren den Verwaltungsaufwand reduzieren. Statt einzelne Überweisungen zu kontrollieren, kann der Vermieter den Zahlungseinzug zentral organisieren und mögliche Probleme schneller erkennen.

Nachteile Lastschriftverfahren

Auch bei der Lastschrift gibt es Punkte, die Vermieter beachten sollten.

Zunächst kann der Einzug nur erfolgen, wenn der Mieter zuvor ein entsprechendes Mandat erteilt hat. Ohne diese Zustimmung ist ein Lastschrifteinzug nicht möglich.

Zudem sollten Vermieter regelmäßig kontrollieren, ob eingezogene Beträge korrekt sind. Je nach Verfahren besteht die Möglichkeit,

dass eine Abbuchung innerhalb bestimmter Fristen wieder rückgängig gemacht wird.

Das gilt insbesondere dann, wenn der Mieter der Abbuchung widerspricht oder das Lastschriftmandat widerrufen beziehungsweise anderweitig beendet wird. In diesen Fällen kann der bereits eingezogene Betrag wieder zurückgebucht werden.

Weitere Zahlungsformen bei der Mietzahlung

Neben Dauerauftrag und Lastschrift gibt es noch weitere Möglichkeiten, Mietzahlungen abzuwickeln.

Viele Mieter überweisen die Miete weiterhin klassisch selbst über das Onlinebanking oder das E-Banking ihrer Bank. Dabei geben sie die Zahlungsdaten für jede Überweisung erneut ein. Dieses Verfahren wird häufig genutzt, wenn kein Dauerauftrag eingerichtet wurde.

Darüber hinaus gewinnen digitale Zahlungsformen zunehmend an Bedeutung. Dazu gehören etwa elektronische Rechnungen, die direkt im Onlinebanking empfangen und bezahlt werden können. Auch QR-Rechnungen werden im Zahlungsverkehr eingesetzt. Dabei enthält die Rechnung einen QR-Code mit allen Zahlungsinformationen, der über eine Banking-App gescannt werden kann.

15.6 Abmahnung

Die Abmahnung spielt im Mietrecht insbesondere im Zusammenhang mit der Kündigung eine zentrale Rolle. Sie dient dazu, den Mieter auf eine Pflichtverletzung hinzuweisen und ihm zugleich die Möglichkeit zu geben, sein Verhalten zu ändern und zukünftige Verstöße zu vermeiden.

In vielen Fällen ist die Abmahnung Voraussetzung für eine wirksame Kündigung, insbesondere bei einer außerordentlichen

fristlosen Kündigung gemäß § 543 BGB. Ohne vorherige Abmahnung ist eine Kündigung regelmäßig unwirksam, es sei denn, diese ist ausnahmsweise entbehrlich, etwa bei besonders schwerwiegenden Pflichtverletzungen oder wenn eine Verhaltensänderung offensichtlich nicht zu erwarten ist.

Inhaltlich muss die Abmahnung die beanstandete Pflichtverletzung konkret und nachvollziehbar benennen. Pauschale Vorwürfe genügen nicht. Der Mieter ist klar zur Unterlassung bzw. zur vertragsgemäßen Nutzung aufzufordern. Zudem sollte die Abmahnung unmissverständlich erkennen lassen, dass im Wiederholungsfall rechtliche Konsequenzen drohen, insbesondere die Kündigung des Mietverhältnisses.

Formale Anforderungen bestehen insoweit, als die Abmahnung grundsätzlich keiner bestimmten Form unterliegt und daher auch mündlich ausgesprochen werden kann. Aus Beweisgründen ist jedoch dringend zu empfehlen, die Abmahnung schriftlich zu erteilen. Entscheidend ist zudem der Zugang beim Mieter, da die Abmahnung erst mit Zugang rechtliche Wirkung entfaltet. In der Praxis sollte daher auf eine nachweisbare Zustellung geachtet werden, etwa durch Einwurf-Einschreiben oder persönliche Übergabe unter Zeugen.

Für Vermieter ist die Abmahnung ein wesentliches Instrument, um Pflichtverstöße rechtssicher zu dokumentieren und die Voraussetzungen für eine spätere Kündigung zu schaffen. Fehlerhafte, unklare oder nicht nachweisbar zugegangene Abmahnungen können hingegen dazu führen, dass eine darauf gestützte Kündigung unwirksam ist.

Aufgrund ihrer engen Verzahnung mit dem Kündigungsrecht wird die Abmahnung im folgenden Kapitel zur Kündigung vertieft behandelt.

16. Kündigung

16.1 Allgemeines

Die Kündigung stellt im Mietrecht das zentrale Instrument zur Beendigung eines Mietverhältnisses dar. Anders als in vielen anderen Vertragsverhältnissen ist die Beendigung jedoch nicht frei gestaltbar, sondern unterliegt im Wohnraummietrecht strengen gesetzlichen Vorgaben, die insbesondere dem Schutz des Mieters dienen.

Grundsätzlich ist zwischen der ordentlichen (fristgerechten) und der außerordentlichen (regelmäßig fristlosen) Kündigung zu unterscheiden. Während die ordentliche Kündigung an gesetzliche Fristen gebunden ist und – auf Vermieterseite – ein berechtigtes Interesse voraussetzt, ermöglicht die außerordentliche Kündigung eine sofortige Beendigung bei Vorliegen schwerwiegender Pflichtverletzungen oder besonderer Umstände.

Besondere Bedeutung kommt der unterschiedlichen Stellung von Vermieter und Mieter zu. Während der Mieter das Mietverhältnis grundsätzlich ohne Angabe von Gründen kündigen kann, ist der Vermieter an enge Voraussetzungen gebunden. Er benötigt regelmäßig ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB, etwa Eigenbedarf oder eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung der Immobilie. Diese gesetzliche Ungleichbehandlung ist Ausdruck des sozialen Mieterschutzes.

Neben den materiellen Voraussetzungen sind auch formelle Anforderungen von erheblicher praktischer Relevanz. Kündigungen bedürfen der Schriftform (§ 568 BGB), müssen klar und eindeutig formuliert sein und dem Vertragspartner nachweisbar zugehen. Fehler in diesem Bereich führen regelmäßig zur Unwirksamkeit der Kündigung.

Das Kündigungsrecht im Mietverhältnis ist zudem durch zahlreiche Sonderregelungen ergänzt, etwa durch Kündigungsbeschränkungen nach Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577a BGB), Härteeinwände des Mieters (§ 574 BGB) oder besondere Vorschriften für bestimmte Mietverhältnisse.

Vor diesem Hintergrund ist eine sorgfältige Prüfung sowohl der materiellen als auch der formellen Voraussetzungen unerlässlich, um die Wirksamkeit einer Kündigung sicherzustellen und kostenintensive Streitigkeiten zu vermeiden.

16.2 Ordentliche Kündigung: Eigenbedarf

Die Eigenbedarfskündigung ist eines der zentralen Instrumente für Vermieter, um ein bestehendes Mietverhältnis rechtmäßig zu beenden. Sie kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die vermietete Wohnung künftig selbst genutzt oder einem nahen Angehörigen zur Verfügung gestellt werden soll.

Allerdings sind die rechtlichen Voraussetzungen streng, die formalen Anforderungen hoch und es gibt viele Fehlerquellen.

Was ist eine Eigenbedarfskündigung?

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann ein Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn er die Wohnung für sich selbst, für Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Dies ist der klassische Fall der sog. Eigenbedarfskündigung.

Wichtig ist: Die Kündigung muss nachvollziehbar begründet werden. Der bloße Verweis auf einen allgemeinen Nutzungswunsch reicht nicht aus. Vielmehr ist konkret darzulegen, wer in die Wohnung einziehen soll und aus welchem Grund.

Das Gesetz sieht vor, dass Mieter gegen eine

Eigenbedarfskündigung Widerspruch einlegen können – insbesondere bei Vorliegen von Härtefällen. Zudem gelten Kündigungsfristen, deren Dauer von der bisherigen Mietdauer abhängt.

Für wen kann der Vermieter Eigenbedarf anmelden?

Der Eigenbedarf kann sowohl für den Vermieter selbst als auch für bestimmte nahestehende Personen geltend gemacht werden. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nennt explizit Familienangehörige und Haushaltsangehörige. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem neueren Urteil geklärt, dass eine Person nur als naher Angehörige zählt, wenn sie vor Gericht ein Zeugnisverweigerungsrecht (§ 383 ZPO, § 52 StPO) hätte.

Nach der Rechtsprechung ist der Kreis der begünstigten Personen wie folgt zu differenzieren.

Nahe Angehörige, die keinen weiteren Nachweis erfordern:

- Kinder, Stiefkinder, Eltern, Enkel, Großeltern
- Ehepartner, auch getrennt lebend
- Eingetragene Lebenspartner
- Geschwister, Nichten, Neffen
- Schwiegereltern und Schwiegerkinder

Personen, für die ein zusätzlicher Nachweis der persönlichen Verbundenheit erforderlich ist:

- Onkel und Tanten
- Großnichten und -neffen
- Schwägerinnen und Schwager
- Cousins und Cousinen

Eigenbedarf kann ferner auch für nicht verwandte Personen angemeldet werden, sofern sie dem Haushalt angehören oder ein besonderes Näheverhältnis besteht. Dazu zählen etwa:

- Lebensgefährten
- Pflegekinder
- Hausangestellte (z. B. Hausmeister, Pflegepersonal)
- Ausschluss des Eigenbedarfs

Keine Eigenbedarfskündigung ist möglich zugunsten von:

- Ehemaligen Lebensgefährten oder Ehepartnern
- Eltern des Lebenspartners
- Patenkindern
- Cousins/Cousinen ohne Nachweis der besonderen Verbundenheit.

Gründe für eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters

Ein wirksamer Eigenbedarf muss konkret und nachvollziehbar dargelegt werden. Insbesondere muss aus dem Kündigungsschreiben hervorgehen:

- Wer die Wohnung künftig nutzen soll,
- Wann der Einzug erfolgen soll,
- Warum die Wohnung benötigt wird.

Allgemeine Absichtserklärungen oder vage Angaben reichen nicht aus.

Zulässige Gründe

Die folgenden Gründe sind durch die Rechtsprechung als zulässige Eigenbedarfsgründe anerkannt:

- Geplanter Familienzuwachs oder gesundheitlicher Bedarf (z. B. barrierefreies Wohnen)
- Nutzung als Altersruhesitz
- Verlegung des Lebensmittelpunkts näher zum Arbeitsplatz
- Bildung eines eigenen Haushalts durch Kinder oder nahe Verwandte

- Nutzung der Wohnung für berufliche Zwecke (z. B. Home-office, Praxisräume), soweit plausibel begründet
- Nutzung als Zweitwohnsitz oder Stadtwohnung, auch bei nur zeitweiser Nutzung
- Zusammenlegung mehrerer Haushalte (z. B. nach Eheschließung, Pflegebedarf)

Auch finanzielle Erwägungen wie deutlich geringere Wohnkosten oder der temporäre Bedarf aufgrund eines längeren Umbaus der derzeitigen Wohnung können ein legitimer Eigenbedarf sein.

Ein vollständiger Name der einziehenden Person muss nicht zwingend angegeben werden. Die Angabe des Verhältnisses zu der Person (Verwandtschaft bzw. persönliche Verbundenheit) und des Bedarfs genügt.

Nicht zulässige Gründe

Unwirksam ist eine Eigenbedarfskündigung, wenn:

- Der Bedarf lediglich angekündigt, aber nicht konkretisiert wird (z. B. „späterer Einzug“).
- Der Bedarf gar nicht oder nur pauschal begründet wird.
- Die Wohnung gewerblich genutzt werden soll. Es kann aber im Einzelfall ein allgemeines berechtigtes Interesse an der Kündigung vorliegen, wenn der Vermieter weitreichende Nachteile nachweisen kann, sofern er die Wohnung nicht gewerblich nutzen kann.
- Der Wohnbedarf unangemessen groß ist („überhöhter Wohnbedarf“).
- Der Eigenbedarf lediglich vorgeschoben oder treuwidrig ist (z. B. zur Umgehung einer Mieterhöhung oder bei Leerstand gleichwertiger Wohnungen).
- Der Vermieter bei Vertragsschluss bereits konkret von künftigen Eigenbedarf wusste, dies aber verschwiegen hat.

- Es nicht klar ist, ob der Vermieter oder eine andere Person in die Wohnung einziehen sollen.
- Die Eigenbedarfskündigung nur auf Vorrat erfolgen soll, aber kein konkreter anderer Grund vorliegt.
- Der Vermieter eine andere leerstehende Wohnung hat, die genauso oder besser geeignet ist.
- Der Vermieter nur vorübergehend für ein paar, wenige Monate in die Wohnung einziehen möchte.

In all diesen Fällen kann die Kündigung im Streitfall von einem Gericht für unwirksam erklärt werden.

Was gilt, wenn der Eigenbedarf wegfällt?

Fällt der geltend gemachte Eigenbedarf nachträglich weg – etwa, weil die Bedarfsperson auszieht oder der Einzug dauerhaft nicht mehr möglich ist –, ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter unverzüglich darüber zu informieren und die Kündigung zurückzunehmen. Diese Pflicht besteht aber nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. Nach Beendigung des Mietverhältnisses entfällt die Mitteilungspflicht. Kommt es dennoch zum Streit, trägt der Vermieter allerdings die Darlegungs- und Beweislast.

Was gilt für Eigenbedarf bei mehreren Wohnungen?

Verfügt ein Vermieter über mehrere vergleichbare Wohnungen, muss er nachvollziehbar darlegen, warum gerade die betreffende Wohnung für den Eigenbedarf benötigt wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn im gleichen Objekt weitere Wohnungen zur Verfügung stehen. Grundsätzlich hat er aber ein Wahlrecht, für welche Wohnung er Eigenbedarf anmeldet.

Wird eine geeignete Alternativwohnung voraussichtlich zum Kündigungszeitpunkt frei, ist der Vermieter aber verpflichtet, dem Mieter diese Wohnung als Ersatz anzubieten, sofern sie im selben

Gebäude liegt, vergleichbare Größe und Ausstattung aufweist und es dem Mieter zumutbar ist, diese zu beziehen. Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Mieter etwaige Mehrkosten (z. B. höhere Miete, weitere Entfernung, Umzugskosten) als Schadensersatz geltend machen. Die Wirksamkeit der Kündigung bleibt jedoch davon unberührt.

Missbräuchlich kann die Eigenbedarfskündigung dann sein, wenn:

- bereits zum Kündigungszeitpunkt eine andere geeignete Wohnung leer steht,
- eine solche Wohnung nachweislich in Kürze frei wird.

In diesen Fällen wird von der Rechtsprechung erwartet, dass der Vermieter entweder die Alternativwohnung nutzt oder diese dem Mieter anbietet. Der Vermieter darf aber auch plausibel und nachvollziehbar begründen, weshalb ausschließlich die gekündigte Wohnung für seinen Eigenbedarf geeignet ist.

Wie muss die Eigenbedarfskündigung erklärt werden?

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs bedarf der Schriftform (§ 568 BGB). Das Kündigungsschreiben muss dem Mieter im Original zugehen und folgende Angaben enthalten:

- Name und Anschrift von Mieter und Vermieter (Wenn es mehrere Mieter gibt, müssen diese alle genannt werden bzw. die Kündigung muss allen Mietern erklärt werden)
- Bezeichnung der Wohnung
- Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses
- Konkrete Begründung des Eigenbedarfs: Wer soll einziehen, aus welchem Grund, zu welchem Zeitpunkt
- Hinweis auf Widerspruchsrecht des Mieters

Tipp für Vermieter: Versenden Sie das Kündigungsschreiben per

Einwurfeinschreiben oder übergeben Sie es persönlich im Beisein von Zeugen. Allein das Absenden reicht nicht aus – entscheidend ist der tatsächliche Zugang beim Mieter (vgl. Zustellung von Schreiben und Dokumenten im Mietrecht).

Tipp für Vermieter: In unseren Vermieterpaketen Plus und Premium ist eine Vorlage für eine Eigenbedarfskündigung enthalten.

Kündigungsfristen bei einer Eigenbedarfskündigung

Für eine wirksame Eigenbedarfskündigung sind die gesetzlichen Kündigungsfristen gemäß § 573c Abs. 1 BGB zu beachten. Diese richten sich nach der Dauer des Mietverhältnisses und betragen bei einer Vertragslaufzeit von bis zu fünf Jahren drei Monate. Besteht das Mietverhältnis seit mehr als fünf Jahren, verlängert sich die Kündigungsfrist auf sechs Monate; nach einer Mietdauer von mehr als acht Jahren beträgt die Frist neun Monate. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung beim Mieter. Der Vermieter muss sicherstellen, dass die Kündigung dem Mieter spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zugeht, damit dieser Monat noch in die Frist einbezogen wird.

Mietdauer bis 5 Jahre:	3 Monate Kündigungsfrist
Mietdauer 5–8 Jahre:	6 Monate Kündigungsfrist
Mietdauer über 8 Jahre:	9 Monate Kündigungsfrist

Wurde der Mietvertrag vor 2001 abgeschlossen, kann im Mietvertrag eine andere Frist geregelt sein.

Kündigungsfrist für Eigenbedarf nach Umwandlung in Wohneigentum/Eigentümerwechsel

Wird eine vermietete Wohnung verkauft, stellt sich für den Erwerber regelmäßig die Frage, ob er eine Eigenbedarfskündigung

aussprechen kann. Grundsätzlich gilt nach § 566 BGB der mietrechtliche Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“, das heißt, der neue Eigentümer tritt in sämtliche Rechte und Pflichten des bestehenden Mietverhältnisses ein. Ein Sonderkündigungsrecht besteht nicht.

Allerdings sieht § 577a BGB vor, dass eine Eigenbedarfskündigung nach einer Umwandlung der Wohnung in Wohneigentum („Aufteilung“) und anschließendem Verkauf eine Eigenbedarfskündigung erst nach Ablauf einer Sperrfrist zulässig ist. Diese beträgt bundesweit mindestens drei Jahre und beginnt mit der Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch. In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt – etwa in vielen Großstädten – kann das jeweilige Bundesland die Sperrfrist durch Rechtsverordnung auf bis zu zehn Jahre verlängern. Erst nach Ablauf dieser Frist darf eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs erklärt werden. Anderenfalls ist sie unwirksam. Die Einhaltung dieser Frist ist daher im Vorfeld genau zu prüfen, insbesondere bei vermieteten Eigentumswohnungen, die im Rahmen von Umwandlungsmaßnahmen veräußert wurden.

Achtung: der Mieter kann eventuell sein Vorkaufsrecht ausüben und die Wohnung selbst kaufen.

Kündigung im selbstbewohnten Zweifamilienhaus

Bewohnt der Vermieter selbst eine von zwei Wohnungen im Gebäude, kann er nach § 573a BGB auch ohne berechtigtes Interesse kündigen. Die Kündigungsfrist verlängert sich dann jedoch um drei Monate, beträgt also insgesamt sechs Monate.

Übersicht Kündigungsfristen

Konstellation	Rechts- grundlage	Kündigungs- bzw. Sperr- frist	Besonderhei- ten / Hin- weise
Mietdauer bis 5 Jahre	§ 573c BGB	3 Monate	Zugang der Kündigung bis zum 3. Werk- tag eines Mo- nats für Kün- digung zum übernächsten Monat
Mietdauer 5 bis 8 Jahre	§ 573c BGB	6 Monate	
Mietdauer über 8 Jahre	§ 573c BGB	9 Monate	
Umwandlung in Eigentums- wohnung (all- gemein)	§ 577a Abs. 1 BGB	Sperrfrist: mind. 3 Jahre	Beginn mit Grundbuch- eintrag des Käufers
Umwandlung in Eigentums- wohnung (in Städten mit angespann- tem Markt)	§ 577a Abs. 2 BGB	Sperrfrist: bis zu 10 Jahre	Verlängerung durch Rechts- verordnung des Bundes- lands möglich
Eigentümer- wechsel (all- gemein)	§ 577a BGB	Sperrfrist: mind. 3 Jahre	Gilt auch ohne Umwandlung, sofern vermie- tet und

			veräußert
Selbstbe- wohntes Zwei- familienhaus	§ 573a BGB	6 Monate	Kündigung ohne berech- tigtes Inte- resse möglich; Frist um 3 Mo- nate verlän- gert

Widerspruch des Mieters bei Eigenbedarfskündigung

Wird einem Mieter wegen Eigenbedarfs gekündigt, steht ihm ein gesetzliches Widerspruchsrecht zu. Dieses ergibt sich aus § 574 BGB und dient dem Schutz vor einer unzumutbaren Härte für den Mieter. Der Widerspruch muss schriftlich erfolgen und dem Vermieter spätestens zwei Monate vor dem vorgesehenen Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses zugehen. Wird diese Frist versäumt, kann das Widerspruchsrecht untergehen.

Ein Widerspruch kann sowohl formale als auch materielle Fehler der Kündigung betreffen. So kann er etwa Erfolg haben, wenn der geltend gemachte Eigenbedarf nicht ausreichend begründet wurde, wenn die Wohnung für den angegebenen Zweck objektiv ungeeignet ist oder wenn der Verdacht eines vorgeschobenen oder treuwidrigen Eigenbedarfs besteht. Auch ein überhöhter Wohnbedarf, bei dem die verlangte Nutzung in keinem nachvollziehbaren Verhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht, kann der Wirksamkeit der Kündigung entgegenstehen. Zudem ist zu beachten, dass juristische Personen grundsätzlich nicht zur Eigenbedarfskündigung berechtigt sind, ein solcher Versuch wäre von vornherein unwirksam.

Darüber hinaus eröffnet das Gesetz eine Härtefallregelung. Eine solche liegt bspw. vor, wenn der Mieter hochbetagt, schwer erkrankt oder sozial besonders verwurzelt ist, etwa durch lange Mietdauer,

familiäre Bindungen oder eine schwierige Wohnsituation. Auch eine Schwangerschaft, ein Studium in der Abschlussphase oder das Fehlen jeglicher zumutbarer Ersatzwohnung können als Härtegrund anerkannt werden. Allerdings wird jeder Fall individuell geprüft, und die Voraussetzungen sind im Streitfall substantiiert darzulegen.

Was gilt bei vorgetäuschem Eigenbedarf?

Ein sensibler Punkt in der Praxis ist der sogenannte vorgetäuschte Eigenbedarf. Dieser liegt vor, wenn der Vermieter die Eigenbedarfskündigung ausspricht, ohne dass tatsächlich ein ernsthafter Nutzungswunsch besteht. Die Kündigung dient in diesen Fällen häufig anderen Motiven, etwa dem Wunsch, sich von einem unliebsamen Mieter zu trennen oder die Wohnung gewinnbringend neu zu vermieten oder zu verkaufen.

Stellt sich nachträglich heraus, dass der angegebene Eigenbedarf nur vorgeschoben war, ist die Kündigung nicht nur unwirksam, sondern kann auch Schadensersatzansprüche des Mieters auslösen. Zu ersetzen sind in einem solchen Fall sämtliche Schäden, die dem Mieter durch den Auszug entstanden sind, insbesondere Umzugskosten, Maklergebühren und die Differenzmiete, falls die neue Wohnung teurer ist. Darüber hinaus kann eine strafrechtliche Relevanz vorliegen, insbesondere wegen Prozessbetrugs, wenn der Vermieter die Täuschung vor Gericht fortsetzt.

Die Beweislast für einen vorgetäuschten Eigenbedarf liegt grundsätzlich beim Mieter. Dieser kann jedoch auf Indizien zurückgreifen, etwa wenn die Wohnung nach dem Auszug leer steht, gewerblich genutzt wird oder an Dritte vermietet wird, obwohl dies zuvor nicht angekündigt war.

Muss der Vermieter auf absehbaren Eigenbedarf beim Vertragsschluss hinweisen?

Hatte der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags bereits konkrete Kenntnisse über einen künftig entstehenden Eigenbedarf, muss er dies dem Mieter zu diesem Zeitpunkt offenlegt werden. Unterbleibt dieser Hinweis des Vermieters, kann die spätere Eigenbedarfskündigung als treuwidrig und somit unwirksam eingestuft werden. Der Vermieter macht sich in diesem Fall eventuell sogar schadensersatzpflichtig.

Zu beachten ist, dass lediglich konkrete Kenntnisse hinreichend sind, etwa der feststehende Umzug eines Kindes. Bloße Eventualitäten, wie etwa eine mögliche spätere Schwangerschaft, sind unbeachtlich. Nach dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) ist ein Zeitraum von bis zu fünf Jahren als Planungsfenster angemessen.

Ein vorsätzliches Verschweigen des künftigen Eigenbedarfs kann das Kündigungsrecht vollständig ausschließen. War dem Vermieter also bereits bei Vertragsschluss klar, dass er in Zukunft Eigenbedarf anmelden will bzw. wird und teilt er dies dem Mieter nicht mit, besteht kein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarf.

Wie lange hat der Vermieter Zeit in die Wohnung einzuziehen?

Immer wieder stellt sich die Frage, wie lange sich der Vermieter nach einer erfolgreichen Eigenbedarfskündigung Zeit lassen darf, bis er oder die Bedarfsperson tatsächlich in die Wohnung einzieht. Die Rechtsprechung stellt klar, dass der Eigenbedarf zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung und bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bestehen muss. Ein tatsächlicher Einzug unmittelbar nach dem Auszug des Mieters ist nicht zwingend erforderlich.

Kommt es jedoch zu erheblichen Verzögerungen, etwa weil die Wohnung über längere Zeit leer steht oder anderweitig genutzt wird, kann dies rückwirkend Zweifel an der Ernsthaftigkeit des

Eigenbedarfs begründen. Solche Verzögerungen sind nur dann unschädlich, wenn sie nachvollziehbar und plausibel erklärt werden können – bspw. durch notwendige Modernisierungen, Krankheit der Bedarfsperson oder anderweitige Hinderungsgründe. Der Vermieter muss im Streitfall darlegen, dass der ursprüngliche Nutzungswille unverändert fortbestand.

Kann die Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen werden?

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Recht zur Eigenbedarfskündigung vertraglich auszuschließen. Dies kann im Rahmen von Kündigungsausschlussklauseln im Mietvertrag erfolgen. Ein solcher Ausschluss bedarf der Schriftform und muss ausdrücklich vereinbart worden sein.

Ein wirksam vereinbarter Ausschluss der Eigenbedarfskündigung entfaltet Bindungswirkung nicht nur gegenüber dem derzeitigen Vermieter, sondern auch gegenüber einem Erwerber, der im Wege des Verkaufs in das Mietverhältnis eintritt. Der Ausschluss bleibt bestehen und schützt den Mieter vor einer ordentlichen Kündigung wegen Eigenbedarfs für die vereinbarte Dauer.

Können juristische Personen (GmbH, AG, UG) auf Eigenbedarf kündigen?

Juristische Personen des Privatrechts, wie etwa eine GmbH, eine AG oder eine UG, sind grundsätzlich nicht zur Eigenbedarfskündigung berechtigt. Der Grund liegt darin, dass juristische Personen keine natürliche Wohnbedürftigkeit haben und daher keinen persönlichen Nutzungswunsch geltend machen können.

Anders liegt der Fall bei Personengesellschaften wie der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder bei Erbengemeinschaften. In diesen Fällen ist eine Eigenbedarfskündigung unter der Voraussetzung möglich, dass eine der beteiligten natürlichen Personen – etwa

ein Gesellschafter oder Miterbe – selbst oder ein berechtigter Angehöriger die Wohnung nutzen möchte. Voraussetzung ist auch hier eine nachvollziehbare und substanzielle Darlegung des Bedarfs.

Was tun, wenn der Mieter nach der Kündigung nicht auszieht?

Weigert sich der Mieter trotz wirksamer Eigenbedarfskündigung auszuziehen, bleibt dem Vermieter nur der Weg über das gerichtliche Räumungsverfahren. Voraussetzung hierfür ist ein wirksamer Räumungstitel, der durch eine Klage beim zuständigen Amtsgericht erwirkt werden muss.

Vor Erhebung der Klage sollte der Vermieter den Mieter schriftlich zur Räumung auffordern und im Fall weiterer Weigerung auf die rechtlichen Konsequenzen hinweisen.

Die Dauer des gesamten Verfahrens kann stark variieren – einfache Verfahren dauern häufig sechs bis neun Monate, in komplexeren Fällen kann es auch deutlich länger dauern.

Mit dem gerichtlichen Räumungstitel kann der Vermieter dann einen Gerichtsvollzieher beauftragen, die Zwangsräumung durchzuführen. Die mit dem Verfahren verbundenen Kosten sind vom Vermieter zunächst vorzustrecken, werden aber dem unterliegenden Mieter auferlegt.

Alternativen zur Eigenbedarfskündigung

Die rechtliche Unsicherheit und die emotionale Belastung einer Eigenbedarfskündigung lassen viele Vermieter zu einer pragmatischen Lösung greifen, nämlich dem Abschluss eines einvernehmlichen Mietaufhebungsvertrags. Ein solcher Vertrag kann dazu dienen, das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen zu beenden, oft gegen Zahlung einer Abfindung oder unter Vereinbarung eines längeren Auszugszeitraums.

Ein Aufhebungsvertrag ist besonders dann sinnvoll, wenn der

Vermieter befürchtet, dass die Eigenbedarfskündigung rechtlich angreifbar sein könnte oder ein (langes) Gerichtsverfahren vermieden werden soll.

Die Höhe einer etwaigen Abfindung oder der Auszugszeitpunkt können individuell ausgehandelt werden. Dabei ist es ratsam, den Vertrag schriftlich abzuschließen und die Vereinbarung klar zu dokumentieren, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Eine Vorlage für eine einvernehmliche Vertragsbeendigung finden Sie in den opacta Vorlagenpaketen für Vermieter.

Liegt ein besonderer Kündigungsgrund vor, kann der Vermieter auch außerordentlich und ohne Frist kündigen.

Zusammenfassung

Die Eigenbedarfskündigung ermöglicht Vermietern, eine vermietete Wohnung für sich oder nahestehende Personen zurückzufordern. Sie ist jedoch streng reglementiert: Erforderlich sind eine schriftliche, nachvollziehbar begründete Kündigung, ein tatsächlich bestehender Bedarf sowie die Einhaltung der gesetzlichen Fristen. Der Bedarf darf nicht spekulativ sein, und der Nutzerkreis ist auf enge Angehörige oder besonders nahestehende Personen begrenzt. Bei Erwerb vermieteter Wohnungen gelten Sperrfristen; juristische Personen können keinen Eigenbedarf geltend machen. Mieter wiederum können bei unzumutbarer Härte widersprechen.

Letztlich zeigt die Praxis, dass sich eine Eigenbedarfskündigung nur mit sorgfältiger Vorbereitung und klarer Argumentation durchsetzen lässt. Die Grenzen zwischen berechtigtem Interesse und Rechtsmissbrauch sind oft fließend. Daher empfiehlt es sich – insbesondere bei komplexen Sachverhalten oder langjährigen Mietverhältnissen –, frühzeitig rechtlichen Rat einzuholen oder alternative Lösungen wie einen Aufhebungsvertrag in Betracht zu ziehen.

16.3 Außerordentliche Kündigung: Verhaltensbedingt, Zahlungsverzug

Als Vermieter kann das Mietverhältnis nur in seltenen Fällen, etwa bei Eigenbedarf, ordentlich gekündigt werden. Die in der Realität häufiger anzutreffende Variante ist neben einer einvernehmlichen Mietaufhebungsvereinbarung die außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder aufgrund einer sonstigen Verletzung vertraglicher Pflichten (Vertragsverletzung) durch den Mieter.

Wann liegt ein außerordentlicher Kündigungsgrund vor?

Zunächst bedarf eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB einen wichtigen Grund. Ein solcher liegt nach dem Gesetzeswortlaut vor, wenn dem Kündigenden (Vermieter) unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB).

In Betracht kommen verschiedene Vertragsverletzungen des Mieters. Die meisten Kündigungsgründe lassen sich in die Kategorien Zahlungsverzug und verhaltensbedingte Kündigung einteilen.

Einige Beispiele für Kündigungsgründe des Vermieters sind:

- Zahlungsausfall
- Regelmäßig verspätete Mietzahlung
- Störung des Hausfriedens
- Wiederholte Verstöße gegen die Hausordnung
- Straftaten (gegen Mitbewohner oder den Vermieter)
- Vorsätzliche Beschädigungen der Wohnung
- Zahlungsverzug
- Mietausfall

Der wohl häufigste Kündigungsgrund für den Vermieter ist ein Zahlungsverzug bzw. Mietausfall des Mieters. Gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Hieraus ergeben sich drei verschiedene Möglichkeiten eines Zahlungsverzugs. Der einfachste Fall ist, wenn der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten überhaupt keine Miete bezahlt. Darüber hinaus genügt aber auch eine nur teilweise Zahlung, wenn die Mietschulden insgesamt die Höhe von einer Monatsmiete erreichen. Wenn der Mieter eher unregelmäßig bzw. über längere Zeit nicht die ganze Miete bezahlt, so besteht ein wichtiger Grund erst, wenn er mit insgesamt zwei Monatsmieten im Rückstand ist.

Bei den geforderten Monatsmieten kommt es auf die Gesamtmiete bzw. Bruttomiete (inkl. der Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale) an.

Da gemäß § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BGB keine Abmahnung des Vermieters erforderlich ist, kann direkt nach Eintreten der genannten Voraussetzungen gekündigt werden.

Verspätete Zahlung der Miete

Zahlt der Mieter zwar immer die volle Miete bzw. ist er nur mit unerheblichen kleinen Beträgen im Zahlungsverzug, so kann sich ein Kündigungsgrund auch durch eine regelmäßig verspätete Zahlung der Miete ergeben. Ein solcher besteht aber nur, wenn es sich mehrere erhebliche Verspätungen handelt. Die ein- oder zweimalige Verspätung um wenige Tage ist für sich genommen also kein wichtiger Grund im Sinne des § 543 BGB.

Ein Kündigungsgrund wegen verspäteter Zahlung der Miete hat der BGH bei einem Mieter angenommen, der innerhalb von dreizehn Monaten elf Monatsmieten verspätet gezahlt hat (BGH Urteil vom 14.09.2011 – VIII ZR 301/10). Es muss aber keine derartige Vielzahl von verspäteten Mietzahlungen vorliegen, um als Vermieter zur Kündigung berechtigt zu sein. Je nach Einzelfall kann auch eine deutlich geringere Anzahl von verspäteten Zahlungen ausreichen.

Vor einer außerordentlichen Kündigung wegen wiederholt verspäteter Zahlung muss der Vermieter den Mieter allerdings abmahnen. Zahlt der Mieter bspw. direkt nach einer Abmahnung wegen Unpünktlichkeit schon wieder zu spät, so kann der Vermieter fristlos kündigen. Eine Kündigung scheidet aber aus, wenn der Vermieter die verspätete Mietzahlung über Jahre hinweg geduldet hat.

Was passiert, wenn die Mietschulden nach Kündigung gezahlt werden?

Eine Kündigung wegen Mietschulden bzw. Zahlungsverzug ist dann nicht möglich, wenn der Mieter die Miete noch bevor die Kündigung ausgesprochen wurde, bezahlt. Dies gilt auch, wenn er gegen die Mietforderungen mit einer anderen Forderung, die er gegen den Vermieter hat, aufrechnen kann. Die Aufrechnung kann auch noch unverzüglich nach Kündigung erklärt werden.

Selbst nach wirksamer fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzug kann der Mieter die Mietschulden tilgen. Erfolgt dies innerhalb einer Schonfrist von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage, so muss der Mieter nicht ausziehen bzw. die Wohnung nicht räumen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Eine Teilzahlung oder das Angebot einer Ratenzahlung durch den Mieter reicht nicht aus.

Wurde in den letzten 2 Jahren schon einmal wegen Mietschulden außerordentlich gekündigt, so besteht keine weitere Schonfrist und eine Nachzahlung durch den Mieter ändert nichts an der wirksamen

Beendigung des Mietverhältnisses.

Sonstige verhaltensbedingte Kündigungsgründe

Zahlt der Mieter die gesamte Miete immer pünktlich, so können sich dennoch weitere Kündigungsgründe aus einem sonstigen vertragswidrigen Verhalten ergeben. Vertragsverletzungen bzw. ein Verhalten, das zum außerordentlichen Kündigungsrecht führt, muss allerdings so erheblich sein, dass es dem Vermieter nicht mehr zugemutet werden kann, das Mietverhältnis mit dem Mieter fortzusetzen.

Die folgenden Beispiele sind nicht abschließend, geben aber einen groben Überblick, um einzuschätzen, welches Verhalten grundsätzlich erfasst ist.

Störung des Hausfriedens

Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens durch den Mieter kann ein Kündigungsrecht des Vermieters nach § 569 Abs. 2 BGB begründen. Eine solche Störung liegt bspw. durch eine andauernde Lärmbelästigung vor. Hierfür reicht aber nicht gelegentlicher Kinderlärm oder die jährliche Geburtstagsfeier mit vorheriger Ankündigung. Die Lärmbelästigung muss erheblich sein. Auch muss der Einzelfall genau betrachtet werden und die beiderseitigen Interessen miteinander abgewogen werden.

Neben Lärm können auch erhebliche Geruchsbelästigungen oder aggressives Verhalten gegenüber anderen Hausbewohnern oder deren Besucher zu einer Störung des Hausfriedens führen.

Eine Geruchsbelästigung, die zur Kündigung berechtigt, kann bspw. starkes Rauchen sein, wenn die Intensität der Beeinträchtigung der Nachbarn durch das Rauchen ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht und keine „einfachen und zumutbaren Maßnahmen“ (BGH, Urteil vom 07.02.2018 – VIII ZR 189/17) durch den Mieter ergriffen werden, um die Belästigung zu

verhindern. Ob eine solche Belästigung also zur Kündigung durch den Vermieter berechtigt, kommt aber auf den jeweiligen Einzelfall an.

Kaution wurde nicht gezahlt

Wenn der Mieter eine vereinbarte Kaution nicht rechtzeitig zahlt, so kann der Vermieter fristlos kündigen. Dies ergibt sich aus § 569 Abs. 2a BGB. Allerdings muss beachtet werden, dass der Mieter die Kaution nach § 551 Abs. 2 BGB in drei Teilbeträgen mit einem Abstand von jeweils einem Monat zahlen kann. Auch muss der Mieter mit der Kautionszahlung in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlung) in Verzug sein. Eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich.

Vertragswidrige Nutzung, Zweckentfremdung der Wohnung

Ein weiterer Kündigungsgrund kann eine vertragswidrige Nutzung der Wohnung sein. Wurde die Wohnung dem Mieter zu Wohnzwecken überlassen und nutzt dieser die Räumlichkeiten, um ein Gewerbe zu betreiben, so kann der Vermieter zur Kündigung berechtigt sein. Dies gilt auch, wenn der Mieter in der Wohnung arbeitet und regelmäßig Kundenbesuch empfängt.

Wichtig ist aber, dass hier nicht schon jede Tätigkeit im Homeoffice erfasst ist. Ein Kündigungsgrund besteht erst, wenn die Tätigkeit eine Außenwirkung hat. Eine solche liegt bspw. bei dem genannten regelmäßigen Kundenbesuch vor.

Vernachlässigung der Wohnung

Nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist die außerordentliche Kündigung durch den Vermieter gerechtfertigt, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt

erheblich gefährdet.

Erfasst sind also nur erhebliche Fälle, wie bspw. das Verursachen einer Brandgefahr durch den Mieter oder ein unzureichendes Lüften, sodass sich Schimmel in der Wohnung bildet. Ein weiteres Beispiel ist, dass der Mieter Heizkosten sparen möchte und deswegen so wenig heizt, dass in der Wohnung Frostgefahr besteht.

Unerlaubte Untervermietung

Mieter dürfen die Wohnung nicht untervermieten, wenn sie vorher nicht die Genehmigung des Vermieters eingeholt haben. Dieser kann die Erlaubnis zur Untervermietung zwar nur bei wichtigen Gründen z. B. in der Person des Untermieters verweigern, dennoch führt eine Untervermietung ohne Erlaubnis zu einem Kündigungsrecht des Vermieters. Gleiches gilt auch, wenn der Mieter die Wohnung unentgeltlich an einen Dritten überlässt.

Vor der fristlosen Kündigung muss der Mieter abgemahnt werden. Darüber hinaus kann er gegen die Kündigung vorgehen, wenn er mangels wichtiger Gründe sowieso einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hätte.

Straftaten des Mieters

Auch Straftaten des Mieters, wie Beleidigungen, Körperverletzungen, Bedrohung, Hausfriedensbruch oder „Stromdiebstahl“ können eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Auch wenn eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des vorherigen Vermieters eingeholt wurde und der Mieter diese gefälscht hat, kann der neue Vermieter fristlos kündigen.

Ist eine Abmahnung erforderlich?

Ob eine Abmahnung vor der außerordentlichen Kündigung erforderlich ist, richtet sich nach § 543 Abs. 3 BGB. Es kommt auf den

Einzelfall an. Eine Abmahnung oder Fristsetzung zur Abhilfe ist nicht erforderlich, wenn

- eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
- der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

Die Abmahnung muss klar bestimmen, auf welches vertragswidrige Verhalten sie sich bezieht und den Mieter auffordern, dies zu unterlassen. Es sollte für den Fall der Wiederholung konkret mit einer Kündigung „gedroht“ werden.

Neben einer Abmahnung kann auch eine Fristsetzung sinnvoll sein. Diese muss angemessen sein. Allgemein lässt sich sagen, dass eine Frist dann angemessen ist, wenn der Mieter in dieser Zeit die (realistische) Möglichkeit hat, die verspätete Miete zu zahlen bzw. das vertragswidrige Verhalten einzustellen.

Die Abmahnung und/oder Fristsetzung muss nicht in Schriftform erfolgen. Aus Beweisgründen ist es aber empfehlenswert, diese in Schriftform oder in Textform zu machen und auch den Zugang des Abmahnungsschreibens beim Mieter zu dokumentieren.

Wie erkläre ich eine wirksame Kündigung?

Die Kündigung des Vermieters muss schriftlich (Schriftform, § 126 BGB) erfolgen. Dies bedeutet, dass das Kündigungsschreiben eigenhändig unterschrieben werden muss.

Darüber hinaus muss auch einen Kündigungsgrund angeben bzw. das zur Kündigung berechtigende Verhalten des Mieters beschrieben werden. In den meisten Fällen ist die Kündigung nur mit vorheriger Abmahnung wirksam. Die Kündigung muss an alle Mieter gerichtet sein. Sofern der Mietvertrag also mit mehr als einem Mieter

geschlossen wurde, muss entweder jeder Mieter in dem Kündigungsschreiben genannt sein oder an jeden eine gesonderte Kündigung zugestellt werden. Aus Beweisgründen kann es also sinnvoll sein, an jeden Mieter eine gesonderte Kündigung zu richten.

Warum ist zusätzlich eine hilfsweise ordentliche Kündigung sinnvoll?

Neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung ist oftmals auch eine gleichzeitige Erklärung der hilfsweisen ordentlichen Kündigung mit Frist sinnvoll. Denn wenn die außerordentliche Kündigung gerichtlich für unwirksam erklärt oder sie nachträglich unwirksam wird, weil bspw. der Mieter innerhalb der Schonfrist seine Mietschulden beglichen hat, so kann die ordentliche Kündigung dennoch Bestand haben. Im genannten Beispiel müsste der Mieter dann nach Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist trotz Begleichung seiner Mietschulden ausziehen.

Was passiert nach der Kündigung?

Die außerordentliche fristlose Kündigung beendet das Mietverhältnis mit ihrem Zugang direkt. Grundsätzlich muss der Mieter die Wohnung also sofort räumen und an den Vermieter übergeben. Da dies praktisch für den Mieter nahezu unmöglich ist, ist es üblich, dem Mieter direkt in dem Kündigungsschreiben eine Frist zum Auszug zu setzen. Alternativ kann er auch nur zur Abstimmung bzgl. der Rückgabe der Wohnung aufgefordert werden. Vor allem in erstem Fall muss dann aber darauf geachtet werden, dass klargestellt ist, dass dies kein Einverständnis zur Fortsetzung des Mietverhältnisses ist und hierdurch auch kein neuer Mietvertragsabschluss angeboten wird.

Weigert sich der Mieter und zieht nicht aus, so kann bzw. muss der Vermieter Räumungsklage erheben. Das zuständige Gericht ist stets das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet.

Eine Räumungsklage kann der Vermieter zwar grundsätzlich ohne Rechtsanwalt erheben und sich vor dem Amtsgericht selbst vertreten. Dennoch ist hier die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts absolut angeraten. Das Gericht prüft dann, ob die Kündigung rechtlich wirksam erfolgt ist.

Gewinnt der Vermieter dann vor Gericht, so kann er die Zwangsräumung der Wohnung erwirken. Nach Beauftragung eines Gerichtsvollziehers wird dieser dann die Wohnung versiegeln und dem Mieter den Zugang verweigern.

Sollte der Vermieter vor Gericht gewinnen, so trägt der Mieter sowohl die Gerichts- und potenzielle Rechtsanwaltskosten des Vermieters sowie die Kosten der Zwangsvollstreckung.

Der Ablauf einer außerordentlichen Kündigung



 **opacta**

Zusammenfassung

Die außerordentliche fristlose Kündigung ist nur in bestimmten Fällen möglich, etwa bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen des Mieters. Häufige Gründe sind Zahlungsverzug oder nachhaltige Störungen des Hausfriedens.

Ein Vermieter kann bspw. fristlos kündigen, wenn der Mieter zwei

Monate in Folge keine oder nur einen Teil der Miete zahlt. Auch andere Verhaltensweisen wie unerlaubte Untervermietung, erhebliche Lärmbelästigung oder Straftaten können den Vermieter zur Kündigung berechtigen.

Wichtig ist, dass die Kündigung in Schriftform erfolgt und ein konkreter Grund angegeben wird. In manchen Fällen ist eine vorherige Abmahnung des Mieters erforderlich. Nach einer fristlosen Kündigung muss der Mieter die Wohnung grundsätzlich sofort herausgeben. Zieht der Mieter jedoch nicht aus, kann der Vermieter eine Räumungsklage erheben. Für den Fall, dass die außerordentliche Kündigung aus welchen Gründen auch immer unwirksam ist, ist es ratsam, hilfsweise die ordentliche Kündigung zu erklären.

16.4 Kündigung bei mehreren Mietern

Besteht ein Mietverhältnis mit mehreren Mietern, sind sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite besondere Anforderungen zu beachten. Hintergrund ist, dass mehrere Mieter rechtlich als Gesamtvertragspartei auftreten. Das Mietverhältnis kann daher grundsätzlich nur einheitlich beendet werden.

Kündigung durch den Vermieter

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis mit mehreren Mietern nur einheitlich gegenüber allen Mietern kündigen. Hintergrund ist, dass sämtliche Mieter gemeinsam Vertragspartei sind und das Mietverhältnis rechtlich nur insgesamt beendet werden kann. Eine Teilkündigung gegenüber einzelnen Mietern ist grundsätzlich unzulässig.

Die Kündigung muss sich daher an **alle Mieter** richten und jedem einzelnen Mieter **wirksam zugehen**. Dabei ist es ausreichend, wenn alle Mieter im Kündigungsschreiben ausdrücklich benannt sind.

Alternativ kann die Kündigung auch gegenüber jedem Mieter gesondert erklärt werden. In beiden Fällen ist jedoch entscheidend, dass **jeder einzelne Mieter die Kündigung erhält**.

Besondere praktische Bedeutung kommt dem Zugang der Kündigung zu. Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Kündigung jedem Mieter zugegangen ist. Kann der Zugang auch nur bei einem Mieter nicht nachgewiesen werden, ist die Kündigung insgesamt unwirksam. Es empfiehlt sich daher, auf eine rechtssichere Zustellung zu achten, etwa durch Einwurf-Einschreiben, Boten oder persönliche Übergabe unter Zeugen.

In der Praxis ergeben sich hier häufig Fehlerquellen. Dies gilt insbesondere bei:

- Wohngemeinschaften mit mehreren, teilweise wechselnden Mietern,
- Ehegatten oder Lebenspartnern, die gemeinsam Mieter sind, aber getrennt leben,
- unklaren Vertragsverhältnissen, etwa wenn einzelne Personen nicht ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt sind.

Der Vermieter muss daher vor Ausspruch der Kündigung sorgfältig prüfen, wer tatsächlich Vertragspartei geworden **ist**. Maßgeblich ist allein der Mietvertrag, nicht etwa die tatsächliche Nutzung der Wohnung. Auch ausgezogene Mieter bleiben grundsätzlich Vertragspartner, solange keine Vertragsänderung oder Entlassung aus dem Mietverhältnis erfolgt ist.

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn Mieter unter unterschiedlichen Anschriften erreichbar sind. In solchen Fällen muss die Kündigung an die jeweils aktuelle Anschrift zugestellt werden. Eine Zustellung allein an die Mietwohnung kann unzureichend sein, wenn bekannt ist, dass ein Mieter dort nicht mehr wohnt.

Formale Fehler bei der Kündigung haben erhebliche Konsequenzen:

Eine nicht ordnungsgemäß gegenüber allen Mietern erklärte oder nicht wirksam zugestellte Kündigung ist insgesamt unwirksam. Dies führt dazu, dass das Mietverhältnis unverändert fortbesteht und ein etwaiges Räumungsverfahren scheitern kann.

Für Vermieter ist daher entscheidend, die Kündigung vollständig, korrekt adressiert und nachweisbar gegenüber sämtlichen Mietern zu erklären, um die Wirksamkeit der Kündigung sicherzustellen.

Kündigung durch mehrere Mieter

Auch auf Mieterseite gilt der Grundsatz der Einheitlichkeit: Eine Kündigung ist grundsätzlich nur wirksam, wenn alle Mieter gemeinsam kündigen. Die Kündigungserklärung muss daher von sämtlichen Mietern abgegeben werden. Kündigt nur ein einzelner Mieter, bleibt das Mietverhältnis mit den übrigen Mietern bestehen; ein einseitiges Ausscheiden aus dem Mietvertrag ist grundsätzlich nicht möglich.

In der Praxis führt dies häufig zu Konflikten, etwa wenn ein Mieter ausziehen möchte, während ein anderer in der Wohnung verbleiben will. In solchen Fällen kann das Mietverhältnis nur beendet werden, wenn entweder alle Mieter gemeinsam kündigen oder eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter gefunden wird, etwa durch einen Aufhebungsvertrag oder eine Vertragsänderung.

Weigert sich ein Mitmieter, an der Kündigung mitzuwirken, kann der ausziehende Mieter unter Umständen einen Anspruch auf Mitwirkung haben, insbesondere aus § 749 BGB oder § 730 BGB. Danach kann grundsätzlich die Beendigung der Gemeinschaft verlangt werden. Im Streitfall kann dieser Anspruch gerichtlich durchgesetzt werden, mit der Folge, dass die Kündigung als abgegeben gilt.

Für Mieter ist zudem zu beachten, dass interne Absprachen keine Wirkung gegenüber dem Vermieter entfalten. Alle Mieter haften weiterhin gesamtschuldnerisch gemäß § 421 BGB. Ohne einvernehmliche Lösung können sich daher erhebliche finanzielle Risiken

ergeben.

Besonderheiten können sich insbesondere bei Ehegatten ergeben, etwa im Rahmen von Trennung oder Scheidung. Unter bestimmten Voraussetzungen kann hier ein Anspruch bestehen, dass ein Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheidet und der andere den Vertrag fortführt (§ 1568a BGB).

Insgesamt gilt: Das Mietverhältnis kann bei mehreren Mietern grundsätzlich nur einheitlich beendet werden. Fehler bei der Kündigung führen regelmäßig zu deren Unwirksamkeit.

16.5 Einvernehmliche Vertragsbeendigung

Neben der einseitigen Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung seitens des Vermieters oder des Mieters besteht stets auch die Möglichkeit, das Mietverhältnis **einvernehmlich** durch Vereinbarung der Parteien zu beenden. Dies erfolgt in der Regel durch den Abschluss eines sogenannten Aufhebungsvertrags.

Der wesentliche Vorteil einer solchen einvernehmlichen Lösung liegt in ihrer hohen Flexibilität. Anders als bei der Kündigung sind die Parteien nicht an gesetzliche Kündigungsfristen gebunden. Der Beendigungszeitpunkt kann frei bestimmt werden, sodass auch kurzfristige oder individuell abgestimmte Lösungen möglich sind. Dies ist insbesondere in Konstellationen von praktischer Bedeutung, in denen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für eine Partei wirtschaftlich oder persönlich nicht sinnvoll erscheint, etwa bei vorzeitigem Auszug des Mieters, geplanten Umbau- oder Verkaufsmaßnahmen des Vermieters oder bei einvernehmlicher Konfliktlösung.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil besteht darin, dass im Rahmen der Vereinbarung sämtliche offenen Punkte abschließend geregelt werden können. Dies dient der Rechtssicherheit und vermeidet spätere

Streitigkeiten. Typischerweise werden in einem Aufhebungsvertrag insbesondere folgende Aspekte geregelt:

- der konkrete Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses,
- der Übergabetermin und die Modalitäten der Wohnungsrückgabe,
- der Zustand der Wohnung bei Rückgabe (z. B. „besenrein“, Durchführung von Schönheitsreparaturen),
- sowie der Umgang mit Einbauten oder vom Mieter vorgenommenen Veränderungen.

Von besonderer praktischer Relevanz ist die Regelung der Mietkaution. Da der Vermieter regelmäßig ein berechtigtes Interesse daran hat, etwaige Ansprüche (z. B. wegen Schäden oder offener Forderungen) abzusichern, wird häufig vereinbart, ob die Kautions ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zunächst einbehalten wird. Hier können die Parteien individuell festlegen, unter welchen Voraussetzungen und zu welchem Zeitpunkt eine Rückzahlung erfolgt.

Ebenfalls regelmäßig Gegenstand der Vereinbarung ist der Umgang mit noch offenen Betriebskosten. Da die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich auf Jahresbasis erfolgt, liegt diese zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung häufig noch nicht vor. In der Praxis wird daher häufig vereinbart, dass:

- ein Teil der Kautions bis zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung einbehalten wird oder
- eine spätere Nachforderung bzw. Rückzahlung ausdrücklich vorbehalten bleibt.

Durch eine solche Regelung wird sichergestellt, dass beide Parteien auch nach Beendigung des Mietverhältnisses wirtschaftlich abgesichert sind und keine Unsicherheiten hinsichtlich noch offener Abrechnungen bestehen.

Zusammenfassend stellt die einvernehmliche Vertragsbeendigung eine praxisgerechte und rechtssichere Alternative zur Kündigung dar. Sie ermöglicht es den Parteien, das Mietverhältnis flexibel zu beenden und zugleich alle wesentlichen Punkte abschließend und verbindlich zu regeln. Dies trägt maßgeblich dazu bei, Konflikte zu vermeiden und einen geordneten Abschluss des Mietverhältnisses sicherzustellen.

16.6 Beendigung durch Zeitablauf

Neben der Kündigung und der einvernehmlichen Vertragsbeendigung endet ein Mietverhältnis auch dann, wenn es wirksam befristet abgeschlossen wurde und die vereinbarte Mietzeit abläuft. In diesem Fall bedarf es keiner Kündigung; das Mietverhältnis endet automatisch mit Zeitablauf.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es sich um einen zulässig befristeten Mietvertrag handelt. Im Wohnraummietrecht ist eine Befristung nur unter den engen Voraussetzungen des § 575 BGB wirksam. Danach muss der Vermieter bei Vertragsschluss einen gesetzlich anerkannten Befristungsgrund haben und diesen dem Mieter auch mitteilen. Zulässige Gründe sind insbesondere:

- Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Angehörigen nach Ablauf der Mietzeit,
- geplante Baumaßnahmen, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschweren würden,
- oder die beabsichtigte Nutzung als Dienst- oder Werkswohnung.

Fehlt ein solcher Grund oder wurde er dem Mieter nicht ordnungsgemäß mitgeteilt, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen mit der Folge, dass eine Beendigung nur durch

Kündigung möglich ist.

Ist die Befristung wirksam, endet das Mietverhältnis automatisch mit dem vereinbarten Zeitpunkt, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Wohnung zu diesem Zeitpunkt zurückzugeben.

Zu beachten ist jedoch, dass der Mieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Mietzeit vom Vermieter verlangen kann, Auskunft darüber zu erhalten, ob der Befristungsgrund noch besteht. Entfällt der Grund, kann sich unter Umständen ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ergeben.

In der Praxis spielt die Beendigung durch Zeitablauf insbesondere bei zeitlich begrenzten Nutzungsinteressen eine Rolle. Aufgrund der strengen gesetzlichen Anforderungen ist die wirksame Befristung jedoch fehleranfällig und sollte sorgfältig geprüft und dokumentiert werden.

16.7 Beendigung durch Kündigung des Mieters

Die Kündigung durch den Mieter stellt in der Praxis den Regelfall der Beendigung eines Mietverhältnisses dar. Anders als der Vermieter ist der Mieter grundsätzlich frei, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen zu beenden.

Gleichwohl sind auch auf Mieterseite bestimmte formale und inhaltliche Anforderungen zu beachten. Fehler bei Fristberechnung, Zugang oder Vertragsgestaltung können dazu führen, dass sich das Mietverhältnis ungewollt verlängert oder rechtliche Nachteile entstehen.

Allgemeines zur Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann ein Mietverhältnis grundsätzlich ohne Angabe von

Gründen kündigen. Anders als der Vermieter ist er nicht darauf angewiesen, ein berechtigtes Interesse darzulegen. Diese gesetzliche Privilegierung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Wohnung für den Mieter regelmäßig den Lebensmittelpunkt darstellt und ihm daher ein flexibler Ausstieg ermöglicht werden soll.

Maßgeblich für die Kündigungsmöglichkeiten ist die vertragliche Ausgestaltung des Mietverhältnisses. Zu unterscheiden ist insbesondere zwischen:

- unbefristeten Mietverhältnissen, die jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist beendet werden können, und
- befristeten Mietverhältnissen (Zeitmietverträgen), die grundsätzlich mit Ablauf der vereinbarten Zeit enden und während der Laufzeit regelmäßig nicht ordentlich kündbar sind.

Bei befristeten Mietverhältnissen kommt eine vorzeitige Beendigung daher nur ausnahmsweise in Betracht, etwa im Rahmen eines Sonderkündigungsrechts oder durch eine einvernehmliche Vertragsaufhebung.

Ordentliche Kündigung des Mieters

Die ordentliche Kündigung ist der Regelfall der Beendigung durch den Mieter. Sie ist bei unbefristeten Mietverhältnissen jederzeit möglich und bedarf keiner Begründung.

Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt grundsätzlich drei Monate (§ 573c BGB). Diese Frist gilt unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und stellt eine wesentliche Erleichterung gegenüber der Kündigung durch den Vermieter dar, bei der sich die Frist nach der Mietdauer verlängert.

Für die Berechnung der Kündigungsfrist kommt es entscheidend auf den Zugang der Kündigung beim Vermieter an. Geht die Kündigung dem Vermieter spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu, wird dieser Monat bei der Fristberechnung noch mitgezählt.

Andernfalls verschiebt sich das Vertragsende entsprechend um einen weiteren Monat.

Beispiel: Geht die Kündigung bis zum dritten Werktag im Januar zu, endet das Mietverhältnis mit Ablauf des März. Erfolgt der Zugang erst später, endet es erst zum Ende des April.

Wichtig ist zudem, dass der Mieter den Zugang der Kündigung im Streitfall nachweisen muss. In der Praxis empfiehlt sich daher eine nachweisbare Zustellung, etwa durch Einwurf-Einschreiben oder Boten.

Ausschluss der ordentlichen Kündigung

Die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung kann vertraglich eingeschränkt werden. Häufig wird im Mietvertrag ein sogenannter Kündigungsausschluss vereinbart, wonach die Parteien für einen bestimmten Zeitraum auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichten.

Ein solcher Kündigungsausschluss ist grundsätzlich zulässig, darf jedoch eine Dauer von maximal vier Jahren ab Vertragsschluss nicht überschreiten. Längere Ausschlussfristen sind in der Regel unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

Besonderheiten ergeben sich insbesondere bei Staffelmietverträgen. Auch hier darf die Einschränkung des Kündigungsrechts des Mieters nicht über einen Zeitraum von vier Jahren hinausgehen. Eine darüberhinausgehende Bindung ist unwirksam mit der Folge, dass der Mieter bereits vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Frist kündigen kann.

Zu beachten ist, dass während eines wirksamen Kündigungsausschlusses eine ordentliche Kündigung grundsätzlich ausgeschlossen ist. In diesen Fällen bleibt dem Mieter regelmäßig nur die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund oder eine einvernehmliche Vertragsbeendigung.

Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters

Neben der ordentlichen Kündigung steht dem Mieter in bestimmten Fällen auch das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung zu. Diese ermöglicht es, das Mietverhältnis sofort und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu beenden. Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen eines wichtigen Grundes, der so gravierend ist, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (§ 543 BGB).

Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, bei:

- schwerwiegenden Vertragsverletzungen des Vermieters, etwa bei unbefugtem Betreten der Wohnung oder massiven Störungen des Mietverhältnisses,
- erheblichen Mängeln der Mietsache, durch die der vertragsgemäße Gebrauch nicht gewährleistet ist (z. B. dauerhafter Heizungsausfall),
- oder bei einer Gesundheitsgefährdung, etwa durch Schimmelbefall oder andere gravierende Zustände der Wohnung.

Grundsätzlich ist vor Ausspruch einer fristlosen Kündigung eine Abmahnung bzw. eine Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit angemessener Frist erforderlich. Erst wenn der Vermieter nicht reagiert oder die Pflichtverletzung fortbesteht, kann die Kündigung wirksam ausgesprochen werden. Eine Abmahnung ist ausnahmsweise entbehrlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder die Pflichtverletzung besonders schwer wiegt.

Zu beachten ist zudem, dass die fristlose Kündigung begründet werden muss. Der Kündigungsgrund ist im Kündigungsschreiben konkret darzulegen. Pauschale Angaben genügen nicht; vielmehr sind die zugrunde liegenden Tatsachen nachvollziehbar zu schildern.

In der Praxis ist die außerordentliche Kündigung ein wichtiges, aber

zugleich fehleranfälliges Instrument. Liegt kein ausreichender Kündigungsgrund vor oder wurde keine erforderliche Abmahnung ausgesprochen, ist die Kündigung unwirksam. Umgekehrt kann eine berechnigte fristlose Kündigung für den Vermieter erhebliche Folgen haben, etwa Schadensersatzansprüche des Mieters für Umzugs- oder Mehrkosten.

Besonderheiten der Kündigung bei mehreren Mietern

Besteht das Mietverhältnis mit mehreren Mietern, kann die Kündigung grundsätzlich nur gemeinschaftlich durch alle Mieter erklärt werden. Die Kündigung muss daher von sämtlichen Mietern unterzeichnet werden, auch von solchen, die bereits ausgezogen sind, aber weiterhin Vertragspartei geblieben sind.

Eine Kündigung durch nur einen einzelnen Mieter ist regelmäßig unwirksam und führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses. Ausnahmsweise kann ein Mieter die Kündigung auch im Namen eines anderen erklären, wenn eine entsprechende Originalvollmacht beigefügt ist.

Sonderkündigungsrechte des Mieters

Neben der ordentlichen und der außerordentlichen fristlosen Kündigung stehen dem Mieter in bestimmten gesetzlich geregelten Fällen Sonderkündigungsrechte zu. Diese ermöglichen es, das Mietverhältnis unter erleichterten Bedingungen zu beenden, insbesondere mit verkürzten Fristen oder trotz vertraglicher Bindungen wie einem Kündigungsausschluss oder einem Zeitmietvertrag.

Die wichtigsten Sonderkündigungsrechte sind:

Mieterhöhung (§ 561 BGB)

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung, kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens

kündigen. Die Kündigung wirkt dann zum Ablauf des übernächsten Monats. Gleichzeitig tritt die Mieterhöhung bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht in Kraft.

Modernisierungsmaßnahmen (§ 555e BGB)

Kündigt der Vermieter umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, kann der Mieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, zum Ende des darauffolgenden Monats kündigen. Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind.

Verweigerung der Untervermietung (§ 540 BGB)

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung ohne berechtigten Grund oder reagiert nicht innerhalb einer gesetzten Frist, kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist beenden.

Besondere gesetzliche Fälle (z. B. Tod des Mieters)

In bestimmten Konstellationen, etwa beim Tod eines Mieters, stehen den verbleibenden Mietern oder den Erben Sonderkündigungsrechte zu, die eine Beendigung mit verkürzten Fristen ermöglichen.

Sonderkündigungsrechte haben in der Praxis eine erhebliche Bedeutung, da sie dem Mieter zusätzliche Flexibilität verschaffen und eine Lösung aus langfristigen Bindungen ermöglichen. Voraussetzung ist jedoch stets, dass die jeweiligen gesetzlichen Fristen und formalen Anforderungen eingehalten werden.

Praktische Aspekte und typische Irrtümer

In der Praxis bestehen zahlreiche Fehlvorstellungen im Zusammenhang mit der Kündigung durch den Mieter. Besonders verbreitet ist der Irrtum, dass der Mieter den Mietvertrag vorzeitig beenden kann,

indem er dem Vermieter mehrere geeignete Nachmieter stellt. Ein solcher Anspruch besteht jedoch grundsätzlich nicht. Der Vermieter ist in der Regel nicht verpflichtet, einen Nachmieter zu akzeptieren oder den Mieter vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen.

Eine vorzeitige Beendigung ist vielmehr regelmäßig nur durch eine einvernehmliche Vereinbarung mit dem Vermieter möglich, etwa im Rahmen eines Aufhebungsvertrags. Ohne eine solche Einigung bleibt der Mieter grundsätzlich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Mietzahlung verpflichtet.

Ein weiterer praktischer Aspekt betrifft den Zugang der Kündigung. Da der Mieter im Streitfall nachweisen muss, dass die Kündigung rechtzeitig zugegangen ist, sollte stets auf eine sichere Zustellung geachtet werden. Fehler beim Zugang können dazu führen, dass sich das Mietverhältnis um einen weiteren Monat verlängert.

Zudem ist zu beachten, dass ein vorzeitiger Auszug keine rechtliche Wirkung auf das Mietverhältnis hat. Der Mieter bleibt weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet, bis das Mietverhältnis wirksam beendet ist.

17. Abwicklung des Mietverhältnisses

17.1 Rückgabepflicht

Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung vollständig an den Vermieter zurückzugeben. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, steht dem Vermieter ein Räumungsanspruch zu, der die Grundlage für die tatsächliche Rückerlangung des Besitzes bildet und regelmäßig auch erhebliche finanzielle Folgen für den Mieter auslöst.

Räumungsanspruch des Vermieters

Der Mieter ist nach § 546 BGB verpflichtet, die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses – bspw. aufgrund einer außerordentlichen Kündigung des Vermieters – an den Vermieter zurückzugeben.

Rückgabe der Wohnung bedeutet im Mietrecht, dass der Mieter mit Beendigung des Mietverhältnisses den Besitz an der Mietwohnung aufgeben und den Vermieter wieder den Besitz an der Wohnung einräumen muss. Hierzu ist es erforderlich, dass der Mieter die Mietwohnung vollständig räumt. Zudem hat er dem Vermieter sämtliche erhaltenen sowie nachbestellten Wohnungsschlüssel zu überlassen.

Die vollständige Rückgabe der Mietwohnung hat erhebliche finanzielle Auswirkungen, da der Mieter für den Zeitraum der Vorenthaltung der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 546a Abs. 1 BGB eine Entschädigung in Höhe der vereinbarten Miete an den Vermieter zahlen muss.

Grundsätzlich kommt es für die Rückgabe der Mietwohnung im Mietrecht nicht darauf an, in welchem Zustand sich die Mieträume

befinden. Die Mietwohnung gilt also auch dann als zurückgegeben, wenn sie sich in einem verwahrlosten Zustand befindet. Allerdings können Schadensersatzansprüche des Vermieters bestehen, wenn sich die Wohnräume nicht in dem Zustand befinden, in welchem sie sich bei Mietbeginn befunden haben bzw. der vereinbart wurde. Der Vermieter muss zwar die normale Abnutzung der Wohnung hinnehmen, der Mieter haftet aber grundsätzlich für alle darüberhinausgehenden Verschlechterungen, Abnutzungen und Veränderungen der Wohnung auf Schadensersatz.

Was bedeutet „besenrein“ bei der Übergabe?

Üblich ist die Vereinbarung, dass die Rückgabe der Mietwohnung „besenrein“ erfolgen muss. Es handelt sich hierbei um eine Nebenpflicht des Mieters, die den Zustand bei der Übergabe betrifft.

Der BGH hat entschieden, dass eine besenreine Rückgabe lediglich eine Beseitigung grober Verschmutzungen umfasst.

Das bedeutet, der Mieter muss:

- Fußböden fegen oder staubsaugen,
- grobe Verunreinigungen von Böden, Wänden und Decken entfernen,
- Heizkörper, Fensterrahmen, Türen, Sanitäranlagen oberflächlich abwischen,
- Klebereste oder Folien entfernen,
- den Kühlschrank leeren (falls vorhanden).

Was der Mieter nicht muss:

- Fenster putzen (außer bei groben Verschmutzungen, z. B. Aufkleber),
- Gardinen oder Teppiche grundreinigen,
- Nikotinablagerungen beseitigen,
- Fliesen und Sanitäranlagen auf Hochglanz bringen.
- Leichte Verschmutzungen wie Staub oder Wischspuren sind

zulässig. Spinnweben oder Kalkablagerungen gelten jedoch als grobe Verschmutzungen und sollten entfernt werden.

Besonderheiten: Teppichböden und Einbauten

Hat sich der Mieter im Mietvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, kann er auch zur Grundreinigung eines vorhandenen Teppichbodens verpflichtet sein. Einbauten, die der Mieter selbst vorgenommen hat (z. B. eine Küche), müssen grundsätzlich entfernt werden, sofern keine anderweitige Vereinbarung mit dem Vermieter oder dem Nachmieter getroffen wurde.

Was bedeutet das für Vermieter und Mieter?

Für Vermieter bedeutet die Vereinbarung „besenrein“, dass sie keine frisch geputzte Wohnung erwarten dürfen. Für Mieter wiederum bedeutet sie, dass sie nicht zu einer umfassenden Grundreinigung verpflichtet sind – wohl aber dazu, grobe Verschmutzungen zu beseitigen. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, kann der Vermieter die Reinigung selbst durchführen (lassen) und die Kosten als Schadensersatz geltend machen bzw. von der Kautionsabnahme abziehen. Das gilt insbesondere bei groben Verschmutzungen, die den vertragsgemäßen Zustand für die Zukunft beeinträchtigen.

17.2 Abnahmeprotokoll

Die Wohnungsabnahme beim Auszug ist für Vermieter ein entscheidender Termin. In diesem Moment wird der Zustand der Wohnung überprüft, die Schlüssel werden zurückgegeben und mögliche Schäden dokumentiert. Das Wohnungsabnahmeprotokoll hält die Ergebnisse dieses Termins schriftlich fest und dient als wichtiges Beweismittel, insbesondere bei Streitigkeiten über Schäden oder bei der späteren Abrechnung der Mietkaution (siehe hierzu ...).

Was ist ein Abnahmeprotokoll?

Ein Wohnungsabnahmeprotokoll ist ein schriftliches Dokument, in dem der Zustand einer Mietwohnung bei der Rückgabe durch den Mieter festgehalten wird. Es wird im Rahmen der Wohnungsabnahme erstellt und dokumentiert, in welchem Zustand sich die Wohnung zum Zeitpunkt des Auszugs befindet.

Ziel des Protokolls ist es, mögliche Schäden, fehlende Schlüssel oder offene Punkte nachvollziehbar festzuhalten. Dadurch lässt sich später leichter klären, ob ein Schaden während der Mietzeit entstanden ist oder bereits zuvor vorhanden war. Das Abnahmeprotokoll dient damit vor allem der Beweissicherung und schafft Transparenz zwischen Vermieter und Mieter.

In der Praxis wird das Wohnungsabnahmeprotokoll meist während eines gemeinsamen Rundgangs durch die Wohnung erstellt. Vermieter und Mieter prüfen dabei Raum für Raum den Zustand der Mietsache und halten eventuelle Mängel direkt schriftlich fest. Anschließend wird das Protokoll von beiden Parteien unterschrieben.

Wann sollte ein Abnahmeprotokoll erstellt werden?

Ein Wohnungsabnahmeprotokoll wird regelmäßig beim Auszug des Mieters erstellt, also am Ende des Mietverhältnisses. Der Termin findet häufig am letzten Tag der Mietzeit statt, kann aber auch einige Tage vorher vereinbart werden, etwa wenn bereits ein neuer Mieter einziehen soll oder Renovierungsarbeiten geplant sind.

Zum Zeitpunkt der Abnahme sollte die Wohnung vollständig geräumt und in einem ordnungsgemäßen Zustand übergeben werden. Nur so lässt sich der tatsächliche Zustand der Räume zuverlässig prüfen und dokumentieren. Während der Wohnungsabnahme gehen Vermieter und Mieter gemeinsam durch die Wohnung, vergleichen den Zustand mit dem Einzugsprotokoll und halten eventuelle Veränderungen oder Schäden im Abnahmeprotokoll fest.

Die schriftliche Dokumentation ist besonders wichtig, weil sie später als Grundlage für mögliche Schadensersatzforderungen oder für die Abrechnung der Mietkaution dienen kann. Ohne ein solches Protokoll ist es häufig deutlich schwieriger nachzuweisen, wann und wie bestimmte Schäden entstanden sind.

Was gehört in ein Abnahmeprotokoll?

Ein Wohnungsabnahmeprotokoll sollte möglichst strukturiert aufgebaut sein und alle relevanten Informationen zum Zustand der Wohnung bei der Rückgabe enthalten. Ziel ist es, den Zustand der Mietsache nachvollziehbar zu dokumentieren und mögliche Streitigkeiten über Schäden oder fehlende Gegenstände zu vermeiden.

Zu Beginn sollten einige grundlegende Angaben aufgenommen werden. Dazu gehören insbesondere das Datum und der Ort der Wohnungsabnahme, die Namen der anwesenden Personen sowie eine eindeutige Bezeichnung des Mietobjekts. Auch sollte festgehalten werden, ob weitere Personen, etwa ein Hausverwalter oder Zeugen, an der Abnahme teilgenommen haben.

Im Mittelpunkt des Protokolls steht anschließend die Dokumentation des Zustands der Wohnung. Dabei empfiehlt sich eine systematische Prüfung Raum für Raum. Für jeden Raum sollte festgehalten werden, ob Schäden oder besondere Auffälligkeiten vorhanden sind.

Typische Punkte sind beispielsweise:

- Zustand von Wänden und Decken (z. B. Bohrlöcher, Risse, Schimmel)
- Zustand der Böden (Parkett, Laminat, Teppich oder Fliesen)
- Fenster und Türen sowie deren Funktionsfähigkeit
- Sanitäranlagen wie Waschbecken, Dusche, Badewanne oder WC
- Elektroinstallationen wie Steckdosen, Lichtschalter oder Einbaugeräte

- Heizkörper und Thermostate

Neben dem Zustand der Räume sollten auch weitere wichtige Angaben im Abnahmeprotokoll dokumentiert werden. Dazu zählen insbesondere die aktuellen Zählerstände für Strom, Wasser ggf. Gas oder Fernwärme sowie die Anzahl der zurückgegebenen Schlüssel. Auch Kellerabteile, Stellplätze oder andere zur Wohnung gehörende Nebenflächen sollten in das Protokoll aufgenommen werden.

In der Praxis ist es außerdem sinnvoll, festgestellte Mängel zusätzlich fotografisch zu dokumentieren und die Bilder zusammen mit dem Protokoll aufzubewahren. Dadurch lässt sich später leichter nachvollziehen, in welchem Zustand sich die Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe befand

Welche Schäden müssen im Abnahmeprotokoll festgehalten werden?

Ein zentraler Zweck des Wohnungsabnahmeprotokolls besteht darin, Schäden oder Veränderungen an der Wohnung zu dokumentieren. Dabei ist jedoch zu unterscheiden, ob es sich um normale Abnutzung oder um eine vom Mieter verursachte Beschädigung handelt.

Normale Gebrauchsspuren sind im Laufe eines Mietverhältnisses unvermeidlich und müssen vom Vermieter grundsätzlich akzeptiert werden. Dazu zählen etwa leichte Kratzer im Boden, kleine Abnutzungen an Wänden oder verfärbte Silikonfugen im Bad. Solche Erscheinungen entstehen durch den gewöhnlichen Gebrauch der Wohnung und begründen in der Regel keinen Schadensersatzanspruch.

Anders ist es bei Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen. Dazu gehören bspw. tiefe Kratzer im Parkett, beschädigte Fliesen, Brandflecken im Teppich oder herausgerissene Armaturen. Solche Beschädigungen können einen Anspruch des Vermieters auf

Schadensersatz begründen und sollten daher möglichst genau im Abnahmeprotokoll dokumentiert werden.

Wichtig ist außerdem die Unterscheidung zwischen offenen und versteckten Mängeln. Offene Mängel sind solche, die bei der Wohnungsabnahme mit normaler Aufmerksamkeit erkennbar sind. Diese sollten unbedingt im Protokoll festgehalten werden. Werden sie nicht dokumentiert, kann es später schwierig sein, entsprechende Ansprüche gegenüber dem Mieter durchzusetzen.

Versteckte Mängel hingegen zeigen sich oft erst nach der Rückgabe der Wohnung. Dazu können bspw. verdeckte Feuchtigkeitsschäden oder technische Defekte gehören, die bei der Abnahme noch nicht erkennbar waren. Auch solche Schäden können unter Umständen noch geltend gemacht werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass sie während der Mietzeit entstanden sind.

Bedeutung des Wohnungsabnahmeprotokolls für die Mietkaution

Das Wohnungsabnahmeprotokoll spielt eine zentrale Rolle bei der späteren Abrechnung der Mietkaution. Es dokumentiert den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe und dient damit als Grundlage für mögliche Schadensersatzansprüche des Vermieters.

Werden bei der Abnahme Schäden festgestellt, kann der Vermieter prüfen, ob hierfür ein Ersatzanspruch gegen den Mieter besteht. In diesem Fall können die Kosten für Reparaturen oder notwendige Instandsetzungen ganz oder teilweise mit der Mietkaution verrechnet werden. Ohne eine nachvollziehbare Dokumentation des Wohnungszustands ist es jedoch häufig schwierig, solche Ansprüche durchzusetzen.

Das Abnahmeprotokoll hilft daher, spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Es schafft Transparenz darüber, welche Mängel bei der Rückgabe der Wohnung vorhanden waren und ob diese möglicherweise

bereits während der Mietzeit entstanden sind. Gerade bei größeren Schäden oder fehlenden Schlüsseln ist eine präzise Dokumentation entscheidend.

Darüber hinaus kann das Protokoll auch für den Mieter von Bedeutung sein. Wird bei der Wohnungsabnahme festgehalten, dass keine Schäden vorliegen, erleichtert dies in der Praxis die spätere Rückzahlung der Mietkaution

Ablauf der Wohnungsabnahme mit Protokoll

In der Praxis erfolgt die Wohnungsabnahme meist im Rahmen eines gemeinsamen Termins zwischen Vermieter und Mieter. Dabei wird die Wohnung gemeinsam besichtigt und der Zustand Schritt für Schritt im Wohnungsabnahmeprotokoll dokumentiert.

Zunächst sollte überprüft werden, ob die Wohnung vollständig geräumt ist und alle persönlichen Gegenstände entfernt wurden. Anschließend wird ein gemeinsamer Rundgang durch die Räume durchgeführt. Dabei werden Wände, Böden, Fenster, Türen, Sanitäranlagen und technische Einrichtungen kontrolliert.

Festgestellte Schäden oder Auffälligkeiten werden direkt im Protokoll vermerkt. Ergänzend empfiehlt es sich, Fotos anzufertigen, um den Zustand der Wohnung zusätzlich zu dokumentieren.

Am Ende der Wohnungsabnahme werden außerdem die Zählerstände abgelesen und die zurückgegebenen Schlüssel gezählt. Abschließend unterschreiben beide Parteien das Wohnungsabnahmeprotokoll. Mit dieser Unterschrift bestätigen Vermieter und Mieter, dass der festgehaltene Zustand der Wohnung korrekt dokumentiert wurde.

Was tun, wenn der Mieter das Protokoll nicht unterschreibt?

In manchen Fällen kommt es vor, dass der Mieter das Wohnungsabnahmeprotokoll nicht unterschreiben möchte, etwa weil er mit der

Bewertung bestimmter Schäden nicht einverstanden ist. Für Vermieter bedeutet dies jedoch nicht, dass keine Dokumentation möglich ist.

In einer solchen Situation kann der Vermieter das Protokoll auch einseitig erstellen. Wichtig ist dabei, im Dokument zu vermerken, dass der Mieter die Unterschrift verweigert hat oder beim Termin nicht anwesend war. Zusätzlich empfiehlt es sich, einen Zeugen hinzuzuziehen und eine umfassende Fotodokumentation anzufertigen.

Ein einseitig erstelltes Abnahmeprotokoll kann im Streitfall ebenfalls als Beweismittel dienen, insbesondere wenn es durch Fotos oder Zeugenaussagen ergänzt wird. Entscheidend ist, dass der Zustand der Wohnung möglichst genau und nachvollziehbar festgehalten wird.

Zusammenfassung

Das Wohnungsabnahmeprotokoll dokumentiert den Zustand der Wohnung bei der Rückgabe und bildet die Grundlage für mögliche Schadensersatzansprüche sowie die spätere Kautionsabrechnung.

17.3 Haftung des Mieters nach Auszug/Räumung

Wenn beim Auszug des Mieters bzw. der Räumung Schäden an der Wohnung bestehen, können Sie als Vermieter eventuell Schadensersatzansprüche geltend machen und/oder die Mietkaution einbehalten. Vor allem, wenn der Mieter die Wohnung über einen langen Zeitraum bewohnt hat, finden sich oftmals zahlreiche Gebrauchsspuren.

Für welche Schäden haftet der Mieter?

Für Schäden, die der Mieter selbst verursacht hat, sei es durch

unsachgemäßen Gebrauch, übermäßige Beanspruchung oder vorsätzliches und fahrlässiges Handeln, muss der Mieter selbst aufkommen. Der Vermieter kann also Beseitigung oder Schadenersatz verlangen. Dies gilt aber nur, wenn die Schäden keine gewöhnliche Abnutzung der Mietwohnung darstellen.

Eine Haftung des Mieters bei Auszug besteht bspw. für:

- **Übermäßige Anzahl von Dübellöchern in Wandfliesen:** Bohrlöcher, die über die üblichen Befestigungsmöglichkeiten hinausgehen, können als Beschädigung gewertet werden.
- **Lackierte Wandfliesen, Lichtschalter und Steckdosen:** Das eigenmächtige Überstreichen oder Lackieren solcher Oberflächen kann eine unzulässige Veränderung der Mietsache darstellen.
- **Ungewöhnliche Wandfarben:** Besonders auffällige Farben wie Rot, Schwarz, Pink, Türkis oder Lila können – je nach vertraglicher Regelung – vor Rückgabe der Wohnung überstrichen werden müssen.
- **Brandlöcher in Fußböden:** Schäden an Bodenbelägen wie Teppich, PVC oder Parkett durch herabgefallene Zigaretten oder Funkenflug.
- **Starke Verschmutzungen oder Beschädigungen durch Tierhaltung:** Kratzspuren, angenagte Türen oder übermäßige Verunreinigungen durch Haustiere können über die normale Abnutzung hinausgehen.
- **Wasserflecken und andere Verfärbungen:** Flecken durch umgekipptes Wasser beim Blumengießen oder durch Substanzen wie Tinte und Lacke können Schäden an Böden und Wänden hinterlassen.
- **Rotweinflecken auf dem Teppichboden:** Derartige Flecken gelten als schwer zu beseitigende Verunreinigungen und können eine Pflicht zur Reinigung oder zum Ersatz des

Teppichs begründen.

- **Verfärbungen von Wänden und Decken durch exzessives Rauchen:** Nikotinablagerungen können tief in Wände und Decken eindringen und müssen ggf. überstrichen werden. (Kann ein Rauchverbot im Mietvertrag vereinbart werden?)
- **Substanzielle Eingriffe in die Sanitäreinrichtungen:** Abplatzungen an Bade- und Duschwannen oder Beschädigungen von Wasch- und Toilettenbecken stellen erhebliche Mängel dar, die unter Umständen instandgesetzt werden müssen.

Für welche Schäden haftet der Mieter nicht?

Optische und altersbedingte Abnutzungen der Wohnung, die der Mieter durch einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mieträume (also durch Wohnen) verursacht, müssen gemäß § 538 BGB nicht ersetzt werden. Außerdem trifft den Vermieter eine Instandhaltungspflicht.

Die jeweiligen Schäden sind stets im Einzelfall zu beurteilen. Das Maß der noch zulässigen Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch bestimmt sich durch den Mietvertrag und die konkreten Gegebenheiten der Wohnung. Folgende Faktoren sind hierfür von Bedeutung: Welchem Zweck dient die Wohnung? Sind Haustiere erlaubt? Wer bzw. wie viele Personen leben in der Wohnung?

Von der vertragsmäßigen Nutzung erfasst und daher nicht Schadensersatzpflichtig sind bspw.:

- **Bohrlöcher und Dübellöcher:** Das Anbringen von Bildern oder Regalen gehört zur üblichen Nutzung einer Wohnung. Daher fallen einzelne Bohr- oder Dübellöcher grundsätzlich unter die normale Abnutzung und sind nicht vertragswidrig. Sofern der Mietvertrag keine anderslautenden Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen enthält, ist der Mieter nicht zur

Beseitigung dieser Löcher verpflichtet. Allerdings muss die Anzahl der Bohrlöcher verhältnismäßig sein. Eine feste Obergrenze für zulässige Bohrlöcher existiert jedoch nicht.

- **Wände selbst gestrichen:** Mieter dürfen die Wohnung bei Auszug selbst streichen, da der Vermieter keine professionelle Ausführung durch einen Fachbetrieb verlangen kann. Es kann allerdings vorausgesetzt werden, dass die Arbeiten fachgerecht erfolgen. Häufig sind sog. Schönheitsreparaturklauseln unwirksam. Eine wirksame Klausel ist in unseren Vermieterpaketen enthalten.
- **Schäden im Fußboden:** Normale Gebrauchsspuren wie kleinere Kratzer, Dellen oder Kerben im Bodenbelag sind vom Vermieter hinzunehmen. Der Bodenbelag sollte vom Mieter zwar pfleglich behandelt werden, doch dies darf nicht zu unzumutbaren Einschränkungen im täglichen Leben führen.
- **Mängel im Bad:** Kleine Kratzer oder Absplitterungen an den Fliesen sowie verkalkte Duschköpfe oder verfärbte Fugen sind typische Gebrauchsspuren und müssen vom Mieter nicht beseitigt werden.
- **Druckstellen und Verfärbungen auf Böden:** Druckstellen oder Farbunterschiede durch schwere Möbelstücke sind normale Abnutzungsspuren. Ein Mieter haftet daher grundsätzlich nicht für Verfärbungen im Teppichboden, die bspw. durch einen Schrank verursacht wurden.

Verschulden des Mieters

Außerdem kommt es darauf an, ob der Mieter den Schaden schuldhaft verursacht hat. Nur wenn der Mieter etwas vorsätzlich oder durch Fahrlässigkeit beschädigt, muss er dafür Schadensersatz leisten.

Wann müssen die Schadensersatzansprüche bei einem Auszug geltend gemacht werden?

Sofern Schadensersatzansprüche bestehen, sollten Vermieter diese möglichst schnell geltend machen. Denn die Ansprüche verjähren gemäß § 548 Abs. 1 BGB bereits nach 6 Monaten ab der Übergabe der Wohnung.

Es kommt aber nicht auf den Zeitpunkt an, zu dem das Mietverhältnis aufgrund einer Kündigung endet, sondern auf den tatsächlichen Zeitpunkt der Wohnungsübergabe. Erfolgt diese vor dem „offiziellen“ Ende des Mietverhältnisses, so ist dieses Datum für die sechs-Monats-Frist maßgeblich.

Sobald Klage erhoben wurde, ist die Verjährung gehemmt. Wird die Mietsache vorläufig an den Mieter zurückgegeben, damit dieser seinen Verpflichtungen (z. B. Schönheitsreparaturen, Rückbau) nachkommen kann, hemmt dies die Verjährung aber nicht. Ist eine separate Räumungsklage bereits erhoben, so lassen sich die Schadensersatzansprüche meist in dieses Verfahren mit einbeziehen. Hierzu sollten Sie aber unbedingt einen Rechtsanwalt konsultieren bzw. beauftragen.

Welche Bedeutung hat ein Abnahmeprotokoll für Ersatzansprüche des Vermieters?

Ein Übergabe- bzw. Abnahmeprotokoll gilt als sog. negatives Schuldanerkennnis. Mieter und Vermieter bestätigen, dass nur die aufgelisteten Mängel bzw. Schäden in der Wohnung bestehen und verzichten gleichzeitig auf alle weiteren Ansprüche. Wenn der Vermieter einen Schaden erst nachträglich bemerkt, kann er also grundsätzlich keine Ansprüche auf Schadensersatz mehr geltend machen.

Ausnahme 1: Schäden, die Vermieter erst nach der Wohnungsübergabe entdecken, können dann zu Schadensersatzansprüchen

führen, wenn sie verdeckt waren. Der Vermieter muss dann allerdings beweisen, dass der Schaden bei der Wohnungsrückgabe noch nicht bekannt war und er diesen auch nicht hätte erkennen können.

Ausnahme 2: Hat der Mieter einen (für den Vermieter) nicht erkennbaren Schaden gekannt und diesen bewusst verschwiegen, muss der Vermieter das Abnahmeprotokoll nicht gegen sich gelten lassen. Der Mieter haftet dann auch für die verdeckten Schäden, die nicht in das Protokoll aufgenommen wurden.

Zusammenfassung

Soweit vertraglich nicht anders vereinbart, hat der Mieter die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben, der dem Zustand bei Mietbeginn entspricht. Zeigen sich nach oder bei der Übergabe Beschädigungen oder nicht vertragsgemäße Gebrauchsspuren, kann der Mieter zu Schadensersatz verpflichtet sein.

Es hängt allerdings vom Einzelfall ab, was der Mieter ersetzen muss und was nicht. Abnutzungen der Wohnung, die der Mieter durch einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mieträume verursacht, muss er nicht ersetzen. Schäden, die bei der Übergabe nicht erkennbar waren, können Sie in der Regel trotz Übergabeprotokoll auch nachträglich geltend machen (sog. verdeckte Mängel). Die Schadensersatzansprüche des Vermieters verjähren nach sechs Monaten ab Übergabe der Wohnung.

17.4 Umgang mit Kautions nach Rückgabe der Wohnung

Nach Rückgabe der Wohnung muss der Vermieter prüfen, ob noch Ansprüche gegen den Mieter bestehen und anschließend über die

Mietkaution abrechnen. Erst danach kann ein verbleibendes Guthaben an den Mieter ausgezahlt werden.

Wie ist mit der Mietkaution nach Rückgabe der Wohnung umzugehen?

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung muss der Vermieter prüfen, ob noch Ansprüche gegen den Mieter bestehen. Erst danach kann über die hinterlegte Mietkaution endgültig abgerechnet werden.

In der Praxis bedeutet dies, dass der Vermieter zunächst feststellt, ob bspw. Schäden an der Wohnung vorliegen, Mietrückstände bestehen oder noch Forderungen aus Betriebskosten entstehen können. Solche Ansprüche dürfen grundsätzlich mit der Mietkaution verrechnet werden.

Sobald feststeht, welche Forderungen bestehen, muss der Vermieter eine nachvollziehbare Kautionsabrechnung erstellen. Diese sollte insbesondere enthalten:

- die ursprünglich gezahlte Kautionssumme
- die während der Mietzeit angefallenen Zinsen
- mögliche Abzüge für Forderungen des Vermieters

Der Mieter muss anhand dieser Abrechnung erkennen können, wie sich der endgültige Auszahlungsbetrag ergibt. Grundlage hierfür ist § 259 BGB, der eine geordnete und nachvollziehbare Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben verlangt.

Macht der Vermieter Abzüge geltend, etwa wegen Schäden an der Wohnung oder notwendiger Reparaturen, sollten diese durch Rechnungen oder zumindest Kostenvoranschläge belegt werden.

Erst nachdem alle berechtigten Forderungen berücksichtigt wurden, ist der verbleibende Betrag der Kautions an den Mieter auszuzahlen.

Wie lange darf der Vermieter die Kautions nach Rückgabe der Wohnung einbehalten?

Auch wenn das Mietverhältnis beendet ist, muss der Vermieter die Kautions nicht sofort zurückzahlen. Ihm steht eine sogenannte Prüfungs- und Überlegungsfrist zu.

In dieser Zeit darf der Vermieter überprüfen, ob noch Ansprüche gegen den Mieter bestehen, bspw. wegen Beschädigungen der Wohnung oder nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen. Nach der Rechtsprechung beträgt diese Frist in der Regel etwa drei bis sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung.

Darüber hinaus kann der Vermieter einen angemessenen Teil der Kautions zurückbehalten, wenn noch mit einer Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung zu rechnen ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Abrechnung für den letzten Abrechnungszeitraum noch nicht erstellt werden konnte.

Sobald feststeht, dass keine weiteren Ansprüche bestehen oder deren Höhe geklärt ist, muss der Vermieter die Kautions bzw. den verbleibenden Restbetrag unverzüglich an den Mieter zurückzahlen.

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietkautions verjährt gemäß § 195 BGB nach drei Jahren.

Wann verjähren Ansprüche wegen Schäden an der Wohnung?

Ansprüche des Vermieters wegen Beschädigungen oder Verschlechterungen der Mietwohnung verjähren vergleichsweise schnell. Nach § 548 BGB beträgt die Verjährungsfrist hierfür sechs Monate.

Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Wohnung zurückerhält, also in der Regel mit der Rückgabe der Schlüssel.

Innerhalb dieser Frist muss der Vermieter seine Ansprüche

zumindest geltend machen. Verstreicht die Frist, können Schadensersatzansprüche in der Regel nicht mehr durchgesetzt werden.

Aus diesem Grund ist es für Vermieter besonders wichtig, die Wohnung bei der Rückgabe sorgfältig zu prüfen, Schäden zu dokumentieren und ggf. zeitnah geltend zu machen.

18. Steuern bei der Vermietung

Als Vermieter freuen Sie sich über regelmäßige Einnahmen aus Ihrer Immobilie. Doch diese Freude wird oft getrübt, wenn es um das Thema Steuern geht. Die gute Nachricht: Mit dem richtigen Wissen können Sie nicht nur Ihre steuerlichen Pflichten erfüllen, sondern auch gezielt Ihre Steuerlast senken.

In diesem Leitfaden erklären wir verständlich und praxisnah, wie Sie Mieteinnahmen korrekt versteuern. Sie erfahren, welche Kosten Sie absetzen können, wann Mieteinnahmen steuerfrei bleiben und welche Fallstricke Sie vermeiden sollten.

Was zählt zu den Mieteinnahmen?

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Steuerlich werden sämtliche Erträge rund um die Überlassung von Wohn- oder Gewerberaum gemäß § 21 EStG den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet.

Das gilt unabhängig davon, ob Sie eine einzelne Wohnung privat vermieten, mehrere Stellplätze separat anbieten oder zeitweise eine Ferienwohnung überlassen.

Maßgeblich ist stets, dass Sie fremden Dritten entgeltlich Nutzungsrechte einräumen.

Diese Einkünfte sind grundsätzlich einkommensteuerpflichtig und in der Anlage V zu erklären.

Was gehört zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung?

Für die Besteuerung kommt es auf den gesamten Zufluss an, den Sie für die Überlassung erhalten. Dazu zählen regelmäßig nicht nur die „klassische“ Kaltmiete, sondern auch Zahlungen für Nebenleistungen und mitvermietete Flächen.

Typische steuerpflichtige Mieteinnahmen sind u. a.:

- Kaltmiete für Wohnungen, Häuser oder einzelne Zimmer
- Entgelte für Nebenräume wie Keller, Garagen oder Stellplätze
- Miete für Ferienwohnungen (auch bei zeitweiser Vermietung)
- Pacht für unbebaute Grundstücke
- Einnahmen aus Untervermietung (z. B. Zimmer, Tiefgaragenplatz)
- Entgelte für Werbeflächen auf dem Grundstück
- Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter (werden später als Ausgaben wieder abgezogen)

Wichtig: Versteuert wird also die Bruttomiete, also inklusive Betriebskostenvorauszahlungen. Letztere fließen zunächst als Einnahmen zu und werden auf der Ausgabenseite wieder berücksichtigt.

Was zählt nicht als Mieteinnahme?

Nicht jeder Geldfluss im Zusammenhang mit der Vermietung erhöht sofort Ihre steuerpflichtigen Einnahmen. Einige Zahlungen dienen nur der Sicherung oder der künftigen Instandhaltung und sind deshalb nicht anzusetzen:

- Mietkaution: Sie gehört weiterhin dem Mieter.

Wie werden Mieteinnahmen versteuert?

Wer eine Immobilie vermietet, erzielt mit den Mieteinnahmen grundsätzlich steuerpflichtige Einkünfte.

Entscheidend ist dabei nicht der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sondern wann das Geld tatsächlich auf Ihrem Konto eingeht oder von dort abgeht.

Das Zufluss- und Abflussprinzip

Für private Vermieter gilt das sogenannte Zufluss- und Abflussprinzip (§ 11 EStG). Das bedeutet, dass Einnahmen und Ausgaben in dem Kalenderjahr erfasst werden, in dem sie tatsächlich zufließen oder abfließen. Maßgeblich ist also der Zeitpunkt der Zahlung, nicht der Zeitraum, für den sie bestimmt ist.

Beispiel: Zahlt der Mieter die zum 1.12.2024 fällige Miete erst am 5.1.2025, wird diese erst in der Steuererklärung 2025 als Einnahme berücksichtigt, da die Fälligkeit und die Zahlung mehr als 10 Tage auseinanderliegen (§ 11 Abs. 1 S. 1 EStG i.V.m. H 11 „Allgemeines“ 2. Spiegelstrich kurze Zeit EStH).

Sonderfall: Sollte der Mieter die Miete für den 1.1.2025 bereits am 28.12.2024 überwiesen haben, so greift auch hier die kurze Zeit nach § 11 EStG, nur in die andere Richtung. Die Folge hiervon ist, dass die Einnahme wirtschaftlich dem Jahr 2025 zuzurechnen ist, auch wenn sie schon im Vorjahr auf Ihrem Konto eingeht.

Praxis-Tipp: Führen Sie Ihre Kontoauszüge und Belege chronologisch und vollständig. So können Sie gegenüber dem Finanzamt jederzeit belegen, wann Zahlungen tatsächlich erfolgt sind.

Anlage V in der Steuererklärung

Alle Einnahmen und Ausgaben aus Vermietung und Verpachtung müssen Sie in der Anlage V Ihrer Einkommensteuererklärung erfassen. Dort werden alle Objekte einzeln aufgeführt, inklusive der jeweiligen Einnahmen, Werbungskosten und eventueller Verluste.

Seit 2023 gibt es zusätzlich die Anlage V-FeWo – sie ist relevant, wenn Sie eine Ferienwohnung besitzen oder Ihre Immobilie zeitweise über Plattformen wie Airbnb.de oder Booking.com vermieten.

Wichtig: Für jedes vermietete Objekt ist eine eigene Anlage V einzureichen. Das gilt auch, wenn mehrere Wohnungen in demselben

Haus vermietet werden.

Wie hoch sind die Steuern auf Mieteinnahmen?

Die Höhe der Steuer auf Ihre Mieteinnahmen richtet sich nach Ihrem persönlichen Einkommensteuersatz.

Dieser ergibt sich aus Ihrem gesamten zu versteuernden Einkommen, also aus der Summe aller Einkünfte (z. B. Gehalt, Mieteinnahmen, usw.).

Der Einkommensteuertarif in Deutschland ist progressiv gestaltet. Das heißt mit steigendem Einkommen erhöht sich auch der Steuersatz. Für das Jahr 2025 gelten folgende Werte:

- Einstiegssteuersatz: 14 %
- Spitzensteuersatz: 42 % (ab einem zu versteuernden Einkommen von ca. 68.481 € für Ledige)
- Höchststeuersatz: 45 % (ab einem zu versteuernden Einkommen von ca. 277.826 € für Ledige)

Je höher also Ihr Gesamteinkommen, desto höher fällt auch der Steuersatz aus, mit dem Ihre Mieteinnahmen versteuert werden.

Werbungskosten: So senken Sie Ihre Steuerlast

Nicht der gesamte Betrag Ihrer Mieteinnahmen ist steuerpflichtig, entscheidend ist der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten („Gewinn“), also die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben.

Alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit Ihrer Vermietung stehen und dazu dienen, Einnahmen zu erzielen oder zu sichern, können Sie steuerlich geltend machen. Diese Ausgaben werden als Werbungskosten bezeichnet und mindern unmittelbar den zu versteuernden Gewinn.

Was sind Werbungskosten?

Unter Werbungskosten versteht man nach § 9 EStG sämtliche Ausgaben, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Sie müssen notwendig oder zumindest objektiv geeignet sein, Ihre Einnahmen zu fördern oder zu erhalten.

Das gilt sowohl für laufende Kosten als auch für einmalige Aufwendungen, etwa bei der Anschaffung, Instandhaltung oder Verwaltung Ihrer Immobilie.

Mit anderen Worten: Alles, was Sie als Vermieter aufwenden, um die Immobilie zu erhalten, zu vermieten oder die Mietzahlungen sicherzustellen, kann grundsätzlich steuerlich berücksichtigt werden.

Welche Kosten sind steuerlich absetzbar?

Die folgende Übersicht zeigt die wichtigsten typischen Werbungskosten, die Sie als Vermieter in Ihrer Steuererklärung absetzen können:

Kreditzinsen:

Haben Sie Ihre Immobilie finanziert, können Sie die Zinsen für Ihr Darlehen vollständig absetzen. Wichtig: Nur die Zinsen sind absetzbar; die Tilgungsraten nicht, da sie lediglich der Rückzahlung des Kredits dienen.

Renovierung und Reparaturen:

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind in voller Höhe absetzbar. Dazu zählen Malerarbeiten, Reparaturen an Fenstern und Türen, Austausch von Bodenbelägen, Sanitärarbeiten sowie Modernisierungen zur Erhaltung des Gebäudes.

Nicht direkt absetzbar sind dagegen Anschaffungskosten, also Aufwendungen, die den Wert der Immobilie dauerhaft erhöhen (z. B. ein Dachausbau).

Des weiteren ist die 15 %-Grenze nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG zu beachten. Sollten Sie innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben, müssen diese über die Gebäudeabschreibung mit abgeschrieben werden, wenn die Nettosumme der Aufwendungen 15 % der Anschaffungskosten übersteigt.

Maklerkosten und Inserate:

Beauftragen Sie einen Makler zur Neuvermietung, können Sie dessen Provision steuerlich geltend machen. Gleiches gilt für Kosten von Immobilienanzeigen oder Online-Portalen.

Fahrtkosten:

Fahrten zu Ihrer vermieteten Immobilie, etwa für Besichtigungen, Übergaben oder Eigentümerversammlungen, können Sie mit einer Pauschale von 0,30 € pro Kilometer absetzen (Hin- und Rückfahrt).

Es können auch die tatsächlichen Kosten pro Kilometer abgesetzt werden. Dies ist allerdings aufwendiger, da detaillierte Nachweise erforderlich sind. Einfach Vergleichsunterhaltskosten aus dem Internet reichen hierfür nicht aus.

Steuerberatung:

Kosten für den Steuerberater sind absetzbar, sofern sie die Vermietung betreffen (z. B. Erstellung der Anlage V, Beratung zur AfA oder Ermittlung der Werbungskosten).

Versicherungen:

Zu den absetzbaren Versicherungen gehören insbesondere die Wohngebäudeversicherung, die Gebäudehaftpflichtversicherung sowie anteilig die Rechtsschutzversicherung, sofern sie mietrechtliche Themen abdeckt.

Verwaltungskosten:

Absetzbar sind die Gebühren einer Hausverwaltung, sofern diese

nicht die Instandhaltungsrücklage betreffen.

Grundsteuer:

Wenn Sie die Grundsteuer nicht über die Betriebskostenabrechnung auf Ihre Mieter umlegen, können Sie diese als Werbungskosten absetzen.

Sonderkosten bei Mieterwechsel:

Beim Wechsel eines Mieters entstehen häufig zusätzliche Aufwendungen, etwa für Renovierungen vor der Wiedervermietung, Insekte, Maklerprovisionen oder Fahrten zu Besichtigungen. Auch diese Kosten können Sie vollständig als Werbungskosten absetzen.

Die opacta-Vermieterpakete als absetzbare Werbungskosten:

Auch digitale Tools und Dienstleistungen, die Ihnen als Vermieter bei der Verwaltung Ihrer Immobilie helfen, gelten als Werbungskosten, sofern sie eindeutig der Vermietung zugeordnet werden können.

Mit unseren opacta-Vermieterpaketen sparen Sie Zeit und vermeiden Fehler. Unsere praxisnahen Vorlagen begleiten Sie durch alle Schritte der Vermietung – vom Mietvertrag über die Betriebskostenabrechnung bis zur Mieterhöhung. Die Kosten für die Pakete können in voller Höhe als Werbungskosten abgesetzt werden, da sie unmittelbar der Verwaltung Ihrer vermieteten Immobilie dienen und damit der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen.

Abschreibung (AfA): Gebäudeabnutzung steuerlich nutzen

Als Vermieter können Sie nicht nur laufende Kosten, sondern auch den Wertverlust Ihres Gebäudes steuerlich geltend machen. Jede Immobilie nutzt sich im Laufe der Jahre durch Witterung, Gebrauch und Alterung ab.

Diesem schleichenden Wertverlust trägt das Steuerrecht mit der sog. Absetzung für Abnutzung (AfA) Rechnung. Sie dürfen also Jahr

für Jahr einen Teil Ihrer Anschaffungskosten als Werbungskosten absetzen und können so Ihre Steuerlast reduzieren.

Was ist die Absetzung für Abnutzung (AfA)?

Die AfA beschreibt die jährliche Abschreibung des Gebäudewerts als Ausgleich für die

Abnutzung durch Nutzung und Zeitablauf. Dabei gilt: Abschreibbar ist ausschließlich der Gebäudewert, nicht der Grundstückswert. Grundstücke verlieren, anders als Gebäude, steuerlich keinen Wert.

Wie sich der Gebäudeanteil vom Gesamtpreis unterscheidet, ergibt sich meist aus dem

Kaufvertrag oder lässt sich anhand des Verhältnisses von Bodenrichtwert und Gesamtpreis ermitteln. Dieser Anteil ist die Bemessungsgrundlage für Ihre jährliche Abschreibung.

Die AfA zählt zu den wichtigsten Steuervorteilen für Vermieter, weil sie ohne tatsächlichen Geldabfluss zu einer erheblichen steuerlichen Entlastung führt.

Für alle Immobilien ist grundsätzlich ein fester Pauschalansatz nach § 7 Abs. 4 S. 1 EStG vorgeschrieben:

- Gebäude ab Baujahr 1925: 2 % pro Jahr Abschreibungszeitraum: 50 Jahre
- Gebäude vor Baujahr 1925: 2,5 % pro Jahr Abschreibungszeitraum: 40 Jahre
- Gebäude ab Baujahr 2023: 3 % pro Jahr Abschreibungszeitraum: 33,33 Jahre

Beispiel: Ein Gebäude mit einem abschreibbaren Wertanteil von 200.000 € (Baujahr 2010) kann nach den Grundregeln jährlich mit 2 %, also 4.000 €, abgeschrieben werden. Diese Summe mindert jedes Jahr den steuerpflichtigen Überschuss, ohne dass tatsächlich Geld „abfließt“.

Wichtig: Wurde das Gebäude im laufenden Jahr angeschafft oder hergestellt, so ist die Abschreibung für Abnutzung nur zeitanteilig zu berücksichtigen (§ 7 Abs. 1 S. 4 EStG). Die zeitanteilige Berücksichtigung erfolgt nach angefangenen Kalendermonaten.

Beispiel: Ein Gebäude wird zum 14.8.2024 angeschafft. Nach § 7 Abs. 1 S. 4 EStG werden 5/12 berücksichtigt. Abweichend kann nach § 7 Abs. 4 S. 2 EStG auch eine kürzere Abschreibung vorgenommen werden. Hierfür ist allerdings ein spezielles Gutachten notwendig, welches auf die Determination abstellt.

Anschaffungskosten für Material und geringwertige Wirtschaftsgüter
Neben der Gebäudeabschreibung können Sie auch Anschaffungen und Ausstattung steuerlich berücksichtigen.

Für sogenannte geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) gilt nach § 6 Abs. 2 EStG:

- Bis 800 € netto: sofort im Jahr der Anschaffung voll absetzbar.
- Über 800 € netto: Abschreibung über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer (meist mehrere Jahre).

Das betrifft z. B. Möbel oder technische Anlagen, die ausschließlich der Vermietung dienen, etwa Rauchmelder, Gegensprechanlagen, Lampen oder Kücheneinbauten in einer vermieteten Wohnung.

Praxis-Tipp: Dokumentieren Sie alle Abschreibungen in einer einfachen Liste mit Kaufdatum, Anschaffungskosten, Nutzungsdauer und jährlicher AfA. So behalten Sie den Überblick, erleichtern die Steuererklärung und können bei Rückfragen des Finanzamts jederzeit nachvollziehbare Nachweise vorlegen.

Beispielrechnung: So berechnen Sie Ihren steuerpflichtigen Überschuss

Ausgangssituation: Vermietete Eigentumswohnung, 1.000 € Kaltmiete/Monat.

Position	Betrag
Einnahmen	
Kaltmiete (12 × 1.000,00 €)	12.000,00 €
./. Werbungskosten	
Kreditzinsen	– 3.000,00 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten	– 800,00 €
Reparatur (Waschbecken)	– 200,00 €
Grundsteuer	– 500,00 €
Gebäudeversicherung	– 400,00 €
Hausverwaltung	– 300,00 €
Steuerberatung (anteilig)	– 200,00 €
Zwischensumme Werbungskosten	– 5.400,00 €
./. AfA	
2 % aus 200.000,00 € Gebäudewert	– 4.000,00 €
= zu versteuernder Überschuss	2.600,00 €

Steuerbeispiel: Persönlicher Durchschnittssteuersatz 25 %
 $2.600,00 \text{ €} \times 25 \% = 650,00 \text{ €}$ Einkommensteuer.

Effektiv sind das ~ 5,4 % auf die 12.000,00 € Jahresmiete.

Sonderfälle bei der Versteuerung

In einigen Fällen gelten für Vermieter besondere steuerliche Regeln, etwa bei verbilligter Vermietung an Angehörige, bei gewerblicher Nutzung oder Leerstand.

Verbilligte Vermietung an Familienangehörige

Wer an Angehörige unter dem Marktpreis vermietet, muss die 66 %-Grenze beachten. Liegt die Miete bei mindestens 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, sind die Werbungskosten voll absetzbar.

Beispiel: Ortsübliche Miete: 1.000,00 €, Vermietung an die Tochter für 700,00 € 70 % und somit volle Absetzbarkeit.

Liegt die Miete unter 66 %, gelten Einschränkungen:

- 50–66 %: Nur bei einer positiven Überschussprognose voller Abzug.
- Unter 50 %: Werbungskosten nur anteilig im Verhältnis zur Miete.
- Unentgeltlich: Kein Abzug möglich.

Wichtig: Schriftlicher Mietvertrag, Zahlung per Überweisung und regelmäßige Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Gewerbliche Vermietung

Wird die Vermietung mit Zusatzleistungen betrieben (z. B. Reinigung, Frühstück,

Wäscheservice oder über Airbnb), gilt sie als gewerblich. Dann fallen Einkommensteuer, Gewerbesteuer (Freibetrag 24.500,00 €) und Umsatzsteuer (19 %) an. Vorteil: Sie dürfen die Mehrwertsteuer auf Renovierungen und Anschaffungen als Vorsteuer abziehen.

Leerstand

Auch bei Leerstand sind laufende Kosten weiterhin absetzbar, solange die Vermietungsabsicht besteht, etwa durch Inserate oder Makleraufträge nachweisbar.

Fehlt die Absicht oder ist das Objekt unvermietbar, entfällt der Werbungskostenabzug.

Vermietung an Gewerbetreibende

Bei Vermietung an Unternehmen können Sie zwischen Umsatzsteuerfreiheit (Standard) und Umsatzsteuerpflicht wählen. Die Optierung zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung ist allerdings nur möglich, wenn der Mieter das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet, die der Umsatzbesteuerung unterliegen (§ 9 Abs. 2 S. 1 UStG). Die zweite Option erlaubt den Vorsteuerabzug und lohnt sich bei größeren Sanierungen oder Investitionen.

Rentner und Mieteinnahmen

Für Rentner gelten dieselben Regeln wie für alle Vermieter. Rente und Mieteinnahmen werden zusammen versteuert. Wer durch die zusätzlichen Einnahmen den Grundfreibetrag überschreitet, wird steuerpflichtig.

Garagenvermietung

Wird eine Garage einzeln vermietet, also nicht im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einem Haus, so ist die Miete mit Umsatzsteuer behaftet. Die Umsatzsteuer wird mit der Mietzahlung vereinbart und muss als Einnahme versteuert werden. Allerdings wird die spätere Abführung der Umsatzsteuer an das Finanzamt als Ausgabe bei den Einkünften abgezogen. Eine Erhebung der Umsatzsteuer lässt sich dadurch umgehen, dass die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG in Anspruch genommen wird.

Zusammenfassung

Mieteinnahmen sind nach § 21 EStG steuerpflichtig und gehören in die Anlage V, wobei für jedes Objekt eine eigene Anlage einzureichen ist. Maßgeblich ist das

Zufluss- und Abflussprinzip, und die Steuer wird nach dem persönlichen Einkommensteuersatz berechnet, der je nach

Gesamteinkommen zwischen 14 und 45 % liegt.

Versteuert wird nicht die gesamte Miete, sondern nur der Überschuss nach Abzug aller Werbungskosten. Dazu zählen u. a. Kreditzinsen, nicht umlagefähige Betriebskosten, Reparaturen, Verwaltung, Versicherungen, Fahrtkosten und Steuerberatung sowie die Abschreibung auf den Gebäudewert.

Kleinere Beträge können zudem unter die Freigrenzen oder die Härtefallregelung fallen.

Bei einer verbilligten Vermietung an Angehörige ist die 66-Prozent-Grenze einzuhalten, um den vollen Werbungskostenabzug zu sichern. Bei gewerblicher oder kurzfristiger Vermietung sollten Umsatzsteuer und Gewerbesteuer geprüft werden, da diese anfallen können.

19. Praktische Tipps

19.1 Fristen berechnen

Fristen sind im Mietrecht keine bloße Formalität, sie entscheiden darüber, ob ein Vermieter seinen Anspruch durchsetzen kann oder ihn ersatzlos verliert. Wer die Frist für die Betriebskostenabrechnung verpasst, erhält keine Nachzahlung mehr. Wer nach Rückgabe der Wohnung zu lange wartet, verliert Schadensersatzansprüche für Schäden, die der Mieter verursacht hat und wer bei der Kündigung eine falsche Frist ansetzt, muss den gesamten Prozess von vorn beginnen.

Wie werden Fristen im Mietrecht berechnet?

Bevor einzelne Fristen besprochen werden, ist es wichtig zu verstehen, dass nicht alle Fristen im Mietrecht nach denselben Regeln funktionieren. Ein Versäumnis entsteht oft nicht aus Unkenntnis der Fristlänge, sondern aus einem Missverständnis darüber, wie die Frist ausgelöst wird und wann sie als gewahrt gilt.

Welche Arten von Fristen gibt es im Mietrecht?

Im Wohnraummietrecht lassen sich Fristen in drei grundlegende Kategorien einteilen, die sich in ihrer Funktionsweise wesentlich unterscheiden.

Empfangsbedürftige Willenserklärungen

Eine empfangsbedürftige Willenserklärung ist eine rechtsgeschäftliche Erklärung, die gegenüber einer anderen Person abzugeben ist und erst dann wirksam wird, wenn sie dem Empfänger zugeht. Das Absenden allein genügt nicht.

Dazu zählen die Kündigung, das Mieterhöhungsverlangen und der Widerspruch gegen eine Kündigung.

Maßgeblich ist der Moment, in dem das Schreiben in die tatsächliche Verfügungsgewalt des Empfängers gelangt, also typischerweise der Einwurf in den Hausbriefkasten. Der Nachweis des Zugangs liegt beim Vermieter.

Geschäftsähnliche Handlungen

Geschäftsähnliche Handlungen wie die Betriebskostenabrechnung oder die Modernisierungsankündigung sind keine Willenserklärungen im rechtlichen Sinne, weil sie nicht auf die Herbeiführung einer Rechtsfolge durch einen Willensakt gerichtet sind.

Das Zugangsprinzip wird auf sie jedoch entsprechend angewendet: Auch hier kommt es auf den tatsächlichen Eingang beim Mieter an, nicht auf das Datum der Erstellung oder des Versands.

Verjährungsfristen

Verjährungsfristen funktionieren grundlegend anders. Sie laufen automatisch, unabhängig von Erklärungen gegenüber dem Mieter.

Verjährung vernichtet einen Anspruch nicht automatisch, sie gibt dem Mieter gemäß § 214 BGB lediglich das Recht, die Leistung zu verweigern (sogenannte Einrede der Verjährung). Diese muss der Mieter aktiv geltend machen.

Erhebt der Mieter die Einrede nicht, kann der Vermieter seinen Anspruch trotz abgelaufener Frist noch durchsetzen.

Ein Anspruch verjährt praktisch dann, wenn der Vermieter ihn nicht rechtzeitig durch Klageerhebung oder Zustellung eines Mahnbescheids gerichtlich geltend macht.

Wann gilt ein Schreiben als zugegangen?

Bei Willenserklärungen und geschäftsähnlichen Handlungen gilt, dass die Frist erst dann gewahrt ist, wenn das Schreiben beim Empfänger eingegangen ist, nicht wenn es aufgegeben oder versandt wurde. Der Poststempel spielt keine Rolle. Wer also eine Kündigung bis zum dritten Werktag des Monats zustellen möchte, muss sicherstellen, dass das Schreiben bis zu diesem Tag nachweisbar beim Mieter angekommen ist.

Ein weiterer Punkt ist die sogenannte Zustellungszeit. Wird ein Brief erst nach der ortsüblichen Postzustellungszeit (meist im Bereich 14:00 bis 17:00 Uhr) in den Briefkasten eingeworfen, gilt er grundsätzlich erst am nächsten Tag als zugegangen. Möchte der Vermieter also noch eine Frist wahren, muss er das Schreiben entweder persönlich übergeben oder so früh einwerfen, dass eine reguläre Zustellung am selben Tag noch möglich ist.

Ordentliche Kündigung durch den Vermieter

Gemäß § 573c BGB beträgt die Kündigungsfrist für den Vermieter bei einer ordentlichen Kündigung:

- 3 Monate bei einer Mietdauer von bis zu 5 Jahren
- 6 Monate bei einer Mietdauer von mehr als 5 bis zu 8 Jahren
- 9 Monate bei einer Mietdauer von mehr als 8 Jahren

Maßgeblich für die Berechnung der Mietdauer ist der Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung, nicht das geplante Ende des Mietverhältnisses. Hat der Mieter im Zeitpunkt der Kündigung also seit 4 Jahren und 11 Monaten gemietet, gilt die 3-Monats-Frist, auch wenn das Mietverhältnis zum Ablauf der Frist bereits über 5 Jahre andauert haben wird.

Darüber hinaus setzt eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter stets ein berechtigtes Interesse voraus (§ 573 BGB), etwa Eigenbedarf. Die Gründe müssen im Kündigungsschreiben konkret

dargelegt werden.

Beispiel: Der Vermieter möchte seinem Mieter kündigen. Die Kündigung geht dem Mieter am 3.10.2025 zu.

Hat der Mieter also seit 6 Jahren gemietet, muss der Vermieter eine Kündigungsfrist von 6 Monaten einhalten. Das Mietverhältnis endet frühestens mit Ablauf des 31.3.2026, obwohl die Kündigung bereits im Oktober zugegangen ist.

Achtung: Im Mietvertrag können für den Vermieter längere Kündigungsfristen als die gesetzlichen vereinbart werden, diese gelten dann auch verbindlich. Kürzere Fristen zulasten des Mieters sind hingegen unwirksam.

Geht eine Kündigung zu spät zu, also erst nach dem dritten Werktag, ist sie dadurch nicht unwirksam. Sie entfaltet lediglich ihre Wirkung einen Monat später als ursprünglich beabsichtigt. Eine erneute Kündigung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Dreimonatsfrist für Kündigung des Mieters

Für den Mieter gilt unabhängig von der Mietdauer stets eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Diese Frist kann vertraglich nicht verlängert werden (§ 573c Abs. 4 BGB). Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag wäre unwirksam.

Für Vermieter ist dies aus praktischer Sicht wichtig: Geht die Kündigung des Mieters nicht fristgerecht zu, verschiebt sich der Auszugstermin automatisch um einen Monat. Das beeinflusst die Planung der Neuvermietung und den Zeitpunkt, ab dem die Wohnung wieder vermietet werden kann. Es empfiehlt sich daher, den genauen Zugangszeitpunkt der Mieterkündigung sorgfältig zu dokumentieren.

Fristlose Kündigung

Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ist in

§ 543 BGB geregelt. Typische Gründe für den Vermieter sind erhebliche Mietrückstände, wiederholte Störung des Hausfriedens oder die unerlaubte Untervermietung.

Entscheidend ist dabei das Gebot der Unverzüglichkeit: Der Vermieter muss die fristlose Kündigung in der Regel innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis des Kündigungsgrundes aussprechen. Wartet er länger, kann die Kündigung unwirksam sein, weil daraus geschlossen wird, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn offenbar doch zumutbar ist.

In den meisten Fällen ist vor der fristlosen Kündigung eine Abmahnung erforderlich, die dem Mieter die Möglichkeit gibt, sein Verhalten zu korrigieren. Nur in besonders schwerwiegenden Fällen, wie bspw. bei einer Gefährdung der Mietsache oder einer groben Störung des Hausfriedens, kann unmittelbar ohne Abmahnung gekündigt werden.

Eine Besonderheit gilt bei Zahlungsverzug. Kündigt der Vermieter wegen Mietrückständen fristlos, kann der Mieter die Kündigung durch vollständige Nachzahlung der ausstehenden Beträge innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs unwirksam machen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Auf diese sogenannte Schonfristzahlung kann sich der Mieter allerdings nicht beliebig oft berufen, sie ist nur alle zwei Jahre möglich.

§ 545 BGB: die 2-Wochen-Falle bei Weiterbenutzung

Nutzt der Mieter die Wohnung nach Ende des Mietverhältnisses weiter und widerspricht der Vermieter dieser Weiterbenutzung nicht innerhalb von zwei Wochen, verlängert sich das Mietverhältnis gemäß § 545 BGB automatisch auf unbestimmte Zeit.

Sobald absehbar ist, dass der Mieter nicht fristgerecht auszieht, muss der Widerspruch unverzüglich und nachweisbar erklärt werden. Es handelt sich um eine empfangsbedürftige Willenserklärung,

der Widerspruch muss dem Mieter also zugehen.

§ 545 BGB kann durch vertragliche Vereinbarung abbedungen werden. Es empfiehlt sich, eine entsprechende Klausel bereits im Mietvertrag aufzunehmen, so auch in unseren Vermieterpaketen.

Modernisierungsankündigung: Die 3-Monats-Frist und ihre Konsequenzen

Bevor ein Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme durchführt und anschließend eine Modernisierungsmieterhöhung geltend macht, muss er den Mieter rechtzeitig informieren. Gemäß § 555c Abs. 1 BGB ist die Modernisierungsmaßnahme mindestens drei Monate vor Beginn schriftlich (§ 126 BGB) anzukündigen.

Die Ankündigung ist eine geschäftsähnliche Handlung und muss dem Mieter nachweisbar zugehen, das bloße Absenden genügt nicht. Sie muss zudem bestimmte Pflichtangaben enthalten, darunter die Art der Maßnahme, den voraussichtlichen Beginn und die Dauer sowie eine Prognose der künftigen Mieterhöhung. Eine fehlerhafte Ankündigung kann nicht nachgebessert werden; sie muss vollständig neu erstellt werden.

Die Konsequenz einer verspäteten oder fehlerhaften Ankündigung ist erheblich. Erfolgt die Ankündigung nicht ordnungsgemäß nach § 555c Abs. 1 BGB, verlängert sich die Frist bis zur Wirksamkeit der Mieterhöhung um weitere sechs Monate (§ 559 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Statt der regulären drei Monate muss der Vermieter in diesem Fall insgesamt neun Monate warten, bis die erhöhte Miete verlangt werden kann.

Zusätzlich muss der Mieter in der Ankündigung über sein Sonderkündigungsrecht sowie über den Härteeinwand und die dafür geltenden Fristen belehrt werden (§ 555c Abs. 2 BGB). Unterbleibt diese Belehrung, verlängern sich die Fristen des Mieters für die Ausübung dieser Rechte.

Mieterhöhungsfristen: Ein Fristengeflecht für Vermieter

Die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist kein einfacher Vorgang, sie ist an ein Geflecht aus fünf verschiedenen Fristen geknüpft, die alle eingehalten werden müssen, damit das Erhöhungsverlangen wirksam ist.

Wartefrist (15 Monate) und Sperrfrist (12 Monate)

Gemäß § 558 Abs. 1 BGB darf der Vermieter eine Mieterhöhung erst verlangen, wenn die Miete seit mindestens 15 Monaten unverändert ist. Diese Wartefrist beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem die bisherige Miete erstmals geschuldet wurde.

Daneben gilt eine Sperrfrist von 12 Monaten. Das Erhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn seit der letzten Mieterhöhung mindestens ein Jahr vergangen ist. Maßgeblich ist dabei, wann die erhöhte Miete erstmals fällig wurde, nicht wann das Erhöhungsverlangen zugeht.

Der Unterschied zwischen beiden Fristen: Die Wartefrist schützt den Mieter vor zu häufigen Erhöhungen im laufenden Mietverhältnis. Die Sperrfrist stellt sicher, dass zwischen zwei Erhöhungsrunden mindestens ein Jahr liegt. Beide Fristen sind unabhängig voneinander zu prüfen.

Zustimmungsfrist und Ankündigungsfrist (je 2 Monate)

Das Mieterhöhungsverlangen muss dem Mieter schriftlich (§ 126 BGB) und mit Begründung zugehen. Ab diesem Zeitpunkt hat der Mieter eine Zustimmungsfrist von zwei Monaten, um der Erhöhung zuzustimmen oder sie abzulehnen (§ 558b Abs. 2 BGB). Stimmt er zu, wird die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Verlangens fällig.

Für Vermieter bedeutet dies: Er muss bei der Planung einer Mieterhöhung die gesamte Vorlaufzeit einkalkulieren. Zwischen dem Zugang des Verlangens und dem Wirksamwerden der erhöhten Miete

liegen mindestens zwei volle Kalendermonate. Schweigt der Mieter innerhalb der Zustimmungsfrist, gilt dies nicht als Zustimmung, der Vermieter muss in diesem Fall die Klagefrist (siehe c) nutzen.

Klagefrist (3 Monate)

Stimmt der Mieter der Mieterhöhung innerhalb der Zustimmungsfrist nicht zu, kann der Vermieter Klage auf Zustimmung erheben. Diese Klage muss jedoch innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Zustimmungsfrist eingereicht werden (§ 558b Abs. 2 S. 2 BGB).

Verpasst der Vermieter diese Klagefrist, entfaltet das gesamte Erhöhungsverlangen keine Wirkung mehr. Weder eine Nachholung noch eine Verlängerung der Frist ist möglich. Das Mieterhöhungsverlangen muss vollständig neu gestellt werden, unter erneuter Beachtung aller vorgelagerten Fristen. Gerade diese Klagefrist wird in der Praxis häufig unterschätzt, weil sie nicht gegenüber dem Mieter, sondern gegenüber dem Gericht zu wahren ist.

Betriebskostenabrechnung: Die 12-Monate-Ausschlussfrist

Für die jährliche Betriebskostenabrechnung gilt eine der folgenreichsten Fristen im Mietrecht. Gemäß § 556 Abs. 3 BGB muss der Vermieter die Abrechnung dem Mieter spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen. Endet der Abrechnungszeitraum also am 31.12, muss die Abrechnung bis zum 31.12. des Folgejahres beim Mieter zugegangen sein.

Dabei handelt es sich um eine Ausschlussfrist, nicht um eine Verjährungsfrist. Das ist ein wichtiger Unterschied: Verjährungsfristen können durch Klageerhebung oder Mahnbescheid gehemmt werden, Ausschlussfristen nicht. Verpasst der Vermieter die 12-Monats-Frist, verliert er den Anspruch auf eine etwaige Nachzahlung unwiderruflich, selbst wenn der Mieter tatsächlich zu wenig gezahlt hat.

Auch für den Mieter gilt eine Einspruchsfrist von 12 Monaten nach

Zugang der Abrechnung. Innerhalb dieser Zeit kann er Einwendungen gegen die Abrechnung erheben. Für den Vermieter ist dies relevant, wenn der Mieter ein Guthaben zurückfordert, auch hier kann nach Fristablauf keine Korrektur mehr verlangt werden.

Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung werden einen Monat nach Zugang der Abrechnung beim Mieter fällig. Guthaben des Mieters sind spätestens mit der nächsten Mietzahlung aufzurechnen.

Verjährungsfristen: Wann erlöschen Vermieteransprüche?

Für die meisten Ansprüche aus dem Mietverhältnis gilt die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gemäß § 195 BGB. Die Frist beginnt gemäß § 199 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Gehemmt wird sie nicht durch eine Erklärung gegenüber dem Mieter, sondern ausschließlich durch gerichtliche Geltendmachung, also Klageerhebung oder Zustellung eines Mahnbescheids.

Deutlich gefährlicher für Vermieter ist die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB: Schadensersatz- und Renovierungsansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in nur sechs Monaten ab Rückgabe, unabhängig davon, wann der Vermieter den vollen Schadensumfang überblickt. Auch diese Frist wird nur durch gerichtliches Handeln gehemmt, nicht durch außergerichtliche Geltendmachung.

Sonderfristen im Überblick

Kautionsrückzahlung

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung ist die Mietkaution innerhalb einer angemessenen Frist zurückzuzahlen. Der Bundesgerichtshof hat als Obergrenze in der Regel

sechs Monate anerkannt (BGH Urteil, VIII ZR 71/05). Was als angemessen gilt, hängt von den Umständen ab. Liegt keine ausstehende Betriebskostenabrechnung vor und sind keine Schäden strittig, sollte die Rückzahlung deutlich früher erfolgen.

Der Vermieter ist berechtigt, einen angemessenen Teil der Kautions bis zur Erstellung der nächsten Betriebskostenabrechnung einzubehalten, wenn noch Nachforderungen zu erwarten sind. Ebenso kann ein strittiger Betrag für Schäden zurückbehalten werden, bis die Frage der Haftung geklärt ist. Abzüge müssen jedoch stets detailliert begründet und nachgewiesen werden.

Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

Erhält ein Mieter eine ordentliche Kündigung, kann er nach § 574 BGB der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für ihn eine besondere Härte darstellt. Dieser Widerspruch muss schriftlich (§ 126 BGB) erfolgen und dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen sein.

Für den Vermieter ist dabei folgendes wichtig: Er ist verpflichtet, den Mieter im Kündigungsschreiben auf die Möglichkeit des Widerspruchs und die dafür geltende Frist hinzuweisen. Unterbleibt dieser Hinweis, verlängert sich die Widerspruchsfrist des Mieters, er kann in diesem Fall auch noch im laufenden Gerichtsverfahren widersprechen. Es empfiehlt sich daher, diesen Hinweis standardmäßig in jedes Kündigungsschreiben aufzunehmen.

Zeitmietvertrag: Nachfragefrist und Antwortpflicht

Bei einem Zeitmietvertrag endet das Mietverhältnis grundsätzlich automatisch mit Ablauf der vereinbarten Laufzeit. Der Mieter kann jedoch frühestens vier Monate vor dem geplanten Ende schriftlich anfragen, ob der Befristungsgrund noch vorliegt. Der Vermieter ist

verpflichtet, innerhalb von einem Monat zu antworten. Antwortet er verspätet, kann sich die Laufzeit des Mietvertrags um den Zeitraum der Verzögerung verlängern.

Fällt der Befristungsgrund weg, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit verlangen. Ab diesem Zeitpunkt gelten die regulären Kündigungsfristen des § 573c BGB.

Zusammenfassung

Fristen im Mietrecht sind für Vermieter von zentraler Bedeutung, weil ihr Versäumnis häufig zum endgültigen Verlust von Ansprüchen führt, nicht nur zu einer Verzögerung. Bei Willenserklärungen und geschäftsähnlichen Handlungen kommt es auf den Zugang beim Empfänger an, nicht auf das Absenden. Verjährungsfristen hingegen werden nur durch gerichtliches Handeln gehemmt.

19.2 Dokumente rechtssicher Zustellen

Vermieter müssen häufig wichtige Dokumente an die Mieter zustellen – sei es z. B. eine Betriebskostenabrechnung, die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme, eine Mieterhöhung oder eine Kündigung.

Im Regelfall stellt die Zustellung kein Problem dar. Doch sobald es zum Streitfall kommt, insbesondere vor Gericht, kann es entscheidend sein, nachweisen zu können, dass ein Dokument (fristgerecht) beim Mieter zugegangen ist. In solchen Situationen ist es für Vermieter von Vorteil, sich mit den rechtlichen Anforderungen und bewährten Methoden der Dokumentenzustellung auszukennen.

Für Profis: In diesem Kapitel wird zum besseren Verständnis bewusst das Wort „Zustellung“ verwendet, auch wenn hiermit grundsätzlich (= es gibt Ausnahmen) nur die Zustellung von Dokumenten

durch die Geschäftsstelle des Gerichts gemeint ist (§ 166 Abs. 1 ZPO).

Warum ist es wichtig für den Vermieter den Zugang von Dokumenten beweisen zu können?

Bei den Erklärungen, die ein Vermieter gegenüber dem Mieter abgibt, handelt es sich in der Regel um sog. (verkörperte) empfangsbedürftige Willenserklärungen unter Abwesenden. Das bedeutet, dass diese Erklärungen erst dann rechtlich wirksam werden, wenn sie dem Mieter tatsächlich zugegangen sind (so z. B. die Eigenbedarfskündigung oder die Mieterhöhung).

Auch bei reinen Informationsschreiben, wie der Ankündigung des Betretens der Wohnung oder der Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme, ist der Zugang wichtig.

Der entscheidende Punkt ist: Im Streitfall wird der Zugang eines Schreibens besonders wichtig. Im Zivilprozessrecht trägt der Kläger (Vermieter) die Darlegungs- und Beweislast. Diese besagt, dass jede Partei die für sie relevanten (= günstigen) Tatsachen darlegen und beweisen muss, damit das Gericht auf Grundlage dieser Tatsachen eine Entscheidung treffen kann. Für Vermieter bedeutet dies, dass sie den Zugang eines Dokuments beweisen müssen, um ihre Rechtsposition durchzusetzen.

Wenn der Vermieter den Zugang des Schreibens nachweisen kann – bspw. durch Einschreiben oder einen Zeugen –, hat er den sogenannten Anscheinsbeweis auf seiner Seite (auch „Beweis des ersten Anscheins“). Das bedeutet, dass im Normalfall davon ausgegangen wird, dass der Mieter das Schreiben erhalten hat. Es liegt dann am Mieter, das Gegenteil zu beweisen, was in der Praxis meist sehr schwierig ist, wenn nicht unmöglich.

Wann ist ein Dokument zugegangen?

Eine verkörperte Willenserklärung unter Abwesenden (also z. B. eine Kündigungserklärung) geht zu, sobald sie in verkehrsüblicher Weise in die tatsächliche Verfügungsgewalt des Empfängers gelangt ist und für diesen unter gewöhnlichen Verhältnissen die – abstrakte – Möglichkeit besteht, von ihr Kenntnis zu nehmen. In der Praxis bedeutet dies z. B. Einwurf in einen (Haus-)Briefkasten, Übergabe an den Mieter selbst oder einen Empfangsvertreter, aber auch die Zustellung eines Gerichtsvollziehers oder Zustellung im Wege der öffentlichen Zustellung.

Anmerkung: Im Einzelfall ist zu überprüfen, ob die gewählte Übermittlungsmethode wirklich geeignet ist, das Dokument wirksam zuzustellen (z. B. bei ungewöhnlichen Übermittlungsversuchen wie das Durchschieben unter einem Türspalt oder das Einwerfen durch ein gekipptes Fenster, aber auch Ortsabwesenheit, defekten Briefkästen oder Geschäftsunfähigkeit des Empfängers).

Weiter ist zu beachten, dass ein Dokument erst ab der nächsten üblichen (Geschäfts-)Zeit als zugestellt gilt und niemals zur Unzeit (z. B. Zustellung um Mitternacht gilt ggf. erst am nächsten Arbeitstag als zugestellt).

Die Übermittlungsmethoden im Einzelnen

Folgende Möglichkeiten den Zugang zu bewirken gibt es im Einzelnen:

Der eingeschriebene Brief

Beim Einwurfeinschreiben wird durch den Auslieferungsbeleg vermutet, dass das Schreiben dem Empfänger zugegangen ist. Der Empfänger hat jedoch die Möglichkeit, diese Vermutung zu widerlegen, indem er glaubhaft darlegt, dass das Schreiben nicht angekommen ist. Es ist dabei nicht nötig, dass er eindeutig beweist, dass der

Zugang nicht erfolgt ist; es reicht, wenn er einen plausiblen alternativen Ablauf schildern kann.

Eine Alternative zum Einwurfeinschreiben ist das Einschreiben mit Rückschein. Hier muss der Mieter den Erhalt des Schreibens persönlich durch seine Unterschrift bestätigen. In der Praxis kann dies jedoch zu Problemen führen, da der Mieter die Annahme verweigern oder schlichtweg nicht anwesend sein kann. In solchen Fällen gilt das Schreiben im Zweifel, als nicht zugestellt, was die Beweislage für den Vermieter erschweren kann.

Alternativ kann bei besonders wichtigen Schreiben auch mit einem (privaten) Boten bzw. Kurier gearbeitet werden. Hier gibt es folgende Möglichkeiten: Selbst zustellen, zustellen mit einem oder mehreren Zeugen oder zustellen durch einen Dritten. Hier sollte jeweils ein Vermerk gefertigt werden. Ein entsprechendes Formular mit Erklärungen finden Sie in unserem Vermieterpaket Plus.

Anmerkung: In besonders wichtigen Fällen kann zusätzlich noch ein Foto gefertigt werden und/oder von dem ganzen Zustellungsprozess eine Videoaufnahme gefertigt werden.

Fax/Mail

Eine Übermittlung per Fax (Telefax) oder E-Mail ist grundsätzlich möglich. In vielen Fällen kann aber über diesen Weg, insbesondere per E-Mail nicht wirksam zugestellt werden, so z. B. bei der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses (§ 568 BGB), weil als Form mindestens die Schriftform vorausgesetzt ist (§ 126 BGB = Schreiben muss persönlich unterschrieben sein).

Im Fall der E-Mail kann zwar die Unterschrift durch eine qualifizierte elektronische Signatur (§ 126a Abs. 1 BGB) erfolgen, dieses Verfahren ist aber nicht weit verbreitet und mit hohen Kosten verbunden.

Wird eine Erklärung per Fax übermittelt, gilt sie erst dann als zugegangen, wenn der Text vom Empfangsgerät tatsächlich ausgedruckt

wurde. Möchte der Empfänger den Zugang verhindern bzw. verzögern, kann er selbst entsprechende Maßnahmen ergreifen, um den Empfang des Faxes zu blockieren.

Zustellung unter Vermittlung eines Gerichtsvollziehers & öffentlichen Zustellung

Eine weitere Möglichkeit ist die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher gemäß § 132 Abs. 1 ZPO. Dies stellt eine besonders sichere Methode dar, um den Zugang eines Schreibens nachzuweisen, ist jedoch mit zusätzlichen Kosten und administrativen Hürden verbunden.

Sollte der Mieter nicht mehr auffindbar sein, gibt es als letzte Option die sogenannte öffentliche Zustellung (§ 132 Abs. 2 ZPO). In diesem Fall wird das Schreiben durch Aushang bekanntgemacht, was jedoch ebenfalls ein aufwendiger Prozess ist und nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

Zustellung an Geschäftsunfähige

Wird einem geschäftsunfähigen Mieter gekündigt, muss die Kündigung direkt an den gesetzlichen Vertreter gerichtet und diesem zugestellt werden. Es reicht nicht aus, dass der gesetzliche Vertreter nur von der Kündigung erfährt, diese muss direkt an ihn gerichtet sein. Sollte der geschäftsunfähige Mieter keinen gesetzlichen Vertreter haben, kann der Vermieter beim zuständigen Betreuungsgericht die Bestellung eines Betreuers anregen.

Zusammenfassung

Vermieter sollten sicherstellen, dass wichtige Dokumente rechtzeitig und nachweisbar zugestellt werden, um ihre Rechtsposition im Streitfall zu stärken. Die besten Zustellungsmethoden sind das Einwurfeinschreiben, die persönliche Zustellung durch den Vermieter

selbst oder durch einen Dritten als Boten. Im Fall der persönlichen Zustellung sollte ein Zustellungsvermerk erstellt und ggf. der Einwurf gefilmt werden, um den Zugang des Dokuments im Streitfall nachweisen zu können.

opacta Vermieterpakete

Sie haben dieses Buch von der ersten Vermietung über den Mietvertrag, Mieterhöhungen, Betriebskosten, Kündigungstatbestände bis hin zu Kautions, Übergabe und Beendigung des Mietverhältnisses durchgearbeitet. Auf über 350 Seiten haben Sie gelernt, wie Mietrecht funktioniert, wo typische Fehler liegen und welche rechtlichen Stellschrauben Vermieter kennen müssen, um sicher und professionell zu handeln.

Doch eines ist genauso wichtig wie Wissen: die richtige Umsetzung im Alltag.

Denn im Vermieteralltag entscheidet sich Rechtssicherheit nicht im Lehrbuch, sondern in konkreten Dokumenten, Formulierungen und Fristen. Ein rechtlich sauber formulierter Mietvertrag, ein korrektes Mieterhöhungsschreiben oder eine rechtssichere Kündigungsvorlage sind kein theoretisches Problem – sie sind praktische Werkzeuge. Und genau hier scheitern viele Vermieter nicht an mangelndem Wissen, sondern an fehlenden oder ungeeigneten Unterlagen.

Vom Verständnis zur Anwendung

Dieses Buch hat Ihnen gezeigt, worauf es rechtlich ankommt. Es ersetzt jedoch bewusst keine individuellen Vertragsformulierungen, keine aktuellen Musterschreiben und keine praxistauglichen Vorlagen für den täglichen Einsatz. Denn Mietrecht lebt von Details: kleine Formulierungen, veraltete Klauseln oder formale Fehler können darüber entscheiden, ob ein Anspruch durchsetzbar ist – oder nicht.

Viele Vermieter greifen an dieser Stelle auf kostenlose Muster aus dem Internet zurück. Das Risiko dabei ist hoch:

Unklare Herkunft, veralteter Rechtsstand, unwirksame Klauseln oder schlicht falsche Inhalte. Was auf den ersten Blick Zeit spart, führt später häufig zu Streit, finanziellen Nachteilen oder unnötigem

Rechtsberatungskosten.

Ein System für Vermieter – statt einzelner Muster

Genau aus diesem Grund wurde opacta entwickelt. Nicht als loses Sammelsurium von Vorlagen, sondern als durchdachtes System für Vermieter, die ihr Wissen aus diesem Buch praktisch, sicher und effizient umsetzen möchten.

Die Dokumente von opacta decken den gesamten Lebenszyklus eines Mietverhältnisses ab:

Von der Mieterauswahl über den Vertragsabschluss, laufende Anpassungen, Abmahnungen und Mieterhöhungen bis hin zur Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Wohnung. Alle Unterlagen sind juristisch geprüft, aufeinander abgestimmt und so gestaltet, dass sie auch ohne juristische Vorkenntnisse verständlich und korrekt eingesetzt werden können.

Dabei geht es nicht darum, möglichst viele Formulare anzubieten, sondern die richtigen. Jede Vorlage ist so aufgebaut, dass sie typische Fehler vermeidet, rechtlich saubere Optionen bietet und Ihnen als Vermieter klare Handlungssicherheit gibt.

Rechtlich aktuell – ohne selbst nacharbeiten zu müssen

Ein weiterer entscheidender Punkt: Mietrecht verändert sich. Rechtsprechung entwickelt sich weiter, gesetzliche Anforderungen werden angepasst. Wer heute noch mit einem vor fünf Jahren erstellten Muster arbeitet, handelt häufig bereits auf unsicherem Terrain.

Die Dokumente von opacta werden deshalb regelmäßig aktualisiert. So bleibt Ihre Vertrags- und Mustersammlung rechtlich auf dem aktuellen Stand, ohne dass Sie selbst Gesetzesänderungen oder neue Urteile im Blick behalten müssen. Das verschafft Ihnen Zeit – und Sicherheit.

Für Vermieter, die Verantwortung ernst nehmen

Ob Sie eine einzelne Wohnung vermieten, mehrere Objekte verwalten oder gerade erst in die Vermietung einsteigen: Professionelles Auftreten, rechtssichere Dokumente und klare Abläufe sind kein Luxus, sondern ein entscheidender Faktor für langfristigen Erfolg als Vermieter.

Dieses Buch hat Ihnen das notwendige Verständnis vermittelt.

opacta liefert Ihnen die Werkzeuge, um dieses Verständnis rechtssicher umzusetzen.

Wenn Sie Ihr Vermieterwissen aus diesem Buch nicht nur kennen, sondern auch konsequent anwenden möchten, finden Sie unter opacta.de eine praxiserprobte Lösung, die Sie im Vermieteralltag zuverlässig begleitet.

Souverän vermieten heißt nicht, alles selbst formulieren zu müssen, sondern zu wissen, worauf es ankommt und die richtigen Mittel zu nutzen.

<https://opacta.de/>