

Der große Vermietungsratgeber

Dr. Otto N. Bretzinger

© 2024 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim

Telefon 0621/8626262

Telefax 0621/8626263

www.akademische.de

4. aktualisierte Auflage

Stand: Februar 2024

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: kerkezz – adobe.stock.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-278-2

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Vorwort

Das Mietrecht ist von völlig unterschiedlichen Interessen der Beteiligten geprägt. Der Vermieter ist in erster Linie an einer guten Verzinsung seines Grundkapitals interessiert. Er will einen unkomplizierten Mieter, der pünktlich eine angemessene Miete zahlt und darüber hinaus auch seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt. Der Mieter dagegen ist an möglichst preiswertem und gut ausgestattetem Wohnraum interessiert; er will, dass der Vermieter die Mieterrechte beachtet, seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nachkommt und im Übrigen will er seine Ruhe haben.

Zwischen diesen völlig unterschiedlichen Interessen muss das gesetzliche Mietrecht einen einigermaßen gerechten Ausgleich schaffen. Allerdings ist das gesetzliche Mietrecht in erster Linie als Mieterschutzrecht ausgestaltet. So kann der Vermieter das Mietverhältnis nur dann durch eine ordentliche Kündigung beenden, wenn er ein »berechtigtes Interesse« nachweisen kann. Mieterhöhungen während des laufenden Mietverhältnisses sind nur unter bestimmten Voraussetzungen und in einem bestimmten Rahmen bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Dem Mieter sind unabdingbare gesetzliche Ansprüche eingeräumt, wenn die Wohnung einen Mangel aufweist. Mieterschutz beinhalten auch die gesetzlichen Regelungen über die Betriebskosten und deren Abrechnung.

Ein Mietverhältnis will gut vorbereitet sein. Zunächst muss der richtige Mieter gefunden werden. Dann gilt es, eine angemessene Miete festzulegen und im abzuschließenden Mietvertrag die eigenen Interessen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu wahren. Gleichwohl können Vermieter im Laufe des Mietverhältnisses so manche unangenehme Überraschung erleben. So kann Streit darüber entstehen, ob der Mieter in seiner Wohnung Tiere halten darf,

ob er zur Untervermietung berechtigt ist, der Mieter wegen eines Mangels die Miete mindern darf, ob die Betriebskostenabrechnung den gesetzlichen Anforderungen entspricht, der Vermieter nach einer Modernisierungsmaßnahme die Miete erhöhen darf, der Mieter sich an Reparaturmaßnahmen beteiligen muss oder ob bzw. in welchem Rahmen der Mieter bauliche Veränderungen in der Wohnung vornehmen darf. In diesen Fällen sollten sich Vermieter nicht auf ihr Gefühl verlassen. Maßgebend sind im Streitfall allein die mietvertraglichen Regelungen und das gesetzliche Mietrecht. Wer also als Vermieter seine Rechte wahren will, muss diese zunächst einmal kennen. Denn schon kleine Fehler können ihn teuer zu stehen kommen.

Wenn Sie als Vermieter rechtliche und finanzielle Fehler vermeiden wollen, sollten Sie sich rechtzeitig mit den mietrechtlichen Regelungen und Grundsätzen befassen. Dabei will Ihnen dieser Ratgeber helfen. Sie lernen Ihre Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis kennen. Viele konkrete Tipps und Musterformulierungen sollen Ihnen helfen, eine für Sie günstige Rechtslage zu schaffen. Es werden Fallstricke und Risiken aufgezeigt, die Sie vor rechtlichen und finanziellen Nachteilen schützen sollen. Anhand vieler konkreter Beispiele wird das jeweilige mietrechtliche Problem so verdeutlicht, dass Sie Ihre individuelle Situation erkennen und die richtige Entscheidung treffen können.

Es gibt in Deutschland kein einheitliches Wohnungsmietgesetz, in dem alle mietrechtlichen Vorschriften zusammengefasst sind. Vielmehr ist das geltende Wohnungsmietrecht in viele Einzelgesetze verteilt. Diese finden Sie auf aktuellem Stand unter www.gesetze-im-internet.de.

Dr. iur. Otto N. Bretzinger



Alle im Ratgeber erwähnten Musterbriefe und Musterverträge können Sie in einem **Downloadbereich** zu diesem Buch herunterladen. Die Adresse finden Sie am Ende des Ratgebers.

Inhalt

1	MIETERSUCHE RICHTIG VORBEREITEN	15
1.1	Miete festlegen	15
1.1.1	Grundsatz: Freie Vereinbarung der Miete	15
1.1.2	Miete richtig kalkulieren	22
1.1.3	Zusammensetzung der Miete	30
1.1.4	Fälligkeit der Miete, Zahlungsort	32
1.1.5	Verjährung der Miete	33
1.2	Mietdauer festlegen	35
1.2.1	Grundsatz: Mietvertrag auf unbestimmte Zeit	35
1.2.2	Zeitmietvertrag	36
1.2.3	Vereinbarung eines Kündigungsverzichts	38
1.3	Den richtigen Mieter finden	40
1.3.1	Mieter suchen	40
1.3.2	Mieter auswählen	42
1.3.3	Bonitätsprüfung	44
1.4	Energieausweis beschaffen	49
1.4.1	Vorlage des Energieausweises	49
1.4.2	Arten von Energieausweisen	50
1.4.3	Gültigkeitsdauer	52
2	ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS	53
2.1	Form des Mietvertrags	53
2.1.1	Mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag	53
2.1.2	Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung	54
2.1.3	Checkliste der wichtigsten Regelungen im Mietvertrag	56
2.2	Vertragspartner des Mietvertrags	57
2.2.1	Vermieter	57
2.2.2	Mieter	58

2.3	Mieträume	59
2.3.1	Beschreibung des Mietobjekts	59
2.3.2	Berechnung der Wohnungsfläche	63
2.4	Mietkaution	66
2.4.1	Keine Kaution ohne Vereinbarung	66
2.4.2	Art der Sicherheitsleistung	66
2.4.3	Höhe der Kaution	69
2.4.4	Durch die Mietkaution abgedeckte Forderungen	70
2.4.5	Zugriff des Vermieters auf die Kaution	70
2.5	Hausordnung	71
2.5.1	Wirksame und unwirksame Regelungen	72
2.5.2	Verbindlichkeit	73
2.5.3	Änderung	74
2.6	Übergabe der Wohnung	74
2.6.1	Aushändigung der Wohnungsschlüssel	74
2.6.2	Wohnungsübergabeprotokoll	76
3	BETRIEBSKOSTEN RICHTIG ABRECHNEN	79
3.1	Wann der Mieter Betriebskosten zu tragen hat	79
3.2	Wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart wurde	81
3.2.1	Betriebskosten sind durch Pauschale abgegolten	81
3.2.2	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	82
3.3	Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen	82
3.3.1	Voraussetzungen	83
3.3.2	»Kalte« und »warme« Betriebskosten	84
3.3.3	Umlagefähige »kalte« Betriebskosten	85
3.3.4	Umlagefähige »warme« Betriebskosten	98
3.3.5	Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören ...	105
3.4	Wann und in welcher Höhe der Mieter Betriebskostenvorauszahlungen leisten muss	106
3.4.1	Regelfall: Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	107
3.4.2	Vorauszahlungen in angemessener Höhe	107
3.4.3	Änderung der Vorauszahlungen	108

3.5	Wann die Betriebskostenabrechnung dem Mieter vorgelegt werden muss	109
3.5.1	Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten	110
3.5.2	Fristüberschreitung nur in Ausnahmefällen erlaubt	110
3.5.3	Verjährungsfrist beträgt drei Jahre	111
3.6	Welchen Anforderungen die Betriebskostenabrechnung entsprechen muss	112
3.6.1	Mindestangaben	112
3.6.2	Besonderheiten bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	116
3.6.3	Formelle Anforderungen, Verbraucherinformationen	119
3.6.4	Einsichtsrecht des Mieters	121
3.6.5	Fälligkeit der Nachzahlung oder Rückzahlung	121
3.7	Wenn die Betriebskostenabrechnung vom Mieter beanstandet wird	122
3.7.1	Ausschlussfrist bei Abrechnungsfehlern	122
3.7.2	Nachbesserung der Abrechnung	123

4 INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DER WOHNUNG 125

4.1	Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung	125
4.1.1	Inhalt der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	126
4.1.2	Ausnahmen von der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	126
4.1.3	Folgen der Verletzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	128
4.2	Verkehrssicherungspflicht	129
4.3	Kosten für Bagatellreparaturen können auf den Mieter übertragen werden	131
4.3.1	Voraussetzungen einer wirksamen »Kleinreparaturklausel«	132
4.3.2	Unwirksame Klauseln	133

4.4	Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	134
4.4.1	Was zu Schönheitsreparaturen zählt und was nicht.	134
4.4.2	Wer Schönheitsreparaturen durchführen muss	136
4.4.3	Wie die Renovierung durchzuführen ist	140
4.4.4	Wann Schönheitsreparaturen durchzuführen sind	142
4.4.5	Wenn der Mieter Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht rechtzeitig ausführt	143
5	ERHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN	145
5.1	Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters	145
5.1.1	Was unter Erhaltungsmaßnahmen zu verstehen ist.	145
5.1.2	Duldungspflicht des Mieters	146
5.1.3	Ankündigungspflicht des Vermieters	147
5.1.4	Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz	148
5.2	Modernisierung durch den Vermieter	148
5.2.1	Modernisierungsmaßnahmen.	149
5.2.2	Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme	153
5.2.3	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	158
5.2.4	Rechte des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	162
5.2.5	Modernisierungsvereinbarung	163
5.2.6	Mieterhöhung wegen Modernisierung	165
5.3	Modernisierung durch den Mieter	165
5.3.1	Wann der Mieter die Erlaubnis des Vermieters benötigt	166
5.3.2	Vermieter entscheidet über Mietermodernisierung nach seinem Ermessen.	168
5.3.3	Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz	169
5.3.4	Auswirkungen der Mietermodernisierung auf die Miethöhe	173
5.3.5	Modernisierungsvereinbarung	174
6	STÖRUNGEN DES MIETGEBRAUCHS DURCH DEN MIETER.	175
6.1	Obhuts- und Anzeigepflicht des Mieters	175
6.1.1	Obhutspflicht des Mieters	175
6.1.2	Anzeigepflicht des Mieters.	177

6.2	Gewerbliche Nutzung der Wohnung	178
6.2.1	Erlaubnisfreie gewerbliche Nutzung	179
6.2.2	Erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung	179
6.3	Tierhaltung in der Wohnung	180
6.3.1	Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung	180
6.3.2	Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht	181
6.3.3	Wenn der Mietvertrag die Tierhaltung verbietet	182
6.3.4	Wenn der Mietvertrag die Erlaubnis des Vermieters verlangt	183
6.3.5	Folgen unerlaubter Tierhaltung	184
6.4	Überlassung der Wohnung an Dritte	185
6.4.1	Erlaubnis des Vermieters	186
6.4.2	Berechtigtes Interesse des Mieters	187
6.4.3	Verweigerung der Erlaubnis	188
6.4.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	188
6.4.5	Untermietzuschlag	189
6.4.6	Keine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters	190
6.5	Störungen des Hausfriedens	191
6.6	Verstöße gegen die Hausordnung	192
6.6.1	Regelungen in der Hausordnung	192
6.6.2	Verbindlichkeit der Hausordnung	193
6.6.3	Änderung der Hausordnung	194
6.6.4	Unwirksame Regelungen in der Hausordnung	194
6.6.5	Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung	195

7 ERHÖHUNG DER MIETE WÄHREND DES MIETVERHÄLTNISSSES 197

7.1	Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	197
7.1.1	Wann die Mieterhöhung ausgeschlossen ist	198
7.1.2	Höchstgrenze für die Mieterhöhung ist die »ortsübliche Vergleichsmiete«	199
7.1.3	Welche Wartefrist eingehalten werden muss	202
7.1.4	In welchem Umfang die Mieterhöhung durch die »Kappungsgrenze« gedeckelt ist	203
7.1.5	Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden	205

7.1.6	Form und Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	212
7.1.7	Wer das Mieterhöhungsverlangen erklären und an wen es gerichtet sein muss	216
7.1.8	Welche Fristen eingehalten werden müssen	217
7.1.9	Welche Rechte der Mieter hat	219
7.2	Mieterhöhung bei der Staffelmiete und der Indexmiete	221
7.2.1	Mieterhöhung bei vereinbarter Staffelmiete	222
7.2.2	Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete	222
7.3	Mieterhöhung nach der Wohnungsmodernisierung durch den Vermieter	226
7.3.1	Für welche Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöht werden darf	227
7.3.2	Wann die Miete ausnahmsweise nicht erhöht werden darf	228
7.3.3	Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren	230
7.3.4	Wie hoch die Modernisierungsmieterhöhung sein darf	231
7.3.5	Wie eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung aussehen muss	235
7.3.6	Wann die erhöhte Miete fällig wird	239
7.3.7	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	240
7.3.8	Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage	241

8 WOHNUNGSMÄNGEL 243

8.1	Wann ein Wohnungsmangel vorliegt	243
8.1.1	Wann ein Sachmangel vorliegt	243
8.1.2	Wann ein Rechtsmangel vorliegt	245
8.1.3	Wann der Wohnung eine zugesicherte Eigenschaft fehlt	246
8.1.4	Vermieter haftet auch ohne Verschulden	247
8.1.5	Wer was beweisen muss	247
8.2	Anzeigepflicht des Mieters	248

8.3	Wann die Miete trotz Wohnungsmangels nicht gemindert werden darf	249
8.3.1	Wenn der Mieter den Mangel kennt	250
8.3.2	Bei energetischer Modernisierung ist die Mietminderung vorübergehend ausgeschlossen	251
8.4	In welcher Höhe der Mieter die Miete mindern darf	252
8.4.1	Umstände des Einzelfalls sind maßgebend	252
8.4.2	Wenn nicht alle Räume in gleicher Weise beeinträchtigt sind	253
8.4.3	Berechnungsgrundlage ist die Bruttomiete	254
8.4.4	Einzelfälle	255
8.4.5	Wie die Mietminderung durchgeführt wird	264
8.4.6	Wie sich der Vermieter gegen eine unberechtigte oder zu hohe Mietminderung wehren kann	265
8.5	Welche Ansprüche der Mieter neben der Mietminderung hat	268
8.5.1	Zurückbehaltungsrecht des Mieters	268
8.5.2	Mängelbeseitigung durch den Mieter und Anspruch auf Aufwendungsersatz	269
8.5.3	Anspruch auf Schadensersatz	270
9	BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	273
9.1	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	273
9.1.1	Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters	273
9.1.2	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter	276
9.1.3	Kündigung wegen Eigenbedarfs	281
9.1.4	Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung	292
9.1.5	Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen	294
9.1.6	Kündigungsfristen	295
9.1.7	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	297

9.2	Fristlose Kündigung durch den Vermieter	302
9.2.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	303
9.2.2	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	307
9.2.3	Fristlose Kündigung wegen Störung des Haus- friedens	310
9.2.4	Fristlose Kündigung wegen sonstiger schwer- wiegender Vertragsverletzungen.	310
9.2.5	Abmahnung	311
9.2.6	Frist zur Kündigung	314
9.2.7	Begründung	315
9.3	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Kündigung ...	317
9.3.1	Form der Kündigung	317
9.3.2	Inhalt der Kündigungserklärung	318
9.3.3	Kündigung durch Bevollmächtigten	319
9.3.4	Zugang der Kündigung	320
9.3.5	Widerruf und Rücknahme der Kündigung.	321
9.4	Kündigung durch den Mieter	321
9.4.1	Fristgemäße Kündigung durch den Mieter.	322
9.4.2	Fristlose Kündigung durch den Mieter	322
9.5	Mietaufhebungsvereinbarung	326
9.5.1	Zustandekommen des Vertrags	327
9.5.2	Inhalt des Vertrags	328
9.6	Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses	329
9.6.1	Rückgabe der Mietsache	329
9.6.2	Durchführung der Schlussrenovierung	334
9.6.3	Abrechnung der Betriebskosten	342
9.6.4	Abrechnung der Mietkaution	343
10	VERMIETUNGSEINKÜNFTE ERMITTELN UND VERSTEUERN	347
10.1	Einnahmen bei Vermietung.	347
10.1.1	Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie?	347
10.1.2	Wann fällt Steuer auf die Einnahmen an?	349
10.1.3	ABC der Mieteinnahmen	350

10.2	Werbungskosten bei Vermietung	362
10.2.1	Nachweis der Vermietungsabsicht notwendig	363
10.2.2	Kosten sind im Jahr der Bezahlung abzuziehen	365
10.2.3	Tipps zum maximalen Werbungskostenabzug	368
10.2.4	Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand?	378
10.2.5	ABC der Werbungskosten	402
10.2.6	Teilweise Vermietung	469
10.2.7	Vermietungsbeginn oder -ende während des Jahres	472
10.2.8	Renovierung nach der Vermietung	474
10.3	Anlage V: Ausfüllhilfe	475
10.4	Anlage V-FeWo: Ausfüllhilfe	488
10.5	Anlage V-Sonstige: Ausfüllhilfe	490
INDEX	495

1 Mietersuche richtig vorbereiten

Ein Mietverhältnis will gut vorbereitet sein. Zunächst sollten Sie sich Gedanken über den Mietpreis, den Sie für die Wohnung verlangen wollen, und die Mietzeit machen. Erst wenn Sie sich über diese wesentlichen Vertragsbedingungen im Klaren sind, sollten Sie sich daranmachen, den richtigen Mieter zu finden. In diesem Zusammenhang müssen Sie einen Energieausweis beschaffen, den Sie den Mietinteressenten vorlegen müssen.

1.1 Miete festlegen

Bevor Sie nach Mietinteressenten suchen, sollten Sie sich Gedanken darüber machen, welche Miete Sie für die Wohnung verlangen wollen. Die Höhe der Miete wird nämlich im Regelfall bei jedem Mieter Priorität bei der Anmietung der Wohnung haben.

1.1.1 Grundsatz: Freie Vereinbarung der Miete

Grundsätzlich können Sie bei einer Neuvermietung die Miete mit dem Mieter frei vereinbaren. Es besteht grundsätzlich keine Bindung an die mit dem vorigen Mieter vereinbarte oder im übrigen Haus vereinbarten Mieten. Die Miete kann in einem bestimmten Rahmen auch über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete versteht man die Miete, die in der betreffenden Gemeinde für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise verlangt wird.

Achtung: Nur im preisgebundenen Wohnungsbau (bei »Sozialwohnungen«) bestehen gesetzliche Regelungen über die Miethöhe. Hier darf nur die sogenannte Kostenmiete verlangt werden; das ist die Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Immobilie erforderlich ist. Die Kostenmiete für eine Wohnung ist in der Regel wesentlich niedriger als die auf dem freien Markt erzielbare Miete. Vereinbaren Sie mit dem Mieter

einer Sozialwohnung eine höhere Miete als die Kostenmiete, so ist diese Vereinbarung unwirksam. Die zu viel bezahlte Miete müssen Sie an den Mieter zurückerstatten.

Gleichwohl unterliegen Sie auch im nicht preisgebundenen Wohnungsbau hinsichtlich der im Mietvertrag festzulegenden Mietegewissen Einschränkungen. Es gelten die Verbote der Mietpreisüberhöhung und der Wuchermiete, ferner ist die sogenannte Mietpreisbremse zu beachten.

=== Verbot der Mietpreisüberhöhung

Nach dem Wirtschaftsstrafgesetz (§ 5 WiStrG) ist es Ihnen als Vermieter untersagt, bei der Vermietung von Wohnraum eine unangemessen hohe Miete zu verlangen. Verboten ist es, eine Miete zu vereinbaren, die mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, wenn die Vereinbarung darauf beruht, dass das geringe Angebot an vergleichbaren Wohnungen ausgenutzt wird. Die Mietpreisüberhöhung wird mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet, wenn sie den Wohnungsämtern angezeigt wird.

! In Städten und Gemeinden, die über einen Mietspiegel verfügen, können Sie die ortsübliche Miete aus dem Mietspiegel entnehmen. Der entsprechende Wert des Mietspiegels zuzüglich eines Zuschlags von 20 % ergibt die Grenze, deren Überschreitung zu einer Mietpreisüberhöhung führt.

Ausnahmsweise kann es gerechtfertigt sein, eine Miete von mehr als 20 % über der Vergleichsmiete zu verlangen, wenn die Miete zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist. Zu den laufenden Aufwendungen gehören u.a. die Verzinsung des Eigenkapitals und die Kosten einer Modernisierung. In diesem Ausnahmefall darf die Miete dann zwar auch um mehr als 20 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sie darf allerdings nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen. Das bedeutet, dass die Miete nicht um mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Ein geringes Angebot an Wohnraum bedeutet nicht, dass eine Unterversorgung des Wohnungsmarkts mit freien Wohnungen gegeben sein muss. Vielmehr ist eine Situation gemeint, bei der das vorhandene Angebot an Wohnraum bei Abschluss des Mietvertrags die Nachfrage nur gering, das heißt um höchstens 5 % übersteigt. Ein geringes Angebot liegt auch dann vor, wenn für eine bestimmte Gruppe (z.B. für Wohngemeinschaften) ein Engpass auf dem Wohnungsmarkt besteht. Bei der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat, kommt es aber immer auf das gesamte Stadtgebiet an, also nicht nur auf den Stadtteil, in dem sich die Mietwohnung befindet. Ein »geringes Angebot« ist deshalb nicht gegeben, wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist (BGH, Az. VIII ZR 44/04).

Achtung: Wenn eine Mietpreisüberhöhung vorliegt, kann der Mieter den Betrag zurückfordern, der um mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der geschlossene Mietvertrag bleibt trotz Mietpreisüberhöhung bestehen.

== Verbot des Mietwuchers

Mietwucher liegt vor, wenn Sie als Vermieter die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche des Mieters dadurch ausbeuten, dass Sie sich vom Mieter für die Vermietung von Wohnräumen oder damit verbundenen Nebenräumen Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lassen, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen (§ 138 Abs. 2 BGB). Ein solches auffälliges Missverhältnis liegt beim Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 50 % vor. Mietwucher, der in der Praxis eher den Ausnahmefall darstellt, kann mit einer Freiheitsstrafe oder mit Geldstrafe bestraft werden.

Achtung: Eine im Mietvertrag vereinbarte Wuchermiete führt zur Anpassung der vereinbarten Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete. In der Vergangenheit überbezahlte Beträge kann der Mieter zurückfordern.

== Mietpreisbremse bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Seit 1.6.2015 gilt eine Mietpreisbremse bei der Neu- oder Wiedervermietung von Wohnungen. Danach darf bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden (§ 556d Abs. 1 BGB).

Die Mietpreisbremse gilt aber nicht flächendeckend. Für welche Gebiete sie gelten soll, können die Bundesländer per Rechtsverordnung festlegen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,
- oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht (§ 556d Abs. 2 BGB).

Viele Bundesländer haben von dieser Möglichkeit inzwischen Gebrauch gemacht und Gebiete definiert, in denen die Mietpreisbremse gilt oder eingeführt wird.



In Städten und Gemeinden, die über einen Mietspiegel verfügen, kann die ortsübliche Miete aus dem Mietspiegel entnommen werden. Viele Großstädte haben sogenannte qualifizierte Mietspiegel, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sind. In den meisten Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gilt, wird es zumindest einfache Mietspiegel geben. Auch diese sind eine gute Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung.

— Höchstzulässige Miete

Dem Grundsatz nach legt die Mietpreisbremse fest, dass Sie als Vermieter bei der Wiedervermietung einer Wohnung als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % verlangen dürfen.



Laut Mietspiegel beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung 7,- €/m² netto kalt. Nach einem Mieterwechsel kann der Vermieter die Miete auf höchstens 7,70 €/m² anheben.

Eine Ausnahme gilt, wenn Sie vor der Neuvermietung eine Miete erzielt haben, die über der Grenze »ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %« lag. In diesem Fall genießen Sie grundsätzlich Bestandsschutz und können weiterhin die Vormiete verlangen. Allerdings schreibt das Gesetz vor, dass Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, nicht mitzählen (§ 556e Abs. 1 BGB). Auch Mietminderungen bleiben bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt.



Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 7,- €/m². Der Vermieter hat vom Vormieter bisher schon 8,20 €/m² verlangt. Vermietet er die Wohnung weiter, muss er die Miete nicht auf 7,70 €/m² (Vergleichsmiete + 10 %) senken. Der Vermieter darf auch vom neuen Mieter 8,20 €/m² verlangen.

Haben Sie während des vorherigen Mietverhältnisses die Wohnung modernisiert, die mögliche Mieterhöhung aber nicht geltend gemacht, dürfen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus 10 % und zusätzlich den Modernisierungszuschlag von 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete, wie er auch in einem laufenden Mietverhältnis vom Mieter gezahlt werden müsste, verlangen (§ 556e Abs. 2 BGB). Dasselbe gilt, wenn Sie zwischen der Beendigung des bisherigen und dem Abschluss des neuen Mietvertrags entsprechende bauliche Veränderungen vornehmen.



Mit dem Vormieter war eine Miete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von 6,- €/m² vereinbart. Nach dem Auszug des Mieters hat der Vermieter die Wohnung modernisiert. Die anteiligen Modernisierungskosten für die betreffende 70 m² große Wohnung betragen 6.000,- €. Der Modernisierungszuschlag beträgt 0,57 €/m². Bei einer Wiedervermietung darf der Vermieter 7,17 €/m² verlangen (6,- €/m² + 10 % + 0,57 €/m²).

— Ausnahmen von der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse gilt nicht für eine Wohnung, die erstmals nach dem 1.10.2014 genutzt und vermietet wurde (§ 556f Satz 1 BGB). Auch nach einer umfassenden Sanierung gilt die Mietpreisbegrenzung für die unmittelbar anschließende Sanierung nicht (§ 556f Satz 2 BGB). Umfassend ist eine Sanierung regelmäßig dann, wenn die Räumlichkeiten unter wesentlichem Bauaufwand wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden. Davon ist grundsätzlich auszugehen, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Zusätzlich muss auch berücksichtigt werden, ob die Wohnung auch in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften) verbessert wurde.



Berufen Sie sich als Vermieter auf eine Ausnahme von der Mietpreisbegrenzung (z.B. höhere Vormiete, durchgeführte Modernisierung, erstmalige Nutzung nach dem 1.10.2014), müssen Sie dies Ihrem Mieter vor Abschluss des Mietvertrags mitteilen.

Nur wenn die Auskunft in Textform erteilt wird, können Sie sich bei einer späteren Rüge des Mieters auf die Ausnahme berufen. Allerdings können Sie eine unterlassene Auskunft nachholen. Dann wird die höhere »Ausnahme-Miete« zwei Jahre nach dem Monat der nachgeholten Auskunft fällig. Der Mieter hat in einem solchen Fall also mindestens für 24 Monate Miete erspart. Haben Sie die Auskunft seinerzeit mündlich erbracht und können Sie das beweisen, hat die in Textform nachgeholte Auskunft allerdings zur Folge, dass die höhere Miete schon ab dem Monat der nachgeholten Auskunft zu zahlen ist (§ 556g Abs. 1a BGB).

— Einfache Rüge des Mieters

Der Mieter kann eine wegen der Mietpreisbremse nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften in Textform gerügt hat. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen (§ 556g Abs. 2 BGB).

Achtung: Seit 1.1.2019 genügt eine sogenannte einfache Rüge, um die zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen (z.B. der Satz: »Ich rüge die Höhe der Miete«). Der Mieter muss also nicht mehr darlegen, warum die verlangte Miete seines Erachtens nach zu hoch ist.

Haben Sie als Vermieter allerdings bei Vertragsschluss unaufgefordert eine Auskunft darüber erteilt, dass Sie sich auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen (z.B. weil Sie die Wohnung moder-

nisiert haben; vgl. dazu oben), muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Der Mieter muss also erklären, dass er daran zweifelt, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbegrenzung gilt (§ 556g Abs. 2 BGB).

— Auskunftspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann (§ 556g Abs. 3 BGB). Inhaltlich ist die Auskunftspflicht beschränkt auf Umstände, die dem Mieter nicht zugänglich sind. Ihm wiederum ist es nämlich zumutbar, zur Feststellung der zulässigen Miete zunächst allgemein zugängliche Quellen zu nutzen, insbesondere den örtlichen Mietspiegel. Die Auskunftspflicht erfasst also solche Umstände, die in der Sphäre des Vermieters liegen und die der Vermieter bereits kennt oder ohne Weiteres ermitteln kann (z.B. die Baualtersklasse oder dem Mieter nicht zugängliche Ausstattungsmerkmale wie etwa die Beschaffenheit der zentralen Heizkessel, soweit diese für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Rolle spielen).

Für das Auskunftsverlangen Mieters ist ebenso Textform (z.B. schriftlich oder per E-Mail) vorgeschrieben wie für die Erteilung der Auskunft durch den Vermieter (§ 556g Abs. 4 BGB).

1.1.2 Miete richtig kalkulieren

Selbstverständlich sind Vermieter daran interessiert, die Wohnung »gut« zu vermieten. Darunter verstehen die meisten Vermieter, im Mietvertrag eine angemessene und marktgerechte Miete zu vereinbaren und einen Mieter zu finden, der zuverlässig diese Miete zahlt und bei dem davon ausgegangen werden kann, dass er auch seinen anderen mietvertraglichen Verpflichtungen nachkommt (zur Mieterauswahl vgl. 1.3).

Die »richtige« Mierte zu finden, ist gar nicht so einfach. Setzen Sie die Mierte zu günstig an, verzichten Sie auf angemessene Mierteinnahmen, müssen aber gleichwohl für die Instandhaltungskosten Ihrer Immobilie aufkommen. Ferner dürfte eine zu geringe Mierte den Wert der Immobilie drücken, wenn Sie diese verkaufen wollen. Ist die Mierte zu hoch, wird es schwerer sein, einen Mieter zu finden. Die Immobilie steht dann meist über einen längeren Zeitraum leer und die Mierteinnahmen entfallen.



Versuchen Sie nicht, die maximale Mierte für Ihre Wohnung durchzusetzen. Wer für eine Wohnung die Höchstmiete zahlt, hat auch ein entsprechend ausgeprägtes Anspruchsdenken. Dann müssen Sie sich als Vermieter unter Umständen häufig mit Minderungsansprüchen wegen Wohnungsmängeln auseinandersetzen. Sinnvoll ist es, eine Mierte zu vereinbaren, die auch vom Mieter als »fair« betrachtet wird. Versuchen Sie also, die marktgerechte Mierte für Ihre Wohnung zu ermitteln. In diesem Fall sprechen Sie mehr Interessenten an und finden auch schneller einen Mieter.

Um eine marktgerechte Mierte zu ermitteln, können Sie auf mehrere Informationsquellen zurückgreifen:

- Wenn Ihre Gemeinde oder Stadt über einen Mietspiegel (vgl. dazu 7.1.5) verfügt, sollten Sie in jedem Fall einen Blick reinwerfen. Sie können daraus Richtlinien für die marktgerechte Mierte entnehmen. Allerdings eröffnen viele Mietspiegel einen beträchtlichen Ermessensspielraum. Und sie sind nicht einfach zu lesen.
- Einen Überblick über den Immobilienmarkt erhalten Sie, wenn Sie die Immobilienanzeigen in der Tagespresse studieren. Berücksichtigen Sie allerdings bei der Auswertung, dass es sich um vergleichbare Mietobjekte (z.B. Lage, Ausstattung, Baujahr) handeln muss. Und beachten Sie auch, dass es sich bei den angegebenen Preisen lediglich um Preisvorstellungen der Vermieter handelt und die tatsächlich vereinbarten Mieten oftmals darunterliegen.

- Hören Sie sich im Freundes- und Bekanntenkreis um, was dort an Mieten verlangt bzw. gezahlt wird. Wenn Sie eine Eigentumswohnung vermieten wollen, können Sie sich bei anderen Wohnungseigentümern oder dem Verwalter informieren.
- Als Orientierungshilfe können Sie auch Marktanalysen (z.B. Ring Deutscher Makler – RDM) oder Marktübersichten überregional tätiger Makler nutzen.

Wichtig ist es, nicht nur eine marktgerechte Anfangsmiete zu vereinbaren, sondern auch mietvertraglich die Möglichkeiten zu schaffen, diese der preislichen Entwicklung anzupassen. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit können Sie zum Beginn des Mietverhältnisses eine Miete vereinbaren und im Laufe des Mietverhältnisses durch Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Miete anpassen. Stattdessen können Sie auch eine Staffel- oder Indexmiete vereinbaren und Mieterhöhungen im Laufe des Mietverhältnisses im Voraus festlegen bzw. an die Lebenshaltungskosten koppeln. Auch bei einem befristeten Mietvertrag, also einem Mietvertrag, durch den ein Mietverhältnis auf eine bestimmte Zeit eingegangen wird (vgl. dazu 1.2.2), können Sie eine Anfangsmiete vereinbaren und sich eine angemessene Miete während der Dauer des Mietverhältnisses durch einen Erhöhungsvorbehalt oder durch die Vereinbarung von Mietstaffeln sichern.

Nutzen Sie beim Abschluss des Mietvertrags Ihren Gestaltungsspielraum, wenn es darum geht, Ihre wirtschaftlichen Interessen bei der Vermietung zu wahren.

==== Vereinbarung der Anfangsmiete bei unbefristetem Mietvertrag

Im Regelfall werden Mietverträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Vermieter und Mieter vereinbaren dann im Mietvertrag eine Anfangsmiete. Weitere mietvertragliche Regelungen über die Miete erfolgen nicht.

Wollen Sie als Mieter die Miete bei einem unbefristeten Mietverhältnis erhöhen, müssen hierfür bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Ferner müssen Sie auf bestimmte Formen und Fristen achten. In jedem Fall benötigen Sie für die Mieterhöhung die Zustimmung des Mieters, die Sie gegebenenfalls im gerichtlichen Verfahren erstreiten müssen (vgl. dazu im Einzelnen 7.1.7 und 7.1.8).

== Vereinbarung einer Staffelmiete bei unbefristetem Mietvertrag

Bereits bei Abschluss des Mietvertrags können Vermieter und Mieter vereinbaren, in welchem Umfang die Miete künftig steigen darf. Ein solcher Staffelmietvertrag ist ein ganz normaler Mietvertrag mit der Besonderheit, dass die Miete innerhalb der im Vertrag festgelegten Zeiträume steigt. In diesem Fall stehen die Mietsteigerungen während der Laufzeit des Mietverhältnisses bereits bei Mietbeginn fest. Dies bietet sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter Kalkulationssicherheit. Nach Unterzeichnung des Mietvertrags kann eine Staffelmiete nur dann vereinbart werden, wenn der Mieter damit einverstanden ist.



Eine Staffelmietvereinbarung kann z.B. so aussehen:

Das Mietverhältnis beginnt am 1.10.2022. Die Miete beträgt monatlich 580,- €. Sie erhöht sich

- *ab 1.10.2025 auf 605,- €,*
- *ab 1.10.2026 auf 630,- €,*
- *ab 1.10.2027 auf 655,- €,*
- *ab 1.10.2028 auf 680,- €.*

Die einzelnen Steigerungsbeträge müssen nicht gleich hoch sein. Durch die Staffelmietvereinbarung kann die Miete auch über die ortsübliche Vergleichsmiete ansteigen. Allerdings darf dann keine Mietpreisüberhöhung vorliegen (vgl. dazu 1.1.1). Gerät eine Mietstaffel in den Bereich der Mietpreisüberhöhung, wird dadurch allerdings nicht die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam. In diesem Fall bezieht sich die Unwirksamkeit nur auf den jeweils überhöhten Betrag.

! Haben Sie sich als Vermieter bei der Festlegung der Mietstaffeln verkalkuliert, können Sie während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen. Ebenso ist auch eine Mieterhöhung wegen Modernisierung (vgl. dazu 7.3) während dieser Zeit ausgeschlossen, selbst wenn Sie (z.B. wegen behördlicher Auflagen) modernisieren müssen. Planen Sie also während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung eine Modernisierungsmaßnahme, sollten Sie es sich gut überlegen, ob Sie eine Staffelmiete vereinbaren oder zu gegebener Zeit die Miete wegen Modernisierung erhöhen wollen.

Bei einer wirksamen Staffelmietvereinbarung erhöht sich die Miete zum vereinbarten Zeitpunkt automatisch. Sie müssen den Mieter nicht gesondert auffordern, die höhere Miete zu entrichten. Sie können also ohne Weiteres die höhere Miete gerichtlich durchsetzen.

Ein Staffelmietvertrag ist nur wirksam, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind (§ 557a Abs. 1 und 2 BGB):

- Die Staffelmiete muss schriftlich vereinbart und von allen Vertragspartnern unterschrieben sein. Eine mündliche Vereinbarung oder eine Vereinbarung in Textform genügt nicht.
- Es muss entweder die jeweils zu zahlende monatliche Miete genannt oder der jeweilige Erhöhungsbetrag in Euro angegeben werden. Unwirksam ist die Vereinbarung, dass die Miete jedes Jahr um einen bestimmten Prozentsatz steigt. Zahlt der Mieter in diesem Fall gleichwohl die erhöhte Miete, weil er von der Wirksamkeit der Vereinbarung ausgeht, kann er die Erhöhungsbeträge zurückfordern.
- Die Miete muss jeweils für einen Zeitraum von mindestens einem Jahr unverändert bleiben. Ein Staffelmietvertrag, der eine Mieterhöhung in kürzeren Zeitabschnitten vorsieht, ist unwirksam. Längere Zeitabschnitte sind dagegen möglich.

Achtung: Eine Staffelmietvereinbarung, die diesen Voraussetzungen nicht entspricht, ist insgesamt unwirksam.

Ist im laufenden Mietverhältnis die letzte Mietstaffel erreicht, können Sie die Miete nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen erhöhen, wenn Sie Ihrem Mieter beweisen können, dass die Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (vgl. dazu 7.1). Sie können selbstverständlich auch im Einvernehmen mit dem Mieter neue Mietstaffeln vereinbaren.

== Vereinbarung einer Indexmiete bei unbefristetem Mietvertrag

Kalkulationssicherheit für Vermieter und Mieter bietet auch die sogenannte Indexmiete, nach der sich die Miete an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten orientiert. In diesem Fall muss schriftlich vereinbart werden, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (§ 557b Abs. 1 BGB). Bei Wohnraummietverträgen kann nur dieser Index vereinbart werden.



Die Vertragspartner vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland wie folgt bestimmt wird: Die Miete verändert sich gemäß dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen.

Achtung: Solange die Indexmiete gilt, sind nur zwei weitere Arten von Mieterhöhungen zulässig: solche wegen gestiegener Betriebskosten und Erhöhungen wegen Modernisierung (vgl. 7.3), soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat (z.B. bauliche Maßnahmen aufgrund behördlicher Auflagen). Nicht zulässig ist insbesondere eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Will der Vermieter die Miete wegen des im Mietvertrag vereinbarten Indexes erhöhen, ist Folgendes zu beachten (§ 557b Abs. 2 und 3 BGB):

- Die bisherige Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben, bevor eine neue Anpassung erfolgen darf.
- Der Vermieter muss die Änderung gegenüber dem Mieter in Textform erklären (z.B. schriftlich, per E-Mail oder Fax) und in seinem Erhöhungsverlangen den alten und den aktuellen Index angeben, die Differenz in Prozent umrechnen und die neue Miete und die Erhöhung in einem Geldbetrag nennen. Erfüllt die Mieterhöhungserklärung des Vermieters diese Voraussetzungen nicht und ist sie deshalb nicht nachvollziehbar, wird sie nicht wirksam. In diesem Fall kann der Mieter entweder den Vermieter auf den Mangel hinweisen oder einfach weiterhin die alte Miete bezahlen.
- Die geänderte Miete ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen. Gibt z.B. der Mieter die wirksame Erklärung zur Mieterhöhung am 15. April ab, kann er die höhere Miete ab Juni verlangen. Nicht zulässig ist also eine rückwirkende Erhöhung.

Achtung: Der Mieter kann bei einer Senkung des Preisindex vom Vermieter eine entsprechende Absenkung der Miete verlangen. Er muss dann genauso wie ein Vermieter vorgehen (vgl. oben). Das Recht des Mieters auf Mietsenkung kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden, eine entsprechende Klausel wäre unwirksam. Ebenso wenig kann wirksam vereinbart werden, dass die Miete nicht unter einen bestimmten Betrag absinken darf.

== Vereinbarung der Miete beim Zeitmietvertrag

Ob bei einem Zeitmietvertrag, der nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen abgeschlossen werden darf (vgl. dazu 1.2.2), eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulässig ist, bedarf der Auslegung des Mietvertrags. Maßgeblich ist dabei insbesondere die

Dauer der Befristung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einem kurzfristigen Zeitmietvertrag mehr dafür spricht, dass eine Mieterhöhung ausgeschlossen sein soll. Wollen Sie sich in einem Zeitmietvertrag die Anpassung der Miete vorbehalten, müssen Sie in den Mietvertrag einen Erhöhungsvorbehalt aufnehmen oder eine Staffel- oder Indexmiete vereinbaren.

— Vereinbarung eines Erhöhungsvorbehalts

Wollen Sie sich als Vermieter in einem Zeitmietvertrag während des laufenden Mietverhältnisses die Anpassung der Miete vorbehalten, sollten Sie dies sicherheitshalber im Mietvertrag regeln. Sie müssen dann einen sogenannten Mieterhöhungsvorbehalt in den Vertrag aufnehmen. Ein bestimmter Wortlaut dafür ist nicht vorgeschrieben. Der Vorbehalt muss aber klar und eindeutig formuliert sein. Unklare und unbestimmte Formulierungen gehen zu Ihren Lasten. Ein Erhöhungsvorbehalt kann auch in einen vorformulierten Mietvertrag (vgl. dazu 2.1.2) aufgenommen werden.



Der Vermieter ist berechtigt, gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen.

— Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete

Neben einem Mieterhöhungsvorbehalt kann sich auch aus anderen Abreden ergeben, dass der Vermieter die Miete erhöhen darf. In Betracht kommen insbesondere die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete (vgl. oben).

Achtung: Nicht selten wird eine Staffelmiete mit einem Kündigungsverzicht vereinbart. Betrifft ein solcher Kündigungsauschluss den Mieter, ist zu beachten, dass der Kündigungsvorbehalt für höchstens vier Jahre zulässig ist (§ 557a Abs. 3 BGB). Danach muss der Mieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen können. Die 4-Jahres-Frist beginnt mit dem Abschluss des Mietvertrags, nicht mit dem Einzug des Mieters.

Die zeitliche Grenze von vier Jahren kann auch nicht durch eine Klausel umgangen werden, nach der sich das Mietverhältnis nach Ablauf von vier Jahren jeweils um ein Jahr verlängert.

1.1.3 Zusammensetzung der Miete

Wie sich die Miete zusammensetzt, hängt davon ab, was im Mietvertrag über die Betriebskosten geregelt ist (zu den Betriebskosten vgl. 3.). Die Mietart wird im Mietvertrag festgelegt. Es kann eine Grundmiete, eine Bruttokaltmiete, eine Bruttowarmmiete oder eine Teilklausivmiete vereinbart werden. Diese Begriffe klingen alle ziemlich ähnlich, und doch gibt es feine Unterschiede, die sich für den Vermieter finanziell auswirken.

Achtung: Die im Mietvertrag festgelegte Zusammensetzung der Miete können Sie als Mieter im Laufe des Mietverhältnisses nicht einseitig ändern. Sie können also zum Beispiel nicht einfach einseitig von der Brutto- auf die Nettomiete umstellen. Die Vertragsänderung ist grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem Mieter möglich.

== Grundmiete

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter neben der Miete alle Betriebskosten (Heizung, Warmwasser und kalte Betriebskosten wie z.B. Wasserversorgungs-, Entwässerungs- und Müllbeseitigungskosten) tragen muss, so spricht man von der Grundmiete (auch Nettokaltmiete oder Nettomiete genannt). Die Betriebskosten sind vollständig ausgegliedert. Durch die Miete ist allein die Raumnutzung abgedeckt. Die Grundmiete ist heutzutage die übliche Mietart.



Wenn Sie im Mietvertrag eine Grundmiete festlegen wollen, muss darin eindeutig hervorgehen, dass und welche Betriebskosten der Mieter tragen muss. Ferner sollten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten vereinbart werden (vgl. dazu 3.4).

== Bruttokaltmiete

Eine sogenannte Bruttokaltmiete (auch Pauschalmiete genannt) ist vereinbart, wenn der schriftliche Mietvertrag keine ausdrücklichen Regelungen zu den Betriebskosten enthält. In diesem Fall muss der Mieter die Kosten für Heizung und Warmwasser tragen, während alle anderen (sog. kalte) Betriebskosten in der Miete enthalten sind.

Achtung: Wenn Sie eine Bruttokaltmiete vereinbaren, sind mit der Miete alle Betriebskosten außer den Heizkosten abgegolten. Sie können vom Mieter also nichts außer den Heizkosten nachfordern. Der Nachteil dieser Mietart ist, dass Sie nicht flexibel auf steigende Kosten (beispielsweise Müllgebühren) reagieren können. Es bleibt Ihnen nur die Möglichkeit, die Miete selbst zu erhöhen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

== Bruttowarmmiete

Wird im Mietvertrag eine Bruttowarmmiete vereinbart, sind in der Miete neben den sogenannten kalten Betriebskosten (z.B. Wasserversorgungs-, Entwässerungs- und Müllbeseitigungskosten) auch die Heiz- und Warmwasserkosten enthalten. Im Mietvertrag ist also ein einheitlicher Betrag für die gesamten Wohnkosten (Wohnungsnutzung plus alle Betriebskosten) vereinbart.

Achtung: Nach der Heizkostenverordnung ist die Vereinbarung einer Bruttowarmmiete grundsätzlich unzulässig, weil danach die Kosten für die zentrale Beheizung und die Warmwasserversorgung verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen (vgl. dazu auch 3.6.2). Es gibt nur wenige Ausnahmen, die im Einzelnen in der Heizkostenverordnung festgelegt sind, so zum Beispiel, wenn es sich um ein Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, dessen eine der Mieter selbst bewohnt, für

Zimmervermietung, sowie Räume in Alters- und Pflegeheimen, Studentenheimen, Lehrlingsheimen. Nur in diesen Fällen können sämtliche Betriebskosten einschließlich des Energieverbrauchs in die Miete einbezogen werden.

=== Teilinklusivmiete

Wird im Mietvertrag eine Teilinklusivmiete vereinbart, kann der Vermieter nur einen Teil der umlagefähigen Betriebskosten auf den Mieter umlegen, während der andere Teil mit der Miete abgegolten ist. Wirksam ist eine entsprechende Regelung nur dann, wenn die Betriebskosten, die auf den Mieter umgelegt werden, im Mietvertrag aufgeführt sind.

Achtung: Weil, wie oben dargestellt, die Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung grundsätzlich verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen, ist – von den dargestellten Ausnahmefällen abgesehen – die Vereinbarung einer Teilinklusivmiete heute nur noch in der Form zulässig, dass in der Miete nur noch die sogenannten kalten Betriebskosten enthalten sein dürfen.

1.1.4 Fälligkeit der Miete, Zahlungsort

Wird im Mietvertrag nichts anderes vereinbart, muss der Mieter die Miete spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats entrichten (§ 556b Abs. 1 BGB). Zahlungsort ist in der Regel das im Mietvertrag angegebene Konto des Vermieters.

Eine Klausel im Wohnraummietvertrag, die für die Rechtzeitigkeit einer Mietzahlung auf den Zahlungseingang abstellt, ist unwirksam, da sie dem Mieter unzulässigerweise das Risiko einer Verzögerung des Zahlungsvorgangs durch die beauftragte Bank auferlegt. Es genügt, wenn der Mieter seiner Bank den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag erteilt hat (BGH, Az. VIII ZR 222/15).

Durch eine entsprechende ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag kann die Mietzahlung auch durch Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats erfolgen. In diesem Fall kann der Mieter innerhalb einer Frist von acht Wochen ab dem Zeitpunkt der Belastungsbuchung von der Bank oder Sparkasse des Vermieters die Rückerstattung des belasteten Lastschriftbetrags verlangen. Bei unberechtigten (nicht autorisierten) Lastschriften gilt eine Rückerstattungsfrist von 13 Monaten ab dem Tag der Belastung. Unwirksam ist eine Klausel im Mietvertrag, nach der dem Mieter sein Recht auf Rückbelastung genommen wird.

- ! ● Wenn der Mieter die Miete nicht rechtzeitig zahlt, kommt er in Zahlungsverzug, ohne dass Sie ihn zuvor gemahnt haben müssen. In diesem Fall werden Verzugszinsen mindestens in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes (5 % über dem Basiszinssatz) fällig, wenn Sie nicht einen höheren Zinssatz nachweisen können. Sie haben auch die Möglichkeit, auf Kosten des Mieters einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung Ihrer Interessen zu beauftragen.

1.1.5 Verjährung der Miete

Sind über Jahre hinweg Mietrückstände aufgelaufen, stellt sich die Frage nach der Verjährung dieser rückständigen Mietforderungen des Vermieters. Verjährung bedeutet, dass der Mieter berechtigt ist, die Zahlung der verjährten Miete zu verweigern. Sie können dann die rückständige Miete nicht mehr gerichtlich durchsetzen, wenn die Verjährungsfrist abgelaufen ist.

- ! ● Auch eine verjährte Mietforderung besteht weiter. Wenn der Mieter trotz Verjährung die Miete zahlt, kann er diese nicht mehr zurückverlangen.

== Verjährungsfrist beträgt drei Jahre

Die vom Mieter geschuldeten Mietzahlungen verjähren nach drei Jahren (§ 195 BGB). Die Verjährungsfrist beginnt am Ende des Jahres zu laufen, in dem die jeweilige Zahlung fällig und dem Vermieter bekannt wurde oder bekannt hätte sein müssen, dass sein Anspruch bestand (§ 199 Abs. 1 BGB).



Für Mietrückstände aus März oder April 2022 beginnt die Verjährung am 31.12.2022; verjährt sind die Ansprüche dann nach drei Jahren, also am 31.12.2025. Ende 2023 verjähren die 2019 entstandenen Mietrückstände.



Mit bestimmten Maßnahmen können Sie die Verjährung Ihrer Mietforderung verhindern. In diesen Fällen wird die Verjährungsfrist entweder »gehemmt« oder sie beginnt neu zu laufen.

== Hemmung der Verjährung

Führen Sie mit Ihrem Mieter ernsthafte Verhandlungen über Ihre Mietforderung, so hemmt dies die Verjährung (§ 203 BGB). Dabei genügt jeder Meinungsaustausch über Ihren Anspruch und seine tatsächlichen Grundlagen. Die Verhandlungen sind beendet, wenn sie von einer Partei abgebrochen werden. Die Verjährung der Mietforderung tritt dann frühestens drei Monate danach ein.

Die Verjährung Ihrer Mietforderung wird auch gehemmt, wenn Sie Ihre Forderung durch Klage vor Gericht geltend machen oder ein gerichtlicher Mahnbescheid zugestellt wird (§ 204 BGB). In diesen Fällen endet die Hemmung sechs Monate nach der rechtskräftigen Entscheidung oder anderweitigen Beendigung des eingeleiteten Verfahrens.

Achtung: Die Verjährung wird nicht durch eine einfache oder mehrfache Mahnung an den Mieter gehemmt.

Bei der Hemmung der Verjährung wird der Zeitraum, während dessen die Verjährung gehemmt ist, nicht in die Verjährungsfrist eingerechnet. Die Verjährungsfrist verlängert sich also um diesen Zeitraum.

== Neubeginn der Verjährung

Durch bestimmte Maßnahmen können Sie erreichen, dass die Verjährungsfrist für Ihre Mietforderung neu zu laufen beginnt. Die bisher abgelaufene Frist wird also nicht angerechnet.

Die Verjährung beginnt u.a. erneut, wenn der Mieter Ihre Mietforderung durch Abschlagszahlung, Sicherheitsleistung, Zinszahlung oder in anderer Weise (z.B. durch schriftliches Anerkenntnis) anerkannt hat.

1.2 Mietdauer festlegen

Ein Mietvertrag kann auf unbestimmte oder bestimmte Zeit abgeschlossen werden. Und eine längerfristige Bindung kann auch dadurch erreicht werden, dass die Vertragsparteien zwar einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abschließen, aber für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht ausschließen.

1.2.1 Grundsatz: Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

Der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit (sog. unbefristeter Mietvertrag) ist der Regelfall. Ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Mietvertrag liegt vor, wenn von vornherein kein Beendigungszeitpunkt festgelegt ist oder wenn sich der Mietvertrag nach Ablauf einer Mindestzeit auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern weder der Vermieter noch der Mieter der Verlängerung nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt widerspricht.

Ein unbefristeter Mietvertrag kann vom Mieter jederzeit mit dreimonatiger Kündigungsfrist ordentlich gekündigt werden. Die ordentliche Kündigung des Vermieters ist grundsätzlich nur möglich, wenn einer der im Gesetz geregelten Kündigungsgründe vorliegt. Der Vermieter muss also ein sogenanntes berechtigtes Interesse an der Kündigung haben (z.B. Eigenbedarf). Andernfalls ist die Kündigung unwirksam (wegen der Einzelheiten vgl. 9.1.1).

1.2.2 Zeitmietvertrag

Vermieter und Mieter können im gesetzlichen Rahmen auch einen Zeitmietvertrag abschließen und sich an eine bestimmte Mietdauer binden. Voraussetzung ist, dass ein gesetzlich anerkannter Befristungsgrund gegeben ist.

Achtung: Ein befristetes Mietverhältnis endet automatisch mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Die ordentliche Kündigung sowohl durch den Vermieter als auch durch den Mieter ist unzulässig, es sei denn, diese Möglichkeit wurde ausdrücklich vereinbart.

== Befristungsgründe

Ohne Weiteres, also ohne besondere Beschränkungen, können Sie einen Zeitmietvertrag abschließen für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, und für Untermietverhältnisse, in denen der Vermieter die Wohnung mitbewohnt und den Wohnraum überwiegend selbst möbliert hat, es sei denn, er hat die Wohnung dauerhaft dem Mieter zur Nutzung mit seinen Familien- und anderen Haushaltsangehörigen überlassen. Im Übrigen kann ein Mietvertrag nur dann befristet abgeschlossen werden, wenn einer der folgenden Befristungsgründe vorliegt (§ 575 Abs. 1 BGB):



Sie können den Mietvertrag so lange befristen, wie Sie wollen, sofern ein Befristungsgrund vorliegt. Wenn Sie allerdings den Zeitmietvertrag mit einer Staffelmiete verbinden, kann der Mieter das befristete Mietverhältnis nach Ablauf von vier Jahren kündigen (§ 557a Abs. 3 BGB).

— Beabsichtigte Eigennutzung

Eine Befristung des Mietvertrags ist möglich, wenn Sie die Mieträume nach Fristablauf für sich, Ihre Familienangehörigen oder Angehörige Ihres Haushalts nutzen wollen. Nicht Voraussetzung ist, dass Sie die Wohnung benötigen. Es ist vielmehr Ihr Wunsch ausreichend, die Wohnung selbst oder durch Ihnen nahestehende Personen zu nutzen. Auf den Wohnbedarf des begünstigten Personenkreises kommt es also nicht an. Die beabsichtigte Nutzung muss auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen beruhen.

— Beabsichtigte Modernisierung bzw. Baumaßnahme

Die Befristung des Mietvertrags ist auch zulässig, wenn Sie die Mieträume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen wollen, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (z.B. Abriss des Gebäudes, Behebung baulicher Mängel, Umgestaltung der Räumlichkeiten). Ein Zeitmietvertrag ist jedoch nur möglich, wenn die Baumaßnahme nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigungsfähig ist.

— Betriebsbedarf bei Werkwohnung

Schließlich kann eine Befristung des Mietvertrags vereinbart werden, wenn Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet werden sollen (Werkmietwohnung).

== Mitteilung des Befristungsgrunds

Wenn Sie einen befristeten Mietvertrag abschließen wollen, müssen Sie dem Mieter bei Abschluss des Vertrags den Grund der Befristung schriftlich mitteilen (§ 575 Abs. 1 BGB). Am besten ist es, wenn Sie den Befristungsgrund in den Mietvertrag aufnehmen. Dabei müssen Sie konkrete Angaben machen. Eine Wiederholung des Gesetzestextes ist nicht ausreichend.

Bei einer beabsichtigten Eigennutzung müssen Sie zwar nicht eine bestimmte Person namentlich benennen, die schlagwortartige Begründung mit Eigenbedarf oder die einfache Berufung auf familiäre Gründe ist allerdings zu unbestimmt. So reicht z.B. die Formulierung »Ich will die Wohnung einem Angehörigen überlassen« nicht aus (LG München I, Az. 14 T 2045/92). Bei einer beabsichtigten Baumaßnahme müssen Sie diese so genau bezeichnen, dass das Ausmaß der vorzunehmenden Arbeiten hinsichtlich Art und Dauer der Störung vom Mieter beurteilt werden kann. Das genaue Abrissdatum oder die genau geplante Baumaßnahme muss allerdings nicht angegeben werden (BGH, Az. VIII ZR 182/06).

Achtung: Schließen Sie einen befristeten Mietvertrag ohne gesetzlich anerkannten Befristungsgrund ab, ist die Befristung unwirksam. Der Mietvertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das gilt auch, wenn Sie ungenaue Formulierungen über die beabsichtigte Verwendung machen.

1.2.3 Vereinbarung eines Kündigungsverzichts

Wenn Sie Ihren Mieter vertraglich länger binden wollen, jedoch keinen gesetzlich anerkannten Befristungsgrund haben, können Sie einen Kündigungsverzicht im Mietvertrag vereinbaren. Ein solcher Ausschluss des Kündigungsrechts kann für beide Seiten, also für Vermieter und Mieter, oder einseitig nur für den Mieter vereinbart werden.

== Beiderseitiger Kündigungsverzicht

Ein beiderseitiger Kündigungsverzicht kann auch in einem Formularmietvertrag, also in einem Mietvertrag, der zwischen den Parteien nicht individuell und detailliert ausgehandelt wurde, vereinbart werden (z.B. vorgedruckter Mietvertrag). Allerdings darf der Mieter für maximal vier Jahre an den Mietvertrag gebunden werden (BGH, Az. VIII ZR 243/05). Gerechnet wird dabei vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag beenden kann.



Wenn der Mietvertrag am 1.12.2016 abgeschlossen wird und ein vierjähriger Kündigungsverzicht gelten soll, muss der Vertrag so formuliert werden, dass der Mieter das Mietverhältnis bis spätestens 30.11.2020 beenden kann. Nicht zulässig ist es, den Mieter über den 30.11.2020 hinaus zu binden, indem man ihm erst nach Ablauf der vier Jahre die Kündigung ermöglicht.

Achtung: Nicht zulässig ist die Vereinbarung eines Kündigungsverzichts bei der Vermietung der Wohnung an Studenten. In diesem Fall ist ein im Mietvertrag vereinbarter Kündigungsausschluss unwirksam, selbst wenn er für eine kürzere Dauer als vier Jahre vereinbart ist (BGH, Az. VIII ZR 307/08).

== Einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters

In einer sogenannten Individualvereinbarung ist es zulässig, dass nur der Mieter für eine bestimmte Zeit auf sein Kündigungsrecht verzichtet (BGH, Az. VIII ZR 81/03). Eine solche Vereinbarung liegt vor, wenn die Klausel mit dem Mieter erörtert wurde, er über den Inhalt und die Tragweite der Klausel belehrt wurde und er Gelegenheit hatte, inhaltlich Einfluss auf die Klausel zu nehmen.

In einem Formularmietvertrag ist ein einseitiger Kündigungsvorzicht des Mieters nur zulässig, wenn der Kündigungsausschluss zusammen mit einer wirksamen Staffelmiete vereinbart wurde und die Dauer des Kündigungsausschlusses nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt (§ 557a Abs. 3 BGB).

1.3 Den richtigen Mieter finden

Den richtigen Mieter zu finden, ist oft gar nicht so einfach. Handelt es sich um gefragten Wohnraum, haben Sie die Qual der Wahl. Andernfalls müssen Sie viele Hebel in Bewegung setzen, um den richtigen Mieter zu finden.

1.3.1 Mieter suchen

Wenn Sie wissen, welche Zielgruppe Sie ansprechen wollen, gibt es viele Möglichkeiten, wie Sie den richtigen Mieter für Ihre Wohnung finden. Selbstverständlich können Sie in der Tageszeitung inserieren oder einen Makler einschalten (vgl. dazu unten), mit einem bisschen Fantasie gibt es aber noch weitere Möglichkeiten:

- Im Internet und in der Tageszeitung sollten Sie die Mietgesuche studieren.
- Fast jeder Supermarkt hat heute ein »Schwarzes Brett«, wo Sie auf Ihre Wohnung aufmerksam machen können. Auch in vielen Unternehmen gibt es »Schwarze Bretter«, an denen Wohnungsangebote ausgehängt werden können.
- Wenn Sie an Studenten vermieten wollen, sollten Sie die »Schwarzen Bretter« in der Mensa, in der Bibliothek und beim Studentenwerk nutzen.
- Bei manchen Gemeinden besteht die Möglichkeit, innerhalb des Bürgerbüros einen Aushang anzubringen.
- Hören Sie sich bei Bekannten und Freunden um.

Index

A

- Abbruch eines Gebäudes 402
- Ablösungszahlung für Stellplatzpflicht 403
- Abmahnung 311
 - Form 313
- Abschlussgebühren
 - für Bausparvertrag 413
- Abschreibungen
 - Anlage V 482
 - bei Modernisierung 379
 - bei Vermietung 403
- Abstandszahlung
 - Einnahme bei Vermietung 350
 - Werbungskosten bei Vermietung 403, 450, 463
- Anlage V
 - Ausfüllhilfe 475
 - Vermietungsabsicht 404
 - vorweggenommene Werbungskosten 370
- Anlage V-FeWo
 - Nutzung 489
- Anlage V-FeWo
 - Ausfüllhilfe 488
- Anlage V-Sonstige
 - Ausfüllhilfe 490
- Anliegerbeitrag
 - Werbungskosten bei Vermietung 423
- Anschaffung
 - eines Gebäudes 405
- Anschaffungsdatum 479
- Anschaffungskosten
 - nachträgliche 379
- Anschaffungsnaher Aufwand 383
 - bei einem Mehrfamilienhaus 392

- Anschaffungszeitpunkt 405
 - Anschlusskosten 423
 - Anwalts- und Gerichtskosten
 - Werbungskosten bei Vermietung 405
 - Anzahlung
 - als vergebliche Aufwendungen 464
 - Anzeigespflicht 248
 - Mieter 175
 - Arbeitszimmer
 - bei gemischt genutztem Gebäude 471
 - Architektenhonorar
 - Werbungskosten bei Vermietung 461
 - Auffüllungskredit für einen Bausparvertrag
 - Werbungskosten 413
 - Aufwendungsersatz 269
 - Ausbau
 - Herstellungskosten 394, 408
 - Ausfüllhilfe
 - Anlage V 475
 - Anlage V-FeWo 488
 - Anlage V-Sonstige 490
 - Ausgleichszahlungen bei Vermietung 408
- ## B
- Bauabsicht
 - vorläufiger Steuerbescheid 408
 - Werbungskosten bei Vermietung 461
 - Baudenkmal
 - Werbungskosten bei Vermietung 382
 - Bauerwartungsland 411
 - Baugeräte 467
 - Bauherr
 - Haftpflichtversicherung 412
 - Baukostenzuschuss 481
 - Einnahme bei Vermietung 351
 - Baumängel 412
 - Baumaschinen 467
 - Baumaterial
 - Werbungskosten bei Vermietung 413

Bauplanungskosten 461

Bausparen

- Abschlussgebühren 413
- Darlehenszinsen 413

Bausparzinsen

- Einnahme bei Vermietung 353
- Werbungskosten bei Vermietung 413

Bauwesenversicherung 414

Belege

- beim Werbungskostenansatz 373

Belegungsrecht im Wohnungsbau 352

Bereitstellungszinsen

- Werbungskosten bei Vermietung 465

Besichtigungsfahrten

- Werbungskosten bei Vermietung 414

Betriebskosten 79

- Abrechnung 109, 342
- Abrechnungszeitraum 109
- Anlage V 480, 486
- Auszug 342
- Einnahme bei Vermietung 359
- Höhe 106
- kalt 84
- nicht umlagefähig 105
- Pauschale 81
- Umlage 82
- Vorauszahlung 106
- warm 84, 98
- Werbungskosten bei Vermietung 446

Betriebskostenabrechnung

- Anforderung 112
- Angaben 112
- Einsichtsrecht 121
- Fehler 122
- Nachbesserung 122

Bezugsfertigkeit 429

Bonitätsauskunft 49

Bonitätsprüfung 44

Breitbandkabel

- Werbungskosten bei Vermietung 440

Bruttokaltmiete 31

Bruttomiete 359

Bruttowarmmiete 31

C

Computer

- bei Vermietungseinkünften 407

D

Dachgeschossausbau

- Herstellungskosten 394, 408

Dachreparatur 416, 429

Dachterrasse

- Überdachung 381

Damnum

- Werbungskosten bei Vermietung 416

Darlehen

- für Hauskauf 430, 454

Disagio

- Werbungskosten bei Vermietung 416

Drittaufwand

- Werbungskosten bei Vermietung 374

E

Ehescheidung

- Vermietung 451

Eigenbedarf 281

- Kündigungsschreiben 288
- Personenkreis 281
- Vortäuschung 290

Eigenleistung

- keine Werbungskosten bei Vermietung 419

Eigentümer

- Zufluss von Mieteinnahmen 349

Eigentumswohnung

- Vermietung 347

Einbruchschutz 169

Einfamilienhaus

- Vermietung 347

Einkünfte

- aus Vermietung 347

Einliegerwohnung 469

Elektrospeicherofen 437

E-Mobilität 169

Energieausweis 49, 420
 – Arten 50
 Entschädigungszahlungen
 – Einnahmen bei Vermietung 354
 Erbbaurecht
 – Einnahme bei Vermietung 354
 – Werbungskosten bei Vermietung 422
 Ergänzungsbeiträge 423
 Erhaltungsaufwand
 – Anlage V 485
 – nach Erwerb eines Gebäudes 383
 – Verteilung über mehrere Jahre 381
 Erhaltungsmaßnahmen 145
 – Ankündigungspflicht 147
 – Duldung 146
 Erschließungsbeiträge
 – nachträgliche 423
 – Werbungskosten bei Vermietung 422

F

Fachliteratur
 – Werbungskosten bei Vermietung 425
 Fahrstuhl 446
 Fahrtkosten
 – bei Vermietung 414, 425
 Ferienwohnung
 – Anlage V-FeWo 479
 Fernsehantenne 446
 Fernwärme 423
 Fertigstellung 479
 Fertigstellung eines Gebäudes 429
 Feuerversicherung
 – Entschädigung als Mieteinnahme 356
 Finanzierungskosten
 – Vermietung 430
 Finanzierungsnachweis 433
 Fremde Werbungskosten bei Vermietung 374
 Fußboden 435

G

Garage 62
 Garten 60
 Gartenpflege 435
 Gasanschluss
 – Werbungskosten bei Vermietung 423
 Gebäudeabbruch 402
 Gebäudeversicherung
 – Werbungskosten bei Vermietung 465
 Gegensprechanlage 381
 Geldbeschaffung
 – Anlage V 484
 Geldbeschaffungskosten 430
 Gemeinschaftsantenne 446
 Gemischte Aufwendungen
 – bei der Vermietung 426
 Gemischt genutztes Gebäude 469
 Generalüberholung eines Gebäudes 401
 Gewerbliche Nutzung 178
 Grundbuchamt 436
 – Gebühren als vergebliche Aufwendungen 463
 Grunderwerbsteuer 436
 – als vergebliche Aufwendungen 463
 Grundsteuer
 – Werbungskosten bei Vermietung 446
 Gutachterkosten
 – als vergebliche Aufwendungen 461, 465
 Guthabenzinsen aus Bausparvertrag 353

H

Härtegründe 298
 Hausfrieden
 – Störung 191
 Hausgeld 439, 446
 Hausmeister 436
 Hausnebenkosten 446

- Hausordnung 71
 - Regelungen 72
 - Verstöße 192
- Hausreinigung 436
- Haus- und Grundbesitzerverein 446
- Hausverwaltung 436
- Heizkosten 446
- Heizungsanlage
 - Werbungskosten bei Vermietung 437
- Heizungsgesetz 241
- Herstellungskosten
 - nachträgliche 394
- Hypothekendarlehen 454

I

- Immobilienübertragung gegen Rentenzahlung
 - Werbungskosten bei Vermietung 439
- Indexmiete 27, 29
 - Mieterhöhung 221
- Inserat bei Vermietung 405
- Insolvenz des Bauunternehmens 464
- Instandhaltung 379, 453
- Instandhaltung/-setzung 125
 - Ausnahmen 126
 - Bagatellreparaturen 131
 - Pflicht 125
- Instandhaltungsrücklage
 - Werbungskosten bei Vermietung 439

K

- Kabelanschluss
 - Werbungskosten bei Vermietung 440
- Kachelofen 437
- Kaltmiete 359
- Kanalanschluss
 - Werbungskosten bei Vermietung 423
- Kanalgebühr 446
- Kautions 356
 - Höhe 69

- Kinderspielplatz 441
- Kläranlage bei Vermietung 423
- Kleinreparaturklausel 131
- Kontoführungsgebühren 441
- Kontokorrentkredit 442
- Kostenaufteilung
 - bei gemischt genutztem Gebäude 469
- Kündigung 273
 - Abmahnung 311
 - Begründung 315
 - Eigenbedarf 281
 - Form 317
 - Frist 314
 - Fristen 295
 - fristlos 302
 - Hausfrieden 310
 - Inhalt 317
 - Mieterseite 321
 - ordentliche 273
 - Vertragsverletzung 276
 - vertragswidriger Gebrauch 307
 - Widerspruch 297
 - wirtschaftliche Nachteile 292
 - Zahlungsverzug 303
- Kündigungsschreiben 279
- Kündigungsschutz 273

L

- Leer stehende Wohnung
 - Werbungskosten 364, 460

M

- Maklergebühren
 - Werbungskosten bei Vermietung 444
- Mehrfamilienhaus
 - anschaffungsnaher Aufwand 392
- Mehrwertsteuer
 - Anlage V 481, 487
 - bei Gebäuden 459
- Mietaufhebungsvereinbarung 326
 - Form 327
 - Inhalt 328

- Mietausfall 357
 - Mietdauer 35
 - Miete 15
 - Fälligkeit 32
 - Kalkulation 22
 - Vereinbarung 15
 - Verjährung 33
 - Wucher 17
 - Zahlungsort 32
 - Zusammensetzung 30
 - Mieteinnahmen 347
 - Anlage V 479
 - Zufluss 349
 - Mieter 40
 - Ansprüche 268
 - Bonitätsprüfung 44
 - Renovierung als Werbungskosten 453
 - Mieterhöhung 197
 - Form 212
 - Fristen 217
 - Höchstgrenze 199
 - Indexmiete 221
 - Inhalt 212
 - Kappungsgrenze 203
 - Mietspiegel 205
 - Modernisierung 226
 - ortsübliche Vergleichsmiete 197
 - Staffelmiete 221
 - Wartefrist 202
 - Mietkaution 66, 356
 - Abrechnung 343
 - Formen 66
 - Mietminderung 243
 - Berechnung 254
 - Durchführung 264
 - Einspruch 265
 - Gründe 255
 - Höhe 252
 - unerlaubt 249
 - Mietobjekt 59
 - Mietpreisbremse 18
 - Ausnahmen 20
 - Mietspiegel 205
 - Mietvertrag 53
 - befristet 36
 - Dauer 35
 - Formen 53
 - Kündigungsverzicht 38
 - Mieträume 59
 - Regelungen 56
 - unbestimmte Zeit 35
 - Vertragspartner 57
 - Mietvorauszahlungen 357
 - Miteigentum
 - Werbungskosten bei Vermietung 446
 - Möbel 446
 - Mobilfunkantenne 351
 - Möblierte Wohnung 358
 - Modernisierung
 - Erhaltungsaufwand 379
 - Herstellungsaufwand 394
 - nach Erwerb eines Gebäudes 383
 - Modernisierungsmaßnahmen 148
 - Anündigung 153
 - Barrierereduzierung 169
 - Duldung 158
 - Härteeinwand 158
 - Mieter 165
 - Mieterrecht 162
 - Vermieter-Einwilligung 166
 - Müllabfuhr 446
- ## N
- Nachbarschaftshilfe 446
 - Nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten 379, 394
 - Nachträgliche Einnahme 358
 - Nachträgliche Werbungskosten 371, 446
 - Nebenkosten
 - Anlage V 480, 486
 - Einnahme bei Vermietung 359
 - Werbungskosten bei Vermietung 446
 - Nettomiete 359
 - Neubau 401

Nichtaufgriffsgrenze
– beim anschaffungsnahen Aufwand 393
Nießbrauch
– Einnahme bei Vermietung 347
– Werbungskosten bei Vermietung 449
Notargebühren
– Werbungskosten bei Vermietung 449
Nutzfläche 470

O

Obhutspflicht
– Mieter 175

P

PC
– bei Vermietungseinkünften 407
Privatstraße 423
Prozesskosten
– Werbungskosten bei Vermietung 405, 465

R

Räumungskosten 450
Räumungspflicht 330
Rechtsmangel 245
Rechtsschutzversicherung
– Werbungskosten bei Vermietung 405
Reisekosten
– bei Vermietung 414, 425
Renovierung 379, 453
Renovierungskosten
– nach dem Ende der Vermietung 473
Risikolebensversicherung 450
Rücktritt vom Kaufvertrag 461

S

Sachmangel 243
Sanierung in Raten 386, 394, 399
Sanierungsgebäude 382
Säumniszuschlag
– Grunderwerbsteuer 436
Schadensbeseitigung
– beim vermieteten Wohneigentum 381, 395, 412
Schadensersatz 270
Schadensersatzleistungen
– Einnahmen bei Vermietung 354
– Werbungskosten bei Vermietung 463
Schätzkosten beim Haus- und Grundbesitz 451
Scheidung
– Vermietung 451
Schlussrenovierung 334
Schönheitsreparaturen 134, 379, 453
– beim anschaffungsnahen Aufwand 390
– Klage 143
– Zeitplan 142
Schornsteinfeger 446
SCHUFA 49
Schuldzinsen
– Anlage V 484
– bei Vermietung 454
– nachträgliche 371
– Vermietung 430
Schwammabeseitigung 381
Selbstauskunft 47
Sickergrube bei Vermietung 423
Staffelmiete 25, 29
– Mieterhöhung 221
Stellplatzpflicht
– Ablösungszahlung 403
Steuerberatungskosten
– Werbungskosten bei Vermietung 457
Steuerstundung
– Anlage Sonstige 493

- Straßenanliegerbeitrag
 - Werbungskosten bei Vermietung 423
- Straßenausbau 423
- Straßenreinigung
 - Werbungskosten bei Vermietung 446
- Stromkosten bei Vermietung 446
- Stundung
 - von Zinszahlungen 457

T

- Teilweise Vermietung 469
- Telefonkosten
 - bei Vermietung 458
- Teppichboden bei Vermietung 435
- Tierhaltung 180
- Tilgungsstreckungsdarlehen 416
- Trennung und Scheidung
 - Werbungskosten bei Vermietung 451
- Trinkgelder
 - Werbungskosten bei Vermietung 459
- Türsprechanlage 381

U

- Überdachung bei Vermietung 381
- Umlagen
 - Anlage V 480, 486
 - Einnahme bei Vermietung 359
- Umsatzsteuer
 - Anlage V 481, 487
 - bei Gebäuden 459
- Umschuldung 430
- Umzug
 - Vermietung der bisherigen Wohnung 460
- Unentgeltlicher Erwerb
 - Herstellungsaufwand 395
- Untermieter 185
- Untervermietung 492
 - Einnahme bei Vermietung 360
 - Werbungskosten bei Vermietung 460

V

- Veräußerungsdatum 479
- Verbilligte Vermietung
 - Anlage V 487
- Verbrauch
 - Erfassung 117
- Vergebliche Aufwendungen 461
- Vergütung an Bekannte
 - Werbungskosten bei Vermietung 446
- Verkehrsberuhigte Zone 423
- Verkehrssicherungspflicht 129
- Verlust
 - aus Vermietung 362, 370, 444, 475
- Vermietung 347
 - Anlage V 370, 475
 - Einheitswertaktenzeichen 476
 - Einnahmen 347
 - Werbungskosten 362
- Vermietungsabsicht 363, 370, 404
- Vermietungsverlust 370, 444, 475
- Verpflegungskosten
 - des Vermieters 425
- Versicherungsbeiträge
 - als Werbungskosten 465
- Vertragsstrafe
 - als vergebliche Aufwendungen 463
- Verzugszinsen bei Vermietung 454
- Vollverschleiß eines Gebäudes 401
- Vorfälligkeitsentschädigung
 - als vergebliche Aufwendungen 463
 - Vermietung 430
- Vorläufiger Steuerbescheid
 - bei Bauabsicht 408
 - bei Erhaltungsaufwand 385
 - bei Herstellungsaufwand 397
 - bei vorweggenommenen Werbungskosten 404
- Vormieterbescheinigung 47
- Vorratsbausparvertrag 466
- Vorweggenommene Werbungskosten
 - bei Vermietung 368, 404, 472

W

- Wärmepumpe 437
- Wärmerückgewinnungsanlage 437
- Warmwasserversorgung 446
- Werbungskosten
 - Anlage V 482
 - bei Vermietung 362, 374
 - nachträgliche 371, 446
 - vorweggenommene 368, 404
- Werbungskostenerstattung 355
- Werkzeug 467
- Wohnfläche 470
 - Abweichung 65
 - Berechnung 63
- Wohngeld
 - für vermietete Immobilien 439, 446
- Wohnrecht 350
 - Werbungskosten bei Vermietung 408
- Wohnungsmakler 41
- Wohnungsmangel 243
- Wohnungsmodernisierung
 - Mieterhöhung 226
- Wohnungsschlüssel 74
- Wohnungsübergabe 74, 329
 - Fahrtkosten 425
 - Protokoll 76

Z

- Zahlungsverzug 303
- Zeitungsanzeige bei Vermietung 405
- Zinsen
 - Anlage V 484
 - Bausparzinsen als Einnahme 353
 - Bausparzinsen als Werbungskosten 413
 - Werbungskosten bei Vermietung 454
- Zufluss von Mieteinnahmen 349
- Zugewinnausgleich 451
- Zuschüsse
 - Einnahme bei Vermietung 351, 481
- Zweifamilienhaus
 - Vermietung 347
- Zweiterschließung bei Vermietung 424
- Zwischenwände 468