

Der große Vermietungs-Ratgeber

- Von der Mietersuche bis zur Kündigung
- Steuerliche Hinweise und Tipps
- Praxisnahe Beispiele

2. aktualisierte Auflage

Muster-
briefe und
Vorlagen zum
Download!



Der große Vermietungs-Ratgeber

Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag | Mannheim

© 2019 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

Stand: 2019

2. aktualisierte Auflage

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.

Redaktion: Dr. Otto Bretzinger, Dr. Torsten Hahn

Verlagsleitung: Hubert Haarmann

Layout: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Umschlaggrafik: © beermedia.de – Adobe Stock

Druck: Paper & Tinta, Nadma

ISBN 978-3-86817-950-7

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 ei-

ner 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.

Viel Erfolg

Ihr

Dr. Otto Bretzinger

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	19
1.1.3	Zusammensetzung der Miete	26
1.1.4	Fälligkeit der Miete, Zahlungsort	28
1.1.5	Verjährung der Miete	29
1.2	Mietdauer festlegen	31
1.2.1	Grundsatz: Mietvertrag auf unbestimmte Zeit	31
1.2.2	Zeitmietvertrag	31
1.2.3	Vereinbarung eines Kündigungsverzichts	34
1.3	Den richtigen Mieter finden	35
1.3.1	Mieter suchen	35
1.3.2	Mieter auswählen	38
1.3.3	Bonitätsprüfung	40
1.4	Energieausweis beschaffen	45
1.4.1	Arten von Energieausweisen	45
1.4.2	Welchen Energieausweis Sie benötigen	46
1.4.3	Gültigkeitsdauer	46
1.4.4	Pflichten des Vermieters	46
2	ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS	49
2.1	Form des Mietvertrags	49
2.1.1	Mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag	49
2.1.2	Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung	50
2.1.3	Checkliste der wichtigsten Regelungen im Mietvertrag	51
2.2	Vertragspartner des Mietvertrags	52
2.2.1	Vermieter	53
2.2.2	Mieter	54
2.3	Mieträume	55
2.3.1	Beschreibung des Mietobjekts	55
2.3.2	Berechnung der Wohnungsfläche	59
2.4	Mietkaution	61
2.4.1	Keine Kautions ohne Vereinbarung	61
2.4.2	Art der Sicherheitsleistung	62
2.4.3	Höhe der Kautions	64
2.4.4	Durch die Mietkaution abgedeckte Forderungen	65
2.4.5	Zugriff des Vermieters auf die Kautions	66

2.5	Hausordnung	67
2.5.1	Wirksame und unwirksame Regelungen	67
2.5.2	Verbindlichkeit	68
2.5.3	Änderung	69
2.6	Übergabe der Wohnung	69
2.6.1	Aushändigung der Wohnungsschlüssel	69
2.6.2	Wohnungsübergabeprotokoll	71

3 BETRIEBSKOSTEN RICHTIG ABRECHNEN73

3.1	Wann der Mieter Betriebskosten zu tragen hat	73
3.2	Wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart wurde	75
3.2.1	Betriebskosten sind durch Pauschale abgegolten	75
3.2.2	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	76
3.3	Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen	76
3.3.1	Voraussetzungen	77
3.3.2	»Kalte« und »warme« Betriebskosten	78
3.3.3	Umlagefähige »kalte« Betriebskosten	79
3.3.4	Umlagefähige »warme« Betriebskosten	91
3.3.5	Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören	97
3.4	Wann und in welcher Höhe der Mieter Betriebskosten-	
	vorauszahlungen leisten muss	98
3.4.1	Regelfall: Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	98
3.4.2	Vorauszahlungen in angemessener Höhe	99
3.4.3	Änderung der Vorauszahlungen	99
3.5	Wann die Betriebskostenabrechnung dem Mieter vorgelegt	
	werden muss	100
3.5.1	Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten	101
3.5.2	Fristüberschreitung nur in Ausnahmefällen erlaubt	102
3.5.3	Verjährungsfrist beträgt drei Jahre	102
3.6	Welchen Anforderungen die Betriebskostenabrechnung	
	entsprechen muss	103
3.6.1	Mindestangaben	103
3.6.2	Besonderheiten bei der Heiz- und Warm-	
	wasserkostenabrechnung	107
3.6.3	Formelle Anforderungen	110
3.6.4	Einsichtsrecht des Mieters	110
3.6.5	Fälligkeit der Nachzahlung oder Rückzahlung	111
3.7	Wenn die Betriebskostenabrechnung vom Mieter	
	beanstandet wird	112
3.7.1	Ausschlussfrist bei Abrechnungsfehlern	112
3.7.2	Nachbesserung der Abrechnung	113

4	INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DER WOHNUNG	..... 115
4.1	Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung	..... 115
4.1.1	Inhalt der Instandhaltungs- und Instand-	
	setzungsspflicht.	..... 115
4.1.2	Ausnahmen von der Instandhaltungs- und	
	Instandsetzungsspflicht	..... 116
4.1.3	Folgen der Verletzung der Instandhaltungs- und	
	Instandsetzungsspflicht	..... 118
4.2	Verkehrssicherungspflicht	..... 118
4.3	Kosten für Bagatellreparaturen können auf den Mieter	
	übertragen werden	..... 120
4.3.1	Voraussetzungen einer wirksamen	
	»Kleinreparaturklausel«	..... 121
4.3.2	Unwirksame Klauseln.	..... 123
4.4	Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	..... 123
4.4.1	Was zu Schönheitsreparaturen zählt und was nicht.	.... 124
4.4.2	Wer Schönheitsreparaturen durchführen muss	..... 125
4.4.3	Wie die Renovierung durchzuführen ist	..... 129
4.4.4	Wann Schönheitsreparaturen durchzuführen sind	.... 131
4.4.5	Wenn der Mieter Schönheitsreparaturen	
	während der Mietzeit nicht rechtzeitig ausführt	..... 132
5	ERHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN	..... 135
5.1	Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters.	..... 135
5.1.1	Was unter Erhaltungsmaßnahmen zu verstehen ist.	.... 135
5.1.2	Duldungspflicht des Mieters	..... 136
5.1.3	Ankündigungspflicht des Vermieters.	..... 137
5.1.4	Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz	..... 138
5.2	Modernisierung durch den Vermieter	..... 138
5.2.1	Modernisierungsmaßnahmen.	..... 139
5.2.2	Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme	..... 142
5.2.3	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	..... 147
5.2.4	Rechte des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	.. 151
5.2.5	Modernisierungsvereinbarung	..... 152
5.2.6	Mieterhöhung wegen Modernisierung	..... 154
5.3	Modernisierung durch den Mieter	..... 154
5.3.1	Wann der Mieter die Erlaubnis des Vermieters benötigt	155
5.3.2	Vermieter entscheidet über Mietermodernisierung	
	nach seinem Ermessen.	..... 157
5.3.3	Behindertengerechter Umbau durch den Mieter	..... 158

5.3.4	Auswirkungen der Mietermodernisierung auf die Miethöhe	160
5.3.5	Rückbaupflicht des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses	160
5.3.6	Modernisierungsvereinbarung	161
6	STÖRUNGEN DES MIETGEBRAUCHS DURCH DEN MIETER	163
6.1	Obhuts- und Anzeigepflicht des Mieters	163
6.1.1	Obhutspflicht des Mieters	163
6.1.2	Anzeigepflicht des Mieters.	165
6.2	Gewerbliche Nutzung der Wohnung	166
6.2.1	Erlaubnisfreie gewerbliche Nutzung	167
6.2.2	Erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung	167
6.3	Tierhaltung in der Wohnung.	168
6.3.1	Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung.	168
6.3.2	Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht	169
6.3.3	Wenn der Mietvertrag die Tierhaltung verbietet	170
6.3.4	Wenn der Mietvertrag die Erlaubnis des Vermieters verlangt.	171
6.3.5	Folgen unerlaubter Tierhaltung	172
6.4	Überlassung der Wohnung an Dritte	174
6.4.1	Erlaubnis des Vermieters	174
6.4.2	Berechtigtes Interesse des Mieters	175
6.4.3	Verweigerung der Erlaubnis	176
6.4.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	177
6.4.5	Untermietzuschlag	177
6.4.6	Keine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters	178
6.5	Störungen des Hausfriedens	179
6.6	Verstöße gegen die Hausordnung.	180
6.6.1	Regelungen in der Hausordnung	180
6.6.2	Verbindlichkeit der Hausordnung	181
6.6.3	Änderung der Hausordnung.	182
6.6.4	Unwirksame Regelungen in der Hausordnung.	182
6.6.5	Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung.	183
7	ERHÖHUNG DER MIETE WÄHREND DES MIETVERHÄLTNISSES	185
7.1	Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	185
7.1.1	Wann die Mieterhöhung ausgeschlossen ist	186
7.1.2	Höchstgrenze für die Mieterhöhung ist die »ortsübliche Vergleichsmiete«.	187

7.1.3	Welche Wartefrist eingehalten werden muss	190
7.1.4	In welchem Umfang die Mieterhöhung durch die »Kappungsgrenze« gedeckelt ist	191
7.1.5	Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden	192
7.1.6	Form und Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	200
7.1.7	Wer das Mieterhöhungsverlangen erklären und an wen es gerichtet sein muss	203
7.1.8	Welche Fristen eingehalten werden müssen	203
7.1.9	Welche Rechte der Mieter hat	206
7.2	Mieterhöhung bei der Staffelmiete und der Indexmiete	208
7.2.1	Mieterhöhung bei vereinbarter Staffelmiete	208
7.2.2	Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete	208
7.3	Mieterhöhung nach der Wohnungsmodernisierung durch den Vermieter	212
7.3.1	Für welche Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöht werden darf	212
7.3.2	Wann die Miete ausnahmsweise nicht erhöht werden darf	213
7.3.3	Wie hoch die Modernisierungsmieterhöhung sein darf	215
7.3.4	Wie eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung aussehen muss	218
7.3.5	Wann die erhöhte Miete fällig wird	223
7.3.6	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	223

8 WOHNUNGSMÄNGEL 225

8.1	Wann ein Wohnungsmangel vorliegt	225
8.1.1	Wann ein Sachmangel vorliegt	225
8.1.2	Wann ein Rechtsmangel vorliegt	227
8.1.3	Wann der Wohnung eine zugesicherte Eigenschaft fehlt	227
8.1.4	Vermieter haftet auch ohne Verschulden	228
8.1.5	Wer was beweisen muss	228
8.2	Anzeigepflicht des Mieters	229
8.3	Wann die Miete trotz Wohnungsmangels nicht gemindert werden darf	230
8.3.1	Wenn der Mieter den Mangel kennt	230
8.3.2	Bei energetischer Modernisierung ist die Mietminderung vorübergehend ausgeschlossen	232

8.4	In welcher Höhe der Mieter die Miete mindern darf.	233
8.4.1	Umstände des Einzelfalls sind maßgebend	233
8.4.2	Wenn nicht alle Räume in gleicher Weise beeinträchtigt sind	234
8.4.3	Berechnungsgrundlage ist die Bruttomiete.	235
8.4.4	Einzelfälle.	235
8.4.5	Wie die Mietminderung durchgeführt wird.	245
8.4.6	Wie sich der Vermieter gegen eine unberechtigte oder zu hohe Mietminderung wehren kann.	246
8.5	Welche Ansprüche der Mieter neben der Mietminderung hat.	249
8.5.1	Zurückbehaltungsrecht des Mieters.	249
8.5.2	Mängelbeseitigung durch den Mieter und Anspruch auf Aufwendungsersatz	250
8.5.3	Anspruch auf Schadensersatz	251
9	BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	255
9.1	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	255
9.1.1	Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters	255
9.1.2	Kündigung wegen schuldhafter Vertrags- verletzungen durch den Mieter.	258
9.1.3	Kündigung wegen Eigenbedarfs	262
9.1.4	Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung.	274
9.1.5	Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen.	277
9.1.6	Kündigungsfristen	277
9.1.7	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung.	280
9.2	Fristlose Kündigung durch den Vermieter	284
9.2.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	285
9.2.2	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	290
9.2.3	Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens.	292
9.2.4	Fristlose Kündigung wegen sonstiger schwer- wiegender Vertragsverletzungen.	292
9.2.5	Abmahnung.	293
9.2.6	Frist zur Kündigung	296
9.2.7	Begründung.	297
9.3	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Kündigung	299
9.3.1	Form der Kündigung	299
9.3.2	Inhalt der Kündigungserklärung	299
9.3.3	Kündigung durch Bevollmächtigten	300
9.3.4	Zugang der Kündigung	301
9.3.5	Widerruf und Rücknahme der Kündigung.	302

9.4	Kündigung durch den Mieter	303
9.4.1	Fristgemäße Kündigung durch den Mieter.	303
9.4.2	Fristlose Kündigung durch den Mieter	303
9.5	Mietaufhebungsvereinbarung	307
9.5.1	Zustandekommen des Vertrags	308
9.5.2	Inhalt des Vertrags	309
9.6	Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses	310
9.6.1	Rückgabe der Mietsache	311
9.6.2	Durchführung der Schlussrenovierung.	315
9.6.3	Abrechnung der Betriebskosten	324
9.6.4	Abrechnung der Mietkaution	325
10	VERMIETUNGSEINKÜNFTE ERMITTELN UND VERSTEUERN	329
10.1	Einnahmen bei Vermietung.	329
10.1.1	Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie?	329
10.1.2	Wann fällt Steuer auf die Einnahmen an?	331
10.1.3	ABC der Mieteinnahmen	333
10.2	Werbungskosten bei Vermietung	344
10.2.1	Nachweis der Vermietungsabsicht notwendig	345
10.2.2	Kosten sind im Jahr der Bezahlung abzuziehen	347
10.2.3	Tipps zum maximalen Werbungskostenabzug	350
10.2.4	Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand?	359
10.2.5	ABC der Werbungskosten	381
10.2.6	Teilweise Vermietung	446
10.2.7	Vermietungsbeginn oder -ende während des Jahres	450
10.2.8	Renovierung nach der Vermietung	452
10.3	Anlage V: Ausfüllhilfe.	453
11	ANHANG	463
11.1	Muster: Wohnungsübergabeprotokoll	463
11.2	Muster: Vertrag über die Modernisierung durch Mieter (für nicht preisgebundene Wohnungen)	465
11.3	Muster: Mietaufhebungsvereinbarung	470
12	INDEX	473

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) 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 Wohnungsamtern 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.

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 fünf Prozent 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

2 Abschluss des Mietvertrags

Wenn Sie den Mietvertrag abschließen, gilt es, einige grundlegende Dinge zu beachten. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang insbesondere, in welcher Form Sie den Vertrag abschließen, wie die Mieträume mietvertraglich genau beschrieben werden und wie die Wohnfläche berechnet wird. Ferner sollten Sie beim Abschluss des Mietvertrags bereits den Ernstfall absichern, dass der Mieter seinen mietvertraglichen Pflichten nicht nachkommen kann, und eine Mietsicherheit (Mietkaution) vereinbaren. Und wenn für das Mietverhältnis auch eine Hausordnung gelten soll, müssen Sie darauf achten, dass deren Einbeziehung in den Mietvertrag korrekt erfolgt.

2.1 Form des Mietvertrags

Den Mietvertrag können Sie mündlich oder schriftlich abschließen. Bei einem schriftlichen Mietvertrag können Sie die einzelnen mietvertraglichen Vereinbarungen individuell oder im Rahmen eines sogenannten Formularvertrags treffen.

2.1.1 Mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag

Ein Mietvertrag ist zustande gekommen, wenn sich Vermieter und Mieter über den Mietgegenstand (Wohnung), die zu zahlende Miete und den Beginn des Mietverhältnisses einig sind. Der Vertrag kann auch mündlich abgeschlossen werden. In diesem Fall richtet sich das Mietverhältnis – wenn nicht etwas anderes vereinbart ist – nach den gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Zeitmietverträge mit einer Laufzeit von länger als einem Jahr bedürfen allerdings der Schriftform. Wird diese nicht eingehalten, so ist der mündliche Mietvertrag aber nicht unwirksam, sondern gilt auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 550 Satz 1 BGB).



Als Vermieter sollten Sie unbedingt einen schriftlichen Mietvertrag abschließen, andernfalls könnte es im Einzelfall schwierig sein, von den Regelungen des BGB abweichende Vereinba-

rungen zu beweisen. Vor allem aber verzichten Sie bei einem mündlichen Mietvertrag auf die Möglichkeiten, Betriebskosten, fällige Schönheitsreparaturen, die Kosten für Kleinreparaturen oder eine Renovierung beim Auszug auf den Mieter abzuwälzen. Ein schriftlicher Mietvertrag verbessert wesentlich Ihre Rechtsstellung im Mietverhältnis.

2.1.2 Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung

Einen schriftlichen Mietvertrag können Sie als Formularmietvertrag oder als Individualvereinbarung abschließen.

== Formularmietvertrag

Im Regelfall werden Mietverhältnisse auf der Grundlage von Formularmietverträgen abgeschlossen. Dabei wird der Inhalt des Vertrags nicht individuell ausgehandelt, sondern in Form von vorformulierten Verträgen (z. B. vordruckte Vertragstexte von Verlagen, Haus- und Grundbesitzervereinen oder Mietervereinen) einseitig, in der Regel vom Vermieter, gestellt. Deshalb werden entsprechende mietvertragliche Regelungen auch als allgemeine Geschäftsbedingungen betrachtet, die den inhaltlichen Anforderungen der §§ 305 ff. BGB genügen müssen. Insbesondere dürfen die einzelnen Vereinbarungen den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Andernfalls ist die entsprechende Regelung unwirksam mit der Folge, dass an ihre Stelle die gesetzliche Regelung tritt.



Beispiel: Eine unwirksame Regelung im Mietvertrag über Schönheitsreparaturen hat zur Folge, dass der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen muss.

== Individualvereinbarung

Im Gegensatz zum Formularmietvertrag enthält eine Individualvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter frei ausgehandelte Vertragsinhalte, bei denen beide Partner eine gleichrangige Verhand-

3 Betriebskosten richtig abrechnen

Betriebskosten sind laufende Kosten, die mit dem Betrieb des Mietobjekts im Zusammenhang stehen. Die meisten dieser Kosten sind für den Vermieter reine Durchlaufkosten, ihre Abrechnung führt aber nicht selten zu Auseinandersetzungen und Streitigkeiten mit dem Mieter. Betriebskosten werden nicht ohne Grund als »zweite Miete« bezeichnet. Und weil diese Kosten wegen der steigenden Preise für Energie und Versorgungsleistungen immer stärker ins Gewicht fallen, schauen Mieter besonders darauf, dass sie korrekt abgerechnet werden. Dabei geht es vor allem darum, welche Kosten tatsächlich auf die Mieter umgelegt werden dürfen und welche nicht. Genauso oft wird aber auch über die Frage gestritten, nach welchen Kriterien die Kosten im Haus zu verteilen sind und ob die angesetzten Betriebskosten wirtschaftlich sind oder nicht.

3.1 Wann der Mieter Betriebskosten zu tragen hat

Kraft Gesetzes ist es so, dass die Betriebskosten von Ihnen als Vermieter zu tragen sind; sie sind also gesetzlich Bestandteil der Miete und müssen vom Mieter nicht noch einmal zusätzlich bezahlt werden. Allerdings ist die gesetzliche Regelung nicht zwingend, das heißt, Sie können von der gesetzlichen Regelung abweichen und Ihrem Mieter die Betriebskosten in Rechnung stellen. Voraussetzung dafür ist aber, dass im Mietvertrag wirksam vereinbart ist, dass der Mieter neben der Miete auch die Betriebskosten zahlen muss (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Achtung: Der Mieter muss keine Betriebskosten zahlen, wenn der Mietvertrag darüber keine Regelung enthält. In diesem Fall ist eine Brutto- oder Pauschalmiete vereinbart. Und auch bei einem mündlichen Mietvertrag müssen Sie als Vermieter die Betriebskosten tragen, wenn mündlich keine Regelung über die Betriebskosten getroffen wurde. Wenn in diesem Fall die Betriebskosten steigen, dürfen

3 | Betriebskosten richtig abrechnen

Sie die Kostensteigerung nicht einfach an den Mieter weiterleiten. Ihnen bleibt nur die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen.

Wenn der Mietvertrag keine Regelung über die Betriebskosten enthält oder ein mündlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde, die Heiz- und Warmwasserkosten aber aufgrund der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen, muss der Mieter diese Kosten noch neben der Miete zahlen. Man spricht in diesem Fall von einer Bruttokaltmiete.



Wenn Sie Betriebskosten auf den Mieter umlegen wollen, genügt es, wenn Sie in Ihren Mietvertrag schreiben, dass der Mieter »die Betriebskosten« zu tragen hat. Sie müssen dabei weder auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) verweisen noch den Betriebskostenkatalog von § 2 Betriebskostenverordnung beifügen (BGH, Az. VIII ZR 137 / 15).

Achtung: Wenn im Mietvertrag aber nur einzelne, konkrete Betriebskosten genannt sind, dann sind nur diese Kosten umlegbar. Alle anderen, nicht genannten Kosten, können nicht auf die Mieter abgewälzt werden. Das Gleiche gilt, wenn im Mietvertrag der Betriebskostenkatalog abgedruckt ist mit der Möglichkeit, einzelne Kostenarten anzukreuzen. Dann gelten nur die angekreuzten Kosten als vereinbart.

Unter Umständen kann auch ohne schriftlichen Mietvertrag durch entsprechende langjährige Praxis des Mietverhältnisses (z. B. zehn Jahre) stillschweigend vereinbart werden, dass der Mieter alle oder einzelne Betriebskosten tragen muss. Für eine stillschweigende Änderung des Mietvertrags reicht es aber nicht aus, dass der Mieter Betriebskostenabrechnungen lediglich nicht beanstandet und darauf Nachzahlungen leistet oder Guthaben vereinnahmt. Es müssen vielmehr zusätzliche Umstände vorliegen, aus denen sich ergibt, dass Vermieter und Mieter den Mietvertrag ändern wollten.

4 Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung

Als Vermieter sind Sie verpflichtet, dem Mieter während des Mietverhältnisses den Gebrauch der Wohnung zu gewähren und die Wohnung in einem Zustand zu erhalten, die dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. In diesem Zusammenhang sind Sie zur Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung verpflichtet (vgl. dazu 4.1). Auch die Verkehrssicherungspflicht obliegt Ihnen als Vermieter (vgl. 4.2).

Im Zusammenhang mit der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sind Sie als Vermieter auch verpflichtet, Wohnungsmängel zu beseitigen und Schönheitsreparaturen durchzuführen. Allerdings können Sie diese Pflichten unter bestimmten Voraussetzungen und in einem bestimmten Rahmen auf den Mieter übertragen (zu den sogenannten Bagatellreparaturen vgl. 4.3 und zu den Schönheitsreparaturen 4.4).

4.1 Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung

Als Vermieter sind Sie zur Instandhaltung und Instandsetzung der vermieteten Wohnung verpflichtet (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Diese Verpflichtung unterliegt nicht der Verjährung, weil sie während der Laufzeit des Mietverhältnisses ständig neu entsteht (BGH, Az. VIII ZR 104/09). Auf eine Mängelanzeige des Mieters (z. B. undichte Fenster) können Sie also nicht einwenden, dieser Zustand bestehe schon längere Zeit und der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung sei deshalb verjährt.

4.1.1 Inhalt der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht

Als Vermieter haben Sie die Kosten der Instandhaltung der Wohnung zu tragen. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die wäh-

rend der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Neben der Instandhaltung sind Sie als Vermieter auch für die Instandsetzung der Mietsache verpflichtet. In diesem Zusammenhang obliegt es Ihnen, die während des Mietverhältnisses auftretenden Mängel zu beseitigen und defekte Teile und Einrichtungen zu erneuern.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht beschränkt sich nicht auf die unmittelbar vermieteten Wohnräume, sie erstreckt sich auch auf den Zugang zu den Mieträumen und das Zubehör. Als Vermieter obliegt es Ihnen also auch, die Zu- und Abgänge zur Wohnung, Treppen und Flure, Fahrstühle, Waschküche und Speicher instand zu halten.

4.1.2 Ausnahmen von der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht

Für Gegenstände und Ausstattungen, die der Mieter selbst in die Mieträume eingebracht hat (z. B. vom Mieter eingebaute Kücheneinrichtungen oder Gasöfen), ist der Vermieter nicht instandhaltungspflichtig. Der Mieter trägt die Beweislast dafür, dass die Mieträume vom Vermieter mit einer bestimmten Ausstattung versehen wurden, für die der Vermieter deshalb instandhaltungspflichtig ist. Das bedeutet, dass im Zweifel der Mieter die Instandhaltungspflicht des Vermieters für bestimmte Gegenstände in den Mieträumen beweisen muss (BGH, Az. VIII ZR 96/11).



Achten Sie darauf, dass die Ausstattung der Mieträume im Wohnungsübergabeprotokoll sorgfältig schriftlich festgehalten wird (vgl. dazu 2.6.2).

Keine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht obliegt dem Vermieter auch für Gegenstände und Einbauten, die der Mieter

5 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Als Vermieter sind Sie zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet (vgl. dazu 5.1). Der Mieter muss diese Erhaltungsmaßnahmen dulden. Das gilt auch, wenn Sie bauliche Veränderungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen durchführen wollen (vgl. 5.2).

Häufig ist auch der Mieter daran interessiert, seine Wohnung attraktiver und gemütlicher zu gestalten. Dann stellt sich die Frage, ob der Mieter die Mietwohnung selbst durch bauliche Maßnahmen verbessern darf (vgl. dazu 5.3).

5.1 Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB sind Sie als Vermieter verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (vgl. dazu 4.1). Damit Sie dieser Pflicht nachkommen können, ist der Mieter verpflichtet, von Ihnen durchzuführende Erhaltungsmaßnahmen zu dulden (§ 555 a Abs. 1 BGB).

5.1.1 Was unter Erhaltungsmaßnahmen zu verstehen ist

Unter Erhaltungsmaßnahmen, die der Mieter dulden muss, sind alle Maßnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung drohender oder bereits entstandener Schäden oder Mängel an der Mietsache zu verstehen. Insgesamt geht es also um die Herstellung eines vertragsgemäßen Zustands der Mietsache, wie er bei Beginn des Mietverhältnisses bestanden hat.

Instandhaltungsmaßnahmen müssen von Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters abgegrenzt werden, weil diese nämlich der

Mieter ohne Weiteres dulden muss, während er eine Modernisierungsmaßnahme, wenn bestimmte Härtegründe vorliegen, nicht hinnehmen muss. Und für Instandhaltungsmaßnahmen, zu denen der Vermieter verpflichtet ist, kann dieser die Miete nicht erhöhen, wohl aber für Modernisierungsmaßnahmen (vgl. dazu 7.3).

- Bei Instandhaltungsmaßnahmen geht es um die Aufrechterhaltung eines ordnungs- und vertragsgemäßen Zustands der Wohnung. Sie betreffen also vorbeugende Maßnahmen, durch die Schäden vermieden werden sollen. Sie beinhalten daneben die Behebung von Mängeln oder Schäden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstanden sind (z. B. Reparatur der Heizungsanlage, Ersetzung schadhafter Fenster, Erneuerung der Wasserinstallation).
- Unter den Begriff der Modernisierung fallen dagegen solche Maßnahmen, die der Verbesserung der Mietsache oder der Schaffung neuen Wohnraums dienen (z. B. Verbesserung der Wärmedämmung, Einbau von Spartasten bei der Wasserspülung). Eine Verbesserung liegt vor, wenn sich der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, sich die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken (vgl. dazu im Einzelnen 5.2).

5.1.2 Duldungspflicht des Mieters

Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (§ 555 a Abs. 1 BGB). Voraussetzung ist allerdings, dass ihm die Maßnahmen rechtzeitig angekündigt werden (vgl. dazu 5.1.3).

Bei der Durchführung von erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen muss der Mieter Störungen und Belästigungen durch Lärm, Erschütterungen und Schmutz hinnehmen. Zur Mithilfe ist er nicht verpflichtet. Der Mieter ist also beispielsweise nicht verpflichtet, ein-

6 Störungen des Mietgebrauchs durch den Mieter

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter zum Gebrauch der Mietsache berechtigt. In diesem Zusammenhang stellt sich immer wieder die Frage, was noch zum Mietgebrauch gehört, was Sie als Vermieter noch dulden müssen und was nicht. In diesem Zusammenhang bestehen für den Mieter auch eine Reihe von Pflichten, deren Verletzung mit rechtlichen Konsequenzen verbunden sind.

6.1 Obhuts- und Anzeigepflicht des Mieters

Sobald dem Mieter die Mietsache übergeben wurde, ist er verpflichtet, damit sorgfältig und pfleglich umzugehen. Aus dieser Obhutspflicht ergibt sich eine Anzeigepflicht, wenn Mängel oder Schäden an der Mietsache auftreten.

6.1.1 Obhutspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietwohnung sorgfältig und pfleglich zu behandeln und nach Möglichkeit vor Schäden zu bewahren. Diese Obhutspflicht beginnt mit der Überlassung der Mietsache. Diese umfasst nicht nur den eigenen Wohnraum des Mieters, sondern auch die dem Mieter zum Mietgebrauch überlassenen Räume wie Waschküche, Treppenhaus, Aufzug usw., es sei denn, der Vermieter wohnt im gleichen Haus.

Aus der Obhutspflicht ergeben sich eine Reihe konkreter Pflichten:

- Der Mieter muss gegen voraussehbare Schäden Vorkehrungen treffen, also z. B. die Wohnung regelmäßig lüften, um Feuchtigkeit zu vermeiden, und die Wohnung heizen, um Frostschäden zu verhindern. Ferner besteht die Pflicht, die Räume regelmäßig zu säubern.

- Der Mieter ist zwar nicht verpflichtet, die Wohnung zu nutzen, also darin zu wohnen, bei längerer Abwesenheit hat er aber dafür zu sorgen, dass auch in dieser Zeit die Wohnung beaufsichtigt wird.
- Der Mieter ist verpflichtet, Haus- und Wohnungsschlüssel sorgfältig zu verwahren. Insbesondere muss er darauf achten, dass sie nicht verloren gehen oder gestohlen werden. Kommt ein Schlüssel abhanden, muss er den Vermieter hierüber unverzüglich informieren.
- Besondere Sorgfaltspflichten bestehen bei der Aufstellung und Nutzung technischer Geräte. Waschmaschine und Geschirrspüler sind während ihres Betriebs zu überwachen (OLG Hamm, Az. 27 U 433/83). Vor Antritt einer längeren Urlaubsreise muss sich der Mieter vergewissern, dass das Absperrventil der Kaltwasserleitung des Geschirrspülers verschlossen ist; andernfalls handelt er grob fahrlässig (OLG Düsseldorf, Az. 4 U 232/87). Bei der Implosion der Bildröhre eines Fernsehgeräts und den dabei in der Wohnung verursachten Schäden haftet der Mieter nur, wenn der Defekt auf eine unsachgemäße Bedienung zurückzuführen ist (LG Stendal, Az. 22 S 4/93).
- In eiligen Fällen kann der Mieter verpflichtet sein, von sich aus sofortige Maßnahmen zu ergreifen, so z. B. bei einem Wasserrohrbruch einen Installateur zu beauftragen oder bei einem Brand die Feuerwehr zu rufen, wenn der Vermieter nicht erreichbar ist oder nur verspätet reagieren kann. Dabei gegebenenfalls entstehende Kosten kann der Mieter als Aufwendungsersatz gegen den Vermieter geltend machen.



Verletzt der Mieter seine Obhutspflicht, haftet er dem Vermieter auf Schadensersatz, nicht jedoch bei unverschuldeten Schäden (z. B. wenn der Wohnungsschlüssel aus dem verschlossenen Auto gestohlen wurde). Bei einer erheblichen Verletzung der Obhutspflicht, die zu einer Gefährdung der Mietsache führt,

7 Erhöhung der Miete während des Mietverhältnisses

Grundsätzlich können Sie als Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses die vereinbarte Miete unter bestimmten Voraussetzungen und in einem bestimmten Rahmen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen (vgl. dazu 7.1). Wenn Sie mit dem Mieter eine Staffelmiete vereinbart haben, erhöht sich die Miete automatisch entsprechend der vereinbarten Mietstaffeln, während Sie bei der Indexmiete bei der Mieterhöhung bestimmte Voraussetzungen beachten müssen (vgl. dazu 7.2.) Und schließlich werden Sie auch nach Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöhen wollen (vgl. dazu 7.3).

7.1 Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Als Vermieter dürfen Sie unter bestimmten Voraussetzungen im laufenden Mietverhältnis die vereinbarte Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen. Der Mieter muss allerdings seine Zustimmung erteilen. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als den Mieter auf Zustimmung zu verklagen. Die Klage hat allerdings nur Erfolg, wenn die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung vorliegen und Sie bestimmte Formen und Fristen eingehalten haben. In keinem Fall dürfen Sie zum Zweck der Mieterhöhung das Mietverhältnis kündigen.



Als Vermieter können Sie vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Mieterhöhung darf nicht ausgeschlossen sein.
- Die geforderte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.
- Die bisherige Miete muss seit mindestens einem Jahr unverändert sein.

- Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen.
- Das Mieterhöhungsverlangen muss vom richtigen Vermieter an den richtigen Mieter gerichtet sein.
- Die Mieterhöhung muss in Textform begründet werden.
- Der Mieter muss der Mieterhöhung zustimmen oder gerichtlich zur Zustimmung verurteilt werden.

7.1.1 Wann die Mieterhöhung ausgeschlossen ist

Die Möglichkeit des Vermieters, während des laufenden Mietverhältnisses die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzuheben, ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen.

Die Mieterhöhung darf nicht durch eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter ausgeschlossen sein. Das ist der Fall, wenn ein Mietvertrag mit einer festen Miete auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde oder wenn im Mietvertrag eine Mieterhöhung ausdrücklich ausgeschlossen worden ist. Ausgeschlossen ist die Mieterhöhung auch dann, wenn bestimmte Umstände vorliegen, aus denen man annehmen kann, dass ein Ausschluss der Mieterhöhung gewollt war (§ 557 Abs. 3 BGB).



Beispiel: Der Mieter hat vor seinem Auszug mit Einverständnis des Vermieters die Wohnung modernisiert und eine Heizung und neue Fenster eingebaut. Im Gegenzug wurde im Mietvertrag ein mehrjähriger Kündigungsverzicht vereinbart.

Auch in den folgenden Fällen ist eine Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zulässig:

- Vermieter und Mieter haben eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart (vgl. dazu 7.2 und 1.1.2).
- Die Wohnung ist nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Das ist der Fall, wenn nach dem Vertragszweck nur ein zeitlich befristetes Wohnbedürfnis des Mie-

8 Wohnungsmängel

Als Vermieter müssen Sie bis Vertragsende alles tun, um dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). In diesem Zusammenhang haften Sie auch dafür, dass die Wohnung keine Mängel aufweist. Andernfalls mindert sich die vom Mieter zu entrichtende Miete. Und auch andere Ansprüche kann der Mieter bei Wohnungsmängeln unter Umständen geltend machen.

8.1 Wann ein Wohnungsmangel vorliegt

Von einem Mangel ist grundsätzlich auszugehen, wenn der Mieter seine Wohnung nicht so nutzen kann, wie er will und wie er es nach dem Mietvertrag erwarten darf. Das Gesetz unterscheidet zwischen Sachmängeln, Rechtsmängeln und dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft.

8.1.1 Wann ein Sachmangel vorliegt

Ein Sachmangel liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Wohnung von dem vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht (§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB). Maßstab dafür, ob ein Sachmangel vorliegt, ist der Zustand der Mietsache, der erforderlich ist, um dem Mieter den ihm zustehenden vertragsgemäßen Gebrauch zu ermöglichen.

Maßgebend ist in erster Linie die vereinbarte Beschaffenheit. Erklärt der Vermieter vor Mietbeginn, dass sich die Wohnung in einem besonders guten Zustand befindet, liegt ein Mangel vor, wenn dies dann nicht der Fall ist.



Beispiel: Heißt es in der Vermieteranzeige »Ruhig gelegene Wohnung«, wird der Mieter aber alle 20 Minuten von der nahe gelegenen Bahnstrecke durch Zuglärm gestört, liegt ein Mangel vor.

Ist im Mietvertrag nichts Besonderes vereinbart, schuldet der Vermieter einen »allgemein üblichen« Zustand.



Beispiel: Ein Sachmangel liegt vor, wenn die Fenster undicht sind, die Heizung defekt ist, die Aufzugsanlage ausfällt, die Mieträume übermäßig hellhörig sind, oder die Wohnräume trotz voll aufgedrehter Heizkörperventile nur 18° C warm werden.

Als Sachmängel kommen Baumängel (z. B. feuchte Wände oder Schadstoffbelastung, wenn die maßgebenden Grenzwerte überschritten werden) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen (z. B. fehlende Baugenehmigung) in Betracht. Auch äußere Einwirkungen wie Gerüche, Lärm oder Luftverschmutzung begründen einen Sachmangel, wenn sie nicht vertraglich vorausgesetzt sind. Sachmängel können auch vorliegen, wenn der Vermieter die Wohnung modernisiert, weil die Baumaßnahmen häufig mit Lärm-, Schmutz- oder anderen Beeinträchtigungen verbunden sind (vgl. dazu 5.2.4). Und dass der Mieter der Modernisierungsmaßnahme zugestimmt hat, hat keine Bedeutung. Er kann also die Miete mindern, wenn er die Wohnung während der Modernisierungsarbeiten nicht oder nur teilweise nicht so nutzen kann, wie es vertraglich vereinbart ist, oder wenn während der Baumaßnahme erhebliche Beeinträchtigungen auftreten (z. B. Lärm, Schmutz, Ausfall der Wasserversorgung).

Achtung: Der Mieter kann wegen eines Sachmangels die Miete nur dann mindern, wenn der Fehler erheblich ist; es muss also eine spürbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit der Wohnung vorliegen. Unerheblich ist ein Fehler insbesondere, wenn er leicht erkennbar und schnell mit geringen Mitteln zu beseitigen ist. Haarrisse an der Zimmerdecke einer Altbauwohnung oder Baustellenlärm, der durch Schließen der Fenster beseitigt werden kann, berechtigen den Mieter also nicht zur Mietminderung.

9 Beendigung des Mietverhältnisses

Im Regelfall endet das Mietverhältnis durch eine Kündigung des Vermieters oder des Mieters. Der Mietvertrag kann allerdings auch einvernehmlich durch eine Mietaufhebungsvereinbarung beendet werden. Am Ende des Mietverhältnisses steht jedenfalls dessen Abwicklung, indem die Wohnung an den Vermieter zurückgegeben werden muss und die Betriebskosten und die Mietkaution abgerechnet werden müssen.

9.1 Ordentliche Kündigung durch den Vermieter

Im Normalfall endet ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Mietvertrag durch eine ordentliche Kündigung. Voraussetzung für deren Wirksamkeit ist, dass die gesetzlichen Kündigungsfristen eingehalten werden. Der Vermieter darf nur dann den Mietvertrag ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat. Aber selbst bei Vorliegen eines berechtigten Interesses des Vermieters kann der Mieter unter Umständen der fristgemäßen Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

9.1.1 Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters

Dem Mieter ist durch das gesetzliche Mietrecht ein Kündigungsschutz eingeräumt. Das bedeutet, dass der Vermieter dem vertragstreuen Mieter grundsätzlich nur dann kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Doch selbst wenn der Mieter den Mietvertrag wegen eines berechtigten Interesses gekündigt hat, steht dem Mieter bei besonderen Härtefällen ein Widerspruchsrecht gegen die Kündigung zu.

== »Berechtigtes Interesse« des Vermieters

Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ist nur zulässig, wenn er ein »berechtigtes Interesse«, das heißt, vernünftige und billigenswerte Gründe an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 BGB). Grundlose Kündigungen durch Vermieter sind also unzulässig.

Die Kündigung durch den Vermieter kommt bei schweren Verstößen des Mieters gegen den Mietvertrag in Betracht. Dem vertragstreuen Mieter kann dagegen nur gekündigt werden, wenn

- der Vermieter Eigenbedarf geltend macht,
- er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Hauses oder der Eigentumswohnung gehindert wird und ihm dadurch erhebliche Nachteile entstehen oder
- sonstige berechnete Interessen die Kündigung begründen.

== Widerspruchsrecht des Mieters

Zwar kann, wie dargelegt, der Vermieter ein unbefristetes Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an seiner Beendigung hat, aber selbst wenn dieses berechnete Interesse gegeben ist, hat der Mieter die Möglichkeit, der Kündigung des Vermieters zu widersprechen, wenn ein sogenannter Härtefall vorliegt. Zulässig ist der Widerspruch, wenn die Kündigung für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde (§ 574 Abs. 1 BGB). In diesem Fall kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

== Ausnahmen vom Kündigungsschutz

In bestimmten Fällen ist der Kündigungsschutz des Mieters ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Der Vermieter kann also den Mietvertrag kündigen, ohne ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen zu müssen.

10 Vermietungseinkünfte ermitteln und versteuern

10.1 Einnahmen bei Vermietung

10.1.1 Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie?

In den meisten Fällen fließen die Einnahmen aus der Vermietung dem Eigentümer der Immobilie zu, der auch im Grundbuch eingetragen ist. Es gibt aber auch zahlreiche andere Fallkonstellationen, in denen jemand die Mieterträge erhält, der nicht im Grundbuch als Eigentümer vermerkt ist. Steuerrechtlich bezeichnet man denjenigen als den **wirtschaftlich Berechtigten**. Das können folgende Personengruppen sein:

- **Der Nutzungsberechtigte:** Wer vom Grundstückseigentümer das (dingliche oder schuldrechtlich begründete) Recht eingeräumt bekommt, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu vermieten, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
- **Der Vorbehaltsnießbraucher:** Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung überträgt, aber weiterhin die Mieteinnahmen haben will, ist »Vorbehaltsnießbraucher«. Steuerlich ändert sich für den Vorbehaltsnießbraucher nichts: Genauso wie vorher als Eigentümer erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
- **Der Erbbauberechtigte:** Wer in Ausübung eines Erbbaurechts auf fremdem Grund und Boden ein Gebäude errichtet oder ein Gebäude auf einem Erbpachtgrundstück kauft und vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
- **Der Erbbauverpflichtete:** Wenn Sie einem Dritten an Ihrem Grund und Boden ein Erbbaurecht einräumen, dann erhalten Sie

dafür den Erbbauzins und haben somit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

- **Der Bauherr auf fremdem Grund und Boden:** Errichten zum Beispiel die Kinder auf dem Grundstück der Eltern ein Gebäude, werden grundsätzlich die Eltern als Eigentümer des unbebauten Grundstücks auch Eigentümer des Gebäudes. Die Kinder dürfen aber das Gebäude vermieten und erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
- **Der unentgeltliche Erwerber (Erbe oder Beschenkter):** Wenn Sie zum Beispiel von Ihren Eltern ein Haus oder eine Eigentumswohnung erben oder in vorweggenommener Erbfolge erhalten und vermieten, dann erzielen Sie aus dieser vermieteten Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
- **Der Miteigentümer:** Auch wenn ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung mehreren Eigentümern gehört und vermietet wird, entstehen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Besonderheiten gibt es aber bei der Berechnung und Verteilung dieser Einkünfte auf die einzelnen Miteigentümer.
- **Der Mieter:** Ein Mieter erzielt ausnahmsweise dann Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wenn er einzelne Räume seines Hauses oder seiner Wohnung untervermietet.

Zu den Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung gehören jedoch nicht nur die direkten Mietzahlungen, vielmehr können auch **andere Einnahmen oder Ersatzleistungen** zu diesen Einkünften gehören. So könnten Sie anstatt einer Geldleistung auch **Sach- oder Dienstleistungen** als Gegenleistung für die Überlassung der Mietsache erhalten. Auch diese Leistungen sind als Entgelt zu betrachten und damit steuerpflichtig.

12 Index

A

- Abmahnung 293
 - Form 294
- Anlage V 352
 - Ausfüllhilfe 453
- Anschaffungs-/Herstellungskosten 360
- Anzeigepflicht 229
 - Mieter 163
- Aufwendungersatz 250

B

- Betriebskosten 73
 - Abrechnungszeitraum 100
 - Auszug 324
 - Höhe 98
 - Kalt 78
 - Nicht Umlagefähig 97
 - Pauschale 75
 - Umlage 76
 - Vorauszahlung 98
 - Warm 78, 91
- Betriebskostenabrechnung 100, 324
 - Anforderung 103
 - Angaben 103
 - Einsichtsrecht 110
 - Fehler 112
 - Nachbesserung 112
- Bonitätsauskunft 44
- Bonitätsprüfung 40
- Bruttokaltmiete 27
- Bruttowarmmiete 27

E

- Eigenbedarf 262
 - Kündigungsschreiben 270
 - Personenkreis 263
 - Vortäuschung 273

- Energieausweis 45
 - Arten 45
- Erhaltungsmaßnahmen 135
 - Ankundigungspflicht 137
 - Duldung 136

F

- Finanzierungsnachweis 412

G

- Garage 57
- Garten 56
- Gewerbliche Nutzung 166
- Grundbuchamtsgebühren 413
- Grunderwerbsteuer 414

H

- Härtegründe 281
- Hausfrieden
 - Störung 179
- Hausordnung 67
 - Regelungen 67
 - Verstöße 180

I

- Indexmiete 23, 25
 - Mieterhöhung 208
- Instandhaltung/-setzung 115
 - Abschreibung 360
 - Ausnahmen 116
 - Bagatellreparaturen 120
 - Pflicht 115

K

- Kaution
 - Höhe 64
- Kleinreparaturklausel 120
- Kündigung 255
 - Abmahnung 293
 - Begründung 297
 - Eigenbedarf 262
 - Form 299

- Frist 296
- Fristen 277
- Fristlos 284
- Hausfrieden 292
- Inhalt 299
- Mieterseite 303
- Ordentliche 255
- Vertragsverletzung 258
- Vertragswidriger Gebrauch 290
- Widerspruch 280
- Wirtschaftliche Nachteile 274
- Zahlungsverzug 285
- Kündigungsschreiben 261
- Kündigungsschutz 255

M

- Mietaufhebungsvereinbarung 307
 - Form 308
 - Inhalt 309
- Mietdauer 31
- Miete 15
 - Fälligkeit 28
 - Kalkulation 19
 - Vereinbarung 15
 - Verjährung 29
 - Wucher 17
 - Zahlungsort 28
 - Zusammensetzung 26
- Mieteinnahmen 329
 - Abstandszahlung 333
 - Baukostenzuschuss 334
 - Untervermietung 342
 - Werbungskosten 344
 - Zinsen 335
 - Zufluss 331
- Mieter 35
 - Ansprüche 249
 - Bonitätsprüfung 40
- Mieterhöhung 185
 - Form 200
 - Fristen 203
 - Höchstgrenze 187
 - Indexmiete 208
 - Inhalt 200

- Kappungsgrenze 191
- Mietspiegel 193
- Modernisierung 212
- ortsübliche Vergleichsmiete 185
- Staffelmiete 208
- Wartefrist 190
- Mietkaution 61
 - Abrechnung 325
 - Formen 62
- Mietminderung 225
 - Berechnung 235
 - Durchführung 245
 - Einspruch 246
 - Gründe 235
 - Höhe 233
 - Unerlaubt 230
- Mietobjekt 55
- Mietpreisbremse 17
- Mietspiegel 193
- Mietvertrag 49
 - Befristet 31
 - Dauer 31
 - Formen 49
 - Kündigungsverzicht 34
 - Mieträume 55
 - Regelungen 51
 - unbestimmte Zeit 31
 - Vertragspartner 52
- Modernisierung
 - Herstellungsaufwand 373
- Modernisierungsmaßnahmen 138
 - Ankündigung 142
 - Behindertengerecht 158
 - Duldung 147
 - Härteeinwand 147
 - Mieter 154
 - Mieterrecht 151
 - Rückbaupflicht 160
 - Vermieter-Einwilligung 155

N

- Notargebühren 426

O

- Obhutspflicht
- Mieter 163

R

- Räumungspflicht 311
- Rechtsmangel 227
- Rückbaupflicht 160

S

- Sachmangel 225
- Schadensersatz 251
- Schlussrenovierung 315
- Schönheitsreparaturen 123
 - Klage 132
 - Zeitplan 131
- SCHUFA 44
- Schuldzinsen 352
- Selbstauskunft 43
- Staffelmiete 21, 25
 - Mieterhöhung 208

T

- Tierhaltung 168

U

- Untermieter 174

V

- Verbrauch
 - Erfassung 108
- Verkehrssicherungspflicht 118
- Vermietungsabsicht 345
- Vermietungseinkünfte
 - ermitteln 329
 - versteuern 329
- Vormieterbescheinigung 43

W

- Werbungskosten 344
 - Anlage V 352
 - Belege 354
 - Drittaufwand 355
 - Herstellungskosten 373
 - nachträgliche 352
 - Steuerberatungskosten 434
 - Untervermietung 438
 - vorweggenommene 350
- Wohnfläche
 - Abweichung 61
 - Berechnung 59
- Wohnungsmakler 37
- Wohnungsmangel 225
 - Fenster 238
 - Feuchtigkeit 236
 - Gerüche 241
 - Heizung 242
 - Lärm 239
 - Sonstige Beeinträchtigungen 243
 - Wasser 236
- Wohnungsmodernisierung
 - Mieterhöhung 212
- Wohnungsschlüssel 69
- Wohnungsübergabe 69, 311
 - Protokoll 71

Z

- Zahlungsverzug 285