

Dr. Otto N. Bretzinger

Der große Vermietungs- Ratgeber

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

3. aktualisierte Auflage

**Muster-
briefe und
Vorlagen zum
Download!**



Der große Vermietungsratgeber

Dr. Otto N. Bretzinger

© 2023 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

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

3. Auflage

Stand: Januar 2023

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	23
1.1.3	Zusammensetzung der Miete	31
1.1.4	Fälligkeit der Miete, Zahlungsort	33
1.1.5	Verjährung der Miete	34
1.2	Mietdauer festlegen	36
1.2.1	Grundsatz: Mietvertrag auf unbestimmte Zeit	36
1.2.2	Zeitmietvertrag	37
1.2.3	Vereinbarung eines Kündigungsverzichts	39
1.3	Den richtigen Mieter finden	41
1.3.1	Mieter suchen	41
1.3.2	Mieter auswählen	43
1.3.3	Bonitätsprüfung	45
1.4	Energieausweis beschaffen	50
1.4.1	Vorlage des Energieausweises	51
1.4.2	Arten von Energieausweisen	52
1.4.3	Gültigkeitsdauer	53
2	ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS	55
2.1	Form des Mietvertrags	55
2.1.1	Mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag	55
2.1.2	Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung	56
2.1.3	Checkliste der wichtigsten Regelungen im Mietvertrag	58
2.2	Vertragspartner des Mietvertrags	59
2.2.1	Vermieter	59
2.2.2	Mieter	60

2.3	Mieträume	61
2.3.1	Beschreibung des Mietobjekts.	62
2.3.2	Berechnung der Wohnungsfläche.	65
2.4	Mietkaution	68
2.4.1	Keine Kaution ohne Vereinbarung.	68
2.4.2	Art der Sicherheitsleistung	68
2.4.3	Höhe der Kaution	71
2.4.4	Durch die Mietkaution abgedeckte Forderungen	72
2.4.5	Zugriff des Vermieters auf die Kaution	73
2.5	Hausordnung	74
2.5.1	Wirksame und unwirksame Regelungen.	74
2.5.2	Verbindlichkeit	75
2.5.3	Änderung.	76
2.6	Übergabe der Wohnung	76
2.6.1	Aushändigung der Wohnungsschlüssel.	76
2.6.2	Wohnungsübergabeprotokoll	78

3 BETRIEBSKOSTEN RICHTIG ABRECHNEN 81

3.1	Wann der Mieter Betriebskosten zu tragen hat.	81
3.2	Wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart wurde	83
3.2.1	Betriebskosten sind durch Pauschale abgegolten	83
3.2.2	Erhöhung der Betriebskostenpauschale.	84
3.3	Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen 84	
3.3.1	Voraussetzungen	85
3.3.2	»Kalte« und »warme« Betriebskosten	86
3.3.3	Umlagefähige »kalte« Betriebskosten.	87
3.3.4	Umlagefähige »warme« Betriebskosten.	100
3.3.5	Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören ...	106
3.4	Wann und in welcher Höhe der Mieter Betriebskosten- vorauszahlungen leisten muss.	107
3.4.1	Regelfall: Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	108
3.4.2	Vorauszahlungen in angemessener Höhe	108
3.4.3	Änderung der Vorauszahlungen.	109

3.5	Wann die Betriebskostenabrechnung dem Mieter vorgelegt werden muss.	110
3.5.1	Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten	110
3.5.2	Fristüberschreitung nur in Ausnahmefällen erlaubt	111
3.5.3	Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.	112
3.6	Welchen Anforderungen die Betriebskostenabrechnung entsprechen muss	113
3.6.1	Mindestangaben	113
3.6.2	Besonderheiten bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung.	117
3.6.3	Formelle Anforderungen, Verbraucherinformationen ..	120
3.6.4	Einsichtsrecht des Mieters	122
3.6.5	Fälligkeit der Nachzahlung oder Rückzahlung.	122
3.7	Wenn die Betriebskostenabrechnung vom Mieter beanstandet wird	123
3.7.1	Ausschlussfrist bei Abrechnungsfehlern	123
3.7.2	Nachbesserung der Abrechnung.	124

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	135
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	157
5.2.4	Rechte des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	161
5.2.5	Modernisierungsvereinbarung	163
5.2.6	Mieterhöhung wegen Modernisierung	164
5.3	Modernisierung durch den Mieter	164
5.3.1	Wann der Mieter die Erlaubnis des Vermieters benötigt	165
5.3.2	Vermieter entscheidet über Mietermodernisierung nach seinem Ermessen.	167
5.3.3	Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz	168
5.3.4	Auswirkungen der Mietermodernisierung auf die Miethöhe	170
5.3.5	Rückbaupflicht des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses.	171
5.3.6	Modernisierungsvereinbarung	172

6	STÖRUNGEN DES MIETGEBRAUCHS DURCH DEN MIETER.....	173
6.1	Obhuts- und Anzeigepflicht des Mieters	173
6.1.1	Obhutspflicht des Mieters	173
6.1.2	Anzeigepflicht des Mieters.....	175
6.2	Gewerbliche Nutzung der Wohnung	176
6.2.1	Erlaubnisfreie gewerbliche Nutzung	176
6.2.2	Erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung	177
6.3	Tierhaltung in der Wohnung.....	178
6.3.1	Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung.....	178
6.3.2	Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht	179
6.3.3	Wenn der Mietvertrag die Tierhaltung verbietet	180
6.3.4	Wenn der Mietvertrag die Erlaubnis des Vermieters verlangt.....	181
6.3.5	Folgen unerlaubter Tierhaltung	182
6.4	Überlassung der Wohnung an Dritte	183
6.4.1	Erlaubnis des Vermieters	184
6.4.2	Berechtigtes Interesse des Mieters	185
6.4.3	Verweigerung der Erlaubnis	186
6.4.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	187
6.4.5	Untermietzuschlag	187
6.4.6	Keine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters	188
6.5	Störungen des Hausfriedens	189
6.6	Verstöße gegen die Hausordnung.....	190
6.6.1	Regelungen in der Hausordnung	190
6.6.2	Verbindlichkeit der Hausordnung	191
6.6.3	Änderung der Hausordnung.....	192
6.6.4	Unwirksame Regelungen in der Hausordnung.....	192
6.6.5	Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung.....	193

7 ERHÖHUNG DER MIETE WÄHREND DES MIETVERHÄLTNISSSES 195

7.1 Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 195

7.1.1 Wann die Mieterhöhung ausgeschlossen ist 196

7.1.2 Höchstgrenze für die Mieterhöhung ist die
»ortsübliche Vergleichsmiete«. 197

7.1.3 Welche Wartefrist eingehalten werden muss 200

7.1.4 In welchem Umfang die Mieterhöhung durch die
»Kappungsgrenze« gedeckelt ist 201

7.1.5 Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden 203

7.1.6 Form und Inhalt des Mieterhöhungsverlangens 210

7.1.7 Wer das Mieterhöhungsverlangen erklären und an
wen es gerichtet sein muss. 214

7.1.8 Welche Fristen eingehalten werden müssen 215

7.1.9 Welche Rechte der Mieter hat 217

7.2 Mieterhöhung bei der Staffelmiete und der Indexmiete 219

7.2.1 Mieterhöhung bei vereinbarter Staffelmiete 219

7.2.2 Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete 220

7.3 Mieterhöhung nach der Wohnungsmodernisierung durch
den Vermieter 224

7.3.1 Für welche Modernisierungsmaßnahmen die Miete
erhöht werden darf 224

7.3.2 Wann die Miete ausnahmsweise nicht erhöht werden
darf 225

7.3.3 Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren. 227

7.3.4 Wie hoch die Modernisierungsmieterhöhung sein
darf 228

7.3.5 Wie eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung
aussehen muss 232

7.3.6 Wann die erhöhte Miete fällig wird 236

7.3.7 Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters 237

8	WOHNUNGSMÄNGEL	239
8.1	Wann ein Wohnungsmangel vorliegt	239
8.1.1	Wann ein Sachmangel vorliegt	239
8.1.2	Wann ein Rechtsmangel vorliegt	241
8.1.3	Wann der Wohnung eine zugesicherte Eigenschaft fehlt	242
8.1.4	Vermieter haftet auch ohne Verschulden	243
8.1.5	Wer was beweisen muss	243
8.2	Anzeigepflicht des Mieters	244
8.3	Wann die Miete trotz Wohnungsmangels nicht gemindert werden darf	245
8.3.1	Wenn der Mieter den Mangel kennt	246
8.3.2	Bei energetischer Modernisierung ist die Mietminderung vorübergehend ausgeschlossen	247
8.4	In welcher Höhe der Mieter die Miete mindern darf	248
8.4.1	Umstände des Einzelfalls sind maßgebend	248
8.4.2	Wenn nicht alle Räume in gleicher Weise beeinträchtigt sind	249
8.4.3	Berechnungsgrundlage ist die Bruttomiete	250
8.4.4	Einzelfälle	250
8.4.5	Wie die Mietminderung durchgeführt wird	260
8.4.6	Wie sich der Vermieter gegen eine unberechtigte oder zu hohe Mietminderung wehren kann	260
8.5	Welche Ansprüche der Mieter neben der Mietminderung hat	264
8.5.1	Zurückbehaltungsrecht des Mieters	264
8.5.2	Mängelbeseitigung durch den Mieter und Anspruch auf Aufwendungsersatz	265
8.5.3	Anspruch auf Schadensersatz	266

9	BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES	269
9.1	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	269
9.1.1	Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters	269
9.1.2	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter	272
9.1.3	Kündigung wegen Eigenbedarfs	277
9.1.4	Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung	288
9.1.5	Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen	290
9.1.6	Kündigungsfristen	291
9.1.7	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	293
9.2	Fristlose Kündigung durch den Vermieter	298
9.2.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	299
9.2.2	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	304
9.2.3	Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	306
9.2.4	Fristlose Kündigung wegen sonstiger schwerwiegender Vertragsverletzungen	306
9.2.5	Abmahnung	307
9.2.6	Frist zur Kündigung	310
9.2.7	Begründung	311
9.3	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Kündigung	313
9.3.1	Form der Kündigung	313
9.3.2	Inhalt der Kündigungserklärung	314
9.3.3	Kündigung durch Bevollmächtigten	315
9.3.4	Zugang der Kündigung	316
9.3.5	Widerruf und Rücknahme der Kündigung	317
9.4	Kündigung durch den Mieter	317
9.4.1	Fristgemäße Kündigung durch den Mieter	318
9.4.2	Fristlose Kündigung durch den Mieter	318

9.5	Mietaufhebungsvereinbarung	322
9.5.1	Zustandekommen des Vertrags	323
9.5.2	Inhalt des Vertrags	324
9.6	Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses	325
9.6.1	Rückgabe der Mietsache	325
9.6.2	Durchführung der Schlussrenovierung	330
9.6.3	Abrechnung der Betriebskosten	338
9.6.4	Abrechnung der Mietkaution	339
10	VERMIETUNGSEINKÜNFTE ERMITTELN UND VERSTEUERN	343
10.1	Einnahmen bei Vermietung	343
10.1.1	Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie?	343
10.1.2	Wann fällt Steuer auf die Einnahmen an?	345
10.1.3	ABC der Mieteinnahmen	346
10.2	Werbungskosten bei Vermietung	359
10.2.1	Nachweis der Vermietungsabsicht notwendig	359
10.2.2	Kosten sind im Jahr der Bezahlung abzuziehen	361
10.2.3	Tipps zum maximalen Werbungskostenabzug	364
10.2.4	Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand?	374
10.2.5	ABC der Werbungskosten	396
10.2.6	Teilweise Vermietung	460
10.2.7	Vermietungsbeginn oder -ende während des Jahres	464
10.2.8	Renovierung nach der Vermietung	466
10.3	Anlage V: Ausfüllhilfe	467
	INDEX	479

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 Miete gewissen 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 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 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 Bestandschutz 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 Satz1 BGB). Auch nach einer umfassenden Sanierung gilt die Mietpreisbegrenzung für die unmittelbar anschließende Sanierung nicht (§ 556f Satz2 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 Mietek«). 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 modernisiert 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« Miete zu finden, ist gar nicht so einfach. Setzen Sie die Miete zu günstig an, verzichten Sie auf angemessene Mieteinnahmen, müssen aber gleichwohl für die Instandhaltungskosten Ihrer Immobilie aufkommen. Ferner dürfte eine zu geringe Miete den Wert der Immobilie drücken, wenn Sie diese verkaufen wollen. Ist die Miete zu hoch, wird es schwerer sein, einen Mieter zu finden. Die Immobilie steht dann meist über einen längeren Zeitraum leer und die Mieteinnahmen entfallen.



Versuchen Sie nicht, die maximale Miete 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 Miete zu vereinbaren, die auch vom Mieter als »fair« betrachtet wird. Versuchen Sie also, die marktgerechte Miete für Ihre Wohnung zu ermitteln. In diesem Fall sprechen Sie mehr Interessenten an und finden auch schneller einen Mieter.

Um eine marktgerechte Miete 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 Miete 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 ver-

einbaren 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 zum Beispiel so aussehen:

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

- *ab 1.10.2023 auf 605,- €,*
- *ab 1.10.2024 auf 630,- €,*
- *ab 1.10.2025 auf 655,- €,*
- *ab 1.10.2026 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. dazu 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 zum Beispiel 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.

Index

A

- Abbruch eines Gebäudes 396
- Ablösungszahlung für Stellplatzpflicht 397
- Abmahnung 307
 - Form 309
- Abschlussgebühren
 - für Bausparvertrag 407
- Abschreibungen
 - Anlage V 474
 - bei Modernisierung 375
 - bei Vermietung 398
- Abstandszahlung
 - Einnahme bei Vermietung 346
 - Werbungskosten bei Vermietung 397, 442, 455
- Anlage V
 - Ausfüllhilfe 467
 - Vermietungsabsicht 398
 - vorweggenommene Werbungskosten 366
- Anliegerbeitrag
 - Werbungskosten bei Vermietung 416
- Anschaffung
 - eines Gebäudes 399
- Anschaffungskosten
 - nachträgliche 375
- Anschaffungsnaher Aufwand 378
- Anschaffungszeitpunkt 399
- Anschlusskosten 416
- Anwalts- und Gerichtskosten
 - Werbungskosten bei Vermietung 399
- Anzahlung
 - als vergebliche Aufwendungen 456

- Anzeigespflicht 244
 - Mieter 173
- Arbeitszimmer
 - bei gemischt genutztem Gebäude 462
- Architektenhonorar
 - Werbungskosten bei Vermietung 453
- Auffüllungskredit für einen Bausparvertrag
 - Werbungskosten 407
- Aufwendungsersatz 265
- Ausbau
 - Herstellungskosten 389, 402
- Ausfüllhilfe
 - Anlage V 467
- Ausgleichszahlungen bei Vermietung 402

B

- Bauabsicht
 - vorläufiger Steuerbescheid 403
 - Werbungskosten bei Vermietung 453
- Baudenkmal
 - Werbungskosten bei Vermietung 377
- Bauerwartungsland 405
- Baugeräte 459
- Bauherr
 - Haftpflichtversicherung 406
- Baukostenzuschuss 471
 - Einnahme bei Vermietung 347
- Baumängel 406
- Baumaschinen 459
- Baumaterial
 - Werbungskosten bei Vermietung 406
- Bauplanungskosten 453
- Bausparen
 - Abschlussgebühren 407
 - Darlehenszinsen 407
- Bausparzinsen
 - Einnahme bei Vermietung 349
 - Werbungskosten bei Vermietung 407

Bauwesenversicherung 408
Belege
– beim Werbungskostenansatz 369
Belegungsrecht im Wohnungsbau 348
Bereitstellungszinsen
– Werbungskosten bei Vermietung 457
Besichtigungsfahrten
– Werbungskosten bei Vermietung 408
Betriebskosten 81
– Abrechnung 110, 338
– Abrechnungszeitraum 110
– Anlage V 470, 476
– Auszug 338
– Einnahme bei Vermietung 355
– Höhe 107
– Kalt 86
– Nicht Umlagefähig 106
– Pauschale 83
– Umlage 84
– Vorauszahlung 107
– Warm 86, 100
– Werbungskosten bei Vermietung 439
Betriebskostenabrechnung
– Anforderung 113
– Angaben 113
– Einsichtsrecht 122
– Fehler 123
– Nachbesserung 123
Bezugsfertigkeit 422
Bonitätsauskunft 50
Bonitätsprüfung 45
Breitbandkabel
– Werbungskosten bei Vermietung 432
Bruttokaltmiete 32
Bruttomiete 355
Bruttowarmmiete 32

C

Computer
– bei Vermietungseinkünften 401

D

Dachgeschossausbau
– Herstellungskosten 389, 402
Dachreparatur 410, 422
Dachterrasse
– Überdachung 377
Damnum
– Werbungskosten bei Vermietung 410
Darlehen
– für Hauskauf 423, 446
Disagio
– Werbungskosten bei Vermietung 410
Drittaufwand
– Werbungskosten bei Vermietung 370

E

Ehescheidung
– Vermietung 443
Eigenbedarf 277
– Kündigungsschreiben 284
– Personenkreis 277
– Vortäuschung 286
Eigenleistung
– keine Werbungskosten bei Vermietung 413
Eigentümer
– Zufluss von Mieteinnahmen 345
Eigentumswohnung
– Vermietung 343
Einbruchschutz 168
Einfamilienhaus
– Vermietung 343
Einkünfte
– aus Vermietung 343
Einliegerwohnung 461
Elektrospeicherofen 430
E-Mobilität 168
Energieausweis 50, 413
– Arten 52

Entschädigungszahlungen
 – Einnahmen bei Vermietung 349

Erbbaurecht
 – Einnahme bei Vermietung 350
 – Werbungskosten bei Vermietung 415

Ergänzungsbeiträge 416

Erhaltungsaufwand
 – Anlage V 475
 – nach Erwerb eines Gebäudes 378
 – Verteilung über mehrere Jahre 377

Erhaltungsmaßnahmen 145
 – Ankündigungspflicht 147
 – Duldung 146

Erschließungsbeiträge
 – nachträgliche 416
 – Werbungskosten bei Vermietung 415

F

Fachliteratur
 – Werbungskosten bei Vermietung 418

Fahrstuhl 439

Fahrtkosten
 – bei Vermietung 408, 418

Ferienwohnung
 – Anlage V 469

Fernsehantenne 439

Fernwärme 416

Fertigstellung eines Gebäudes 422

Feuerversicherung
 – Entschädigung als Mieteinnahme 352

Finanzierungskosten
 – Anlage V 474
 – Vermietung 423

Finanzierungsnachweis 426

Fremde Werbungskosten bei Vermietung 370

Fußboden 427

G

Garage 64

Garten 63

Gartenpflege 428

Gasanschluss
 – Werbungskosten bei Vermietung 416

Gebäudeabbruch 396

Gebäudeversicherung
 – Werbungskosten bei Vermietung 457

Gegensprechanlage 376

Geldbeschaffungskosten 423
 – Anlage V 474

Gemeinschaftsantenne 439

Gemischte Aufwendungen
 – bei der Vermietung 419

Gemischt genutztes Gebäude 460

Generalüberholung eines Gebäudes 396

Gewerbliche Nutzung 176

Grundbuchamt 428
 – Gebühren als vergebliche Aufwendungen 455

Grunderwerbsteuer 429
 – als vergebliche Aufwendungen 455

Grundsteuer
 – Werbungskosten bei Vermietung 439

Gutachterkosten
 – als vergebliche Aufwendungen 453, 456

Guthabenzinsen aus Bausparvertrag 349

H

Härtegründe 294

Hausfrieden
 – Störung 189

Hausgeld 432, 439

Hausmeister 429

Hausnebenkosten 439
Hausordnung 74
– Regelungen 74
– Verstöße 190
Hausreinigung 429
Haus- und Grundbesitzerverein 439
Hausverwaltung 429
Heizkosten 439
Heizungsanlage
– Werbungskosten bei Vermietung 430
Herstellungskosten
– nachträgliche 389
Hypothekendarlehen 446

I

Immobilienübertragung gegen Renten-
zahlung
– Werbungskosten bei Vermietung 431
Indexmiete 27, 30
– Mieterhöhung 219
Inserat bei Vermietung 399
Insolvenz des Bauunternehmens 456
Instandhaltung 375, 445
Instandhaltung/-setzung 125
– Ausnahmen 126
– Bagatellreparaturen 131
– Pflicht 125
Instandhaltungsrücklage
– Werbungskosten bei Vermietung 432

K

Kabelanschluss
– Werbungskosten bei Vermietung 432
Kachelofen 430
Kaltmiete 355
Kanalanschluss
– Werbungskosten bei Vermietung 416
Kanalgebühr 439

Kautions 352
– Höhe 71
Kinderspielplatz 434
Kläranlage bei Vermietung 416
Kleinreparaturklausel 131
Kontoführungsgebühren 434
Kontokorrentkredit 434
Kostenaufteilung
– bei gemischt genutztem Gebäude 461
Kündigung 269
– Abmahnung 307
– Begründung 311
– Eigenbedarf 277
– Form 313
– Frist 310
– Fristen 291
– Fristlos 298
– Hausfrieden 306
– Inhalt 313
– Mieterseite 317
– Ordentliche 269
– Vertragsverletzung 272
– Vertragswidriger Gebrauch 304
– Widerspruch 293
– Wirtschaftliche Nachteile 288
– Zahlungsverzug 299
Kündigungsschreiben 275
Kündigungsschutz 269

L

Leer stehende Wohnung
– Werbungskosten 360, 452

M

Maklergebühren
– Werbungskosten bei Vermietung 436
Mehrwertsteuer
– Anlage V 471, 476, 477
– bei Gebäuden 451

- Mietaufhebungsvereinbarung 322
 - Form 323
 - Inhalt 324
 - Mietausfall 353
 - Mietdauer 36
 - Miete 15
 - Fälligkeit 33
 - Kalkulation 23
 - Vereinbarung 15
 - Verjährung 34
 - Wucher 17
 - Zahlungsort 33
 - Zusammensetzung 31
 - Mieteinnahmen 343
 - Anlage V 469
 - Zufluss 345
 - Mieter 41
 - Ansprüche 264
 - Bonitätsprüfung 45
 - Renovierung als Werbungskosten 445
 - Mieterhöhung 195
 - Form 210
 - Fristen 215
 - Höchstgrenze 197
 - Indexmiete 219
 - Inhalt 210
 - Kappungsgrenze 201
 - Mietspiegel 203
 - Modernisierung 224
 - ortsübliche Vergleichsmiete 195
 - Staffelmiete 219
 - Wartefrist 200
 - Mietkaution 68, 352
 - Abrechnung 339
 - Formen 68
 - Mietminderung 239
 - Berechnung 250
 - Durchführung 260
 - Einspruch 260
 - Gründe 250
 - Höhe 248
 - Unerlaubt 245
 - Mietobjekt 62
 - Mietpreisbremse 18
 - Ausnahmen 20
 - Mietspiegel 203
 - Mietvertrag 55
 - Befristet 37
 - Dauer 36
 - Formen 55
 - Kündigungsverzicht 39
 - Mieträume 61
 - Regelungen 58
 - unbestimmte Zeit 36
 - Vertragspartner 59
 - Mietvorauszahlungen 353
 - Miteigentum
 - Werbungskosten bei Vermietung 438
 - Möbel 438
 - Mobilfunkantenne 347
 - Möblierte Wohnung 354
 - Modernisierung
 - Erhaltungsaufwand 375
 - Herstellungsaufwand 389
 - nach Erwerb eines Gebäudes 378
 - Modernisierungsmaßnahmen 148
 - Ankündigung 153
 - Barrierereduzierung 168
 - Duldung 157
 - Härteeinwand 157
 - Mieter 164
 - Mieterrecht 161
 - Rückbaupflicht 171
 - Vermieter-Einwilligung 165
 - Müllabfuhr 439
- N**
- Nachbarschaftshilfe 438
 - Nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten 375, 389
 - Nachträgliche Einnahme 354
 - Nachträgliche Werbungskosten 367, 439

Nebenkosten
– Anlage V 470, 476
– Einnahme bei Vermietung 355
– Werbungskosten bei Vermietung 439
Nettomiete 355
Neubau 396
Nichtaufgriffsgrenze
– beim anschaffungsnahen Aufwand 388
Nießbrauch
– Einnahme bei Vermietung 343
– Werbungskosten bei Vermietung 441
Notargebühren
– Werbungskosten bei Vermietung 441
Nutzfläche 462

O

Obhutspflicht
– Mieter 173

P

PC
– bei Vermietungseinkünften 401
Privatstraße 416
Prozesskosten
– Werbungskosten bei Vermietung 399, 457

R

Räumungskosten 442
Räumungspflicht 326
Rechtsmangel 241
Rechtsschutzversicherung
– Werbungskosten bei Vermietung 399
Reisekosten
– bei Vermietung 408, 418
Renovierung 375, 445

Renovierungskosten
– nach dem Ende der Vermietung 465
Risikolebensversicherung 442
Rückbaupflicht 171
Rücktritt vom Kaufvertrag 453

S

Sachmangel 239
Sanierung in Raten 381, 388, 394
Sanierungsgebäude 377
Säumniszuschlag
– Grunderwerbsteuer 429
Schadensbeseitigung
– beim vermieteten Wohneigentum 377, 389, 406
Schadensersatz 266
Schadensersatzleistungen
– Einnahmen bei Vermietung 349
– Werbungskosten bei Vermietung 455
Schätzkosten beim Haus- und Grundbesitz 443
Scheidung
– Vermietung 443
Schlussrenovierung 330
Schönheitsreparaturen 134, 375, 445
– beim anschaffungsnahen Aufwand 386
– Klage 143
– Zeitplan 142
Schornsteinfeger 439
SCHUFA 50
Schuldzinsen
– bei Vermietung 446
– nachträgliche 367
– Vermietung 423
Schwammabeseitigung 377
Selbstauskunft 48
Sickergrube bei Vermietung 416

Staffelmiete 25, 30
 – Mieterhöhung 219
 Stellplatzpflicht
 – Ablösungszahlung 397
 Steuerberatungskosten
 – Werbungskosten bei Vermietung 449
 Straßenanliegerbeitrag
 – Werbungskosten bei Vermietung 416
 Straßenausbau 416
 Straßenreinigung
 – Werbungskosten bei Vermietung 439
 Stromkosten bei Vermietung 439
 Stundung
 – von Zinszahlungen 449

T

Teilweise Vermietung 460
 Telefonkosten
 – bei Vermietung 450
 Teppichboden bei Vermietung 427
 Tierhaltung 178
 Tilgungsstreckungsdarlehen 410
 Trennung und Scheidung
 – Werbungskosten bei Vermietung 443
 Trinkgelder
 – Werbungskosten bei Vermietung 451
 Türsprechanlage 376

U

Überdachung bei Vermietung 377
 Umlagen
 – Anlage V 470, 476
 – Einnahme bei Vermietung 355
 Umsatzsteuer
 – Anlage V 471, 476, 477
 – bei Gebäuden 451
 Umschuldung 423

Umzug
 – Vermietung der bisherigen Wohnung 452
 Unentgeltlicher Erwerb
 – Herstellungsaufwand 390
 Untermieter 183
 Untervermietung
 – Anlage V 472
 – Einnahme bei Vermietung 357
 – Werbungskosten bei Vermietung 452

V

Verbrauch
 – Erfassung 118
 Vergebliche Aufwendungen 453
 Vergütung an Bekannte
 – Werbungskosten bei Vermietung 438
 Verkehrsberuhigte Zone 416
 Verkehrssicherungspflicht 129
 Verlust
 – aus Vermietung 359, 366, 436, 467, 472
 Vermietung 343
 – Anlage V 366, 467
 – Einnahmen 343
 – Werbungskosten 359
 Vermietungsabsicht 359, 366, 398
 Vermietungsverlust 366, 436, 467, 472
 Verpflegungskosten
 – des Vermieters 418
 Versicherungsbeiträge
 – als Werbungskosten 457
 Vertragsstrafe
 – als vergebliche Aufwendungen 455
 Verzugszinsen bei Vermietung 446
 Vollverschleiß eines Gebäudes 396
 Vorfälligkeitsentschädigung
 – als vergebliche Aufwendungen 455
 – Vermietung 423

- Vorläufiger Steuerbescheid
 - bei Bauabsicht 403
 - bei Erhaltungsaufwand 381
 - bei Herstellungsaufwand 392
 - bei vorweggenommenen Werbungskosten 398
- Vormieterbescheinigung 49
- Vorratsbauspargertrag 458
- Vorweggenommene Werbungskosten
 - bei Vermietung 364, 398, 464

W

- Wärmepumpe 430
- Wärmerückgewinnungsanlage 430
- Warmwasserversorgung 439
- Werbungskosten
 - Anlage V 473
 - bei Vermietung 359, 370
 - nachträgliche 367, 439
 - vorweggenommene 364, 398
- Werbungskostenerstattung 351
- Werkzeug 459
- Wohnfläche 462
 - Abweichung 67
 - Berechnung 65
- Wohngeld
 - für vermietete Immobilien 432, 439
- Wohnrecht 346
 - Werbungskosten bei Vermietung 402

- Wohnungsmakler 42
- Wohnungsmangel 239
- Wohnungsmodernisierung
 - Mieterhöhung 224
- Wohnungsschlüssel 76
- Wohnungsübergabe 76, 325
 - Fahrtkosten 419
 - Protokoll 78

Z

- Zahlungsverzug 299
- Zeitungsanzeige bei Vermietung 399
- Zinsen
 - Bausparzinsen als Einnahme 349
 - Bausparzinsen als Werbungskosten 407
 - Werbungskosten bei Vermietung 446
- Zufluss von Mieteinnahmen 345
- Zugewinnausgleich 443
- Zuschüsse
 - Einnahme bei Vermietung 347, 471
- Zweifamilienhaus
 - Vermietung 343
- Zweiterschließung bei Vermietung 417
- Zwischenwände 460

UNSER
TIPP
FÜR BESTE INFOS:
www.steuertipps.de

Bestens informiert

Egal, ob Sie vor der Herausforderung stehen, Ihre Steuererklärung zu erledigen, eine Immobilie zu erwerben oder Ihre Erbschaft zu planen – Sie können sich darauf verlassen, dass wir Ihnen in jeder Lebenslage zur Seite stehen.

Unsere bewährten Ratgeber und Softwareprogramme rund um die Themen Steuern, Geld und Vorsorge bieten Ihnen Informationen und konkrete Lösungen für Ihre individuellen Probleme und Lebenssituationen.