

TASCHEN GUIDE

Einfach! Praktisch!



Heidi Schnurr

Sicher vermieten

Jetzt mit
kostenlosen
Downloads!

www.taschenguide.de

 **Haufe**
...

Sicher vermieten

Heidi Schnurr

Inhalt

Mieter finden und Mietvertrag abschließen	5
■ Mietersuche – so schützen Sie sich vor bösen Überraschungen	6
■ Den Mietvertrag korrekt gestalten und ausfüllen	9
■ Die Übergabe meistern	22
Miete erhalten, erhöhen und durchsetzen	27
■ Wann und wie Sie die Miete erhöhen dürfen	28
■ Wenn der Mieter zu spät oder zu wenig zahlt	47
■ Wann der Mieter mindern darf	52
Der Vermieter-Alltag: Was Mieter dürfen und was nicht	71
■ Mieterein- und umbauten	72
■ Der liebe Hausfrieden	74
■ Tierischer Ärger und ungebetener Besuch	78
■ Ihre Wohnung wird beschädigt oder droht zu verwahrlosen	83

Betriebskosten abrechnen	89
■ Was Sie umlegen dürfen	90
■ Kosten korrekt verteilen	94
■ Fristen und Prüfrechte	98
■ Diese Formalitäten sollten Sie beachten	102
 Mietvertrag beenden:	
Von Kündigung bis Auszug	107
■ Wann Sie fristgerecht und fristlos kündigen dürfen	108
■ Wenn Ihr Mieter kündigt	118
■ Was Sie bei der Wohnungsabnahme regeln sollten	120
 ■ Stichwortverzeichnis	125

Vorwort

„Oh je – da bekommt man ja richtig Angst!“, seufzte eine Vermieterin kürzlich bei einem meiner Vorträge. Ich hatte an etlichen Beispielen gezeigt, was im Laufe eines Vermieterlebens alles schiefgehen kann. Schon kleine Fehler beim Ausfüllen des Mietvertrags oder bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung gehen manchmal richtig ins Geld. Irrtümer, die sich sehr leicht vermeiden lassen – wenn Sie wissen, wo Fallschlingen wie Fristen, ein falsches Kreuzchen oder eine unpassende Formulierung lauern.

Und das ist erst der Anfang! Ist der Mieter nämlich erst einmal eingezogen, müssen Sie viele Entscheidungen treffen: Wann ist der richtige Zeitpunkt für eine Mieterhöhung und was tun, wenn der Mieter wieder einmal unpünktlich zahlt oder schon zum zweiten Mal zu wenig überweist? Darf der Mieter ungefragt Tiere halten? Was tun, wenn sich ein Mieter nicht an die Hausordnung hält?

Alle Antworten stecken in diesem TaschenGuide. Ich zeige Ihnen, worauf Sie achten müssen, welche Rechte und Pflichten Sie haben und wie Sie vom Mietvertrag über die Betriebskostenabrechnung bis zur Kündigung korrekt vorgehen. Praxisbeispiele und Checklisten helfen Ihnen, kostspielige Fehler zu vermeiden und stets die richtigen Entscheidungen zu treffen. Auf gutes Gelingen!

Heidi Schnurr

Mieter finden und Mietvertrag abschließen

wiwobooks.com

Sicherheit beginnt schon bei der Mietersuche – denn was nützt Ihnen ein Mieter, der die Miete nicht zahlt oder Ihre Wohnung als Schlachtfeld hinterlässt? Der nächste Schritt: Ein schriftlicher Mietvertrag ist ein absolutes Muss. Denn ist nichts nachweisbar, gilt, was im Gesetz steht – und dabei zieht der Vermieter meist den Kürzeren.

In diesem Kapitel erfahren Sie,

- wie Sie sich vor „schlechten“ Mietern schützen (ab S. 6),
- welche Art von Mietvertrag für Ihre Bedürfnisse geeignet ist (ab S. 9),
- wie Sie die Miethöhe festlegen (ab S. 12) und
- worauf Sie bei der Wohnungsübergabe achten müssen (ab S. 22).

Mietersuche – so schützen Sie sich vor bösen Überraschungen

„Wer sucht, der findet“ – dieses Motto gilt auch für die Mietersuche. Idealerweise wird Ihnen von Bekannten ein Mieter empfohlen. Dennoch sollten Sie sich selbst bei Empfehlungen nicht allein auf Ihr Bauchgefühl verlassen.

Kein Mietvertrag ohne Selbstauskunft

Bevor Sie sich für einen Mieter entscheiden, sollten Sie ihn unbedingt ein Mieterselbstauskunfts-Formular ausfüllen lassen! Ob Ihr Mieter zahlungskräftig oder z. B. ein leidenschaftlicher Schlagzeuger ist, sehen Sie ihm leider nicht an. Ebenso wenig, ob er ein überregional bekannter Schlangenzüchter ist oder einer Großfamilie vorsteht. Ihr Pluspunkt: Sie können ihn fragen! Lügt er Sie in einem für das Mietvertragsverhältnis wesentlichen Punkt an, können Sie den Mietvertrag immer noch hinterher anfechten oder kündigen. Hier die sieben wichtigsten Fragen an Ihren potenziellen Mieter:

- Für wie viele Personen benötigen Sie die Wohnung? Damit schließen Sie eine Überbelegung Ihrer kleinen 2-Zimmer-Wohnung aus.
- Haben Sie Haustiere? Auch der Schlangenzüchter muss hier Farbe bekennen.
- Welche Musikinstrumente spielen Sie oder Ihre Familienmitglieder? Vielleicht lernt der Kleine ja gerade Schlagzeug und übt fleißig jeden Mittag ...

- Aus welchen Gründen endet Ihr derzeitiges Mietverhältnis? So bekommen Sie heraus, warum Ihr Mieter umziehen will – oder sogar muss!
- Sind Sie mit einer SCHUFA-Selbstauskunft einverstanden? Der darin ausgewiesene Basisscore zeigt Ihnen, wie es um die Zahlungsfähigkeit Ihres Mieters bestellt ist. Nur Ihr Mietinteressent kann die Auskunft für 7,50 € bei der SCHUFA selbst einholen. Ihnen als Vermieter darf und wird die SCHUFA keine Auskunft erteilen.
- Wie heißt Ihr derzeitiger Vermieter? Rufen Sie einfach beim Vorvermieter an und plaudern Sie ein wenig mit ihm: ob er mit seinem Mieter zufrieden war und ob Miete und Betriebskosten pünktlich kamen. Dieses Gespräch kostet Sie nur wenige Cents, kann Ihnen aber viel Geld und Ärger ersparen! Wahlweise können Sie sich vom Mieter eine „Mietschuldenfreiheits-Bescheinigung“ vom bisherigen Vermieter vorlegen lassen.
- Ist gegen Sie ein schwebendes Insolvenzverfahren anhängig? Hat der Mietinteressent Zahlungsschwierigkeiten, ist Ihnen die Miete in Zukunft nicht sicher.

Schutz gegen Mietnomaden

Der Alptraum eines jeden Vermieters heißt „Messie“ oder „Mietnomade“. Das Ergebnis sieht so aus: Sie bekommen eine völlig verwahrloste, vermüllte Wohnung zurück! Klar, sehen Sie es einem Mieter nicht an der Nasenspitze an, ob sich dahinter ein Mietnomade verbirgt. Dennoch gibt es ein paar Anzeichen, bei denen Ihre Alarmglocken läuten sollten.

Checkliste: So schützen Sie sich vor Mietnomaden

- Lassen Sie sich nicht von Äußerlichkeiten blenden. Je luxuriöser Ihr Mietobjekt und je höher die Miete ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein Mietnomade vor Ihnen steht. Übrigens: Da Mietnomaden stets flexibel sein müssen, leben sie häufig als Single oder kinderloses Paar.
- Eine Mieterselbstauskunft, ein Solvenzcheck über eine SCHUFA-Selbstauskunft oder eine Mietschuldenfreiheits-Bescheinigung des Vorvermieters sollten eine Selbstverständlichkeit sein. So erfahren Sie, ob ein rechtskräftiger Vollstreckungsbescheid wegen Mietschulden vorliegt.
- Übergeben Sie nie einen Schlüssel zur Wohnung, ohne dass vorher die Kautionszahlung, der Mietvertrag unterschrieben und die Bonität des Mieters geprüft wurde.
- Beharren Sie auf einer Mietkaution (bei Wohnraum maximal drei Monatsmieten, in drei Raten zahlbar), auch wenn der Mieter gerade „momentane Zahlungsengpässe“ vorschiebt – gerade das sollte Sie hellhörig machen.
- Fragen Sie den Mieter, warum sein bisheriges Mietverhältnis geendet hat, und überprüfen Sie die Angaben mit einem Anruf beim Vorvermieter. Fragen Sie diesen auch, ob die Miete pünktlich und vollständig gezahlt wurde.
- Wichtig, nicht nur wenn Ihr Mieter plötzlich irgendwann verschwunden ist: Machen Sie eine Kopie des Personalausweises und prüfen Sie die dort angegebene Adresse. Mietnomaden stehen mit Behörden auf Kriegsfuß und

melden sich ungern um bzw. lassen ihren Ausweis nicht ständig an die neuen Adressen anpassen.

- Bewährt hat sich auch ein Gehaltsnachweis vom Arbeitgeber. Es muss nicht gleich die Lohnsteuerkarte sein. Eine Bescheinigung, dass Ihr Mieter unbefristet angestellt ist, würde schon reichen.
- Informieren Sie sich darüber, was Ihnen eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung oder Mietausfallversicherung bringt. Häufig gibt es hier Sperrfristen oder einen maximalen Zeitraum, für den die Versicherung aufkommt. Dann nutzt Ihnen die beste Versicherung wenig.

Den Mietvertrag korrekt gestalten und ausfüllen

Woher bekommen Sie Mietverträge? Sicher, im Internet werden sie sogar kostenlos angeboten. Dennoch: Der Schaden, der Ihnen durch einen nicht aktuellen Vertrag entstehen kann, ist so hoch, dass Sie nicht an der falschen Stelle sparen sollten. Zudem gibt es mieter- und vermierterfreundliche Mietverträge. Ob ein Vertrag eher vermierterunfreundlich ist, kann Ihnen meist nur ein Fachanwalt für Mietrecht sagen. Auf der sicheren Seite sind Sie, wenn Sie sich einen Mietvertrag bei einem örtlichen Haus- und Grundverein besorgen. Dieser ist praxiserprobt und vermierterfreundlich. Solche Verträge werden zudem ständig überarbeitet und der aktuellen Rechtsprechung angepasst. Gerade bei den heiklen, sich

ständig ändernden Renovierungsklauseln ist das ein eindeutiger Pluspunkt!

Kaufen Sie am besten zwei Mietvertragsformulare, denn Sie benötigen eines für sich, eines für Ihren Mieter. Oder Sie kopieren das ausgefüllte Formular und lassen es dann vom Mieter unterschreiben. Denken Sie daran, zur Mietvertragsunterzeichnung nicht nur die vorbereiteten Verträge, sondern auch einen Stift und alle Wohnungsschlüssel mitzunehmen.

Speziell schlägt generell

Bei der Auswahl des richtigen Mietvertragsformulars gilt die Faustregel: Speziell schlägt generell. Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, sollten Sie zum speziellen Vertragsformular für Eigentumswohnungen greifen. Dies berücksichtigt nämlich die Besonderheiten, die Ihre Doppelrolle als Vermieter und als Mitglied der Eigentümergemeinschaft mit sich bringt – etwa wenn die Gemeinschaft einen Verteilerschlüssel oder die Hausordnung per Beschluss ändert. Vermieten Sie ein ganzes Einfamilienhaus, empfiehlt es sich, zum spezielleren Mietvertrag für Einfamilienhäuser zu greifen. Denn auch hier kann es Besonderheiten z. B. bezüglich der Energieversorgung, der Gartennutzung oder einer teilgewerblichen Nutzung geben.

Trotz dieser Besonderheiten: Für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser können Sie auch ganz normale Wohnungsmietverträge verwenden. Überwiegt eine gewerbliche Nutzung (größere Fläche wird als Gewerbe- statt als Wohnraum genutzt), sollten Sie dagegen einen Gewerberaumver-

trag abschließen. Dieser hat den Vorteil, dass Sie hier als Vermieter mehr Rechte z. B. bezüglich der Betriebskosten und der Kündigung genießen. Übrigens: Auch die Garage gilt als Gewerberaum, der Stellplatz als Flächenvermietung.

Füllen Sie den Vertragskopf korrekt aus

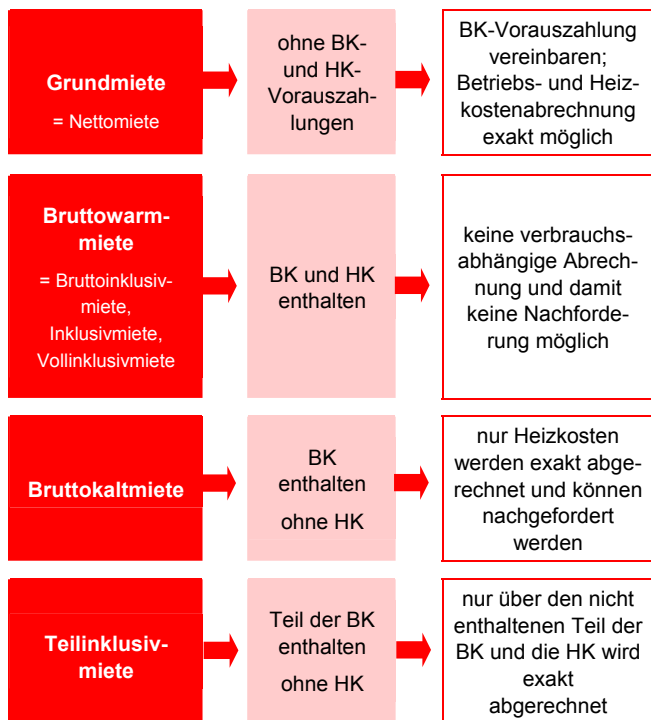
Haben Sie sich für das richtige Formular entschieden, beginnt der Ausfüllmarathon: Nennen Sie im Mietvertragskopf den Mieter korrekt und vollständig beim Namen. Künftige Erklärungen wie Mieterhöhung, Abmahnung usw. werden später nämlich nur gegenüber demjenigen wirksam, der Ihr Mietvertragspartner ist – Sie müssen Ihre Post also unbedingt an den/die Richtige(n) schicken können. Tragen Sie bei Ehepaaren und nichtehelichen Lebensgemeinschaften beide Partner in den Vertragskopf ein. Je mehr Mietvertragspartner Sie haben, umso mehr Mietschuldner haben Sie.

Achten Sie darauf, dass tatsächlich alle Personen den Mietvertrag unterschreiben, die Sie im Mietvertragskopf aufgeführt haben.

Tragen Sie z. B. sich und Ihren Partner als Vermieter ein, werden beide Vertragspartner. Dies hat allerdings eine Kehrseite: Müssen Sie gegen Ihren Mieter später vor Gericht ziehen, kann Ihr Ehegatte nicht als Zeuge aussagen. Aus dieser Misere können Sie sich dadurch retten, dass später im Streitfall ein Ehepartner seine Ansprüche an den anderen abtritt. Dann ist nur noch einer Partei des Rechtsstreits und der andere kann als Zeuge aussagen.

So legen Sie die richtige Miethöhe fest

Grundmiete, Nettomiete, Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete – wer kennt sich da noch aus? Sie, denn Sie müssen wissen, was Sie in Ihrem Mietvertrag festhalten:



Sie sehen: Die Unterschiede bestehen vor allem darin, dass Sie die Betriebs- und Heizkosten ganz oder zum Teil bereits mit der Miete als Pauschale vereinbaren können oder nicht. Ersteres hört sich praktisch an, hat aber seine Tücken, denn Sie können keine Betriebs- oder Heizkosten mehr nachfordern. Auch dann nicht, wenn sich z. B. am Jahresende herausstellt, dass die Heizkosten so immens gestiegen sind, dass Ihre eingerechnete Pauschale nicht ausreicht. Ich rate Ihnen zur Vereinbarung einer Grundmiete, denn nur dann können Sie Steigerungen bei den Betriebs- oder Heizkosten exakt mit dem Mieter abrechnen und vom ihm nachfordern.

Wie viel Grundmiete Sie von Ihrem Mieter verlangen können, hängt davon ab, was in Ihrer Gemeinde für ähnlichen Wohnraum ortsüblich ist. Fragen Sie beim örtlichen Haus- und Grundstückseigentümerverschein oder einem Makler in Ihrer Nähe nach oder hören Sie sich in der Nachbarschaft um. Manchmal hilft auch ein Blick in den Vermietungsteil der Zeitung oder ein Klick auf die bekannten Wohnungsanbieter im Internet. Hüten Sie sich davor, die ortsübliche Miete um 20 % zu überschreiten, sonst kann Sie § 5 Wirtschaftsstrafgesetz treffen (siehe S. 31). Liegen Sie mit Ihrer Miete sogar 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann Ihnen der Mieter Mietwucher vorwerfen.

Mut zur Lücke? Nicht beim Vertrag

Lassen Sie sich beim Ausfüllen des Mietvertragsformulars Zeit und gehen Sie sorgfältig vor. Häufig werden Mietverträge nämlich nur unvollständig ausgefüllt. Das führt immer

wieder zu Missverständnissen und Streitigkeiten. Achten Sie deshalb unbedingt darauf, dass Sie alle ausfüllungsbedürftigen Klauseln vervollständigen. Vergessen Sie das, gilt das eigentlich Gewollte schlimmstenfalls als nicht vereinbart.

Beispiel: Ungültige Befristung



Ihr Mietvertragsformular lässt beim Gestalten der Laufzeit mehrere Möglichkeiten zu. Weil Sie in ein paar Jahren selbst in die Wohnung ziehen wollen, beabsichtigen Sie, einen befristeten Mietvertrag abzuschließen. Sie kreuzen dies auch so in Ihrem Mietvertragsformular an. Allerdings vergessen Sie, den Befristungsgrund (= geplante Selbstnutzung nach Ablauf der Mietzeit) einzutragen. Damit ist Ihre Befristung unwirksam: Sie können einen Wohnungsmietvertrag nur zeitlich beschränken, wenn Sie einen Befristungsgrund angeben. Ansonsten gilt Ihr Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Achten Sie auf Ankreuzvarianten, z. B. bei der Mietvertragsdauer. Entscheiden Sie sich deutlich für eine Alternative und streichen Sie gegebenenfalls die anderen möglichen Vertragsvarianten. Vorsicht: Wer Angst hat, versehentlich zu viel zu streichen, sollte sich auf das deutliche Ankreuzen der gewünschten Alternative beschränken.

Widersprüche gehen zu Ihren Lasten

Entpuppt sich eine Klausel als widersprüchlich, gilt das, was im Gesetz steht – und damit fahren Sie als Vermieter gerade bei den Betriebskosten, den Schönheitsreparaturen oder der Kautions immer schlechter. Ist etwas widersprüchlich, gilt es als nicht vereinbart – ein teurer, vermeidbarer Fehler, der Sie ein ganzes Mietverhältnis lang begleitet!

Beispiel: Widersprüchliche Klausel



In Ihrem Mietvertragsformular, das Sie beim Haus- und Grundeigentümerverein gekauft haben, steht bereits die übliche Renovierungsklausel: Der Mieter soll innerhalb von drei, fünf bzw. sieben Jahren zu Farbe und Pinsel greifen. Das ist Ihnen nicht genug: Sie schreiben per Hand zusätzlich ans Ende Ihres Mietvertrags unter „Sonstige Vereinbarungen“, dass der Mieter beim Auszug renovieren soll.

Solche gut gemeinten Endrenovierungszusätze machen Ihre Renovierungsklausel widersprüchlich und damit unwirksam. Der Mieter müsste nämlich bei seinem Auszug ohne Rücksicht darauf renovieren, wann er das letzte Mal die Wohnung gestrichen hat. Liegt das gerade mal zwei Jahre zurück, wäre die Renovierung nach der üblichen Renovierungsklausel noch gar nicht fällig. Der Mieter müsste vielmehr erst laut Mietvertrag nach drei, fünf bzw. sieben Jahren renovieren. Auf der anderen Seite müsste er aber wegen des handschriftlichen Endrenovierungszusatzes auf jeden Fall bei Auszug renovieren. Weil dies (übliche Fristen einerseits, Renovierung bei Auszug andererseits) widersprüchlich ist, ist Ihre gesamte Renovierungsvereinbarung unwirksam. Es ist also nicht etwa so, dass Ihr Mieter zur Renovierung nach den üblichen Fristen verpflichtet bleibt.

Vorsicht vor unwirksamen Klauseln

Nach den §§ 305 bis 310 BGB (bis 31.12.2001 noch im Gesetz über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelt) wird Ihre Vereinbarung zur Klausel, wenn Sie eine Vertragsbedingung für eine Vielzahl von Verträgen vorformulieren. Als vorformuliert und damit als Mietvertragsklausel gilt Ihre

Vereinbarung, wenn Sie diese dreimal verwendet haben (BGH, Urteil v. 27.09.2001 – VII ZR 288/00, GE 2002, S. 122). Das bedeutet: Schreiben Sie in zwei Ihrer Mietverträge hinein, dass Ihr Mieter bei Auszug renovieren muss, gilt das noch als Individualvereinbarung. Ab dem dritten Vertrag wird es brenzlig! Schlimmer noch: Es genügt schon, wenn Sie eine für den Mieter nachteilige Vertragsbedingung in nur einen Mietvertrag hineinschreiben, aber *beabsichtigen*, diese Bedingung in mindestens zwei weiteren Verträgen zu verwenden (BGH, Urteil v. 27.09.2001 – VII ZR 288/00, GE 2002, S. 122). Selbst wenn Sie die Endrenovierungspflicht sprachlich variieren, gilt: Ab drei sinngemäß gleichen Formulierungen in Ihren Mietverträgen verwandeln Sie Ihre Endrenovierungsvereinbarung bereits in eine (unwirksame) Klausel.

Dass Ihr Mieter bei Mietende renovieren muss, können Sie nur individuell mit ihm aushandeln. Nur dann gilt die Endrenovierungspflicht nicht als „Vertragsklausel“ und ist wirksam.

Das Kreuz mit dem vergessenen Kreuz

Passen Sie auf, wenn Ihr Mieter zwischen mehreren Gestaltungsmöglichkeiten wählen kann. Versäumen Sie hier ein Kreuz, dort eine Streichung oder Ergänzung, gilt das eigentlich Gewollte als nicht vereinbart.

Beispiel: Unterlassene Fristsetzung



Sie wollen das ordentliche Kündigungsrecht für die Dauer von vier Jahren ausschließen. Ihr Mietvertrag sieht das als Ankreuzvariante vor. Richtigerweise kreuzen Sie an, dass Sie einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abschließen möchten. Außerdem kreuzen Sie an, dass Sie einen Kündigungsverzicht über

einen begrenzten Zeitraum (maximal vier Jahre sind erlaubt) wollen. Leider vergessen Sie, die gewünschte Zeit, innerhalb derer weder Sie noch Ihr Mieter ordentlich kündigen können, zu vereinbaren. Sie haben damit einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, den Sie und Ihr Mieter jederzeit ordentlich kündigen können.

Die richtige Laufzeit

Sie müssen sich für eine Vertragsart entscheiden:

- einen befristeten Mietvertrag (= Zeitmietvertrag) oder
- einen unbefristeten Mietvertrag (= Mietvertrag auf unbestimmte Zeit) oder
- einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsverzicht.

Üblich: der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

Am einfachsten ist ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit. Hier tragen Sie das Datum ein, ab dem Ihr Vertrag laufen soll. Da Sie den Vertrag meist ein paar Tage oder Wochen vorher abgeschlossen haben, weichen das Datum des Abschlusses und die Invollzugsetzung voneinander ab. Die gesetzliche Frist für eine ordentliche Kündigung beträgt für den Mieter immer drei Monate, für den Vermieter – je nach Laufzeit des Vertrags – drei, sechs bzw. neun Monate (siehe S. 108).

Beispiel: Unbefristeter Mietvertrag



Sie und Ihr Mieter füllen am 15.05. gemeinsam ein Mietvertragsformular aus. Der Mieter will am 01.06. einziehen. Mietvertragsbeginn ist jedoch schon der 15.05: der Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung. Dieses Datum tragen Sie hinten

neben Ihrer Unterschrift ein. Das Datum, wann der Mieter einziehen will bzw. ab wann der Mietvertrag „zu laufen beginnen soll“, ist der 01.06. Dieses Datum müssen Sie weiter vorne eintragen, wo es um die Laufzeit geht.

Zeitmietvertrag: Nur mit gutem Grund!

Wollen Sie lieber einen Zeitmietvertrag abschließen, benötigen Sie als Wohnungsvermieter einen Befristungsgrund (als Gewerberaumvermieter nicht). Das Gesetz kennt für Wohnungsvermieter nur drei Befristungsgründe:

- Sie haben nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit konkret absehbaren Eigenbedarf.
- Sie planen wesentliche Umbaumaßnahmen, die ein Fortsetzen des Mietvertrags mit dem Mieter erheblich erschweren würden.
- Sie wollen an einen Dienstleistungsverpflichteten vermieten und die Mietzeit auf die Dauer seiner Dienstzeit beschränken.

Vor dem 01.09.2001 war die Befristung einfacher: Da benötigten Sie für sogenannte einfache Zeitmietverträge keinen Befristungsgrund. Solche Altmietverträge sind nach wie vor wirksam. Befristen Sie jedoch heute Ihren Mietvertrag, ohne einen der drei Befristungsgründe anzugeben bzw. ohne dass der Befristungsgrund zum angegebenen Endtermin tatsächlich besteht, haben Sie statt eines Zeitmietvertrags einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Diesen können sowohl Sie als auch Ihr Mieter jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist beenden.

Beispiel: Zeitmietvertrag



Sie wollen Ihren Mietvertrag auf fünf Jahre befristen, weil Ihre Tochter danach in die Wohnung ziehen will. Formulieren Sie dies in Ihrem Mietvertrag so: „Der Mietvertrag wird auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Er beginnt am 01.01.2010 und endet mit Ablauf des 30.12.2015, ohne dass es einer Kündigung bedarf.“

Der Mieter kann nicht verlangen, dass das Mietverhältnis fortgesetzt wird, weil der Vermieter nach Mietvertragsende die Räume für seine Familienangehörige Leonie Schmitt (= Tochter des Vermieters) nutzen will. Dem liegt folgender Lebenssachverhalt zugrunde: Meine Tochter Leonie ist 2015 19 Jahre alt und benötigt die Wohnung als Studentenwohnung. Sie beabsichtigt, in Freiburg zu studieren und die Mietwohnung ab diesem Zeitpunkt selbst zu nutzen, da der Weg zur elterlichen Wohnung nach Baden-Baden zu weit ist bzw. sie ab diesem Zeitpunkt die elterliche Wohnung nicht mehr mitnutzen will.“

Nehmen Sie den Befristungsgrund von Anfang an in den Mietvertrag auf. Geben Sie dabei nicht nur den Gesetzeswortlaut wieder, sondern setzen Sie Ihren Mieter über den konkreten Lebenssachverhalt in Kenntnis: Tragen Sie etwa den Namen der Person ein, für die Sie nach Ende der Mietzeit Eigenbedarf geltend machen wollen. Oder Sie vermerken, dass Sie die Wohnung als Alterswohnsitz nutzen wollen, weil Ihnen Ihre aktuelle, im dritten Stock gelegene Wohnung nicht altersgerecht erscheint. Naht das Mietvertragsende, kann Ihr Mieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass Sie ihm binnen eines Monats mitteilen, ob Ihr angegebener Befristungsgrund noch besteht. Halten Sie sich nicht an die Monatsfrist, kann der Mieter darauf bestehen, dass Sie Ihren Mietvertrag um den Verspätungszeitraum verlängern.

Beispiel: Mitteilungspflicht



Ihr Mietvertrag endet laut Vertrag am 31.12.2015. Ab dem 01.09.2015 kann Ihr Mieter Sie fragen, ob z. B. Ihre Eigennutzungsabsicht noch immer besteht. Erhalten Sie das Mieterschreiben am 01.10.2015, müssen Sie dem Mieter bis zum 30.11.2015 antworten. Antworten Sie aber erst am 01.12.2015, darf Ihr Mieter einen Monat länger in der Wohnung bleiben, weil Sie ihm einen Monat zu spät geantwortet haben.

Mieter sichern mit Kündigungsverzicht

Wenn Sie Ihren Mieter so lange wie möglich im Vertrag halten wollen, aber keinen Befristungsgrund parat haben, bleibt Ihnen nur eines: Vereinbaren Sie einen Kündigungsverzicht im Mietvertrag. Rechtlich gesehen schließen Sie damit einen ganz normalen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab. Sie vereinbaren aber, dass weder Sie noch Ihr Mieter vor Ablauf einer fest vereinbarten Zeit ordentlich kündigen dürfen. Beide Seiten können aber immer noch fristlos kündigen, Sie z. B., wenn Ihr Mieter in Zahlungsrückstand gerät.

Dass solche Kündigungsverzicht-Klauseln vor Gericht halten, hat der Bundesgerichtshof mittlerweile mehrfach entschieden. Vorausgesetzt, Sie beschränken die Dauer des Kündigungsverzichts auf vier Jahre (BGH, Urteil v. 03.05.2006, VIII ZR 243/05, NZM 2006, S. 579) und vereinbaren, dass beide Seiten (also nicht nur Ihr Mieter!) auf das ordentliche Kündigungsrecht verzichten.

Wichtig: Die 4-Jahres-Frist beginnt schon mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen. Das ist der Kalendertag, zu dem der letzte Vertragspartner den Mietvertrag un-

terschrieben hat (BGH, Urteil v. 03.05.2006, VIII ZR 243/05, NZM 2006, S. 579). Unterschreiben Sie also am 18.09.2010 einen Mietvertrag, der ab dem 01.10. laufen soll, dürfen Sie das ordentliche Kündigungsrecht nur bis maximal zum 17.09.2014 ausschließen und nicht etwa bis zum 30.09.2014. Schließen Sie das Kündigungsrecht für einen längeren Zeitraum als die vier Jahre aus, ist Ihr Kündigungsverzicht unwirksam. Das gilt sogar, wenn Sie sich lediglich um wenige Tage verrechnen. Dann wird aus Ihrem Mietvertrag mit Kündigungsverzicht ein normaler Mietvertrag auf unbestimmte Zeit.

Ein Kündigungsverzicht garantiert Ihnen nicht, dass Ihr Mieter zu einem bestimmten Termin ausziehen muss. Das geht nur mit einem Zeitmietvertrag. Wer sich allerdings die nächsten vier Jahre nicht auf Mietersuche begeben will, für den ist ein Kündigungsverzicht die richtige Vertragsalternative, um sich vor einer plötzlichen ordentlichen Kündigung des Mieters zu schützen.

Immer Unterschrift vor Schlüssel

Der größte Fehler, den Sie als Vermieter begehen können: Sie geben dem Mieter schon den Schlüssel zur Wohnung, obwohl er den Mietvertrag noch nicht unterschrieben hat. Dahinter steckt häufig der Irrglaube: Ohne Unterschrift existiert kein Mietvertrag. Das ist falsch! Ein Mietvertrag kann durchaus mündlich oder stillschweigend geschlossen werden.

Beispiele: Zu früh ausgehändigter Schlüssel



Ausgenützte Gutmütigkeit

Ihr Mieter fragt Sie vor der Mietvertragsunterzeichnung, ob er schon mit dem Renovieren der Wohnung anfangen oder ein

paar Möbel abstellen kann. Von einer Mietvertragsunterzeichnung will er später nichts mehr wissen: Schließlich zahlt er mittlerweile pünktlich die Miete. Beweisen Sie bei einem Streit vor Gericht einmal, was Sie mit Ihrem Mieter vereinbart haben, bzw. verklagen Sie ihn im Nachhinein auf eine Mietvertragsunterzeichnung!

Mietvertragsabschluss per Postweg

Sie geben dem freundlichen Mieter den Mietvertrag mit und bitten ihn, den Vertrag in den nächsten Tagen unterschrieben an Sie zurückzuschicken. Der Vertrag kommt und kommt nicht. Wochen vergehen. Ohne Vertrag können Sie nur schwer beweisen, was Sie mit Ihrem Mieter vereinbart haben.

Haben Sie keinen schriftlichen Vertrag und können Sie auch nicht beweisen, was Sie mit Ihrem Mieter mündlich vereinbart hatten, gilt das, was im Gesetz steht. Im Klartext bedeutet das unter anderem für Sie:

- Haben Sie nicht nachweisbar die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, muss er nicht renovieren.
- Haben Sie keine Betriebskostenvereinbarung getroffen, dürfen Sie weder Vorauszahlungen fordern noch die üblichen Betriebskosten auf den Mieter umlegen.
- Wurde keine Kautionsvereinbarung getroffen, muss der Mieter keine Sicherheit leisten.

Die Übergabe meistern

Besichtigen Sie mit Ihrem neuen Mieter gemeinsam die Wohnung, müssen Sie darüber laut Gesetz kein Protokoll anfertigen – empfehlenswert ist es aber dennoch.

Das Protokoll als Beweismittel

Behauptet Ihr Mieter beim Auszug, dass Mängel schon bei seinem Einzug vorhanden waren (z. B. unrenovierte Wohnung, Flecken im Teppichboden oder die Emaille-Abplatzung an der Badewanne), können Sie ihm mit dem Übergabeprotokoll das Gegenteil beweisen. Vor Gericht steigen dann natürlich Ihre Chancen, denn schließlich können Sie schwarz auf weiß belegen, wie Ihre Wohnung vor Einzug des Mieters aussah.

Doch schon während des Mietverhältnisses kann sich ein Übergabeprotokoll lohnen, v. a. im Falle von Mietminderung: wenn Sie Ihren Mieter z. B. auf die Hellhörigkeit der Wohnung hingewiesen und das im Protokoll so vermerkt hatten. Will er später die Miete mindern, weil er jeden Schritt seiner Mitmieter im Haus hört, können Sie ihm dies vorhalten. Eine Mietminderung wegen eines ihm bereits bei Mietvertragsabschluss bekannten Mangels ist nämlich ausgeschlossen.

Beurteilen Sie den optischen Eindruck der Wohnung, gleicht das einer Gratwanderung: Einerseits wollen und müssen Sie den Mieter nicht auf Mängel stoßen, andererseits schließen Sie mit jedem Mangel, den Sie notieren, das Mietminderungsrecht des Mieters aus. Wägen Sie also ab, was Ihnen wichtiger ist. Berücksichtigen Sie auch Einwände, die Ihr Vormieter bereits vorgebracht hat. Empfehlenswert ist es, die Wohnung abends zu übergeben – besonders dann, wenn der Vormieter die Decken vielleicht nicht so deckend weiß gestrichen hat, wie Sie es sich gewünscht hätten. Die Wohnung erscheint in einem für Sie vorteilhaften „besseren“ Licht.

Checkliste: Rund um die Wohnungsübergabe

- Bereiten Sie das Wohnungsübergabeprotokoll in zweifacher Ausfertigung vor. Vieles (z. B. Namen, Schlüsselanzahl, Adresse usw.) können Sie schon vorab eintragen.
- Nehmen Sie Folgendes mit:
 - Kugelschreiber,
 - alle Schlüssel, die Sie übergeben wollen bzw. die Sie brauchen, z. B. um den Wasser- oder Stromzähler abzulesen,
 - Zahlungsquittung, Umschlag oder Geldtasche, falls der Mieter die Kautionszahlung in bar bezahlen möchte,
 - zwei Mietvertragsformulare, falls Sie gleichzeitig den Mietvertrag abschließen,
 - nützliche Unterlagen rund um die Wohnung, z. B. Busfahrplan, ein kleiner Stadtplan, Liste mit den Müllabfuhrterminen, Ummeldeformular.
- Bitten Sie einen Bekannten, an der Übergabe teilzunehmen. Diesen können Sie später zusätzlich als Zeugen benennen, wenn Ihr Mieter beim Auszug behauptet, in eine unrenovierte Wohnung gezogen zu sein.

Was Sie im Protokoll festhalten sollten

- Alle teilnehmenden Personen (auf Vermieterseite z. B. einen Verwalter oder auf Mieterseite z. B. einen Vertreter)
- Datum der Besichtigung und Übergabe
- Die genaue Anschrift der Wohnung (Adresse, Geschoss, Zimmeranzahl usw.). Dann kann Ihr Mieter später nicht

behaupten, ein ganz anderes Mietobjekt besichtigt zu haben – auch das ist schon passiert.

- Die Zählerstände von Gas, Strom, Wasser, eventuelle Heizölrückstände
- Den dekorativen Zustand der Wände, Decken, Türen/ Zargen, Fenster und Heizkörper in sämtlichen Räumen
- Alle Schäden, wie z. B. an Glasteilen, an Fensterbänken, Emailleteilen oder Fliesen
- Fehlende Schlüssel an den Innentüren
- Vermieten Sie eine Einbauküche mit, notieren Sie, welches Zubehör Sie Ihrem Mieter bereitstellen, z. B. wie viele Backbleche im Backofen sind.
- Ob und vor allem welche Einbauten der Mieter vom Vormieter übernimmt.
- Ist Ihre Wohnung ziemlich hellhörig, weisen Sie den Mieter darauf hin und notieren Sie dies im Protokoll.

Übernehmen Sie keine Einbauten

Übernimmt der neue Mieter die Einbauten des Vormieters, ist das für Sie ideal. Als Vermieter sollten Sie auf keinen Fall z. B. die Küche des Vormieters übernehmen, um sie dann selbst an den neuen Mieter weiterzuvermieten. Sie haben dadurch nichts gewonnen. Ganz im Gegenteil. Geht die Küche in Ihr Eigentum über, müssen Sie diese instand halten. Geht also später z. B. der Herd kaputt, müssen Sie ihn reparieren oder dem Mieter einen neuen kaufen. Das ersparen Sie sich, wenn

der neue Mieter sich direkt mit dem Vormieter einigt, indem er ihm dessen Einbauküche abkauft. Halten Sie die Übernahmen im Übergabeprotokoll fest. Damit stellen Sie sicher, dass der Mieter sich im Schadensfall an den Vormieter halten muss, Sie selbst wegen der übernommenen Einbauten aber nicht belangt werden können.

Auf einen Blick: Mietvertrag abschließen

- Schützen Sie sich mit einer Mieterselbstauskunft und gezielten Fragen vor unliebsamen Überraschungen.
- Suchen Sie sich den geeigneten Mietvertrag heraus. Speziell geht vor generell.
- Füllen Sie den Mietvertrag sorgfältig aus. Was dort nicht steht, gilt als nicht vereinbart. Bei mehreren Mietern: Tragen Sie alle Mieter in den Vertragskopf ein und lassen Sie sie unterschreiben.
- Am besten fahren Sie mit einer Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlungen.
- Schließen Sie einen unbefristeten Mietvertrag mit Kündigungsverzicht, können Sie sich den Mieter über einen Zeitraum von vier Jahren sichern.
- Übergeben Sie Ihrem Mieter niemals die Wohnungsschlüssel, bevor er den Vertrag unterzeichnet hat, und erstellen Sie unbedingt ein Übergabeprotokoll.

Miete erhalten, erhöhen und durchsetzen

wiwobooks.com

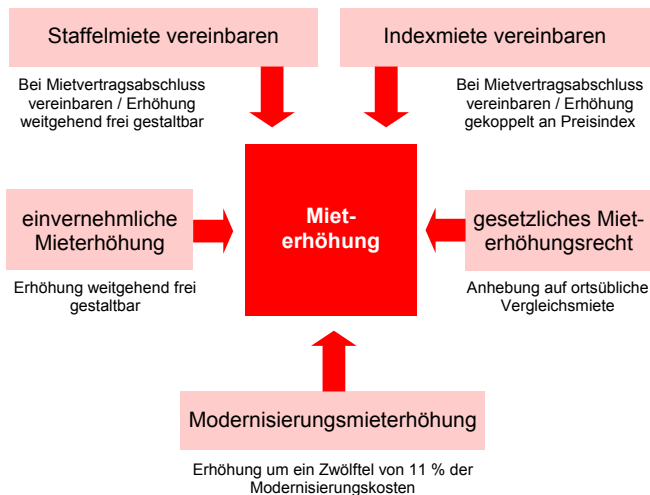
Pünktlich zahlende, zufriedene Mieter – welcher Vermieter träumt nicht davon?

In diesem Kapitel erfahren Sie,

- welche Möglichkeiten Sie haben, Mieterhöhungen durchzusetzen (ab S. 28),
- was Sie tun können, wenn Ihnen der Mieter die Miete schuldig bleibt (ab S. 47),
- unter welchen Umständen Ihr Mieter die Miete mindern darf (ab S. 52).

Wann und wie Sie die Miete erhöhen dürfen

Um die Miete zu erhöhen, haben Sie verschiedene Möglichkeiten – hier zunächst der Überblick:



Einvernehmlich die Miete erhöhen

Es besteht jederzeit die Möglichkeit einer einvernehmlichen Mieterhöhung nach § 557 Abs. 1 BGB: Sie schicken Ihrem Mieter ein Schreiben mit Ihrer Wunschmiete. Empfehlenswert, aber kein Muss, ist eine kurze Begründung.

Beispiel: Schreiben bei einvernehmlicher Mieterhöhung



Ihre Miete hat sich trotz gestiegener Kosten und Mietpreissteigerungen in der Vergangenheit nicht geändert. Auf der anderen Seite sind aber die Nebenkosten für das Gebäude und die Mietpreise insgesamt gestiegen. Das zwingt mich, Ihre Miete zu erhöhen. Die Grundmiete für Ihre Wohnung beträgt seit dem ... monatlich unverändert ... €. Dies ergibt bei ... m² einen Mietzins von ... €/m². Dies entspricht allerdings schon seit einiger Zeit nicht mehr dem Mietzins vergleichbarer Wohnungen. Die ortsübliche Miete, auf die der Vermieter nach § 558 BGB einen gesetzlichen Anspruch hat, liegt für Ihre Wohnung bei mindestens ... €/m², sodass nunmehr leider eine Mietzinsanhebung notwendig wird.

Ich schlage Ihnen deshalb eine Anhebung der Nettomiete um ... € auf ... € monatlich vor, beginnend ab dem ... Ebenso verhält es sich bei den Betriebskostenvorauszahlungen. Da die Betriebskostenabrechnungen der letzten Jahre jeweils auf eine Nachzahlung Ihrerseits hinausliefen, möchte ich gerne die bisherige Vorauszahlungssumme von derzeit ... €, beginnend ab dem ..., auf ... € anheben.

Ich bitte Sie, mir innerhalb 14 Tagen Ihre Zustimmung zu diesem neuen Mietpreis auf dem beigefügten Doppel zu bestätigen. Umgekehrt bestätige ich mit meiner Unterschrift auf diesem Schreiben, dass Ihre erhöhte Grundmiete mindestens ... Jahre unverändert bleibt.

Diese Preisgarantie gilt leider nicht für Ihre Betriebskostenvorauszahlungen, da ich diese aufgrund steigender Betriebskosten unter Umständen nochmals anheben muss.

Ich würde mich freuen, wenn wir die Angelegenheit auf diese Weise schnell und unkompliziert erledigen könnten.

Stimmt Ihr Mieter zu und schickt er Ihnen ein unterschriebenes Doppel dieses Schreibens zurück, umgehen Sie so den leidigen Weg über eine gesetzliche Mieterhöhung nach § 588 ff. BGB.

Was Ihnen eine Staffelmiete bringt

Eine Staffelmiete empfiehlt sich, wenn Sie Ihre künftigen Mietsteigerungen zu Beginn des Mietverhältnisses festlegen wollen. Anders als bei der gesetzlichen Mieterhöhung müssen Sie die Staffelmiete nicht begründen. Sie können sie auch noch nach der Mietvertragsunterzeichnung vereinbaren, allerdings muss Ihr Mieter damit einverstanden sein. Entscheiden Sie sich für eine Staffelmiete, sind Sie daran gebunden – bezüglich Laufzeit und Miethöhe. Eine Staffelmiete können Sie mit einem befristeten, aber auch unbefristeten Mietvertrag kombinieren. Sie können also auch bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit die künftige Miethöhe festlegen. Ebenso ist die Kombination Staffelmiete und vierjähriger Kündigungsverzicht möglich. Bei befristeten Verträgen mit Staffelmiete hat Ihr Mieter allerdings nach vier Jahren ein Sonderkündigungsrecht – auch dann, wenn der Mietvertrag länger läuft!

Der Jahresabstand ist ein Muss

Bis zum 31.08.2001 durften Sie nur für maximal zehn Jahre eine Staffelmiete vereinbaren. Diese zeitliche Obergrenze ist weggefallen. Sie können bei Ihrem nächsten Mietvertragsabschluss für die nächsten zwei, fünf oder 15 Jahre eine Staffelmiete festlegen. Zwischen jeder einzelnen Mietstaffel muss mindestens ein Jahr liegen. Ansonsten können Sie den Mietpreis staffeln, wie Sie wollen. Sie können Ihre Miete also z. B. in einem Jahr um 20 €, im nächsten Jahr um 10 € und fünf Jahre später um weitere 20 € anheben. Sie müssen keine gleichmäßigen Mietstaffeln vereinbaren (also die Miete

z. B. nicht immer in 10-Euro-Schritten erhöhen). Sie müssen auch nicht immer den gleichen zeitlichen Abstand zwischen den einzelnen Mietstaffeln einhalten. Hauptsache, Sie halten den Mindestabstand von einem Jahr ein.

Die Anfangs- und die Folgemiete bestimmen bei einer Staffelmiete Sie. Gebremst werden Sie lediglich durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Danach darf Ihre einzelne Mietpreisstaffel nie mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Da Sie bei einer Staffelmiete zudem keine Kappungsgrenze (die Obergrenze von 20 % innerhalb von drei Jahren beim gesetzlichen Mieterhöhungsrecht nach § 558 BGB) einhalten müssen, bietet sie Ihnen die Chance, mit einer geringen Anfangsmiete für einen potenziellen Mieter einen Mietanreiz zu schaffen. Die günstige Anfangsmiete könnten Sie im zweiten Jahr sogar verdoppeln und schließlich für die weiteren Mietjahre angemessene Erhöhungen vorsehen.

Beispiel: Staffelmietvereinbarung



Es wird folgende Staffelmiete vereinbart: Die Ausgangsmiete beträgt für die Wohnung netto 550 €, für Garage und Stellplatz 60 €. Sie beträgt:

ab dem 01.10.2011 für die Wohnung 570 €, für Garage und Stellplatz 70 €.

ab dem 01.01.2013 für die Wohnung 580 €, für Garage und Stellplatz 75 €.

ab dem 01.07.2015 für die Wohnung 600 €, für Garage und Stellplatz 85 €.

Die letzte Staffel ist noch nicht das Ende

Angenommen, Sie legen die Mietstaffeln nur für die nächsten fünf Jahre fest. Ihr Mieter wohnt aber die nächsten elf Jahre

bei Ihnen. Dann müssen Sie in den sechs Folgejahren nach Ablauf der Staffelmiete nicht auf eine Mieterhöhung verzichten. Für die Zeit nach Eintritt der letzten Mietstaffel gelten die allgemeinen Mieterhöhungsregeln nach § 558 BGB.

Checkliste: Was bei der Staffelmiete wichtig ist

- Setzen Sie die Grundmiete bzw. die Mietstaffeln nicht zu niedrig an. Sie sind für die Laufzeit daran gebunden.
- Solange Ihre Staffelmiete läuft, dürfen Sie weder die Miete nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben noch eine Modernisierungserhöhung durchführen.
- Sie können eine Staffelmiete für eine unbegrenzte Zeitspanne abschließen – also auch über die eigentliche Frist eines Zeitmietvertrags hinaus.
- Ihr Mieter hat bei einer Staffelmiete ein Sonderkündigungsrecht. Er darf selbst einen länger laufenden Zeitmietvertrag zum Ablauf des vierten Jahres seit Vereinbarung der Staffelmiete kündigen, vorher nicht (§ 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB).
- Halten Sie zwischen jeder Mietstaffel den Mindestabstand von einem Jahr ein. Längere Fristen können Sie problemlos vereinbaren. Sie können so viele Mietpreisstaffeln ansetzen, wie Sie wollen.
- Geben Sie im Mietvertrag in Ihrer Erhöhungsklausel exakt an, ab wann und um wie viel sich Ihre Miete jeweils erhöht. Hüten Sie sich vor bloßen Prozentangaben.

- Sie müssen die Miete nicht immer um den exakt gleichen Betrag erhöhen, sondern können sie z. B. in einem Jahr um 20 €, im nächsten Jahr um 10 € und fünf Jahre später um weitere 20 € anheben.
- Für die Staffelmiete gilt nicht die Kappungsgrenze von 20 % innerhalb von drei Jahren. Ihre einzelnen Mietpreisstaffeln dürfen aber nicht mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Bei Gewerberaum sollten Sie vorsorgen

Sind Sie Gewerberaumvermieter, müssen Sie sich für die „Zeit danach“ etwas anderes einfallen lassen: § 558 BGB gilt nämlich nur für Wohnungsvermieter. Läuft also die Staffelmiete Ihres Gewerberaummietvertrags aus und lässt sich Ihr Mieter nicht freiwillig auf eine neue, höhere Miete ein, bleibt Ihnen nur die Änderungskündigung: also den bestehenden Mietvertrag zu kündigen und gleichzeitig einen neuen Vertrag zu geänderten Konditionen anzubieten. Zwingen können Sie Ihren Mieter allerdings nicht, sich darauf einzulassen. Dagegen bleibt Ihnen als Wohnungsvermieter bei einer berechtigten Mieterhöhung nach § 558 BGB wenigstens die Zustimmungsklage, um Ihre Mieterhöhungswünsche in die Tat umzusetzen.

Indexmiete: Einfacher, als viele glauben!

Von allen Mieterhöhungsmöglichkeiten lässt sich dem Mieter am leichtesten die wenig bekannte Indexmiete „verkaufen“: Mit dieser koppeln Sie die künftige Miethöhe an die Entwick-

lung des allgemeinen Lebenshaltungskosten-Indexes. Den Index berechnet das Statistische Bundesamt – also eine neutrale Stelle – jeden Monat neu.

Beispiele: Indexklauseln



Indexklausel ohne bestimmte Indexänderung

Die Miete verändert sich gemäß dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen.

Indexklausel mit bestimmter Indexänderung

Die Miete verändert sich gemäß dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. seit Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung um mindestens 5 %, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen.

Der Lebenshaltungskosten-Index ist ein neutraler Wertmesser für Ihre Miethöhe. Steigt der Index, erhöht sich Ihre Miete, ohne dass Sie mit dem Mieter um Ihr Geld feilschen müssen. Sinkt der Index allerdings, fällt auch Ihre Miete! Dieses Phänomen taucht in der Praxis allerdings so gut wie nie auf, da die Lebenshaltungskosten im Schnitt stetig steigen. Eine Indexmiete können Sie nur bei frei finanziertem Wohnraum vereinbaren – ganz gleich, ob Sie einen befristeten oder unbefristeten Wohn- oder Gewerberaummietvertrag abschließen. Vermieten Sie dagegen preisgebundenen Wohnraum, ist eine Indexmiete unzulässig.

Ein Zeitmietvertrag ist kein Muss mehr

Bis zum 31.08.2001 mussten Sie einen Indexmietvertrag entweder auf Lebenszeit eines der Vertragspartner abschließen oder dafür sorgen, dass der Mieter ihn auf eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren verlängern konnte. Das konnten Sie z. B. bei einem unbefristeten Mietvertrag mit einem einseitigen Kündigungsverzicht für zehn Jahre erreichen oder indem Sie gleich einen 10-Jahres-Mietvertrag abschlossen.

Diese 10-Jahres-Frist gilt für Wohnungsvermieter seit dem 01.09.2001 nicht mehr. Sie können seither eine Indexmiete abschließen, ohne sich zeitlich beschränken zu müssen bzw. auf Ihr Kündigungsrecht verzichten zu müssen. Gewerbe-raumvermieter haben es schwerer: Für diese gilt weiterhin die 10-Jahres-Frist. Nur eine Erleichterung gibt es für Gewerbe-raumvermieter seit dem 14.09.2007: Sie brauchen für eine bisher genehmigungspflichtige Gleitklausel keine Einzelgenehmigung mehr nach § 2 PaPcG beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle einzuholen. Diese Genehmigungspflicht ist entfallen.

So berechnen Sie die Indexmiete

Wenn Sie wissen wollen, um wie viel sich der Index seit der letzten Mieterhöhung erhöht oder verringert hat, müssen Sie diese Formel kennen:

$$\text{prozentuale Indexsteigerung} = \frac{\text{alter Indexstand}}{\text{neuer Indexstand}} \times 100 - 100$$

Beispiel: Berechnung einer Indexerhöhung



Sie haben Ihren Mietvertrag im September 2004 abgeschlossen. In diesem Monat lag der Verbrauchspreisindex für Deutschland auf der Preisbasis 2005 bei 98,6. Laut Mietvertrag dürfen Sie die Miete erhöhen, wenn sich der Preisindex um mindestens 6 % verändert hat. Im September 2009 steht der Index bei 106,7. Dürfen Sie jetzt die Miete erhöhen? Dazu errechnen Sie nach der obigen Formel, um wie viel Prozent der Index seit Mietvertragsabschluss gestiegen ist:

$$\frac{98,6}{106,7} \times 100 - 100 = 8,2 \%$$

Der Indexstand hat sich sogar um 8,2 % verändert. Sie sollten jetzt schleunigst Ihre Miete um 8,2 % erhöhen, sonst verschenken Sie weiterhin Monat für Monat Geld. Bei einer Miete von z. B. 650 € sind das immerhin pro Monat 53,30 €, aufs Jahr gerechnet 639,60 €.

Ab wann hätten Sie denn die Miete gemäß Ihrem Mietvertrag erhöhen dürfen? Sobald sich der alte Indexstand von 98,6 um 6 % nach oben verändert. Bei welchem Indexstand dies der Fall war bzw. ist, errechnen Sie folgendermaßen:

$$\frac{98,6}{100} \times 6 + 98,6 = 104,5$$

Beim Indexstand von 104,5, der im November 2007 erreicht war, hätten also die Miete erhöhen dürfen.

Die Indexmiete gilt mindestens für ein Jahr

Während der Laufzeit der Indexmiete muss die Miete jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Vorher ist keine Mieterhöhung möglich. Ausnahme: eine Mieterhöhung wegen baulicher Änderungen nach § 559 BGB aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, sowie eine Erhöhung der Betriebskosten nach § 560 BGB. Während der Geltungs-

dauer der Indexmiete ist eine Erhöhung der Miete gemäß § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgeschlossen.

Die erhöhte Miete können Sie mit einer schriftlichen Änderungserklärung unter Angabe der jeweils eingetretenen Änderung des Index geltend machen. Das Gleiche gilt, wenn der Index gefallen ist und Ihr Mieter eine Mietsenkung geltend machen will. In dem Schreiben muss die jeweilige neue Miete oder der Erhöhungsbetrag in einem konkreten Geldbetrag angegeben sein. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen.

Beispiel: Gültigkeitsbeginn der neuen Miete



Sie schicken Ihr Mieterhöhungsschreiben im März ab. Ab Mai muss Ihr Mieter die erhöhte Miete zahlen.

Ihr gesetzliches Mieterhöhungsrecht

Wenn Sie weder eine Staffel- noch eine Indexmiete in Ihrem Wohnungsmietvertrag vereinbart haben, müssen Sie sich dennoch nicht bis zum Mietvertragsende mit Ihrer einmal vereinbarten Miete zufriedengeben. Dafür sorgt das gesetzliche Mieterhöhungsrecht in § 558 ff. BGB. Danach können Sie Ihre Miete stets auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete versteht man den Betrag, der üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in derselben Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde gezahlt

wird. Dabei fallen nur die Mieten ins Gewicht, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder erhöht wurden.

Liegt Ihre Miete um mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, begehen Sie als Wohnraumvermieter eine Ordnungswidrigkeit nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Um dem zu entgehen, müssen Sie sich bei jedem neuen Mietvertragsabschluss und bei jeder Mieterhöhung an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.

Das gesetzliche Mieterhöhungsrecht nach § 558 ff. BGB setzt voraus, dass Sie mit Ihrer derzeitigen Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist, müssen Sie mit einem der vier gesetzlich vorgeschriebenen Begründungsmittel nachweisen:

- 1 dem Mietspiegel,
- 2 drei Vergleichswohnungen,
- 3 der Auskunft aus einer Mietdatenbank oder
- 4 einem Sachverständigengutachten.

An diese Fristen müssen Sie sich halten

Zudem dürfen Sie Ihre Miete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 % erhöhen (= Kappungsgrenze). Haben Sie vor zwei Jahren Ihre Miete schon einmal um 20 % erhöht, ist die Kappungsgrenze bereits ausgeschöpft. Selbst wenn Sie die Kappungsgrenze noch nicht erreicht haben, dürfen Sie nicht beliebig oft Ihre Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben. Vielmehr dürfen Sie Ihr Mieterhöhungs-schreiben frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung losschicken. Entscheidend dafür, ab wann Ihr Mieter Ihnen

mehr Miete zahlen muss, ist der Zugang Ihrer Erhöhungserklärung. Sie können die erhöhte Miete vom Beginn des dritten auf den Zugang der Erklärung folgenden Monats anfordern (z. B. erhält Ihr Mieter das Erhöhungsschreiben zwischen 01.6. und 30.06., muss er ab 01.09. die erhöhte Miete zahlen).

Wenn der Mieter nicht zustimmt

Ihr Mieterhöhungsverlangen tritt nur in Kraft, wenn Ihr Mieter der Anhebung zustimmt. Tut er das innerhalb von zwei Monaten nach Zugang Ihres Erhöhungsschreibens nicht, können Sie seine Zustimmung einklagen. Wollen Sie nicht klagen, lassen Sie Ihren Mieterhöhungswunsch fallen. Das hindert Sie aber nicht daran, es später noch einmal zu versuchen.

Beispiel: Gesetzliche Mieterhöhung



Ihr Erhöhungsschreiben geht Ihrem Mieter im Juli zu. Er muss Ihnen ab Oktober die höhere Miete zahlen – vorausgesetzt natürlich, er hat Ihrem Anliegen nach § 558 BGB zugestimmt.

Erreicht die Zustimmung Ihres Mieters Sie nicht bis zum Ende des zweiten Monats, nachdem er Ihr Erhöhungsschreiben erhalten hat – in obigem Beispiel also bis zum 30.09. –, stehen Sie vor einer schwierigen Entscheidung: Entweder Sie klagen jetzt innerhalb von drei weiteren Monaten (also bis zum 31.12.) die Zustimmung Ihres Mieters zur Mieterhöhung ein oder Sie verzichten auf diese Mieterhöhung. Entscheiden Sie sich dafür, Ihre Mieterhöhung durchzufechten, muss Ihre Klage spätestens bis zum 31.12. beim Gericht sein.

Das Begründungsmittel „Mietspiegel“

Berufen Sie sich bei Ihrer Mieterhöhung nach § 558 BGB auf einen Mietspiegel, ist das ein solides Standbein, an dem Ihr Mieter nur schwer rütteln kann. Vorausgesetzt, Sie halten sich an die dort festgeschriebenen Zahlen. Selbst wenn der Mietspiegel Ihrer Stadt bereits ein paar Jahre alt ist, hüten Sie sich davor, ihn z. B. nach dem Wohnungsmieten-Index fortzuschreiben oder sonst durch Zeitzuschläge auf den aktuellen Stand zu bringen. Existiert für Ihre Stadt kein Mietspiegel, können Sie beim Wohnungsbauamt nachhaken, ob dort ein Mietkataster geführt wird.

Vergleichswohnungen: Drei sind Pflicht

Begründen Sie Ihr Erhöhungsschreiben mit drei Vergleichswohnungen, müssen Sie deren Lage so exakt beschreiben, dass der Mieter sie mühelos finden und Ihre Angaben überprüfen kann. Neben der Adresse müssen Sie Hinweise zur Ausstattung, zur Wohnfläche und der gezahlten Miete geben. Zudem müssen Sie das Geschoss nennen und – wenn es auf dem Stockwerk mehr als eine Wohnung gibt – deren Lage ergänzen: rechts, links bzw. Mitte (BGH, Urteil v. 18.12.2002 – VIII ZR 141/02, WM 2003, S. 149). Gibt es eine von außen erkennbare Wohnungsnummer, gehört auch diese in Ihr Erhöhungsschreiben hinein. Existiert keine Wohnungsnummer, sollten Sie den Namen des Mieters, der in der Vergleichswohnung wohnt, nennen. Mehr als drei Wohnungen sind besser! Fällt nämlich eine davon als unbrauchbar aus, weil sie nicht so vergleichbar ist, wie Sie meinten, ist Ihr Mieterhöhungsbegehren unwirksam. Sie können es leider nicht mehr da-

durch retten, dass Sie eine andere Wohnung nachschieben. Ihnen bleibt dann nur noch eines: ein neues Mieterhöhungs-schreiben mit neuen Fristen loszuschicken.

Gibt es in Ihrer Stadt einen Mietspiegel, müssen Sie darauf in Ihrem Mieterhöhungsschreiben eingehen. Auch dann, wenn Sie Ihre Erhöhung mit drei Vergleichswohnungen begründen.

Mehr Miete wegen Modernisierung

Sie haben in Ihre Wohnung neue Fenster, eine Energie sparende Heizung oder einen Wasserzähler eingebaut? Dann können Sie mit einer Modernisierungsmieterhöhung einen Teil der Ihnen entstandenen Aufwendungen von Ihrem Mieter zurückholen. Dieser Weg steht Ihnen allerdings nur dann offen,

- wenn Sie mit Ihren Umbauten den Gebrauchswert Ihrer Mieträume dauerhaft und nachhaltig verbessern,
- wenn Ihr Mieter durch die Modernisierung künftig Energie (Strom, Wasser oder Heizkosten) einsparen kann.

So gehen Sie bei einer Modernisierungserhöhung



- 1 Drei Monate vor Beginn der Modernisierungsarbeiten: Sie kündigen dem Mieter die Arbeiten sowie die voraussichtliche Mieterhöhung an (siehe S. 43)
- 2 Nach Abschluss der Arbeiten: Sie schicken Ihrem Mieter die Mieterhöhungserklärung. Die erhöhte Miete muss Ihr Mieter dann drei Monate nach Erhalt dieses Schreiben zahlen (siehe S. 44).

Was Sie vom Mieter an Mithilfe verlangen können

Bauen Sie in der Mieterwohnung etwas um und müssen Sie deswegen Möbel verrücken, Teppiche zusammenrollen, Regale leer räumen oder Bilder abhängen, bevor Sie mit Ihren Arbeiten beginnen können, ist das Ihre Angelegenheit. Ihr Mieter muss es nur dulden – mehr aber auch nicht! Müssen Sie deswegen sogar die Möbel des Mieters außerhalb der Wohnung lagern, gehen diese Transport- und Lagerkosten ebenfalls auf Ihre Rechnung. Hinterher muss wieder alles an den alten Platz zurück! Und der ganze Modernisierungsschmutz? Auch den müssen Sie wegwischen (AG Hamburg, Urteil v. 06.03.2007, 40 C 230/06, WM 2007, S. 445).

Wie viel mehr Miete Sie fordern können

Sie dürfen 11 % Ihrer Umbaukosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Ein Zwölftel dieses Betrags ergibt Ihren monatlichen Mieterhöhungsbetrag.

Beispiel: Berechnung der Erhöhung bei Modernisierung



Für den Umbau Ihrer Mietwohnung haben Sie 3.000 € ausgegeben. Sie können die monatliche Miete Ihres Mieters also um 27,50 € (11 % von 3.000 € = 330 € : 12 Monate = 27,50 €) erhöhen.

Die obere Messlatte für Ihre Modernisierungsmieterhöhung bildet § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Danach darf Ihre Miete nach der Modernisierung maximal 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Sparen Sie durch die Modernisierung Kosten für Instandsetzung, die ohnehin notwendig wäre, müssen Sie diesen Betrag von den gesamten Modernisierungskosten abziehen. „Fiktive Instandhaltungskosten“ nennen das die Juristen.

Kündigen Sie Ihre Arbeiten unbedingt vorher an

Mindestens drei Monate, bevor Sie mit Ihren Modernisierungsarbeiten beginnen, müssen Sie Ihrem Mieter Ihre Arbeiten und die deswegen geplante Erhöhung ankündigen. Informieren Sie Ihren Mieter schriftlich über Art, Umfang, Beginn, voraussichtliche Dauer und die geplanten Kosten der Arbeiten sowie über die zu erwartende Mieterhöhung. Halten Sie diese Frist von drei Monaten für die Modernisierungsankündigung ein und schicken Sie nach Abschluss der Arbeiten die Mieterhöhungserklärung an Ihren Mieter, gilt wieder eine dreimonatige Frist: Drei Monate nach Erhalt dieser Erklärung muss der Mieter die erhöhte Miete zahlen.

Vergessen Sie, Ihre Umbauarbeiten anzukündigen, haben Sie schlechte Karten, überhaupt eine höhere Miete zu bekommen. Zum einen muss Ihr Mieter die Arbeiten nicht dulden, zum anderen kann Ihr Versäumnis Ihre Mieterhöhung generell unwirksam machen. In einem solchen Fall kann nur noch Ihr Mieter die Mieterhöhung retten. Duldet er nämlich die Arbeiten trotz fehlender Ankündigung, besteht Ihr Mieterhöhungsrecht weiter. Ein Wermutstropfen bleibt Ihnen aber dennoch. Haben Sie die Modernisierungsmieterhöhung gar nicht oder weniger als drei Monate vor Beginn der Arbeiten (BGH, Urteil v. 19.9.2007, VIII ZR 6/07) angekündigt, verlängert sich die Frist vom Eingang der Mieterhöhungserklärung

bei Ihrem Mieter bis zur Wirksamkeit der Erhöhung von drei Monaten um zusätzliche sechs auf neun Monate. Gleiches gilt, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Erhöhung um mehr als 10 % übersteigt.

Beispiele: Modernisierungserhöhung



Zu spät angekündigt

Sie möchten im Juni Modernisierungsarbeiten in Ihrer Wohnung durchführen. Wenn Sie Ihrem Mieter diese Arbeiten sowie die Erhöhung bis zum 01.03. ankündigen, können Sie nach Abschluss der Arbeiten – z.B. am 15.06. – das Mieterhöhungsschreiben verschicken. Ihre Erhöhung wird ab dem 01.09. wirksam. Haben Sie die Arbeiten jedoch erst am 01.04. angekündigt, wird Ihre Mieterhöhung erst ab 01.03. des folgenden Jahres wirksam, auch wenn Sie die Mieterhöhungserklärung im Juni verschicken.

Mieterhöhung um 10 % höher als angekündigt

Statt der geplanten 3.000 € belaufen sich Ihre Modernisierungskosten nach Abschluss der Arbeiten auf 3.500 €. Ein Zwölftel von 11 % dieser Kosten sind 32 € – damit ist die Erhöhung um 16 % höher als die angekündigten 27,50 €. Möchten Sie die Miete trotzdem um 32 € erhöhen und schicken Ihrem Mieter die Mieterhöhungserklärung im Juni zu, muss er statt ab dem 01.09. erst ab dem 01.03. des folgenden Jahres mehr Miete zahlen.

Wann Sie Ihr Mieterhöhungsschreiben losschicken

Ihre Mieterhöhungserklärung dürfen Sie nicht vor Abschluss der Arbeiten abgeben. Haben Sie die Modernisierung beendet, gibt es keine gesetzliche Frist, innerhalb derer Sie Ihr Erhöhungsschreiben an Ihren Mieter schicken müssen. Je länger Sie also warten, umso mehr freut das Ihren Mieter. Allerdings: Allzu lange sollten Sie sich mit Ihrer Mieterhö-

hungserklärung nicht Zeit lassen. Sie verschenken sonst nämlich nicht nur eine Menge Geld, sondern es droht Ihnen auch die Verwirkung Ihres Erhöhungsanspruchs. Liegen zwischen der Modernisierung und Ihrer Mieterhöhungserklärung mehrere Jahre, verspielen Sie damit die Chance auf eine höhere Miete.

Wenn Ihr Mieter Rechnungsbelege sehen will

Vielleicht möchte Ihr Mieter die Rechnungskopien der Modernisierungsarbeiten sehen. Diese darf er am Sitz des Vermieters einsehen. Wohnen Sie allerdings nicht im gleichen Ort, in dem sich die Mieterwohnung befindet, kann er von Ihnen verlangen, dass Sie ihm die Unterlagen am Ort des Mietobjekts vorlegen. Dieses Recht gibt ihm § 259 BGB. Sie müssen Ihrem Mieter also, wenn er es wünscht, sämtliche Rechnungen und sonstigen Belege in geordneter Zusammenstellung nach Modernisierungsmaßnahmen und -gewerken sortiert präsentieren. Anstelle der Einsichtnahme kann Ihr Mieter Sie auch auffordern, ihm gegen Erstattung der Auslagen Kopien der Rechnungen zu senden.

Verlieren Sie bitte bei Ihrer Modernisierungsmieterhöhung nie das Wirtschaftlichkeitsgebot aus den Augen. Das gilt in besonderem Maße, wenn Sie umbauen, um Energie einzusparen. Unwirtschaftlich ist Ihre Modernisierung dann, wenn Ihre Mieterhöhung doppelt so hoch ist wie die letztendlich eingesparten Energiekosten. Damit handeln Sie sich Ärger mit Ihrem Mieter ein!

Alternative: Modernisierungsvereinbarung

Statt den umständlichen Weg über eine Modernisierungsmieterhöhung zu gehen, können Sie es sich leichter machen: Schließen Sie mit Ihrem Mieter eine Modernisierungsvereinbarung. Damit schaffen Sie von vornherein klare Verhältnisse. Ihr Mieter weiß, was auf ihn zukommt, und Sie sparen sich nicht nur viel Rechnerei, sondern auch eine Menge Schreibarbeit. Denn Sie müssen weder die Modernisierung ankündigen noch hinterher ausführliche Begründungen abgeben oder Zahlen offenlegen. Der entscheidende Unterschied zur Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB: Sie einigen sich mit Ihrem Mieter bereits vor Beginn der Arbeiten auf eine bestimmte Miethöhe.

Zudem legen Sie fest, ob und um wie viel Ihr Mieter die Miete während der Bauarbeiten wegen des Schmutzes und Lärms mindern darf – so nehmen Sie eventuellen Mietminderungsansprüchen von Anfang an den Wind aus den Segeln. Ihr Prozess- und Kostenrisiko sinkt damit auf null. Sie können den Ablauf der Bauarbeiten besser terminieren und mit einem fest vereinbarten Mieterhöhungsbetrag kalkulieren. Noch ein Pluspunkt: Mit einer Modernisierungsvereinbarung umgehen Sie ganz legal das Sonderkündigungsrecht Ihres Mieters. Der Pferdefuß an der Sache: Ihr Mieter muss diesen Vertrag nicht unterschreiben – besser ist es für Sie, er tut es doch. Lieber wird er es natürlich tun, wenn es Ihnen gelingt, ihm die Vereinbarung so richtig schmackhaft zu machen. Das kann dadurch geschehen, dass Sie den Termin für den Beginn der erhöhten Zahlungen weiter nach hinten setzen.





So überzeugen Sie Ihren Mieter von den Vorteilen



Rechnen Sie Ihrem Mieter vor, ab wann Sie laut § 559 BGB die höhere Miete verlangen könnten. Zeigen Sie ihm, dass er im Vergleich dazu mit Ihrer Erhöhungsvereinbarung besser fährt. Am besten, Sie rechnen ihm genau aus, was er spart, wenn er die Modernisierungsvereinbarung unterzeichnet. Auch dieses Argument könnte Ihren Mieter überzeugen: Die neue Miete ist bis auf die letzte Kommastelle vertraglich festgelegt. Wird der Umbau teurer als erwartet, muss Ihr Mieter keinen Cent mehr zahlen. Das Risiko geht also auf Ihr Konto.

Wenn der Mieter zu spät oder zu wenig zahlt

Ärgerlich, wenn Sie Ihrer Miete hinterherlaufen müssen! Was können Sie in solchen Fällen tun?

So gehen Sie bei Zahlungsrückstand vor

-  1 Prüfen Sie: Zu spät und/oder zu wenig gezahlt?
-  2 Mahnen Sie Ihren Mieter ab.
-  3 Alternativ dazu: Vereinbaren Sie mit einem lang-jährigen, zuverlässigen Mieter Ratenzahlungen.
-  4 Ab einer bestimmten Höhe des Rückstands: Sie können Ihrem Mieter fristlos kündigen. Er erhält automatisch eine Schonfrist zum Ausgleich seines Rückstands.

-  **5** Keine Zahlung innerhalb der Schonfrist: Ihre Kündigung bleibt wirksam.
-  **6** Zahlung innerhalb der Schonfrist: Ihre Kündigung wird unwirksam.
- 7** Nochmaliger Zahlungsrückstand innerhalb von zwei Jahren: Sie können Ihrem Mieter ohne Schonfrist fristlos kündigen.

Bis wann muss die Miete eingehen?

Bis wann der Mieter normalerweise zahlen muss, steht im Gesetz: Die Miete für Wohn- und Gewerberäume ist nach §§ 579 Abs. 2, 556 b BGB jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats für diesen laufenden Monat fällig. Das bedeutet: Bis zum dritten Werktag eines Monats muss Ihr Mieter das Geld „auf den Weg schicken“. Wichtig: Der dritte Werktag eines Monats ist nicht identisch mit dem jeweils kalendarischen Dritten. Bitte beachten Sie: Der Mieter muss laut Gesetz lediglich bis zum dritten Werktag seine Überweisung zur Bank geben. Nur wenn eine Rechzeitigkeitsklausel in Ihrem Mietvertrag steht, muss die Miete am dritten Werktag auf Ihrem Konto sein.

Beispiele: Zahlungsfristen



3. Werktag im Monat

Da z. B. der 1. Mai immer ein Feiertag ist, muss der Mieter die Miete für Mai nie bis zum kalendarischen 03.05. überwiesen haben.

Rechzeitigkeitsklausel

„Für die Rechzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.“

Nur regelmäßige Zahlungen zählen mit

Um zu wissen, ob der Mieter mit seinem Rückstand die kritische „Kündigungsgrenze“ erreicht hat, dürfen Sie nur die regelmäßig vom Mieter zu zahlenden Leistungen berücksichtigen. Darunter fallen z. B. die Miete, die Betriebskostenpauschale oder die Betriebskostenvorauszahlung. Für Ihr Kündigungsrecht wegen Zahlungsrückstand kommt es nicht darauf an, ob Ihr Mieter seine Zahlungsschwierigkeiten selbst verschuldet hat oder ob er wegen Krankheit oder Arbeitslosigkeit nicht in der Lage ist, seine Miete zu zahlen.

Nicht mitrechnen dürfen Sie die Rückstände aus nur einmaligen Leistungen. Bleibt Ihnen Ihr Mieter also z. B. die letzte Nachzahlung aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung, die Kautions- oder Schadensersatzansprüche wegen einer mutwillig zerbrochenen Fensterscheibe schuldig, rechtfertigt ein solcher Rückstand noch keine Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Für derartige Rückstände bleibt Ihnen nur der Weg über einen Mahnbescheid oder eine Zahlungsklage.

Korrekt abmahnen oder kündigen

Der erste und einfachste Schritt für betroffene Vermieter: Mahnen Sie Ihren Mieter ab und drohen Sie ihm mit der Kündigung, falls er sein vertragswidriges Verhalten fortsetzt. Ist z. B. ein langjähriger, stets zuverlässiger Mieter zahlungswillig, aber derzeit zahlungsunfähig, können Sie mit ihm alternativ eine Ratenzahlungsvereinbarung schließen, am besten schriftlich. Einigen Sie sich mit Ihrem Mieter, wie viel er ab wann und bis zu welchem Termin „abstottern“ darf

(mehr zur korrekten Form der Abmahnung, auch in anderen Fällen, siehe S. 116). Wollen Sie einen „schwierigen“ Mieter loswerden, ist ein Zahlungsrückstand natürlich das schnellste und günstigste Mittel dafür. Hat der Mieterückstand nämlich eine gewisse Höhe erreicht, können Sie dem Mieter fristlos kündigen. Das ist der Fall, wenn Ihr Mieter

- mit zwei aufeinanderfolgenden Mieten (inkl. Vorauszahlungen) in Höhe von einer Monatsmiete und einem Cent in Rückstand gerät (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB) oder
- wenn seine Mietschulden aus mehreren Monaten die Mindesthöhe von zwei Monatsmieten erreicht haben.

Vermieten Sie mit der Wohnung eine Garage oder einen Stellplatz, müssen Sie die Grundmiete plus die Garagenmiete plus eventuelle Betriebskostenvorauszahlungen zusammenrechnen, um feststellen zu können, ob der Mieterückstand tatsächlich schon für eine fristlose Kündigung reicht.

Beispiel: Berechnung der Mietschulden



Sie haben mit Ihrem Mieter eine Miete von 500 € plus 100 € Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Im Mai überweist er Ihnen nur 300 €. Bis zum dritten Werktag im Juni hat er Ihnen noch gar nichts überwiesen. Da der Mieterückstand aus zwei aufeinanderfolgenden Monaten somit über den notwendigen 601 € liegt, können Sie Ihrem Mieter fristlos kündigen. Gleiches würde gelten, wenn Ihnen Ihr Mieter zwar im Juni die volle Miete überwies, dafür aber im Juli und August jeweils wieder nur die Hälfte und im September sogar nur 100 €. Der Mieterückstand aus mehreren Monaten (Mai, Juli, August, September) würde dann 1.400 € betragen. Da auf diese Weise ein Mieterückstand von mehr als den erforderlichen zwei Monatsmieten (1.200 €) aufgelaufen ist, dürfen Sie fristlos kündigen.

Sie müssen sich entscheiden, falls Ihr Mieter nicht zahlt: Entweder gewähren Sie ihm einen Zahlungsaufschub (immer schriftlich und nur für eine exakt geschuldete Mietzahlung) oder Sie kündigen ihm gleich. Oft hilft auch der Hinweis an den Mieter auf einen eventuell bestehenden Wohngeldanspruch. Mit einem sozialhilfeberechtigten Mieter fahren Sie nämlich besser als mit einer leer stehenden Wohnung.

Bezahlte Schulden retten den Mieter

Ihr Wohnungsmieter genießt eine Schonfrist, innerhalb derer er seine Mietrückstände begleichen und somit Ihre fristlose Kündigung ungeschehen machen kann. Diese läuft erst zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage ab. Zahlt er innerhalb dieser Frist alle seine Mietschulden samt der laufenden Miete, macht er damit Ihre Kündigung unwirksam. Allerdings kann er dieses „Spielchen“ nur einmal innerhalb von zwei Jahren mit Ihnen treiben. Bis dahin angefallene Anwalts- und Prozesskosten muss Ihnen Ihr Mieter natürlich ersetzen. Gerät Ihr Wohnungsmieter ein weiteres Mal innerhalb des 2-Jahres-Zeitraums in Zahlungsrückstand und kündigen Sie ihm deshalb erneut, bleibt es auch dann bei der fristlosen Kündigung, wenn er sofort nach Kündigungsausspruch seine Mietschulden begleicht. Gewerberaummieter trifft es wesentlich härter! Für diese gibt es keine Schonfrist: Zahlt ein Gewerberaummieter seine (kompletten!) Mietschulden nicht, bevor Ihr Kündigungsschreiben in seinem Briefkasten landet, ist der Mietvertrag damit beendet. Jedenfalls, wenn Sie sich nicht doch noch zu einem Fortsetzen des Vertrags umstimmen lassen.

Beispiel: Schuldenbegleichungszeitraum



Ihr Mieter zahlt bereits seit zwei Monaten seine Miete nicht mehr. Sie haben ihm deswegen fristlos gekündigt. Weil er weder freiwillig auszieht noch seine Mietschulden begleicht, erheben Sie Räumungs- und Zahlungsklage. Diese wird Ihrem Wohnungsmieter am 01.08. zugestellt. Er kann noch bis zum 01.10., 24 Uhr, seine Schulden bei Ihnen begleichen und Ihre Kündigung damit unwirksam machen.

Wann der Mieter mindern darf

Sie wollen die volle Miete, Ihr Mieter dafür eine mangelfreie Wohnung. Was aber, wenn z. B. im Winter plötzlich die Heizung ausfällt oder es wie Hechtsuppe durch die alten Fenster zieht? Tritt solch ein erheblicher Mangel auf, kann Ihr Mieter

- darauf pochen, dass Sie den Mangel beseitigen,
- verlangen, dass Sie ihm seine Aufwendungen ersetzen, wenn er – nachdem Sie trotz Anzeige des Mangels untätig geblieben sind oder in besonders dringlichen Fällen – selbst einen Handwerker gerufen hat, der dem Mangel abgeholfen hat,
- je nach Ausmaß des Mangels die ganze Miete oder nur einen Teil davon so lange mindern, bis Sie den Schaden endgültig beseitigt haben,
- maximal den dreifachen Mietminderungsbetrag pro Monat so lange zurückbehalten, bis Sie den Schaden endgültig beseitigt haben,
- Schadensersatz von Ihnen verlangen, wenn es bei ihm durch den Mangel noch zu weiteren Schäden gekommen

- ist (wenn es z. B. durchs defekte Dachfenster hereinregnet und ein Gemälde Ihres Mieters dadurch beschädigt wird),
- fristlos kündigen.

Wann ein Mangel vorliegt

Es gibt zwei Arten von Mängeln: Zum einen solche, die direkt dem Mietobjekt anhaften, z. B. eine feuchte Wand im Schlafzimmer, eine hellhörige Wohnung, Ungezieferbefall, die kaputte Heizung, der zu lange Vorlauf beim Warmwasser. Auf der anderen Seite können aber auch Einwirkungen aus der Umgebung des Mietobjekts einen Mangel darstellen (Baustellenlärm, Tauben, anfahrende Busse). Ihr Mieter darf natürlich nur mindern, wenn wirklich ein erheblicher Mangel vorliegt. Stört sich Ihr Mieter also lediglich an der kleinen Spinne, die über das Fenster in seine Wohnung krabbelt, ist das noch kein Mietminderungsgrund. Bei einer Ratte wäre das schon etwas anderes! Ihre Wohnung ist mangelhaft, wenn Sie nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist oder ihr eine zugesicherte Eigenschaft fehlt.

Beispiel: Fehlende zugesicherte Eigenschaft



Ihr Mieter legt Wert auf eine ruhige Wohngegend. Bei der Wohnungsbesichtigung ist es zwar ruhig, aber es sind gerade Schulferien. Er fragt ausdrücklich, ob viel Lärm von der Schule gegenüber ausgeht, und Sie verneinen dies. Der Mieter besteht darauf, dass dies im Mietvertrag vermerkt wird. Tatsächlich ist es jedoch während der Schulzeit in der Wohnung sehr laut, sodass Ihr Mieter deswegen mindern kann. Schließlich haben Sie ihm ja zugesichert, dass es sich um eine ruhige Wohngegend handelt.

Verschulden spielt keine Rolle

Einige Vermieter glauben, der Mieter dürfe nur mindern, wenn der Vermieter den Mangel verschuldet habe. Das ist jedoch falsch! Mindern darf Ihr Mieter unabhängig davon, ob Sie als Vermieter für den Mangel verantwortlich sind, also selbst dann, wenn die Ursache des Mangels völlig außerhalb Ihres Einflussbereichs liegt oder von Ihnen gar nicht beseitigt werden kann.

Beispiele: Unverschuldeter Mangel



Auf dem Nachbargrundstück wird ein Einkaufszentrum gebaut und Ihr Mieter fühlt sich durch den Baulärm gestört. Oder: Ihr Haus wird als beliebtes Zwischenlandungsziel von Tauben entdeckt, die den Balkon Ihres Mieters verkoten. Vor Ihrem Haus wird eine Bushaltestelle eingerichtet und Ihr Mieter fühlt sich durch den Lärm der anfahrenden bzw. bremsenden Busse gestört. Bratgerüche vom Imbiss nebenan ziehen zu Ihrem Mieter herüber.

Auch aus den im Beispiel genannten darf Ihr Mieter die Miete mindern, obwohl Sie als Vermieter gar nichts dafür können. Für den Gesetzgeber gilt nur, dass Sie als Vermieter nicht in der Lage sind, Ihrem Mieter ein störungsfreies Wohnen zu bieten. Deshalb muss Ihr Mieter nicht den vollen Mietpreis zahlen. Auf Überempfindlichkeiten Ihres Mieters müssen Sie hingegen keine Rücksicht nehmen.

Weist Ihre Wohnung einen erheblichen Mangel auf, den Ihnen Ihr Mieter angezeigt hat, darf er die Miete angemessen kürzen. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie sich bereits mit dem Beheben des Mangels in Verzug befinden, Sie eine Schuld am Mangel trifft oder Sie eigentlich gar keine Möglichkeit haben, dem Mangel künftig abzuweichen.

Ohne Mängelanzeige keine Minderung

Will Ihr Mieter die Miete mindern, gibt es ein paar Spielregeln, an die er sich dabei halten muss: Die Miete darf er nur dann heruntersetzen, wenn er Ihnen den Mangel zuvor angezeigt hat. Damit erhalten Sie Gelegenheit, den Mangel zu beseitigen. Solange Sie dies nicht tun bzw. nicht tun können, ist Ihre Miete kraft Gesetzes gemindert. Ihr Mieter muss Ihnen den Mangel nicht schriftlich anzeigen. Es genügt, wenn er es mündlich tut. Er muss Ihnen auch keine Frist setzen, innerhalb derer Sie den Mangel noch „ungestraft“ (= ohne die angedrohte Mietminderung) beseitigen können. Sein Mietminderungsrecht besteht vielmehr ab dem Zeitpunkt, an dem er Ihnen den Mangel angezeigt hat.

Um wie viel der Mieter mindern darf

Um wie viel Ihr Mieter die Miete mindern darf, hängt immer vom speziellen Einzelfall ab. Gesetzlich festgelegte Mietminderungstabellen gibt es nicht. Es ist also nirgendwo normiert, wie viel Ihr Mieter z. B. von der Miete abziehen darf, wenn der Wasserhahn tropft oder ein Fenster klemmt. Allerdings können Sie sich an den zahlreich ergangenen Gerichtsurteilen zur Mietminderung orientieren, die in ihrer Gesamtheit eine gewisse Tendenz aufzeigen. Diese bereits gefällten Urteile betreffen aber nur den jeweiligen Einzelfall und können meist nicht direkt auf einen anderen Fall übertragen werden. Bei der Höhe der Mietminderungsquote spielen die Schwere des Mangels sowie der Grad und die Dauer einer geminderten Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch eine Rolle.

Klar ist, dass Ihr Mieter nur für den Zeitraum mindern darf, in dem der Mangel den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt hat. Diesen zeitanteiligen Betrag darf Ihr Mieter aus seiner Monatsmiete herausrechnen.

Die Mietminderungsquote hängt zudem noch vom Nutzungszweck der Räume ab. So fällt ein Mangel im Wohnzimmer regelmäßig schwerer ins Gewicht als ein Mangel im Kinderzimmer, denn der Wohnwert, der den einzelnen Räumen einer Wohnung zugeordnet wird, ist durchaus unterschiedlich. So können Sie z. B. für das Wohnzimmer 32 % ansetzen, das Kinderzimmer 23 %, das Schlafzimmer 13 %, die Küche 12 %, das Bad 12 % und betroffene Abstellräume z. B. nur 8 %.

Beispiel: Mietminderungsberechnung



Im Frühjahr fällt die Heizung im Wohnzimmer aus. Den Mietanteil des Wohnzimmers berechnen Sie folgendermaßen: Gesamtmiete von 900 € x 32 % (= Wohnwertanteil des Wohnzimmers an der Gesamtwohnung) = 288 € Monatsmiete, die auf das Wohnzimmer entfällt.

Die Mietminderungshöhe können Sie so berechnen: 288 € (= Mietanteil pro Monat fürs Wohnzimmer) x 50 % (= angenommene Mietminderungsquote für einen Heizungsausfall im April) = 144 € (= monatliche Mietminderungssumme). Falls die Heizung nicht den ganzen Monat lang, sondern nur an sieben Tagen ausgefallen ist, teilen Sie die Minderung für das Wohnzimmer einfach durch die Anzahl der Tage des betroffenen Monats, z. B. im April durch 30 Tage.

Das macht pro Tag 4,80 € (144 : 30). Falls die Heizung im Wohnzimmer nur an sieben Tagen nicht funktionierte, ergibt dies einen Minderungsbetrag in Höhe von 33,60 €.

Die häufigsten Mietminderungsgründe

Grund	Höhe möglicher Mietminderung (Urteile)
Abfluss- leitung	25 %, wenn die Abflussleitung undicht ist (LG Düsseldorf, WM 1996, S. 282).
Abwasser	3 %, wenn in der Badewanne das Abwasser wieder zurückläuft und sich dort sammelt (LG Wuppertal, WM 1996, S. 468).
Ameisen	0 %, wenn Ihr Mieter an manchen Tagen vereinzelt Ameisen in der Mietwohnung sieht, auch wenn er befürchtet, dass es sich um die Vorhut weiterer Ameisen handelt, die sich in der Wohnung niederlassen wollen (AG Köln, Urteil v. 06.04.1998, 213 C 548/97, ZMR 1999, S. 262).
Badezimmer/ Warmwasser	15 %, wenn im Bad der Warmwasserboiler ausfällt und Ihr Mieter deswegen kalt duschen muss (AG München, NJW-RR 1991, S. 845).
Balkon/ Benutzung	3 %, wenn der Balkon der Mietwohnung unbe nutzbar ist (LG Berlin, MM 1986, Nr. 9,27).
Bauarbeiten/ Großbaustelle nebenan	Neben Ihrem Haus ist eine Großbaustelle: 20 %, obwohl Ihr Mieter während der Bauarbeiten, die von 6 bis 17 Uhr andauern, nicht zu Hause ist (AG Regensburg, WM 1992, S. 476).
Bauarbeiten/ Zugang zum Bad	In der Wohnung Ihres Mieters werden Arbeiten durchgeführt. Der Zugang zum Bad ist dadurch erschwert und die Badbenutzung leicht eingeschränkt: 20 % (LG Berlin, GE 1998, S. 1151).

Grund	Höhe möglicher Mietminderung (Urteile)
Baugerüst	10 %, wenn Sie Baugerüst und Abdeckplane an Ihrem Mietshaus anbringen (KG Berlin, Urteil v. 08.01.2001, 8 U 5875/98, GE 2001, S. 620).
Bauschutt	0 %. Zieht einer Ihrer Mieter ein, während noch Bauarbeiten am neu erstellten Haus notwendig sind, muss er mit kleineren Beeinträchtigungen leben. Das Gleiche gilt, wenn Sie im Wohnumfeld noch Bauschutt lagern (AG Potsdam, Urteil v. 09.03.1995, 26 C 406/94, WM 1996, S. 760).
Baustelle/ stadtbekannte	0 %, wenn Ihr Mieter eine Wohnung anmietet, obwohl stadtbekannt ist, dass dort ein Kaufhaus abgerissen und durch ein neues ersetzt werden soll (LG Lübeck, WM 1998, S. 690).
Beleuchtung/ Treppenhaus	1 %, wenn das Licht im Treppenhaus kaputt ist (AG Schöneberg, GE 1991, S. 527).
Briefkasten	1 %, wenn der zur Wohnung gehörende Briefkasten durch Alter und Beschädigung funktionsuntüchtig ist (Urteil v. 06.05.1996, 8 C 98/96, WM 1996, S. 701). Das Amtsgericht Potsdam genehmigte 2 % (Urteil v. 09.03.1995, 26 C 406/94, WM 1996, S. 760). Ein undichter Briefkasten kostet Sie 1 %, wenn die Post deswegen nass wird (AG Mainz, NJWE-MietR 1997, S. 265). Ist der Briefkasten zu klein (muss mindestens 32,5 cm breit sein), 0,5 % (AG Charlottenburg, Beschluss v. 16.05.2001, 27 C 262/00, NZM 2002, S. 163).

Grund	Höhe möglicher Mietminderung (Urteile)
Dachgeschoss/ Ausbau	10 %, wenn Sie in Ihrem Mietshaus das Dach ausbauen lassen und sich Mieter durch den Lärm und Staub beeinträchtigt fühlen (LG Berlin, MM 1994, S. 396).
Dusche	5 %, wenn Ihre Dusche nicht richtig funktioniert und Ihr Mieter nicht durchgängig duschen kann (LG Berlin, MM 1991, S. 194).
Eingangstür/	5 %, wenn sich die Hauseingangstür nicht abschließen lässt (AG Köln, Urteil v. 15.09.1981, 1 C 95/81).
Essens- gerüche	15 %, wenn der Essensgeruch einer Pizzeria, die sich unter der Mieterwohnung befindet, in das Bad des Mieters dringt (AG Köln, WM 1990, S. 338). 0 %, wenn es im Treppenhaus nach ausländischen Gewürzen riecht, weil das Kochen und die damit verbundenen Essengerüche zum normalen Mietgebrauch zählen (LG Dortmund, DWW 1988, S. 283).
Fahrstuhl	10 % für den Mieter aus der 4. Etage, wenn der Fahrstuhl aus fällt und er zu Fuß die Treppe hinaufsteigen muss (AG Charlottenburg, GE 1990, S. 423).
Fenster	20 % bei mangelhaften Fenstern (LG Berlin, WM 1994, S. 464); 5 %, wenn die Isolierglasscheiben ständig beschlagen (AG Kassel, WM 1993, S. 607).

Grund	Höhe möglicher Mietminderung (Urteile)
Fernsehempfang gestört	5 % (LG Berlin, MM 1994, S. 396). 2 %, wenn der Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage defekt ist (LG Berlin, Urteil v. 16.02.1999, 64 S 356/98, GE 2000, S. 345).
Feuchtigkeit	Die Erdgeschosswohnung ist feucht. Vom Boden steigt Feuchtigkeit auf, was in der Wohnung sichtbar wird. Bei zusätzlicher Gesundheitsgefahr für den Mieter sind 60 % drin (AG Bad Vilbel, Urteil v. 20.09.1996, 3b C 52/96, WM 1996, S. 701), bei Schimmel aufgrund von Neubaufeuchtigkeit 20 % (AG Bad Schwartau, WM 1988, S. 55), bei stark durchfeuchteter Wohnung 93 % (AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, 6 C 328/84).
Fliesen/Farbe	Sie tauschen im Bad einzelne Fliesen aus: 5 %, wenn die neuen Fliesen farblich nicht zu den alten Fliesen passen (LG Kleve, WM 1991, S. 261), 2 %, wenn sich ein dünner Riss quer über 6 Badfliesen zieht (LG Berlin, Urteil v. 28.08.2001, 64 S 108/01, GE 2001, S. 1606).
Garagentor	20 %, wenn das quietschende Garagentor den erlaubten Lärmpegel von 30 dB (A) überschreitet und es sich dabei um eine technisch vermeidbare, schallschutzwidrige Lärmbelästigung handelt (AG Mainz, WM 2003, S. 87).
Gasversorgung	100 %, wenn während der Heizperiode die Gasversorgung unterbrochen ist und Heizung,

Grund	Höhe möglicher Mietminderung (Urteile)
	Herd und Warmwasser nicht funktionieren (LG Berlin, WM 1993, S. 185).
Gegensprechanlage	2 %, wenn sie nicht mehr funktioniert (LG Berlin, Urteil v. 16.02.1999, 64 S 356/98, GE 2000, S. 345).
Heizölgestank	15 %, wenn es während der Heizperiode in der Wohnung des Mieters dauerhaft und intensiv nach Heizöl stinkt (AG Augsburg, WM 2002, S. 605).
Heizung/ Knackgeräusche	90 %, wenn die Knackgeräusche erst verschwinden, wenn die volle Heizleistung erzielt wird (LG Hannover, WM 1994, S. 463).
Heizungsausfall/ Winter	75 % (LG Berlin, ZMR 1992, S. 302) bzw. sogar 100 % (LG Berlin, GE 1992, S. 1213), wenn im Winter die Heizung ausfällt.
Hoftor	15 %, wenn das Quietschen des Hoftors die zulässigen Grenzwerte übersteigt (AG Köln, WM 2002, S. 695).
Hund	20 %, wenn der Hund eines Mitmieters sein großes Geschäft vornehmlich im Treppenhaus verrichtet (AG Münster, WM 1995, S. 534).
Keller	10 %, wenn der Keller feucht ist (LG Berlin, Urteil v. 14.06.2001, 67 S 475/00, GE 2001, S. 1606).
Kinderlärm	Zur Wohnanlage gehört ein Kinderspielplatz. 0 %, wenn Kinder dort in üblicher Weise spie-

Grund	Höhe möglicher Mietminderung (Urteile)
	len und dabei den gewöhnlichen Lärm verursachen (BGH, WM 1993, S. 277).
Klingel	5 %, wenn die Wohnung Ihres Mieters keine Klingel besitzt (AG Potsdam, Urteil v. 09.03.1995, 26 C 406/94, WM 1996, S. 760).
Mobilfunk- antenne	Steht auf Ihrem Dach eine Mobilfunkantenne, darf Ihr Mieter nur dann die Miete mindern, wenn Grenzwerte überschritten werden und konkrete Gesundheitsbeeinträchtigungen vorliegen (AG Gießen, Urteil v. 09.07.2001, 48-M C 903/00, ZMR 2001, S. 806).
Motten	25 %, wenn die Mietwohnung so von Motten befallen ist, dass der Mieter wöchentlich 20 bis 30 Flecken – die Überreste toter Motten – von den Wänden entfernen muss (AG Bremen, Urteil v. 06.12.2001, 25 C 0118/01, WM 2002, S. 215). Mindern darf Ihr Mieter sogar, wenn weder Sie als Vermieter noch er selbst schuld am Mottenbefall sind oder sich die Ursache nicht klären lässt.
Mülltonnen	5 %, wenn die Mülltonnen ständig überfüllt sind (AG Potsdam, Urteil v. 09.03.1995, 26 C 406/94, WM 1996, S. 760).
Musik	50 %, wenn nachts in der Wohnung und im Hof sehr laut Musik gespielt wird (AG Braunschweig, WM 1990, S. 147).

Grund	Höhe möglicher Mietminderung (Urteile)
Partylärm	20 %, wenn Mitmieter häufig an den Wochenenden feiern – und zwar lange und laut (LG Dortmund, DWW 1988, S. 283).
Ratten	2 – 10 %, wenn sich immer wieder Ratten in Ihren Hof verirren (LG Berlin, Urteil v. 16.02.1999, 64 S 356/98, GE 2000, S. 345).
Rollladen	5 %, wenn sich der Rollladen im Schlafzimmer und in der Küche weder richtig heben noch senken lässt, er teilweise sogar ganz stehen bleibt oder beim Hochziehen quietscht (AG Warendorf, Urteil v. 28.03.2000, 5 C 472/99, WM 2000, S. 379).
Schimmel/ abgetrock- neter	2 %, wenn in der Abstellkammer noch abgetrockneter Schimmel zu sehen ist (AG Münster, WM 1995, S. 704).
Schimmel/ neue Fenster	10 %, wenn es zu Schimmel in der Wohnung kommt, weil Sie neue Fenster eingebaut haben und Ihren Mieter gar nicht oder zumindest nicht richtig darüber aufgeklärt haben, wie er lüften muss (LG Neubrandenburg, Urteil v. 02.04.2002, 1 S 297/01, WM 2002, S. 309).
Speicher nicht nutzbar	17,6 % (AG Köln, Urteil v. 06.10.2000, 218 C 138/00, WM 2001, S. 467).
Spinnen	0 %, wenn eine Spinne in die Wohnung Ihres Mieters klettert (AG Köln, WM 1993, S. 670).

Grund	Höhe möglicher Mietminderung (Urteile)
Tauben	30 %, wenn sich Ihr Mieter über den gesundheitsgefährdenden Taubenkot und die gurrenden Tauben vor seinem Schlaf- und Wohnzimmerfenster ärgert (AG Pforzheim, Urteil v. 09.03.2000, 2 C 160/98, WM 2000, S. 302).
Telefonanschluss/ fehlender	5 % (LG Berlin, Urteil v. 22.09.1998, 64 S. 53/98, GE 1998, S. 1275).
Toilette/ Wasserdruck	1 %, wenn der Wasserdruck in der Toilette zu stark ist (LG Berlin, GE 1996, S. 471); 15 %, wenn der Wasserdruck dagegen zu schwach ist, sodass die Fäkalien nicht entfernt werden können (AG Münster, WM 1993, S. 124).
Ungeziefer	10 % bei Schaben in der Wohnung, wenn Sie Ihrem Mieter nicht einwandfrei nachweisen, dass er an der Schabenplage schuld ist (LG Berlin, GE 1998, S. 681); 15 %, wenn die Wohnung stark von Silberfischen befallen ist (AG Tiergarten, MM 1990, S. 233).
Verkehrslärm	Steigt der Verkehrslärm, ist das kein Mietminderungsgrund, wenn dem Mieter seit langem bekannt war, dass die Straße wegen einer Verkehrsänderung mehr befahren wird als vorher (LG Lüneburg, WM 1991, S. 683).
Verschmutzung	5 %, wenn Treppen, Flure und Fahrstuhl verwahrlost/verschmutzt sind (AG Kiel, WM 1991, S. 343).

Grund	Höhe möglicher Mietminderung (Urteile)
Warmwasser	20 %, wenn die ganze Warmwasserversorgung ausfällt (LG Berlin, GE 1993, S. 861); 3%, wenn nicht durchgehend warmes Wasser kommt (LG Berlin, GE 1996, S. 471); 7,5 %, wenn in der Zeit von 22 bis 7 Uhr kein warmes Wasser kommt (AG Köln, WM 1996, S. 701).
Wasser/ Vorlauf	Ein gewisser Vorlauf ist für Warmwasser völlig normal. Muss der Mieter jedoch länger als 10 – 15 Sekunden auf 40 °C warmes Wasser warten, darf er die Miete um 5 % mindern (LG Berlin, Urteil v. 28.08.2001, 64 S 108/01, GE 2001, S. 1606).
Wasserfleck/ Decke	3 %, wenn sich Ihr Mieter an einem 1 m ² großen Wasserfleck an der Wohnzimmerdecke stört (LG Berlin, GE 1998, S. 1151).
Wasser- versorgung	10 %, wenn die Wasserversorgung ausfällt, weil eine Wasserleitung in Ihrem Haus eingefroren ist (LG Berlin, GE 1996, S. 471).
Wohn- flächen- abweichung	Ist die Wohnfläche um mind. 10 % kleiner als im Mietvertrag angegeben, darf der Mieter um diesen Prozentsatz die Miete mindern (BGH, Urteil v. 07.07.2004, VIII ZR 142/08).

Wann Ihr Mieter nicht mindern darf

Ihrem Mieter steht kein Mietminderungsrecht zu, wenn

- er einen Mangel nicht angezeigt hat;
- er den Mangel selbst verschuldet hat (Vorsicht: Sie als Vermieter tragen die Beweislast: Sie müssen Ihrem Mieter nachweisen, dass er den Mangel verursacht hat.);
- der von ihm angezeigte Mangel die Tauglichkeit der Mietsache nur unerheblich beeinträchtigt (Beispiele dafür sind eine Spinne, die der Mieter in seiner Wohnung entdeckt, oder der ganz normale Lärm vorbeifahrender Autos.);
- er schon beim Mietvertragsabschluss vom jetzt gerügten Mangel wusste;
- die aufgetretene Beeinträchtigung nach Art, Alter und Lage des Mietobjekts üblich ist. Dazu gehören z. B. knarrende Dielen, Trittschall und nicht ganz dicht schließende Fenster in einem alten Haus. Sie sind in diesem Fall nicht verpflichtet, die Wohnung nachträglich zu modernisieren. Ausnahme: wenn ein Weiterwohnen die Gesundheit gefährden würde.

Beispiel: Gesundheitsgefährdung



Die Zimmerdecken im Wohnzimmer sind vor 30 Jahren mit dem damals zulässigen Holschutzmittel PCP gestrichen worden. Inzwischen sind die Grenzwerte für die Raumluftbelastung so stark herabgesetzt worden, dass die Decke gesundheitsgefährdend ist. Sie müssen sie herausreißen.

So reagieren Sie richtig

Hat Ihnen Ihr Mieter den Mangel angezeigt, haben Sie zwei Möglichkeiten: Entweder Sie bestellen sofort den Handwerker und können sich bald wieder über die volle Miete freuen oder Sie schieben die Reparatur auf die lange Bank – so lange darf der Mieter allerdings eine geminderte Miete zahlen. Wohlgemerkt: Sie müssen tätig werden und den Handwerker rufen und ihn auch bezahlen. Ob Sie die Kosten im Rahmen der Kleinreparaturklausel wieder vom Mieter zurückfordern können, steht auf einem anderen Blatt.

Wenn Ihr Mieter den Handwerker ruft

Plötzlich präsentiert Ihnen Ihr Mieter die Rechnung eines Handwerkers. „Die Heizung war kaputt, da habe ich einen Installateur gerufen“, erklärt er Ihnen. Normalerweise ist es so: Erst wenn Sie nicht innerhalb einer angemessenen Frist auf die Mängelanzeige Ihres Mieters reagieren und auch nicht auf seine Erinnerung hin tätig werden, darf er selbst den Handwerker bestellen. Die Kosten dafür müssen Sie ihm ersetzen. Der Mieter kann die Kosten aber auch mit seiner nächsten Mietzahlung verrechnen. Das setzt jedoch voraus, dass er Ihnen zuvor mitgeteilt hat, was und warum er Ihnen etwas von der nächsten Miete abzieht.

Beseitigt Ihr Mieter eigenmächtig einen Mangel, ohne dass er Sie zuvor angemahnt hat, müssen Sie ihm seine Aufwendungen nicht ersetzen (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB). Gleiches gilt, wenn er Sie übergeht, obwohl es weder zum Erhalt noch zum Wiederherstellen des Bestands der Mietsache notwendig ist

(§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB), den Mangel umgehend zu beseitigen. In beiden Fällen müssen Sie ihm seine Aufwendungen zur Mangelbeseitigung weder nach § 539 Abs. 1 BGB noch als Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB erstatten (BGH, Urteil vom 16.01.2008, VIII ZR 222/06).

Beispiel: Wann Ihr Mieter vorschnell handelt



Die Heizung fällt in den Sommermonaten aus. Ihr Mieter ruft eine Heizungsfirma zu Hilfe, obwohl weder eine Dringlichkeit besteht noch Ihr Mieter Ihnen den Mangel zuvor angezeigt oder Sie zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat.

Einem Mieter, der eigenmächtig einen Mangel der Mietsache beseitigt, ohne dass Sie mit dem Reparieren bereits in Verzug sind oder ein umgehendes Beseitigen des Mangels notwendig ist, müssen Sie die Kosten dafür nicht ersetzen (§ 536 a Abs. 2 BGB). Es ist vielmehr so, dass Ihr Mieter Sie erst einmal per Mahnung in Verzug setzen muss. Ohne Mängelanzeige gibt es keinen Schadensersatz – schließlich können Sie ja nicht ahnen, dass in der Wohnung Ihres Mieters etwas kaputt gegangen ist.

Was tun, wenn der Mieter mindert?

Nehmen Sie Mängelanzeigen Ihres Mieters nicht auf die leichte Schulter: Diese können Sie viel Geld und Nerven kosten. Vergewissern Sie sich selbst, ob die Heizung tatsächlich nicht funktioniert bzw. sich die Fenster schlecht öffnen lassen. Beseitigen Sie die angezeigten Mängel so schnell wie möglich. Macht Ihr Mieter nämlich ernst und mindert er die Miete, müssen Sie sich mit der Kürzung zufriedengeben –

jedenfalls, wenn sie angemessen ist. Solange Sie Ihrem Mieter keine mangelfreie Wohnung bieten, darf er die Miete mindern. Kann er nur 50 % der Wohnung nutzen, muss er nur 50 % der Miete zahlen. Das ist das Prinzip der Mietminderung.

Mindert Ihr Mieter an zu vielen Tagen oder geht er von einer zu hohen Mietminderungsquote aus, machen Sie ihm Ihre Gegenrechnung auf. Schreiben Sie ihm, welcher Mietminderungsbetrag Ihres Erachtens angemessen ist. Geben Sie die Tage/Wochen/Monate an, an denen Ihrer Meinung nach der Mangel auftrat. Falls Sie wissen, wann z. B. die Heizung repariert wurde, teilen Sie dieses Datum dem Mieter mit, damit er wieder die volle Miete zahlt.

Zieht Ihnen Ihr Mieter unberechtigtweise etwas ab, fordern Sie den zu viel einbehaltenen Differenzbetrag zurück. Setzen Sie ihm hierzu unbedingt eine Zahlungsfrist. Drohen Sie ihm an, dass Sie den Differenzbetrag ansonsten gerichtlich geltend machen werden. Zahlt er Ihnen die Differenz nicht binnen der Zahlungsfrist zurück, entscheiden Sie, ob Sie Zahlungsklage erheben, einen Mahnbescheid beantragen oder in den sauren Apfel beißen und gänzlich auf Ihr Geld verzichten.

Auf einen Blick: Miete erhöhen und durchsetzen

- Am Dritten eines jeden Monats muss der Mieter die Miete für den betreffenden Monat überweisen.
- Ist Ihnen der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mindestens eine Monatsmiete plus einen Cent oder innerhalb mehrerer Monate zwei Monatsmieten schuldig, können Sie ihn fristlos kündigen.
- Mieterhöhungen können Sie über Staffel- oder Indexmiete durchsetzen. An die vereinbarte Staffel oder den Lebenshaltungs-Index sind Sie dabei gebunden.
- Liegt Ihre Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, können Sie nach dem Gesetz auf diese erhöhen, sofern Sie dies mit einem Mietspiegel, einer Auskunft aus einer Mietdatenbank, drei Vergleichswohnungen oder einem Gutachten belegen können. Innerhalb von drei Jahren gilt dabei die Kappungsgrenze von 20 %.
- Wenn Sie Ihre Wohnung modernisieren wollen, ist eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Mieter oft sinnvoller als eine nachträgliche Modernisierungsmieterhöhung.
- Hat Ihre Wohnung einen Mangel oder fehlt ihr eine zugesagte Eigenschaft, darf der Mieter die Miete so lange mindern, bis Sie Abhilfe geschaffen haben. Verschulden spielt dabei keine Rolle

Der Vermieter-Alltag: Was Mieter dürfen und was nicht

Partys feiern, Untermieter beherbergen oder den Schuhschrank wegen angeblichen Platzmangels ins Treppenhaus stellen: Darf der Mieter das?

In diesem Kapitel lesen Sie die rechtssicheren Antworten auf die häufigsten „Das-ärgert-mich-Fragen“ von Vermietern:

- Welche Ein- und Umbauten darf Ihr Mieter vornehmen (ab S. 72)?
- Welche Tiere darf Ihr Mieter halten (ab S. 78)?
- Wie können Sie der Verwahrlosung Ihrer Wohnung vorbeugen (ab S. 83)?

Mieterein- und umbauten

Einfach etwas ein- oder umbauen: Darf das Ihr Mieter? Im Gesetz steht kein Wort davon, ob Ihr Mieter die Mietsache während seiner Wohnzeit verschönern oder modernisieren darf. Einzige Ausnahme: die Barrierefreiheit von behinderten Mietern (§ 554 a BGB). Hat Ihr Mieter etwas eingebaut und zieht er aus, können Sie als Vermieter entscheiden, ob Sie die Einrichtungen bzw. den Umbau gegen eine Entschädigungszahlung übernehmen. Wie viel Sie Ihrem Mieter als Entschädigung zahlen müssen, bemisst sich nach dem Anschaffungswert des Einbaus. Von diesem Anschaffungswert müssen Sie den Wert der bisherigen Abnutzung abziehen.

Beispiel: Einbauten



Ihr Mieter hat eine Zwischenwand eingezogen und so aus einem großen Zimmer zwei Kinderzimmer gemacht. Sie finden die Aufteilung vorteilhaft, weil auch Ihr neuer Mieter zwei Kinder hat. Sie können die Wohnung mit den Einbauten so übernehmen und dem Mieter dafür eine Entschädigungszahlung anbieten.

Wahlweise können Sie jedoch auch darauf bestehen, dass Ihr Mieter die Mietsache wieder „zurückbaut“. Sie können allerdings nicht auf das Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands bestehen, wenn Sie dem Umbau bzw. Einbau vorbehaltlos zugestimmt haben. Gleiches gilt, wenn Sie ohnehin die Wohnung oder das Haus nach dem Auszug des Mieters völlig umbauen wollen, sodass ein Wiederherstellen des früheren Zustands sinnlos wäre.

Muss der Mieter vorher fragen?

Muss Sie Ihr Mieter eigentlich fragen, wenn er bestimmte Ein- oder Umbauten vornehmen will? Nicht, wenn es sich um notwendige Verwendungen handelt, z. B. das Erneuern einer defekten Leitung, vorausgesetzt natürlich, alles wird fachmännisch ausgeführt. Solange Ihr Mieter bei Ihnen wohnt, müssen Sie ein Auge zudrücken, wenn er z. B. eine Dunstabzugshaube überm Herd, eine Spartaste am WC-Spülkasten oder einen neuen Fliesenspiegel in der Küche anbringt. Bei Mietende sieht es allerdings anders aus!

Behinderte haben mehr Rechte

Behinderte Mieter haben mehr Rechte, wenn es um Umbauten geht: Unter dem Begriff „Barrierefreiheit“ verbirgt sich das behindertengerechte Umbaurecht des Mieters oder seines Mitbewohners. § 554 a BGB regelt, dass Sie behindertengerechten Umbauten zustimmen müssen. Das gilt, wenn die Umbauten notwendig sind, um die Wohnung behindertengerecht nutzen zu können, oder sie dem behinderten Mieter oder seinen Angehörigen den Zugang zur Wohnung erleichtern. Wann Ihr Mieter als „behindert“ gilt? Wenn er in seiner Bewegungsfreiheit erheblich oder dauerhaft eingeschränkt ist.

Ob die Behinderung bereits bei Mietbeginn vorlag oder erst später auftritt, spielt keine Rolle. Ebenso wenig, ob sie wegen eines Unfalls, einer Krankheit oder altersbedingt auftritt.

Wann Sie Nein sagen dürfen

Nur in ganz wenigen Ausnahmefällen können Sie Nein zu den behindertengerechten Umbauplänen Ihres Mieters sagen, z. B., wenn Ihr Interesse als Vermieter an einem unveränderten Erhalt der Mieträume überwiegt. Meistens überwiegt jedoch das Interesse des Mieters an der behindertengerechten Nutzung. Mein Tipp: Selbst wenn Sie um ein Ja nicht herumkommen, müssen Sie gehen künftig nicht leer ausgehen. Verlangen Sie vom Mieter eine angemessene zusätzliche Sicherheit für den Rückbau. Die Höhe hängt von den Rückbaukosten ab. Denn: Endet der Mietvertrag, muss Ihr Mieter den ursprünglichen Zustand natürlich wiederherstellen und etwaige Schäden beseitigen (§ 546 BGB).

Der liebe Hausfrieden

Als Vermieter sitzen Sie häufig zwischen zwei Stühlen: Dann nämlich, wenn sich Mitbewohner im Haus über einen anderen Mieter beschweren, weil er z. B. unzuverlässig oder zu laut ist.

Was für das Treppenhaus gilt

Schon wieder hat Ihr Mieter aus dem zweiten Stock nicht das Treppenhaus geputzt, obwohl er eigentlich laut Mietvertrag und Hausordnung dran gewesen wäre. Was Sie dagegen tun können? Mahnen Sie den Mieter deswegen ab. Setzen Sie ihm zusätzlich eine Nachholfrist, innerhalb derer er seine „Putzpflichten“ nacharbeiten kann. Dies klingt zwar etwas umständlich, aber so will es das Gesetz. Verstreicht diese

Frist fruchtlos, können Sie einen Dritten – also eine Reinigungsfirma oder den Hausmeister – mit den Arbeiten beauftragen. Achten Sie darauf, dass die Kosten für die Treppenhäusreinigung auf jeden Fall nachweisbar sind. Diese muss Ihnen Ihr Mieter dann ersetzen. „Ersatzvornahme“ nennen das die Juristen.

Ein Schirmständer oder ein Schuhschrank haben im Hausflur nichts verloren. Ein Kinderwagen oder ein Rollator darf dort nur abgestellt werden, wenn es dem Mieter nicht zumutbar ist, ihn in seine Wohnung oder in den Keller zu tragen. Zumindest für einen Rollator gilt zusätzlich: Diesen muss der Mieter platzsparend zusammenklappen. Hält sich Ihr Mieter nicht daran, können Sie ihn deswegen abmahnen. An Gemeinschaftsflächen hat Ihr Mieter nämlich nur ein Mitgebrauchsrecht. Das ist überschritten, wenn er sich benimmt wie ein Alleinbesitzer.

Abgeschlossene Haustür: ja oder nein?

Sie wollen, dass ab 22 Uhr immer die Haustür abgeschlossen wird, aber keiner Ihrer Mieter hält sich daran. Können Sie dennoch darauf pochen? Jein! Wie unentschlossen hier Mieter, Vermieter und die Gerichte sind, zeigt eine Umfrage, die der Mieterbund vor einiger Zeit durchgeführt hat. Das Ergebnis: 54 % der Mieter waren dafür, dass ab 22 Uhr die Eingangstür abgeschlossen werden soll, 40 % war es zu gefährlich (es könnte ja brennen) und ganzen 6 % war es einfach zu unbequem. Es gibt hierzu keine Urteile, nur Rechtsansichten. Die einen sagen: Wenn die Hauseingangstür der einzige

Fluchtweg im Haus ist, darf die Tür schon aus Brandschutzgründen nachts nicht abgeschlossen werden. Sonst gilt: Kommt jemand zu Schaden, haften Sie als Hauseigentümer. Andererseits: Eine abgeschlossene Eingangstür sorgt für mehr Sicherheit im Haus. Als einzelner Hauseigentümer sind Sie sogar verpflichtet, bei längerer Abwesenheit Ihre Haustür abzuschließen, um Ihren Versicherungsschutz nicht zu verlieren.

Schreiben Sie auf jeden Fall in Ihre Hausordnung sicherheitshalber hinein, dass die Tür ab 22 Uhr abgeschlossen werden muss. Kommt es allerdings deswegen zum Streit, stehen Ihre Chancen fifty-fifty.

Wenn Ihr Mieter ein Partylöwe ist

Ihr Mieter glaubt, er dürfe monatlich ein Fest veranstalten. Ein Irrglaube, denn nach allgemeiner Rechtsansicht steht dem Mieter dieses Recht nicht zu. Das gilt für Partys im Haus und umso mehr im Freien, gerade dann, wenn dadurch die Nachtruhe von Nachbarn beeinträchtigt wird. Dabei ist die Zeit zwischen 22 und 6 Uhr tabu. Davon gibt es keine Ausnahmen (OLG Düsseldorf, WM 1996, S. 56). Ihr Mieter muss die allgemeinen Ruhezeiten einhalten. Welche das sind, ergibt sich aus dem Mietvertrag, der Hausordnung und der Ortssatzung. Sie bewegen sich werktags üblicherweise zwischen 13 und 15 Uhr und zwischen 22 und 8 Uhr, samstags bis 8 Uhr, von 13 bis 15 Uhr und ab 19 Uhr, sonntags ganztägig.

Ihr Mieter muss die Anzahl seiner Gartenfeste auf maximal viermal im Jahr und auf die Zeit bis 22 Uhr beschränken.

Dabei sind 20 Personen auf einer Party nicht ungewöhnlich. Nach 22 Uhr darf der Mieter nur im Haus weiterfeiern, wobei es sich nicht vermeiden lässt, dass noch Geräusche nach außen dringen, die von den Nachbarn dann auch hinzunehmen sind.

wiwobooks.com

Wie oft Ihr Mieter grillen darf

Sommerzeit – Grillzeit. Doch manch einem Mitbewohner stinkt es gewaltig, was dort vom Balkon oder der Gartenterasse herüberweht. Grillt und frittiert Ihr Mieter trotz eines ausdrücklichen Grillverbots in der Hausordnung auf seinem Balkon, können Sie ihn deswegen abmahnen. Spätestens, wenn sich Mitmieter darüber beschweren, sollten Sie etwas unternehmen. Grillt Ihr Mieter dennoch munter weiter, können Sie ihm wegen vertragswidrigen Gebrauchs sogar fristlos kündigen (LG Essen, Urteil v. 07.02.2002, 10 S 438/01, WM 2002, S. 337). Grillen soll bis 24 Uhr viermal im Jahr noch sozialadäquat – sprich zulässig – sein (OLG Oldenburg, Urteil v. 29.07.2002, 13 U 53/02). Im Schwäbischen gilt: Der Mieter darf nur dreimal im Jahr für zwei Stunden den Grill anwerfen (LG Stuttgart, Urteil v. 14.08.1996, 10 T 359/96). Ähnlich hart urteilte das Amtsgericht Bonn: In einem Mehrfamilienhaus darf der Mieter nur einmal im Monat grillen, und das auch nur, wenn er 48 Stunden vorher seine Mitmieter über seine Grillpläne informiert hat (Urteil v. 29.04.1997, 6 C 545/96; WM 1997, S. 325).

Tierischer Ärger und ungebetener Besuch

Tierliebe und Gastfreundlichkeit – eigentlich zwei angenehme Charaktereigenschaften, die aber auch schnell auf Kosten anderer übertrieben werden können.

Hasi und Hansi dürfen bleiben

In jeden guten Mietvertrag gehört etwas zur Tierhaltung – aber bitte etwas Wirksames! Wichtig zu wissen ist, dass die Tierhaltung nicht komplett ausgeschlossen wurde. Kleintiere darf Ihr Mieter immer halten. Beschränken Sie sich bei Ihrer Klausel auf bestimmte Kleintiere wie Zierfische oder Vögel, ist diese unwirksam (BGH, Urteil v. 14.11.2007, VIII ZR 340/06). Zu den Kleintieren, die Ihr Mieter auch ohne Ihre Zustimmung halten darf, zählen: Kanarienvogel, Goldhamster, Meerschweinchen, Chinchilla, Zwergkaninchen, Goldfische oder eine Schildkröte. Umstritten ist, ob Katzen oder kleine Hunde noch zu den Kleintieren zählen. Die Mehrzahl der Gerichte bejaht dies, sodass Ihr Mieter auch ohne Ihre Erlaubnis eine Katze halten darf. Der Bundesgerichtshof macht die Entscheidung vom Einzelfall abhängig und wägt Mieter- und Vermieterinteressen gegeneinander ab.

Stellen Sie fest, dass Ihr Mieter ohne Ihre Genehmigung ein Tier hält, das nicht zu den Kleintieren zählt, schauen Sie nicht lange tatenlos zu. Sonst legen Ihnen die Gerichte das als stillschweigende Zustimmung zur Tierhaltung aus.

Gefährliche Tiere sind tabu für den Mieter. Dazu zählen Gift- und Riesenschlangen, Spinnen, Skorpione und Kampfhunde. Hält Ihr Mieter ungefragt ein größeres oder gefährliches Tier, können Sie ihm die Tierhaltung untersagen. Begründen Sie das aber gut. Verweisen Sie z. B. auf das die Mitbewohner störende Bellen und eine eventuelle Verunreinigung der hauseigenen Grünanlagen.

Egal, ob Sie Ihrem Mieter die Tierhaltung gestatten oder untersagen: Tun Sie es immer schriftlich!

Unerwünschter Besuch

Dass Ihr Mieter Besuch bekommt, können Sie ihm nicht verbieten. Doch was tun, wenn der Besuch länger bleibt und Sie dahinter eine ungenehmigte Untervermietung vermuten? Ganz einfach: Fragen Sie Ihren Mieter! Besuch darf längstens sechs bis acht Wochen bleiben. Ab diesem Zeitpunkt wird der Besucher von den Gerichten als ungenehmigter Untermieter betrachtet bzw. eine unerlaubte Daueraufnahme in den Mieterhaushalt darin gesehen. Darüber muss Sie Ihr Mieter informieren, ganz gleich, ob es sich dabei um einen nahen Angehörigen oder einen fremden Dritten handelt. Bei einem fremden Dritten braucht er zusätzlich noch Ihre Zustimmung. Diese muss er nicht einholen, wenn er z. B. nahe Familienangehörige, seinen Partner und dessen Kinder oder seine Eltern mit in die Wohnung aufnimmt. Hier genügt es, wenn Ihr Mieter Ihnen dies nur anzeigt. Tut er es nicht, können Sie ihn dazu auffordern.

Beispiel: Anfrage beim Mieter



Sie vermuten, dass Ihr Mieter unberechtigt untervermietet hat. Schreiben Sie ihn an: „... habe ich festgestellt, dass Sie eine dritte Person in Ihre Wohnung aufgenommen haben. Ich weise Sie darauf hin, dass es sich dabei um eine unberechtigte Untervermietung handeln könnte. Ich möchte Sie bitten, sich zu erklären, wen Sie in die Mieträume aufgenommen haben. Sollten Sie sich nicht innerhalb von zwei Wochen – also bis zum ... – dazu äußern, werde ich Sie wegen unberechtigter Untervermietung abmahnen.“

Darf der Mieter untervermieten?

Ihr Mieter hat unmittelbar aus dem Gesetz nach § 553 Abs. 1 BGB einen Anspruch darauf, dass er Teile seiner Wohnung untervermieten darf, wenn er dafür ein berechtigtes Interesse vorweisen kann. Bei dem berechtigten Interesse kann es sich um rechtliche, wirtschaftliche, familiäre oder sonstige Gründe handeln. Will Ihr Mieter nur deswegen jemand aufnehmen, um nicht mehr allein wohnen zu müssen, reicht das nicht aus.

Beispiele: Berechtigtes Interesse



Ihr Mieter wird plötzlich arbeitslos oder lässt sich scheiden und gerät deswegen in finanzielle Nöte.

In einem solchen Fall können Sie nur Nein sagen, wenn zwischen Ihnen und dem Untermieter oder zwischen dem Untermieter und anderen Mietern im Haus eine persönliche Feindschaft besteht oder Ihnen die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zumutbar ist. Bloße Antipathie genügt

nicht. Ebenso wenig kommt es vor Gericht auf Ihre Moralvorstellungen an.

Der Grund für das berechnete Interesse Ihres Mieters darf erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Bestand der Grund bereits vorher, müssen Sie ihm die Untervermietung nicht erlauben. Die Nachweispflicht dafür, wann das Interesse entstanden ist, liegt bei Ihrem Mieter.

Sagen Sie nicht vorschnell Nein

Bittet Sie Ihr Mieter, die Mieträume untervermieten zu dürfen, sollten Sie ihm das nie ohne guten Grund verbieten. Sonst spielen Sie ihm nach § 540 Abs. 1 BGB ein Sonderkündigungsrecht zu. Er kommt dann dank der Untervermietungsverweigerung früher aus einem Zeitmietvertrag heraus. Das ist häufig seine Absicht! Gerade bei langen Zeitmietverträgen wäre das ein teures Nein. Deswegen: Lehnen Sie die Untervermietungsbitte eines Mieters mit Zeitmietvertrag nie vorschnell ab. Besser: Haken Sie nach, indem Sie z. B. nach dem Namen des Untermieters fragen. So spielen Sie auf Zeit und finden heraus, ob der Untervermietungswunsch Ihres Mieters ernst gemeint ist oder tatsächlich nur eine Finte, um vorzeitig aus dem Mietvertrag aussteigen zu können.

Wenn der Mieter eine Schüssel will

Um laufende Kosten einzusparen, will der Mieter gerne eine Satellitenschüssel auf Ihrem Dach montieren. Es gibt zwar ein Grundrecht des Mieters auf Informationsfreiheit, aber auf der anderen Seite steht natürlich Ihr Eigentumsrecht – schließlich soll die Schüssel ja auf Ihrem Dach, an Ihrer

Hauswand oder dem Balkon sicher befestigt werden. Rechtlich ist es so: Gibt es einen Kabelanschluss, müssen Sie dem Mieter die Montage einer Schüssel nicht erlauben. Etwas anderes gilt nur dann, wenn er ausländischer Herkunft ist und via Kabel nicht mehrere Programme in seiner Heimatsprache empfangen kann. Ein einziger Heimatsender wäre zu wenig. Ist der Mieter erst seit kurzem deutscher Staatsangehöriger, muss im Einzelnen geprüft werden, welche Bindungen er noch zu seinem Herkunftsland hat. Nur ausnahmsweise, z. B. bei einem denkmalgeschützten Haus, dürfen Sie die Satellitenschüssel dennoch verbieten.

Kommen Sie zu dem Ergebnis, dass Sie Ihrem Mieter die Schüssel genehmigen müssen, dürfen Sie entscheiden, wo die Antenne angebracht wird. Der Mieter muss sie dort auf seine Kosten von einer Fachkraft montieren lassen. Bei Auszug muss er sie wieder abschrauben. Damit das auch geschieht, können Sie vom Mieter eine zusätzliche Kautions in Höhe der Demontagekosten verlangen.

Stellt Ihr Mieter die Schüssel nur auf einem Stab auf, der nicht mehr stört als z. B. ein Sonnenschirm, muss er Sie nicht um Erlaubnis fragen. Entscheidend ist dabei, dass weder Ihr Eigentum beschädigt wird noch der optische Eindruck dadurch leidet, dass die Antenne zu weit über die Brüstung ragt.

Wie oft der Mieter lüften muss

Weisen Sie Ihren Mieter darauf hin, dass er dreimal am Tag stoßlüften muss, damit der Schimmel keine Chance hat: morgens zweimal und abends einmal. Ein solches Lüften ist

jedem Wohnungsnutzer zumutbar, weil es dem normalen Wohnverhalten entspricht. Ihr Mieter hält das für übertrieben? Dann verweisen Sie ihn auf das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 11.02.2000 (19 U 7/99, NZM 2001, S. 39). Dieses hat geklärt, wann und wie oft ein Mieter die Fenster aufreißen muss. Alles, was allerdings über dieses normale Lüftungsmaß hinausgeht, ist dem Mieter unzumutbar und stellt einen Mangel der Wohnung dar (AG Frankfurt, Urteil v. 09.07.2007, 33 C 1906/06-31, WM 2007, S. 569).

Ihre Wohnung wird beschädigt oder droht zu verwahrlosen

Vorbeugen statt dem Geld nachlaufen

Vertrauen ist gut, Kontrolle häufig besser. Deswegen: Machen Sie bitte regelmäßig von Ihrem Besichtigungsrecht in der Mieterwohnung Gebrauch. So bleiben Ihnen böse Überraschungen beim Auszug erspart. Werfen Sie einen Blick in Ihren Mietvertrag, ob Sie dort ein Besichtigungsrecht geregelt haben, und prüfen Sie, ob diese Regelung Ihre Besichtigungspläne unterstützt. Ansonsten sagen die Gerichte: Sie dürfen nur maximal alle zwei Jahre ohne konkreten Besichtigungsgrund die Mieterwohnung betreten. Allerdings gibt es auch beim Besuchsrecht feste Spielregeln. Hier die 5-Punkte-Checkliste für Ihren erfolgreichen Besuch beim Mieter:

Checkliste: Ihr Besuch beim Mieter

- Kündigen Sie Ihrem Mieter schriftlich Ihr Kommen an, am besten eine Woche vorher, wenn es sich z. B. um eine reine Routinebesichtigung handelt.
- Geben Sie in Ihrem Ankündigungsschreiben immer den Grund für Ihren Besuch an. Selbst wenn Sie nur nach dem Rechten schauen möchten: Schieben Sie besser Instandhaltungsarbeiten oder Ähnliches vor, denn kein Mieter mag es, kontrolliert zu werden.
- Machen Sie in Ihrem Ankündigungsschreiben einen Terminvorschlag. Nennen Sie gleich einen Alternativtermin. Die ortsübliche Besuchszeit ist in der Regel werktags von 10 bis 13 Uhr und von 15 bis 18 Uhr, ausnahmsweise bis 20 Uhr. Auf berufstätige Mieter müssen Sie Rücksicht nehmen und eher einen späteren Termin vereinbaren.
- Sorgen Sie für einen beweisfesten Zugang Ihres Ankündigungsschreibens beim Mieter, insbesondere dann, wenn Sie mit einem Handwerker kommen wollen und fürchten, Ihr Mieter könnte Sie versetzen. Nur so haben Sie die Chance, später wenigstens die Anfahrtskosten des Handwerkers vom Mieter ersetzt zu bekommen.

Treffen Sie Ihren Mieter nicht an und hat er den Termin nicht abgesagt, können Sie ihn wegen der Nichteinhaltung des Termins abmahnen und – weil er sich in Verzug befindet – Schadensersatz für die Ihnen dadurch entstandenen Kosten verlangen.

Schäden im Treppenhaus

Ein kaputtes Fenster im Treppenhaus und die Hauseingangstür, die sich nicht mehr schließen lässt – für solche Schäden an Gemeinschaftsflächen gilt: Nur, wenn sich der „Schädiger“ ausfindig machen lässt und die Beschädigung nicht im Rahmen des vertragsmäßigen Gebrauchs stattfand, können Sie diesen zur Kasse bitte, z. B., wenn Kinder beim Fußballspielen im Hausflur das Flurfenster beschädigen. Beim defekten Türschloss liegt es jedoch nahe, dass dies im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs passieren kann. Die Kosten für die Reparatur dürfen Sie auch nicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Der Grund: Es handelt sich dabei um nicht umlegbare Instandhaltungskosten. Da diese zudem nicht laufend, sondern nur einmalig auftreten, sind sie keine Betriebskosten.

Schäden in der Wohnung

Ihr Mieter zieht aus. Durch den Linoleumboden in der Küche zieht sich ein dicker Riss. Reparieren? Meist nicht möglich oder zu unwirtschaftlich. Der ganze Boden muss herausgerissen und neu verlegt werden. Sie als Vermieter können in diesem Fall die Kosten für einen Ersatzboden vom Mieter verlangen. Leider aber nicht die Kosten für einen neuen Boden, denn hier schmälert der Grundsatz „neu für alt“ Ihren Schadensersatzanspruch. Der Grund: der Zeitwert! Es ist so wie beim Auto: Wenn Ihnen jemand den Wagen zu Schrott fährt, bekommen Sie auch keinen neuen vor die Garage gestellt. Dasselbe gilt für die Badewanne oder den Teppichbo-

den in Ihrer Mietwohnung. Sie können vom Mieter statt Ihres alten keinen neuen Teppichboden verlangen. Wie viel Ihr Mieter an Sie zahlen muss, hängt vielmehr von der durchschnittlichen Lebensdauer des Teppichs ab. Die Gerichte nehmen eine Lebensdauer von maximal zehn Jahren an.

Beispiel: Schadensberechnung beim Teppich



Der beschädigte Teppich in der Mieterwohnung ist zum Zeitpunkt des Schadenseintritts bereits fünf Jahre alt gewesen. Ihr Mieter muss Ihnen allenfalls noch 50 % vom Kaufpreis (Anteil für die Hälfte der üblichen Lebensdauer von zehn Jahren) bezahlen. Ist bei Ihrem beschädigten Teppichboden die durchschnittliche Lebensdauer von zehn Jahren sogar schon überschritten, gehen Sie leer aus. Am neuen Teppich muss sich Ihr Mieter nicht beteiligen. War Ihr Teppichboden bei Einzug des Mieters schon neun Jahre alt, aber in top gepflegtem Zustand und ist er ein Jahr später bei Auszug völlig ramponiert, muss Ihnen Ihr Mieter trotzdem keinen Cent mehr zahlen.

Für die einzelnen Teile, um die es meist geht, gibt es keine statistisch ermittelten Tabellen. Sie können sich an ergangenen Urteilen bzw. an Abschreibungstabellen orientieren:

- Parkettböden sind alle 15 bis 20 Jahre zu schleifen und zu versiegeln (LG Wiesbaden, WM 1991, S. 540; a. A. AG Köln, WM 1984, S. 197: alle 12 bis 15 Jahre).
- PVC-Böden: Unterschiedliche Lebensdauer je nach Qualität. Diese schwankt zwischen 8 und 10 Jahren (LG Wiesbaden, WM 1991, S. 540), höchstens 15 Jahren (AG Staufer, WM 1992, S. 430), aber auch 20 Jahren (AG Kassel, WM 1996, S. 757).

- Spülbecken aus Steingut / Edelstahl: 27 Jahre (Schmidt-Futterer, Mietrecht-Kommentar § 548, Rz.163).
- Teppichböden: Lebensdauer etwa 10 Jahre, abhängig von der Qualität des Teppichs; bei besserem Teppich auch 15 Jahre (LG Köln, WM 1983, S. 126).
- Waschbecken aus Porzellan, Steingut oder Keramik: 30 Jahre (AG Rheine, Urteil v. 10.10.1997, 10 C 223/97, WM 1998, S. 250).
- Toilettenschüssel: Lebensdauer von 10 Jahren.

Vertragsgemäße Abnutzungen müssen Sie hinnehmen

Bevor Sie sich auf Schadenssuche in der Mietwohnung begeben, sollten Sie eines bedenken: Für Schäden, die durch eine vertragsgemäße Abnutzung entstehen, muss Ihr Mieter keinen Cent zahlen. Das gilt als entschädigungslos hinzunehmende „normale“ Abnutzung. Diese wird nämlich nach Ansicht der Gerichte durch die monatlichen Mietzahlungen abgedeckt (§ 538 BGB).

Der Grat zur schadensersatzpflichtigen Beschädigung der Mietsache ist schmal. Ob der vorgefundene Schaden noch zur vertragsgemäßen Abnutzung zählt, lässt sich meist nur schwer beurteilen. Landet Ihr Fall vor Gericht, zieht der Richter häufig einen Sachverständigen heran, um dies zu klären. Feste Kriterien gibt es leider nicht. Lassen Sie es hier auf einen Rechtsstreit ankommen, ist das immer recht risikobehaftet und endet in der Hälfte der Fälle mit einem Vergleich.

Auf einen Blick: Was Ihr Mieter darf und was nicht

- Beim Auszug können Sie entscheiden, ob Sie Einbauten des Mieters gegen Entschädigung übernehmen oder auf Rückbau bestehen. Umbauten zwecks Barrierefreiheit müssen Sie einem behinderten Mieter gestatten.
- Fürs Feiern, Grillen, Lüften oder Abstellen von Gegenständen im Hausflur gibt es enge, gerichtlich bestimmte Grenzen, die Ihr Mieter einhalten muss.
- Kleintiere wie Hamster oder Meerschweinchen darf Ihr Mieter halten, gefährliche Tiere wie Kampfhunde oder Schlangen nicht.
- Nahe Angehörige darf der Mieter in seine Wohnung aufnehmen, muss Ihnen dies aber anzeigen. Nimmt er Dritte auf, braucht er dafür Ihre Erlaubnis. Sonst handelt es sich um eine unberechtigte Untervermietung.
- Machen Sie von Ihrem Besichtigungsrecht in der Mietwohnung Gebrauch, um rechtzeitig zu merken, ob der Mieter Ihre Wohnung vernachlässigt.

Betriebskosten abrechnen

Alle Jahre wieder müssen Sie Ihre Betriebskosten abrechnen. Gerade wegen der hohen Energiekosten prangt unterm Strich häufig ein dicker Nachzahlungsbetrag. „Das kann doch nicht stimmen!“, sagt sich der Mieter und fühlt sich über den Tisch gezogen.

Lesen Sie im folgenden Kapitel,

- wie Sie die Betriebskosten richtig zuordnen (ab S. 94),
- bis wann Ihr Mieter die Betriebskostenabrechnung begleichen muss (ab S. 98),
- wie Sie Fehler bei der Abrechnung vermeiden (ab S. 102).

Was Sie umlegen dürfen

Wer vom Wohnungsmieter eine Grundmiete plus Vorauszahlungen verlangt, ist nach § 556 Abs. 1 BGB verpflichtet, einmal jährlich über die erhaltenen Vorauszahlungen abzurechnen. Eine Betriebskosten-Klausel ist ein absolutes Muss für Ihren Mietvertrag. Betriebskosten dürfen Sie nämlich nur umlegen, wenn Sie das mit Ihrem Mieter vereinbart haben. Findet sich dazu nichts in Ihrem Mietvertrag, darf Ihr Mieter auf Ihre Kosten z. B. baden oder mit dem Aufzug fahren.

Vereinbaren Sie Vorauszahlungen

Bitte vereinbaren Sie keine Betriebskostenpauschale. Sie können sonst am Jahresende nichts mehr nachfordern. Alle tatsächlich entstandenen Betriebskosten sind mit der Pauschale bereits abgegolten. Vereinbaren Sie stattdessen Betriebskostenvorauszahlungen. Damit behalten Sie sich das Recht vor, am Jahresende über die tatsächlich entstandenen Kosten abzurechnen. Verweisen Sie in Ihrem Mietvertrag auf die Umlage der Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (= BetrKV). Diese enthält in § 2 BetrKV einen umfassenden Katalog von Kosten, die Sie als Wohnungsvermieter auf Ihren Mieter umlegen dürfen.

Beispiel: Betriebskostenvereinbarung



Neben der Miete werden alle auf dem Mietwohngrundstück anfallenden Betriebskosten i. S. d. beigefügten Betriebskostenverordnung, die Bestandteil dieses Mietvertrags ist, umgelegt und durch Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung erhoben.

Bevor Sie sich an Ihre erste Betriebskostenabrechnung machen, sollten Sie in Ihrem Mietvertrag nach einer Betriebskostenaufstellung suchen. Häufig findet sich nur ein Verweis auf die seit 01.01.2004 geltende Betriebskostenverordnung bzw. die noch bis 31.12.2003 geltende Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung. Damit dürfen Sie dann Ihrem Wohnungsmieter alle dort aufgeführten Kosten auf die Abrechnung setzen. Dabei handelt es sich um 17 Betriebskostengruppen. Als Gewerberaumvermieter dürfen Sie sogar noch mehr Betriebskosten umlegen – vorausgesetzt, Sie haben diese „Extra-Posten“ ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart.

Checkliste: Die umlegbaren Betriebskosten

- 1 Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks; darunter fällt z. B. die Grundsteuer.
- 2 Die Kosten der Wasserversorgung; dazu gehören z. B. die Wasserverbrauchskosten, die Grundgebühren, Zählermiete, Eichkosten, Abrechnungskosten.
- 3 Die Kosten der Entwässerung.
- 4 Die Heizkosten von zentralen Heizungsanlagen; auch z. B. die Kosten fürs regelmäßige Prüfen der Betriebsbereitschaft, das Einstellen durch eine Fachkraft, die Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die Kosten für Messgeräte und deren Eichung.
- 5 Warmwasserkosten; dazu gehören z. B. auch die Kosten für das Reinigen und Warten von Warmwassergeräten, für das regelmäßige Prüfen der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und das damit zusammenhängende Einstellen durch eine Fachkraft.

- 6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.
- 7 Die Aufzugskosten.
- 8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr.
- 9 Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung; dies betrifft nur Gemeinschaftsflächen bzw. -räume wie z. B. Treppenhaus, Keller, Bodenraum, Flur.
- 10 Die Kosten der Gartenpflege.
- 11 Die Kosten der Beleuchtung; nur für gemeinsam genutzte Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen und Hauszugänge.
- 12 Die Kosten der Schornsteinreinigung.
- 13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung wie z. B. die Gebäude-, Glas-, Feuer, Sturm- und Wasserschadenversicherung, sowie die Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.
- 14 Die Kosten für den Hauswart; dazu gehören der Arbeitslohn, Sozialbeiträge einschließlich der Arbeitgeberanteile, Beitrag zur betrieblichen Altersversorgung, Lohnsteuerpauschale, zusätzliche Kosten für eine Krankheits- oder Urlaubsvertretung, Beiträge zur Berufsgenossenschaft.
- 15 Die Kosten für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschlüsse.
- 16 Die Kosten einer gemeinschaftlichen Waschmaschine.
- 17 Sonstige Betriebskosten, soweit sie ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt und gerichtlich anerkannt sind wie z. B. Dachrinnenreinigung, Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen, E-Check-Kosten, Feuerlöschgeräte, Tankreinigung.

Unter „sonstige Betriebskosten“ verstehen manche Vermieter, dass sie darunter alle Nebenkosten „packen“ können, die ihnen sonst noch entstehen, die sich aber nicht unter den anderen 16 Begriffen der Betriebskostenverordnung einordnen lassen. Diese weitverbreitete Ansicht ist falsch. Darunter fallen nur solche Betriebskosten, die in der Betriebskostenverordnung nicht ausdrücklich geregelt, aber gerichtlich anerkannt sind.

Umlegbar oder nicht?

Wenn Sie unsicher sind, ob es sich bei der vor Ihnen liegenden Rechnung um Betriebskosten handelt, orientieren Sie sich zuerst an der Betriebskostenverordnung. Diese ist für Wohnraummieter abschließend. Bejahen können Sie die Umlagefähigkeit, wenn die folgenden drei Voraussetzungen zutreffen:

- Die Kosten sind objektbezogen, also durch das Eigentum hervorgerufen und betriebsdienlich,
- die Kosten sind tatsächlich entstanden,
- es handelt sich um regelmäßig entstehende Kosten.

Nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen Instandsetzungskosten, Verwaltungskosten, Kapitalkosten und Wartungskosten, soweit nicht ausdrücklich im Betriebskostenkatalog der BetrKV steht, dass sie umlegbar sind.

Kosten korrekt verteilen

Als Vermieter sind Sie verpflichtet, die Kosten angemessen zu verteilen. Vermieten Sie Gewerbe- oder Wohnraum, sollten Sie den Verteilungsschlüssel bereits ausdrücklich im Mietvertrag festlegen. Steht in Ihrem Gewerberaummietvertrag kein Verteilungsschlüssel, haben Sie ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht (AG Köln, ZMR 1997, S. 30). Das bedeutet, Sie können einmalig frei wählen, wie Sie etwa die Müllkosten (z. B. nach m², Einheiten oder Personenanzahl) verteilen.

Umlage nach Verbrauch hat Vorrang

Das war bis zum 31.08.2001 für Wohnungsvermieter genauso. Seit dem 01.09.2001 gilt: Haben Sie in Ihrem Wohnungsmietvertrag keinen Verteilungsschlüssel vereinbart, müssen Sie die Kosten anteilig nach der Wohnfläche auf die Mieter verteilen – es sei denn, Sie haben den Verbrauch erfasst und können verbrauchsabhängig abrechnen. Dann hat die verbrauchsabhängige Abrechnung Vorrang vor dem Umlageschlüssel nach der Wohnfläche.

Haben Sie dagegen bereits im Mietvertrag einen Umlageschlüssel festgelegt, gilt er für beide Seiten als vereinbart. An diesem Verteilungsschlüssel können Sie als Wohnungsvermieter nur noch rütteln, wenn Sie künftig verbrauchsabhängig abrechnen wollen. Ansonsten können Sie einen einmal vereinbarten Umlageschlüssel nur mit Einverständnis Ihres Mieters ändern. Einseitig können Sie den Verteilungsmaßstab von Müll, Abwasser oder Wasser immer ändern, wenn Sie

künftig nach einem konkret gemessenen Verbrauch abrechnen wollen – Ihr Mieter also direkt davon profitiert, wenn er z. B. Wasser- oder Müllkosten spart.

Halten Sie sich nicht an den vertraglich vereinbarten Umlageschlüssel bei Ihrer Abrechnung, liegt ein materieller Fehler vor. Das bedeutet: Sie müssen Ihre Abrechnung korrigieren. Kommt allerdings danach ein höherer Nachzahlungsbetrag zulasten des Mieters heraus, bleiben Sie dennoch auf dem einmal berechneten, niedrigeren Nachzahlungsbetrag sitzen.

Der Umlageschlüssel nach Quadratmetern

Manchmal passiert es, dass sich ein Mieter, der allein in einer 3-Zimmer-Wohnung lebt, über den Umlageschlüssel nach Quadratmetern ärgert. Gerade bei verbrauchsunabhängigen Kosten muss er genauso viel bezahlen wie die mehrköpfige Familie aus dem Stockwerk über ihm. In diesem Fall können Sie sich zum einen auf das Gesetz berufen: § 556 a BGB bestimmt, dass Sie die Betriebskosten nach der Wohnfläche umlegen müssen, sofern kein anderer Verteilungsschlüssel im Mietvertrag steht. Zum anderen können Sie die Umlage nach Wohnfläche damit verteidigen, dass die Wohnfläche und die Anzahl der Bewohner einer Wohnung häufig zueinander in Beziehung stehen. Trifft dies im Einzelfall nicht zu, ändert das nichts an der Angemessenheit des Flächenmaßstabs.

Welche Flächen mitzählen

Was bei der Wohnflächenberechnung alles mitzählt – Treppenstufen, Balkon, Wintergarten, Abstellräume usw. –, steht

in der seit 01.01.2004 geltenden Wohnflächenverordnung. Dabei dürfen Sie voll mitzählen: die Grundfläche aller in der Wohnung liegenden Räume, die mindestens 2 m hoch sind. Balkone, Loggien, Terrassen und Wintergärten dürfen Sie maximal bis zur Hälfte, grundsätzlich aber nur bis zu einem Viertel mitberechnen. Räume, die zwischen 1 und 2 m hoch sind, dürfen Sie nur mit der Hälfte ihrer Fläche mitrechnen. Zubehörräume wie Keller, Waschküche, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Schuppen und Garagen müssen Sie leider links liegen lassen, ebenso Räume, die niedriger als 1 m sind. Diese dürfen Sie bei Ihren Wohnflächenberechnungen nicht berücksichtigen.

Wenn die Fläche vom Vertrag abweicht

Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen um nicht mehr als 10 % ab, dürfen Sie sich bei der Betriebskostenabrechnung an die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche halten. Weicht die Wohnfläche zulasten des Mieters um mehr als 10 % nach unten ab, müssen Sie die tatsächliche Wohnfläche zugrunde legen (BGH, Urteil v. 31.10.2007, VIII ZR 261/06-2). Gleiches gilt für die Heizfläche: Ist die tatsächliche Heizfläche um mehr als 10 % größer als die im Mietvertrag vereinbarte, dürfen Sie in Ihrer Heizkostenabrechnung von der tatsächlichen Fläche ausgehen (AG Spandau, Urteil v. 24.04.2009, 8 C 27/09, GE 2009, S. 723). Ist sie 10 % kleiner, müssen Sie von der tatsächlichen, kleineren Wohnfläche ausgehen. Der Mieter darf bei einer Abweichung zu seinen Lasten zu viel bezahlte Betriebskosten zurückfordern. Auch dann noch, wenn die Jahresfrist

bereits abgelaufen ist, denn dass die Wohnfläche nicht korrekt ermittelt wurde, ist schließlich nicht seine Schuld (LG Berlin, Urteil v. 03.06.2005, 63 S 507/04, GE 2005, S. 993).

Sie müssen im Mietvertrag keine Flächenangabe machen. Es reicht, wenn Sie erst bei Ihrer ersten Betriebskostenabrechnung bei der Wohnfläche Farbe bekennen. So gehen Sie einer möglichen Mietminderung geschickt aus dem Weg.

Heizkosten abrechnen

Laut § 7 Abs. 1 Satz 1 und § 8 Heizkostenverordnung müssen Sie die verbrauchsabhängigen Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung zu 50 bis 70 % nach dem Verbrauch, zu 30 bis 50 % nach festen Maßstäben umlegen. Als Festmaßstab für die Grundkosten kommt die Nutzfläche infrage. Welchen Anteil Sie im angegebenen Rahmen von 50 bis 70 % bzw. 30 bis 50 % umlegen, können Sie vertraglich festlegen. Bei schlecht gedämmten Gebäuden ist nach der seit 01.01.2009 geltenden neuen Heizkostenverordnung eine Umlage von 70 % nach Verbrauch Pflicht. Zweckmäßig ist es, die Heizkosten zu 50 % nach der Fläche und zu 50 % nach dem ermittelten Verbrauch umzulegen.

Wohnen Sie und Ihr Mieter zusammen in einem Zweifamilienhaus, müssen Sie sich nicht an die Heizkostenverordnung halten. Sie können im Mietvertrag eine andere Umlage der Heizkosten vereinbaren. Ohne eine solche Vereinbarung gilt allerdings die Heizkostenverordnung. Sprich: Allein die Tatsache, dass es sich um ein Gebäude mit nicht mehr als zwei

Einheiten handelt, von denen Sie eine selbst bewohnen, befreit Sie noch nicht von der Heizkostenverordnung.

Fristen und Prüfrechte

Als Wohnungsvermieter müssen Sie zwei Fristen kennen und beachten: den Abrechnungszeitraum und die Abrechnungsfrist. Und natürlich müssen Sie wissen, welche Rechte Ihr Mieter bezüglich der Betriebskostenabrechnung hat.

Der Abrechnungszeitraum

Mit dem Abrechnungszeitraum legen Sie fest, von wann bis wann Sie über die Betriebskosten abrechnen. Er darf maximal zwölf Monate betragen. Er beginnt meist im Januar und endet im Dezember desselben Jahres (= kalenderjährliche Abrechnung). Es muss aber nicht zwingend ein volles Kalenderjahr sein. Sie können getrost die Heiz- oder Betriebskosten von April bis März abrechnen. Sie können auch für die Heizkosten einen anderen Abrechnungszeitraum vereinbaren als für die übrigen Betriebskosten. Zwei unterschiedliche Abrechnungszeiträume sind nämlich erlaubt. Längere Abrechnungszeiträume sind dagegen nicht gestattet, ein kürzerer Abrechnungszeitraum nur, wenn Sie dafür einen wichtigen Anlass vorweisen können. Ein Vermieter- bzw. Eigentümerwechsel zählt dabei allerdings nicht als wichtiger Anlass (LG Berlin, Urteil v. 11.02.2005, 65 S 342/04, GE 2005, S. 433).

Die Abrechnungsfrist

Genauso wichtig wie der Abrechnungszeitraum ist die Abrechnungsfrist. Das ist der Zeitraum, innerhalb dessen Sie über Ihre Betriebskosten abrechnen müssen. Die Frist beginnt mit dem Ende des Abrechnungszeitraums und beträgt ein Jahr (§ 556 Abs. 3 BGB). Sie halten diese Frist noch ein, wenn die Abrechnung bei Ihrem Mieter bis spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums im Briefkasten liegt. Es reicht nicht, wenn Sie die Abrechnung rechtzeitig zur Post gegeben haben. Diese muss dem Mieter vielmehr rechtzeitig zugehen (BGH, Urteil v. 21.01.2009, VIII ZR 107/08).

Beispiel: Einjährige Abrechnungsfrist



Die Abrechnung für den Zeitraum Januar bis Dezember 2010 muss bis spätestens zum 31.12.2011 bei Ihrem Mieter sein.

Vorsicht, Ausschlussfrist!

Die einjährige Abrechnungsfrist ist für Sie als Wohnungsvermieter eine Ausschlussfrist. Versäumen Sie diese Frist, dürfen Sie keine Betriebskosten mehr nachfordern. Sie behalten jedoch Ihren Nachforderungsanspruch, wenn Sie Ihre Abrechnung nur wegen eines inhaltlichen Fehlers nachbessern müssen. Das gilt jedenfalls, sofern Ihre erste Abrechnung fristgerecht beim Mieter eingegangen ist. Dann lässt sich noch nach Ablauf der Jahresfrist ein inhaltlicher Fehler korrigieren, z. B. ein falscher Umlageschlüssel oder ein Rechenfehler (BGH, Urteil v. 17.01.2004, VIII ZR 115/04). Allerdings:

Kommt nach der Korrektur ein höherer Nachzahlungsbetrag heraus, bleibt es bei der niedrigeren, zuerst berechneten Nachzahlung. Wichtig: Zahlt Ihr Mieter auf eine verspätete Abrechnung, müssen Sie ihm das Geld wieder zurückzahlen (BGH, Urteil v. 18.01.2006, VIII ZR 94/05).

Bis wann Ihr Mieter zahlen muss

Ihre Betriebskostennachforderung für eine Wohnung ist fällig, wenn Ihrem Mieter eine prüffähige, formal korrekte Abrechnung zugeht. Denken Sie daran: Fällig heißt nicht, dass Ihr Mieter die Nachzahlung sofort leisten muss. Ihm steht vielmehr eine gewisse Prüf- und Überlegungsfrist zu. Wie lange diese läuft, ist umstritten: Von ein bis zwei Monaten ist die Rede. Am plausibelsten erscheint der in der Fachliteratur vertretene Ansatz, wonach der Saldo mit dem übernächsten Monatsersten nach Zugang Ihrer Abrechnung zahlbar ist. Mit dieser „Schonfrist“ zugunsten des Mieters können und müssen Sie als Vermieter leben. Ist diese Frist abgelaufen, ist Ihre Betriebskostenabrechnung nicht nur fällig, sondern Ihr Mieter muss den Nachzahlungsbetrag zahlen.

Beispiel: Bis wann Ihr Mieter zahlen muss



Ihre Abrechnung geht Ihrem Mieter am 07.03. zu. Sie ist am 01.05. nicht nur fällig, sondern auch zahlbar.

Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt?

Haben Sie Ihre Abrechnung verschickt, hören aber nichts von Ihrem Mieter und überweist er Ihnen auch nicht stillschwei-

gend die Nachzahlung, heißt es aufpassen: Haken Sie spätestens drei Monate vor Ablauf der Abrechnungsfrist beim Mieter nach und fragen Sie ihn, warum er bis jetzt noch nichts nachgezahlt hat. Besonders ausgebuffte Mieter, die sich um ihre Nachzahlung drücken wollen, antworten darauf: „Ihre Abrechnung? Habe ich nicht erhalten!“ Deswegen schicken Sie Ihrem Mieter rechtzeitig nach Ablauf der Prüffrist, aber vor Zahlungsfristablauf nochmals eine Mahnung. Hängen Sie die ursprüngliche Abrechnung in Kopie an.

„Die Post ist schuld“ hilft nichts

Achten Sie darauf, dass Sie Ihre Abrechnung richtig adressieren und ausreichend frankiert zur Post geben. Sie müssen sie weder per Boten noch per Einschreiben verschicken. Kommt es auf dem Postweg zu unerwarteten und nicht vorhersehbaren Verzögerungen oder geht Ihr Brief verloren, wird Ihnen das als Ihr Verschulden angekreidet. Ohne (nachweisbar zugegangene) Abrechnung wird Ihr Nachzahlungsbetrag nicht fällig. Deswegen müssen Sie sofort, nachdem Sie vom Nichtzugang der Abrechnung erfahren haben, dem Mieter nochmals Ihre Abrechnung zukommen lassen (AG Neukölln, Urteil v. 20.03.2007, 7 C 418/05, GE 2007, S. 727). Wenn dagegen selbst die Post an der verzögerten Zustellung (z. B. wegen eines Poststreiks) oder am Verlust Ihrer Abrechnung keine Schuld trifft, sind Sie gegenüber Ihrem Mieter fein raus.

Selbst wenn Sie beim Postversand alles richtig gemacht haben, müssen Sie sofort nach Kenntnis von der fehlgeschlagenen Zustellung die Abrechnung erneut dem Mieter zusenden – auch wenn die Abrechnungsfrist dann schon längst verstrichen ist.

Diese Formalitäten sollten Sie beachten

„Nur eine kleine Formalie“, heißt es häufig lapidar. Übersehen Sie jedoch bei Ihrer Betriebskostenabrechnung eine solche Formalie, kann das teure Folgen haben!

Müssen Sie Rechnungen beifügen?

Sie müssen Ihrer Betriebskostenabrechnung nicht gleich die zugrunde liegenden Belege beifügen. Auch dann nicht, wenn Ihr Mieter nach Erhalt der Abrechnung verlangt, dass Sie ihm die Belege zusenden (BGH, Urteil v. 08.03.2006, VIII ZR 78/05). Ihrem Mieter steht zunächst nur das Einsichtsrecht zu. Das bedeutet, Sie müssen ihm alle Originalbelege sowie alle Dokumente, die Einfluss auf das Abrechnungsergebnis haben, lediglich am Ort der Wohnung vorlegen, aber keine Rechnungskopien zusenden. Dazu gehören z. B.:

- Rechnungen,
- Verträge z. B. mit Hausmeister, Reinigungskräften oder auch Wartungsverträge,
- Ableseprotokolle,
- Berechnungsgrundlage für den Vorwegabzug,
- Schätzgrundlagen,
- Wohnflächenberechnungen,
- Quittungen.

Beispiel: Belegeinsichtsrecht



Sie wohnen in Hamburg und vermieten eine Wohnung in Berlin. Die Rechnungsbelege müssen Sie dem Mieter in Berlin vorlegen. Das muss nicht in der Mieterwohnung sein, sondern nur am gleichen Wohnort.

Ist Ihnen der Weg zum Ort Ihrer Mietwohnung zu weit oder scheuen Sie ein Zusammentreffen mit dem Mieter, können Sie ihm anbieten, die Belegkopien zuzusenden. Denken Sie bitte daran: Solange Sie Ihrem Mieter kein Einsichtsrecht gewährt haben, wird Ihre Nachzahlung nicht fällig. Sie verweigern das Einsichtsrecht schon dadurch, dass Sie von Ihrem Mieter z. B. zu viel Geld für das Zusenden der Rechnungskopien verlangen.

Was enthalten sein muss

Schicken Sie dem Mieter eine formell fehlerhafte Betriebskostenabrechnung zu, wird Ihr Nachzahlungsbetrag nicht fällig. Doch nicht nur das: Formelle Fehler machen Ihre Abrechnung unwirksam (BGH, Urteil v. 14.02.2007, VIII ZR 1/06)! Entdeckt Ihr Mieter erst nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist einen formellen Fehler in Ihrer Abrechnung, ist es so, als hätten Sie nie abgerechnet. Ihre Nachforderung? Die können Sie dann vergessen! Vor Ablauf der Abrechnungsfrist bleibt Ihnen immerhin noch die Möglichkeit, eine neue, korrekte Abrechnung zu erstellen, um Ihre Betriebskosten zu retten. Ein bloß materieller Fehler, wie z. B. eine falsche Flächenangabe, lässt sich dagegen noch nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist heilen. Kommt nach der Korrektur

allerdings ein höherer Nachzahlungsbetrag heraus, bleiben Sie dennoch auf dem zuvor errechneten, niedrigeren Nachzahlungsanspruch sitzen.

Bestandteile einer korrekten Betriebskostenabrechnung

- 1 der genaue Abrechnungszeitraum (max. zwölf Monate)
- 2 der Gesamtbetrag für jede einzelne Betriebskostenart
- 3 der vereinbarte Umlage- oder Verteilungsschlüssel
- 4 der Einzelbetrag, der auf jeden konkreten Mieter entfällt
- 5 die Summe aller Einzelbeträge pro Betriebskostenposition
- 6 alle im Abrechnungszeitraum gezahlten Vorauszahlungen
- 7 der Rück- bzw. Nachzahlungsbetrag als Ergebnis

Wer abrechnen muss

Die Pflicht abzurechnen trifft den jeweiligen Eigentümer. Wechselt der Eigentümer während einer Abrechnungsperiode, muss der neue Eigentümer über den zu seinem Eintrittszeitpunkt (Grundbuchumschreibung) noch laufenden Abrechnungszeitraum abrechnen. Über bereits zum Zeitpunkt der Grundbuchumschreibung abgelaufene Abrechnungszeiträume muss der alte Eigentümer abrechnen (BGH, Urteil v. 04.04.2007, VIII ZR 219/06).

Checkliste: Die 7 häufigsten Fehler

- 1 Zu spät abgerechnet: Ist Ihre Abrechnung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode bei Ihrem Mieter, verlieren Sie Ihren Anspruch.
- 2 Zu viel umgelegt: Sie dürfen nur die Kosten umlegen, die Sie im Mietvertrag vereinbart haben und die laut § 2 der Betriebskostenverordnung umlegbar sind.
- 3 Kosten falsch verteilt: Sie müssen Ihre Betriebskosten so verteilen, wie Sie das im Mietvertrag vereinbart haben. Steht dort kein Umlageschlüssel, müssen Sie die Kosten nach Quadratmetern umlegen (§ 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB). Einzige Ausnahme: Sie können die Kosten nach Verbrauch umlegen.
- 4 Zu lange aufs Geld gewartet: Rechnen Sie nicht auf den letzten Drücker ab, sondern immer so, dass Sie Zahlungsver säumnisse rechtzeitig anmahnen können, bevor die Abrechnungsfrist endet.
- 5 Es fehlen wichtige Angaben: Ihre Abrechnung muss sieben Mindestangaben enthalten (siehe S. 104).
- 6 Rechnung vergessen umzulegen: Sobald Ihr Mieter die Abrechnung bezahlt hat, können Sie vergessene Kosten nicht mehr hinterherschieben.
- 7 Keine Betriebskosten einbehalten: Vergessen Sie bitte bei Ihrer Kautionsabrechnung nicht den Einbehalt für noch ausstehende Betriebskosten. Kommt es zum Streit, befinden Sie sich so in einer besseren Ausgangslage.

Auf einen Blick: Betriebskosten abrechnen

- Betriebskosten sind objektbezogene Kosten, die regelmäßig anfallen. Es gibt 17 Betriebskostenarten, die Sie umlegen können.
- Ist vertraglich nichts anderes vereinbart, müssen Sie die Kosten nach der Wohnfläche umlegen. Für die Heizung gilt ein Mix aus 50 – 70 % Verbrauch, der Rest nach einem feststehenden Umlageschlüssel wie z. B. der Wohnfläche.
- Sie können nur Flächen berücksichtigen, die sich innerhalb der Wohnung befinden und mindestens 2 m hoch sind.
- Der Abrechnungszeitraum umfasst ein Jahr. Die Abrechnungsfrist beginnt am Ende des Abrechnungszeitraums und läuft wiederum ein Jahr. Danach können Sie keine Betriebskosten mehr nachfordern.
- Ihr Mieter darf Einsicht in die Abrechnungsbelege nehmen und die Abrechnung prüfen, bevor er zur Zahlung verpflichtet ist.
- Eine formal korrekte Betriebskostenabrechnung hat sieben Mindestbestandteile.

Mietvertrag beenden: Von Kündigung bis Auszug

„Bis dass der Tod uns scheidet“, heißt es bei einer Ehe. Ein Mietverhältnis endet dagegen meist mit einer Kündigung.

Lesen Sie hier,

- welche Pflichtverletzungen des Mieters einen Kündigungsgrund darstellen (ab S. 111),
- was in einem Kündigungsschreiben stehen muss (ab S. 116) und
- worauf Sie bei der Wohnungsabnahme achten sollten (ab S. 120).

Wann Sie fristgerecht und fristlos kündigen dürfen

Bei einer ordentlichen Kündigung müssen Sie und Ihr Mieter sich an gewisse Fristen halten. Dabei haben Sie als Vermieter die schlechteren Karten, denn: Je länger Ihr Mietverhältnis gedauert hat, umso länger ist auch Ihre Kündigungsfrist. Und als wäre das nicht genug, brauchen Sie als Vermieter darüber hinaus einen Kündigungsgrund.

Welche Kündigungsfristen gelten?

Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt seit dem 01.09.2001 nur drei Monate – ganz gleich, wie lange der Mietvertrag schon besteht. Für Sie als Vermieter gelten folgende Kündigungsfristen:

Kündigungsfrist/ Vermieter	bisherige Dauer/ Mietvertrag
drei Monate	nicht länger als fünf Jahre
sechs Monate	mehr als fünf Jahre
neun Monate	mehr als acht Jahre

Ihre schriftliche Kündigung muss Ihrem Mieter spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen – wenn nicht, verschiebt sich der Auszugstermin um einen Monat.

Beispiel: Berechnen der Kündigungsfrist



Ihr Mieter wohnt bereits acht Jahre in Ihrer Wohnung. Am Montag, den 04.10.2010, findet er Ihre Kündigung in seinem Briefkasten. Ihr Mietvertrag endet somit – nach Ablauf der 9-monatigen Kündigungsfrist – am 30.06.2010.

Der Samstag zählt grundsätzlich als Werktag. Das gilt nach neuestem BGH-Urteil sogar, wenn der dritte Werktag auf einen Samstag fällt (BGH-Urteil v. 17.02.2005, III ZR 172/04).

Aus diesen Gründen dürfen Sie kündigen

Manche Vermieter möchten ihren Mieter lieber heute als morgen loswerden wollen: weil dieser wegen Kleinigkeiten nörgelt oder sich die Wohnung mieterfrei besser verkaufen lässt. Doch nicht jede „Trennungsabsicht“ ist ein gesetzlich erlaubter bzw. gerichtlich anerkannter Kündigungsgrund.

Wegen Eigenbedarfs kündigen

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist der häufigste ordentliche Kündigungsgrund. Es ist nicht immer leicht, ihn durchzusetzen. Für wen dürfen Sie Eigenbedarf geltend machen? Da sind zunächst Sie selbst als Vermieter. Bei mehreren Vermietern reicht es, wenn einer von ihnen Eigenbedarf hat. Zu den engen Familienangehörigen, für die Sie Eigenbedarf geltend machen können, zählen die Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkel, Eltern) sowie die Seitenlinie der Geschwister und deren Kinder (d.h. Nichten und Neffen; BGH, Urteil v. 27.01.2010, VIII ZR 159/09), daneben die Schwiegereltern. Für andere entfernte Verwandte und Verschwägte

können Sie nur dann Eigenbedarf geltend machen, wenn besonders enge Kontakte bestehen, aus denen sich zumindest eine moralische oder sittliche Verantwortlichkeit für sie ergibt. Sie dürfen auch für Haushaltsangehörige wegen Eigenbedarfs kündigen. Dazu zählen Hilfspersonen, Pflegepersonal oder ein Au-pair-Mädchen. Die Person, die einzieht, muss die Räume zum Wohnen nutzen. Sie können also nicht Ihrem Wohnungsmieter mit der Begründung kündigen, dass Sie Ihre Geschäftsräume erweitern und in der Mietwohnung zusätzliche Büroräume einrichten wollen. Ist noch nicht sicher, ob die Person die Wohnung tatsächlich nutzen wird, sollten Sie mit der Kündigung noch etwas warten. Sogenannte Vorratskündigungen können nämlich ebenfalls Schadenersatzansprüche auslösen. Achten Sie also darauf, dass die Kündigung und die Überlassung in einem engen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Möchten Sie Ihren Mieter unbedingt loswerden und schieben Sie Eigenbedarf nur vor, kann das teuer für Sie enden. Merkt nämlich Ihr Mieter, dass nicht alsbald ein anderer Mieter einzieht bzw. Sie die Wohnung sogar verkaufen, spricht das dafür, dass Sie den Eigenbedarf lediglich vorgetäuscht haben. Damit riskieren Sie, dass Sie Ihr Mieter auf Schadenersatz verklagt und Sie ihm z. B. die Umzugs- und Maklerkosten zahlen müssen. Ebenso die Mietdifferenz, wenn die neue Wohnung bei gleichem oder geringerem Wohnwert teurer ist als die bisherige Wohnung.

Vorsicht, wenn Sie eine Eigentumswohnung kaufen mit der Absicht, dem derzeitigen Mieter sofort nach der Grundbuch-

umschreibung zu kündigen. Hat der Mieter schon in der Wohnung gewohnt, als das Haus noch nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt war, könnte Ihnen das einen Strich durch Ihre Eigennutzungsabsichten machen. Mieter von umgewandelten Wohnungen genießen nämlich einen besonderen Schutz: die Kündigungssperrfrist nach § 577 a BGB. Auf diese stoßen Sie immer dann, wenn Sie die Wohnung Ihres Mieters nachträglich in eine Eigentumswohnung umgewandelt haben. Verkaufen Sie die umgewandelte Wohnung, kann Ihr Käufer dem Mieter nicht gleich kündigen, sondern erst nach drei Jahren wegen Eigenbedarfs bzw. Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung. In manchen Bundesländern ist die Sperrfrist sogar noch länger – eine tückische Käuferfalle, die beim Kauf von „gebrauchten“ Eigentumswohnungen droht.

Wenn Ihr Mieter den Hausfrieden stört

Sie können auch dann fristlos kündigen, wenn Ihr Mieter nach § 569 Abs. 2 BGB den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass Ihnen ein Fortsetzen des Mietvertrags nicht mehr zumutbar ist. Ein typisches Beispiel dafür ist, dass der Mieter Sie mit dem Götz-Zitat zweimal hintereinander schwer beleidigt oder Sie oder einen Mitbewohner im Haus tätlich angreift. Ebenso zählt dazu, wenn Ihr Mieter Ihnen Strom stiehlt oder im Haus mit Rauschgift handelt. Sie merken anhand dieser Beispiele schon: Die Messlatte für eine fristlose Kündigung hängt sehr hoch!

Kündigen wegen erheblicher Pflichtverletzung

Sie können Ihrem Wohnungsmieter nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ordentlich kündigen, wenn er schuldhaft seine vertraglichen Pflichten erheblich verletzt. Die Kündigung ist sogar fristlos möglich, wenn Ihnen nicht zuzumuten ist, erst den Ablauf der Kündigungsfrist abzuwarten (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dafür bedarf es aber schon einer besonders schweren Pflichtverletzung. Verletzt Ihr Mieter nur unerheblich seine Vertragspflichten, können Sie gar nicht kündigen. Putzt Ihr Mieter also nur einmal nicht das Treppenhaus, obwohl er eigentlich dran gewesen wäre, ist das zwar ein Abmahn-, aber noch kein Kündigungsgrund.

Pflichtverstöße, bei denen Sie kündigen dürfen

- Ständig unpünktliche Mietzahlungen
- Störung des Hausfriedens z. B. durch Lärm oder Streit mit Mitmietern
- Beschädigung, starke Vernachlässigung oder unerlaubte Veränderung der Wohnung
- unerlaubte Überlassung der Wohnung an andere, insbesondere unerlaubte Untervermietung
- unerlaubte Tierhaltung

Kündigen wegen Verkaufs? Schwierig!

Schreiben Sie in Ihrer Kündigung: „Ich will die Wohnung verkaufen und da vermietete Wohnungen schwerer verkäuflich sind, kündige ich Ihnen das Mietverhältnis zum ...“, ist

das unwirksam. Es gibt für Wohnungsvermieter nur einen Ausweg aus diesem Dilemma: die ordentliche Kündigung wegen Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung. Dazu müssen Sie im Kündigungsschreiben erläutern, wie hoch Ihr Mindererlös bei einem Verkauf im vermieteten Zustand wäre und warum Sie verkaufen wollen. Sie merken: Dieser Weg ist sehr kompliziert und zeitaufwändig. Die Rechtsgrundlage für solch eine ordentliche Kündigung finden Sie in § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Danach besteht ein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer Beendigung des Mietverhältnisses, wenn er durch ein Fortsetzen der Vermietung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Erst wenn der Verkauf in vermietetem Zustand wirtschaftlich sinnlos wird (Mindererlös von mindestens 10 %) und Sie noch einen vernünftigen Grund für den Verkauf angeben können, kommen Sie Ihrem Kündigungsziel näher. Als Gründe sind von Gerichten z. B. anerkannt worden: Verkauf wegen Scheidung, Verkauf zur Schuldendeckung oder zur Existenzgründung.

Kündigen im Zweifamilienhaus

Kündigen Sie einem Mieter, der mit Ihnen im Zweifamilienhaus lebt, brauchen Sie dafür keinen Kündigungsgrund. Das ist von Vorteil, wenn Sie z. B. in der Einliegerwohnung Ihr Büro einrichten möchten oder den Mieter aus persönlichen Gründen loswerden wollen.

Beispiel: Kündigung ohne Kündigungsgrund








Sie haben in Ihrem Haus, das Sie auch selbst mit bewohnen, eine Einliegerwohnung vermietet. Weil Sie auf so engem Raum mit Ihrem Mieter zusammenleben, gesteht Ihnen der Gesetzgeber diese erleichterte Kündigungsmöglichkeit zu. Denn eigentlich bräuchten Sie ja als Wohnungsvermieter einen Kündigungsgrund, um Ihren Mieter loszuwerden.

Allerdings hat die Sache mit der „grundlosen Kündigung“ einen Haken: Sie haben eine längere Kündigungsfrist. Die normale Kündigungsfrist von drei bis maximal neun Monaten verlängert sich um zusätzliche drei Monate (§ 573 a Abs. 1 BGB). Sie haben also die Wahl: Sie können Ihrem Mieter mit einem Kündigungsgrund wie z. B. Eigenbedarf mit der kürzeren Frist kündigen oder – wenn Sie keinen Kündigungsgrund haben – Sie berufen sich einfach auf die erleichterte Kündigung nach § 573 a BGB. Allerdings müssen Sie dann drei Monate länger auf das Wirksamwerden Ihrer Kündigung warten. Fahren Sie immer zweigleisig: Kündigen Sie wegen Eigenbedarfs und hilfsweise nach § 573 a BGB. Geht Ihre Eigenbedarfskündigung vor Gericht durch, werden Sie Ihren Mieter schneller los. Gelingt dies nicht, bleibt Ihnen immer noch die zweite Kündigungsmöglichkeit nach § 573 a BGB. Dann müssen Sie zwar etwas länger warten, bis Ihr Mieter auszieht, aber ein Ende ist jedenfalls in Sicht.

So gehen Sie bei der Kündigung vor

Eine Kündigung will gut überlegt und vorbereitet sein, denn die Gerichte sind sehr streng, wenn es um das Vorliegen von handfesten Kündigungsgründen geht.

So kündigen Sie korrekt

-  1 Prüfen Sie: Liegt ein Kündigungsgrund wie z.B. Eigenbedarf, Störung des Hausfriedens oder erhebliche Pflichtverletzung vor (siehe ab S. 109)?
-  2 Mahnen Sie Ihren Mieter im Falle von Hausordnungs- oder Vertragsverletzungen ab, unter Nennung eines Termins, zu dem die Störung beseitigt/abgestellt sein soll.
-  3 Alternativ dazu: Klagen Sie auf Unterlassung.
-  4 Kündigen Sie schriftlich unter Nennung aller Gründe.
-  5 Falls Ihr Mieter trotz Kündigung nicht auszieht: Widersprechen Sie dieser Vertragsfortsetzung sofort und fordern Sie eine Nutzungsentschädigung.
- 6 Falls der Mieter trotzdem nicht auszieht: Reichen Sie Räumungsklage ein.

Mahnen Sie ab, bevor Sie kündigen!

Bevor Sie kündigen, mahnen Sie Ihren Mieter immer zuerst ab. Eine schriftliche Abmahnung ist der letzte Warnschuss an den Mieter, sich vertragsgemäß zu verhalten. Gerade wenn sich Ihr Mieter als wahrer Störenfried entpuppt, können Sie später nur erfolgreich kündigen, wenn Sie ihn wegen jedes Vertragsverstoßes nachweisbar abgemahnt haben. Wollen bzw. müssen Sie später tatsächlich kündigen, fallen nur die ausdrücklich aufgeführten Vertragsstörungen beim Beurteilen darüber ins Gewicht, ob Ihre Kündigung gerechtfertigt ist.

Je mehr Abmahnungen Sie gesammelt haben, umso größer sind Ihre Erfolgsaussichten auf eine spätere Kündigung.

Was in Ihre Abmahnung gehört

Halten Sie fest, welches konkrete Verhalten Sie abmahnen und was Ihr Mieter künftig unterlassen bzw. tun soll, mit genauem Termin. Geben Sie die Intensität der Störung, die Dauer und die Folgen für die Mitmieter oder für Sie an. Führen Sie Ihrem Mieter vor Augen, dass sein Verhalten notfalls eine Kündigung nach sich ziehen kann. Wollen Sie nicht gleich kündigen, sondern lieber Ruhe im Haus oder ein geputztes Treppenhaus, können Sie Ihren Mieter auf Unterlassen bzw. Vornahme der gewünschten Tätigkeit verklagen. Das bringt Ihnen ein vollstreckbares Urteil ein. Verstößt der Mieter dann gegen diese gerichtlich auferlegte Pflicht, können Sie ihm immer noch kündigen. Begeht nicht Ihr Mieter, sondern ein Familien- oder Haushaltsangehöriger den Vertragsverstoß, halten Sie sich dennoch an Ihren Mieter, denn er ist Ihr Vertragspartner.

Checkliste: Bestandteile der Kündigung

- Kündigen Sie immer schriftlich und lassen Sie die Kündigung von einem nicht mit Ihnen verwandten Boten persönlich an den Mieter aushändigen.
- Führen Sie in Ihrer Kündigung alle Kündigungsgründe an, die Sie haben. Vor Gericht werden später nämlich nur die Gründe berücksichtigt, die Sie hier genannt haben.

- Wenn Sie nicht selbst der Vermieter sind, sondern nur dessen Vertreter bzw. Mitvermieter: Fügen Sie eine unterschriebene Originalvollmacht des Vertretenen bei.
- Kündigen Sie gegenüber allen Mietern, die den Mietvertrag unterschrieben haben – auch gegenüber den Mietern, die bereits ausgezogen sind, die Sie aber nicht ausdrücklich aus Ihrem Mietvertrag entlassen haben.
- Weisen Sie Ihren Mieter im Kündigungsschreiben darauf hin, dass er der Kündigung bis zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist schriftlich widersprechen kann.
- Schreiben Sie in Ihr Kündigungsschreiben, dass Sie einer Fortsetzung des Mietgebrauchs über den Kündigungstermin hinaus gemäß § 545 BGB widersprechen.

Wenn der Mieter nicht auszieht

Zieht Ihr Mieter nicht pünktlich aus, z. B. erst 15 Tage später, muss er Ihnen für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung zahlen, und zwar bis zum Tag der Rückgabe (nicht gleich für den ganzen Monat!) (BGH, Urteil v. 05.10.2005, VII ZR 57/05, NZM 2006, S. 52). Das gilt selbst dann, wenn Sie mitten im Monat keinen neuen Mieter finden. Wichtig: Widersprechen Sie sofort der Vertragsfortsetzung! Sie haben dazu ab dem Zeitpunkt, zu dem Sie von der stillschweigenden Vertragsfortsetzung erfahren, nur zwei Wochen Zeit. Versäumen Sie das, setzt sich Ihr Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fort. Um dies zu vermeiden, widersprechen viele Vermieter bereits im Kündigungsschreiben der Vertragsfortsetzung. Das kann al-

lerdings ins Auge gehen: Viele Gerichte pochen auf einen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Vertragsende und der Widerspruchserklärung. Eine 3-monatige Kündigungsfrist ist damit eindeutig zu lang.

Klären Sie bei Mietvertragsende schnell, ob Ihr Mieter die Wohnung weaternutzt. Falls ja, widersprechen Sie sofort – auch wenn der Widerspruch bereits im Kündigungsschreiben bzw. im Mietvertrag enthalten war. Zieht Ihr Mieter trotzdem nicht aus, hilft nur eines: eine Räumungsklage. Ohne Räumungsurteil können Sie ihn nicht aus der Wohnung setzen. Tauschen Sie das Türschloss aus, ist das rechtswidrig. Ihr Mieter kann per einstweiliger Verfügung erreichen, dass er wieder in die Wohnung darf. Auch dann, wenn Ihre Kündigung wirksam ist, wird der Gerichtsvollzieher das Schloss wieder austauschen – bis Sie ein Räumungsurteil in Händen halten.

Wenn Ihr Mieter kündigt

Finden Sie das Kündigungsschreiben Ihres Mieters im Briefkasten, notieren Sie sich gleich auf dem Umschlag, wann es bei Ihnen angekommen ist – vielleicht brauchen Sie dieses Datum, um dem Mieter nachzuweisen, dass er zu spät gekündigt hat und noch einen Monat länger die Miete zahlen muss. Ziehen Sie den Kalender zu Rate und prüfen Sie, ob Ihr Mieter die Kündigungsfrist richtig berechnet hat. Kommt das Schreiben nämlich erst am vierten Werktag eines Monats bei Ihnen an, muss Ihr Mieter einen Monat länger Miete zahlen – ein Gewerberaummietter sogar drei Monate. Hat Ihnen Ihr Wohnungsmieter mündlich im Treppenhaus gekündigt, kön-

nen Sie dies zurückweisen: Kündigen kann Ihr Mieter nur schriftlich, auch ohne Angabe von Gründen!

Fristlos kündigen? Nur mit gutem Grund

Kündigt Ihnen Ihr Mieter fristlos, muss er seine Kündigung begründen. Haben Sie ihn beleidigt oder sogar tätlich angegriffen, ist das ein fristloser Kündigungsgrund. Ebenso, wenn Ihr Mieter erheblich im Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt ist, so z. B., wenn die Heizung ausfällt, es durchs Dach regnet oder ein Mitbewohner nachts lärmt. Das setzt jedoch voraus, dass Ihnen Ihr Mieter zuvor den Mangel angezeigt hat und Sie ergebnislos eine angemessene Frist zur Abhilfe haben verstreichen lassen. Ein weiterer Grund steckt in § 569 Abs. 1 BGB: Der Mieter darf fristlos kündigen, wenn die Wohnung so beschaffen ist, dass das Benutzen mit einer erheblichen Gefährdung für seine Gesundheit oder die seiner Familienangehörigen verbunden ist. Liegt die Ursache für das Erkranken Ihres Mieters dagegen in persönlichen (Über-)Empfindlichkeiten oder krankhaften Vorbelastungen (z. B. Allergien), reicht das nicht für eine fristlose Kündigung. Ihr Mieter muss seine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung gut begründen und mit einem ärztlichen Attest belegen.

Wer kündigen kann

Achten Sie darauf, wer Ihnen kündigt. Berechtigt ist/sind die Person/en, die den Mietvertrag unterschrieben hat/haben. Kündigt ein Bevollmächtigter (z. B. der Rechtsanwalt des Mieters oder ein Freund), muss eine Vollmacht im Original

beigefügt werden. Kündigt ein nicht ordnungsgemäß Bevollmächtigter oder nur einer von mehreren Mietern, dürfen Sie die Kündigung zurückweisen.

Zeitmietvertrag und Kündigungsverzicht

Sie haben mit Ihrem Mieter einen Zeitmietvertrag bzw. einen Mietvertrag mit Kündigungsverzicht abgeschlossen. Trotzdem kündigt er Ihnen ordentlich mit der gesetzlichen Frist, und das, obwohl der Vertrag eigentlich noch länger laufen sollte. Das geht natürlich nicht! Weisen Sie so eine Kündigung zurück und erklären Sie dem Mieter kurz, warum.

Kündigen wegen Mieterhöhung

Bevor Sie eine Modernisierungsmieterhöhung oder eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB durchführen, wägen Sie bitte folgendes Risiko für sich ab: Mit diesen Mieterhöhungsmöglichkeiten spielen Sie Ihrem Wohnraummieter ein Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB zu. Gerade lange Zeitmietverträge kann Ihr Mieter dann kurzerhand mit der 3-Monats-Frist kündigen.

Was Sie bei der Wohnungsabnahme regeln sollten

Vereinbaren Sie einen Termin, bei dem es noch Tageslicht gibt: Nur so können Sie z. B. einen wolkigen Deckenanstrich erkennen. Teilen Sie Ihrem Mieter den Abnahmetermin schriftlich mit und erinnern Sie ihn daran, was alles bis dahin laut Mietvertrag von ihm zu tun ist. Am besten nennen Sie

ihm den entsprechenden Paragraphen aus dem Mietvertrag, wonach er Schönheitsreparaturen ausführen muss. Reagiert Ihr Mieter nicht auf Ihren Terminvorschlag, sollten Sie eines wissen: Der Mieter ist nicht verpflichtet, mit Ihnen eine Wohnungsabnahme durchzuführen. Dann besichtigen Sie die Wohnung nach seinem Auszug und dokumentieren vorhandene Wohnungsschäden beweisfest, z. B. mit einem Zeugen sowie mit Fotos. Führen Sie eine Abnahme bitte nie allein durch, sondern nehmen Sie eine zweite Person als Zeugen mit. Als Zeuge taugt aber nur, wer nicht im Mietvertrag als Vermieter aufgeführt ist.

Wo Sie genauer hinschauen sollten

Bei der Wohnungsübergabe sollten Sie Folgendes prüfen:

- Wie ist der Zustand der Wände, Decken, Türen/Zargen, Fenster und Heizkörper in sämtlichen Räumen? Eventuell lassen Sie die Qualität der vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparaturen von einem Fachmann prüfen.
- Gibt es Glasschäden oder Schäden an Fenstern und Türen, Risse, Kratzer oder Emailleabsplitterungen an den sanitären Einrichtungen in Küche, Bad und WC? Kontrollieren Sie Bodenbeläge, geflieste Fußböden und Fußleisten auf Schäden bzw. fehlende Abschlussleisten.
- Wie ist der Zustand von Einbaumöbeln (Schäden, übervertragsgemäße Abnutzung)?
- Sind Elektrogeräte wie der Herd, der Kühlschrank oder die Dunstabzugshaube (sowie sämtliches Zubehör) vollständig und funktionsfähig?

- Lassen sich die Schränke schließen bzw. laufen die Schubladen gut?
- Sind alle beweglichen Teile wie Fenstergriffe, Wasserhähne, Klosettpülungen, Rollladengurte, Türschlösser usw. vollständig und funktionsfähig? Drehen Sie Wasserhähne auf und schauen Sie, ob das Wasser abläuft.
- Fehlen Schlüssel oder sind Schlösser ausgetauscht?
- Handeln Sie mit Ihrem Mieter aus, was mit seinen baulichen Veränderungen geschehen soll: Ob er sie entfernen soll oder ob Sie diese übernehmen. Falls Sie an eine Übernahme denken, legen Sie gleich den Preis fest.
- Vergessen Sie nicht, auch außerhalb der Wohnung alles auf Schäden zu prüfen: den Hausflur, den Balkon, die Terrasse, den Keller- oder Speicherraum, die Garage oder den mitvermieteten Garten.
- Halten Sie gemeinsam mit dem Mieter die Zählerstände von Gas, Strom, Wasser fest bzw. notieren Sie sich eventuelle Heizölrückstände.

Wenn Sie Mängel oder Schäden feststellen: Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter, wer diese bis wann beseitigen soll und inwieweit notwendige Arbeiten mit der Kautionsverrechnung werden. Bewahren Sie beschädigte Gegenstände zu Beweis Zwecken auf bzw. machen Sie entsprechende Fotos.

Das Abnahmeprotokoll

Was Sie jetzt nicht aufschreiben, können Sie später nicht mehr fordern. Machen Sie also ein Abnahmeprotokoll. Die dort aufgelisteten Mängel gelten als abschließend angegeben. Alles, was dort nicht steht, ist aus Gerichtssicht nicht vorhanden. Ein Kratzer, ein wolziger Anstrich, ein untapezieres Zimmer, ein Stück Tapete, das nicht richtig verklebt wurde: Das alles muss exakt in Ihrem Protokoll stehen, wenn Sie deswegen Schadensersatz wollen. Weigert sich Ihr Mieter, das Abnahmeprotokoll zu unterschreiben, ist es gut, wenn Sie einen Zeugen dabei haben. Lassen Sie diesen das Protokoll unterschreiben und schicken Sie es Ihrem Mieter zur Kenntnis. Sie haben damit zwar kein Anerkenntnis vom Mieter, aber ein Beweismittel für die Schäden an der Hand.

Checkliste: Wohnungsabnahme und Protokoll

- Nehmen Sie zum Termin mit:
 - den Mietvertrag
 - einen Zeugen
 - eine Taschenlampe (für dunkle Ecken) und
 - einen Fotoapparat
- Ins Abnahmeprotokoll gehören:
 - Adresse, Geschoss, Zimmeranzahl usw. der Wohnung
 - alle teilnehmenden Personen
 - der dekorative Zustand und alle Mängel bzw. Schäden
 - Unterschriften unter der Anerkenntnisklausel
 - die neue Anschrift des Mieters (bevor Sie's vergessen!)

Auf einen Blick: Mietvertrag beenden

- Kündigen Sie den Mietvertrag stets schriftlich, und zwar allen Mietern. Geben Sie die Kündigungsgründe an.
- Nur für nahe Verwandte können Sie wegen Eigenbedarfs kündigen. Begründen Sie die Kündigung und nennen Sie die Person, die einzieht.
- Bevor Sie wegen erheblicher Pflichtverletzung oder Zahlungsrückstand kündigen, mahnen Sie ab.
- Wollen Sie die Wohnung verkaufen, können Sie u. U. wegen Hinderung an wirtschaftlicher Verwertung kündigen.
- Nicht beglichene Betriebskostennachzahlungen sind kein fristloser Kündigungsgrund, da sie nicht regelmäßig anfallen. Hier müssen Sie gegebenenfalls klagen.
- Ihr Mieter muss eine fristlose Kündigung begründen, etwa mit erheblicher Gesundheitsgefährdung.
- Eine Mieterhöhung gibt Ihrem Mieter ein Sonderkündigungsrecht bei einem Zeitmietvertrag.
- Verfassen Sie bei der Wohnungsabnahme ein ausführliches Abnahmeprotokoll.

Stichwortverzeichnis

- Abmahnung 49, 115
- Abnutzung 87
- Abrechnungszeitraum 98
- Behinderte Mieter 73
- Besuch 79, 84
- Betriebskostenumlage 94
- Betriebskostenvorauszahlun-
gen 89
- Bruttokaltmiete 12
- Bruttowarmmiete 32
- Eigenbedarf 109
- Einbauten 25
- Endrenovierungsklausel 15
- Grillen 77
- Grundmiete 12
- Hausfrieden 111
- Heizkosten 97
- Indexmiete 33
- Klauseln, widersprüchliche
15
- Kündigungsfristen 108
- Kündigungsgründe 109, 119
- Kündigungsverzicht 20
- Lärm 76
- Laufzeit 17
- Lüften 82
- Mangel 53
- Mieterein- und umbauten 72
- Mieterhöhung
 - einvernehmlich 28
 - gesetzlich 37
 - Indexmiete 33
 - Staffelmiete 30
 - wegen Modernisierung 41
- Miethöhe 12
- Mietminderung 52
- Mietminderungsgründe 57
- Mietnomaden 7
- Mietspiegel 40
- Mietvertragsformulare 9
- Modernisierungsmieterhö-
hung 41
- Pflichtverletzung 111
- Räumungsklage 118
- Satellitenschüssel 81
- Schäden 85
- Schlüsselaushändigung 21
- SCHUFA 7
- Selbstauskunft 6
- Staffelmiete 30
- Teilinklusive miete 12
- Tiere 78
- Treppenhaus 74, 85
- Übergabeprotokoll 23
- Umlageschlüssel 95
- Untervermietung 80
- Vergleichswohnungen 40
- Vertragskopf 11
- Verwahrlosung 83
- Wohnungsabnahme 120
- Wohnungsabnahmeprotokoll
123
- Wohnungsübergabe 23
- Zahlungsfristen 48
- Zeitmietvertrag 18

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet abrufbar über <http://dnb.d-nb.de>.

ISBN 978-3-448-09951-5

Bestell-Nr. 00333-0001

© 2010, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg

Redaktionsanschrift: Fraunhoferstraße 5, 82152 Planegg

Fon (0 89) 8 95 17-0, Fax (0 89) 8 95 17-2 50

E-Mail: online@haufe.de

Internet: www.haufe.de

Redaktion: Jürgen Fischer

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen vorbehalten.

Konzeption und Realisation: Sylvia Rein, 81371 München

Lektorat: Susanne von Ahn, 25474 Hasloh, Sylvia Rein, 81371 München

Umschlaggestaltung: Kienle gestaltet, 70178 Stuttgart

Druck: freiburger graphische betriebe, 79108 Freiburg

Die Autorin

Heidi Schnurr

ist Rechtsanwältin mit dem Schwerpunkt Mietrecht für Vermieter sowie Chefredakteurin. Seit vielen Jahren berät sie Vermieter in zahlreichen Fachpublikationen, wie Bücher, Newsletter, Online-Datenbanken, sowie als Autorin für das Online-Portal www.meineimmobilie.de.

Weiterführende Literatur

„Der Vermieter-Brief. Der Schnell-Informationsdienst für Vermieter“, von Heidi Schnurr. Newsletter. 12-mal jährlich, je 8 Seiten, Jahresbezugspreis € 98,40. Bestell-Nr. 06398

„Vermieter-Lexikon. Der Ratgeber für die tägliche Praxis“, von Rudolf Stürzer und Michael Koch, 1200 Seiten mit CD-ROM, € 29,80. ISBN 978-3-448-09183-0, Bestell-Nr. 06236

„Nebenkostenabrechnung für Vermieter“, von Dr. Matthias Nöllke, 212 Seiten mit CD-ROM, € 16,80. ISBN 978-3-448-09174-8, Bestell-Nr. 06287

Weitere Informationen auch unter: www.meineimmobilie.de