

# Inhalts- verzeichnis

## KAPITEL 1

### Erste Schritte als Vermieter

#### **10 Vorüberlegungen und Selbstorganisation**

- 10 Vermieten lernen
- 12 Unterstützung in Verbänden

#### **13 Räume und Ausstattung**

- 13 Grundausstattung nach dem Gesetz
- 16 Wohnungsgröße
- 16 Gebrauchstauglichkeit
- 17 Einbauküche und Möblierung
- 18 Renovieren oder nicht?
- 18 Modernisierung vor Neuvermietung

#### **19 Wichtige Unterlagen**

- 19 Grundriss
- 20 Wohnfläche
- 23 Energieausweis
- 23 Bedienungsanleitungen
- 24 Fotos erstellen

#### **25 Versicherungen**

- 25 Schutz fürs Gebäude
- 28 Haftpflichtversicherung
- 30 Rechtsschutz
- 31 Mietausfall
- 31 Hausrat und Glas

#### **32 Buchhaltung und Steuern**

- 32 Ablage mit System
- 34 Basiswissen Steuern
- 41 Fachkundige Hilfe hinzuziehen

#### **42 Grundwissen Recht**

- 42 Mietrecht
- 44 Sonderstellung von Wohnungseigentum
- 45 Gesetzliche Vorgaben bei Modernisierungen
- 45 Informiert bleiben

#### **46 Konzepte zur Verwaltung**

- 46 Selbstverwaltung
- 48 Hausverwaltungssoftware
- 49 Professionelle Verwaltung



# Mieter finden

## 52 Wunschkandidaten und Anfangsmiete

- 52 Zielgruppe definieren
- 54 Anfangsmiete festlegen

## 57 Interview: Perspektivwechsel

## 60 Vermarktung

- 60 Immobilienportale nutzen
- 62 Weitere Suchwege

## 64 Maklerbüro beauftragen

- 64 Aufgaben und Pflichten
- 65 Suche nach einem geeigneten Vermittler
- 65 Maklervertrag
- 66 Höhe und Fälligkeit der Provision

## 67 Mieter auswählen

- 67 Besichtigungen planen und durchführen
- 68 Persönlichkeitsrechte und Datenschutz beachten
- 70 Zahlungsfähigkeit von Bewerbern prüfen
- 71 Entscheidungsfindung

# Der Mietvertrag

## 76 Grundlegendes

- 77 Vertragspartner benennen
- 78 Mietgegenstand beschreiben
- 80 Mietdauer und Befristung

## 83 Die Miethöhe festlegen

- 83 Ausgangsmiete
- 84 Standardmietvertrag
- 84 Staffelmietvertrag
- 86 Indexmietvertrag
- 87 Fälligkeit der Mietzahlung

## 88 Betriebskosten

- 88 Umlagefähigkeit von Betriebskosten
- 92 Betriebskosten im Mietvertrag ausweisen
- 94 Verteilung der Kosten

## 97 Kautions

- 97 Höhe und Fälligkeit
- 98 Wohin mit der Kautionssumme?
- 98 Alternative Bürgschaft
- 99 Mietkaution und Steuer

## 100 Rechte und Pflichten

- 100 Zustand der Mieträume
- 101 Nutzung der Immobilie
- 104 Haftung der Mieter
- 104 Unterschiede bei Reparaturen
- 109 Bauliche Veränderungen
- 110 Betreten der Wohnung durch Vermieter
- 111 Ende des Mietverhältnisses

## 112 Besonderheiten im Wohnungseigentum

- 112 Abgleich mit der Teilungserklärung
- 113 Vorsicht mit Rechten und Pflichten
- 113 Umlageschlüssel vereinbaren
- 114 Für spätere Änderungen vorsorgen

## 115 Anlagen zum Mietvertrag

- 115 Hausordnung erstellen
- 118 Merkblatt zu sachgemäßem Lüften und Heizen
- 119 Übergabe – nur mit Protokoll
- 120 Weitere wichtige Dokumente



→ **Vorüberlegungen und Selbstorganisation:** Formal beginnt die Vermietung zwar erst mit der Vertragsunterzeichnung, doch davor werden die Weichen gestellt: für das Projekt Vermietung im Allgemeinen und für jedes einzelne Mietverhältnis.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 10 → Vermieten lernen
- 12 → Unterstützung in Verbänden

Wer bereits seit Längerem Eigentümer einer Immobilie ist und diese vielleicht selbst nutzt, der weiß, wie vielfältig und umfangreich die Anforderungen an Eigentümer sind. Von der Reparatur eines Abflusses über die Abrechnung mit dem Energieversorger und die Finanzierung einer Instandhaltungsmaßnahme bis zum Bauantrag bei der Gemeinde reicht die Palette der Aufgaben. Diese Vielfalt bringt bürokratischen Aufwand und unterschiedliche Ansprechpersonen mit sich und berührt baulich-technische, wirtschaftliche und juristische Fragen. Mit all diesen Themen, die das Gebäude betreffen, haben Sie auch zu tun, wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung vermieten. Hinzu kommen jedoch noch alle Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Vermietung.

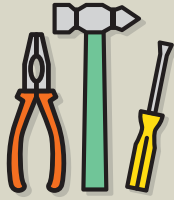
Der erste Schritt in Richtung Vermietung besteht darin, sich einen umfassenden Überblick zu verschaffen: Was kommt auf mich zu? Empfehlenswert ist auch, sich Grundwissen über Mietrecht, Buchhaltung und Steuern anzueignen. Sie müssen nicht jeden Gesetzestext und alle steuerlichen Details ken-

nen, aber Sie sollten wissen, woher Sie die notwendigen Informationen bekommen. Und: Ein Überblick über das komplexe Sachgebiet Vermietung sensibilisiert für Fallstricke und hilft, böse Überraschungen zu vermeiden. Zugleich ist er die Voraussetzung für die effiziente Selbstorganisation. Eine zentrale Frage lautet: Welche Aufgaben kann und will ich alleine erledigen, welche nicht? Im nächsten Schritt geht es darum, ein kleines Netzwerk aus fachkundigen Unterstützern aufzubauen.

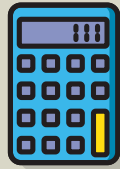
### Vermieten lernen

Für Verwaltungen und die Wohnungswirtschaft gibt es ein breit gefächertes Bildungsprogramm – unter anderem von Industrie- und Handelskammern und privaten Einrichtungen wie dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), der TÜV Rheinland Akademie und anderen Unternehmen. Deren Programme richten sich jedoch in aller Regel an Personen, die sich professionell mit dem Thema Vermietung befassen. Private Eigentümer finden hier nur wenige passende Angebote. Sie werden eher bei einzelnen Volkshochschulen fündig, die Seminare wie „Mietverwaltung – vom Einzug bis zum Auszug: Crashkurs für Vermieter“, aber auch themenspezifische Kurse und Vorträge organisieren (Kursfinder auf [volkshochschule.de](http://volkshochschule.de)). Auch die Haufe-Akademie veranstaltet in regel-

# Aufgabenfelder von Vermietern



**TECHNISCHE VERWALTUNG**



**KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG**



**JURISTISCHE VERWALTUNG**

mäßigen Abständen einen „Crashkurs Mietverwaltung“, der sich besonders an Neulinge auf dem Gebiet richtet ([haufe-akademie.de/3754](http://haufe-akademie.de/3754)).

Das Institut gtw – Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft hat sogar eine eigene Sparte „Seminare für Eigentümer“. Dort findet sich unter anderem mehrfach im Jahr das zweitägige Onlineseminar „Eigene Immobilien selbst verwalten“, das speziell für private Eigentümer und Vermieter konzipiert ist ([gtw.de/seminar-eigene-immobilien-selbst-verwalten](http://gtw.de/seminar-eigene-immobilien-selbst-verwalten)). Im Mittelpunkt stehen bei dieser Veranstaltung vor allem die Themen Mietrecht und Abrechnungen. Vergleichsweise neu auf dem Markt

sind kleinere Beratungsfirmen mit Online-Angeboten für Vermieter. Einige vermitteln Grundwissen, andere legen den Fokus auf Investment.

Die Mitglieder von Immobilienverbänden können deren Weiterbildungen nutzen. Die Landesverbände und Ortsvereine von Haus & Grund veranstalten vielfältige Seminare, meist mit juristischem Schwerpunkt. Der Verband Wohnen im Eigentum lädt seit Kurzem zu einer Schulung „Vermietung der Eigentumswohnung von A – Z“ ein. An einzelnen Veranstaltungen von Verbänden können auch Nichtmitglieder (kostenpflichtig) teilnehmen.

## SEMINARPROGRAMM ALS ENTSCHEIDUNGSHILFE

Die **BILDUNGSANGEBOTE** unterscheiden sich sowohl in der inhaltlichen Ausrichtung als auch in der Detailtiefe. Crashkurse mit einem thematischen Rundumschlag sind eine gute Möglichkeit für den Einstieg. Sie bieten vor allem einen ersten Überblick. Manch spezifische Frage wird erst im laufenden Mietverhältnis auftauchen, etwa wenn es erstmals um das Erstellen der Betriebskostenabrechnung geht.

Der Blick auf das Veranstaltungsprogramm hilft, zu beurteilen, ob ein Seminar für die eigenen Belange geeignet ist oder nicht. Werden beispielsweise als Zielgruppe Verwalter und Vermieter genannt, ist ein sehr professionelles Niveau zu erwarten, das möglicherweise an der einen oder anderen Stelle schon **VORKENNTNISSE** voraussetzt. Falls Sie sich erstmals mit der Materie beschäftigen, sind Sie hier eher fehl am Platz.

Ein anderes Beispiel: Aus einem zweitägigen Kurs zum Thema Mietrecht werden Sie zwangsläufig fundiertere Kenntnisse mitnehmen als aus einem zweistündigen Webinar. Und von einem Crashkurs, in dem alle vier Vortragenden Juristen sind, können Sie keinen Überblick über Buchhaltungssoftware erwarten – ebenso wenig wie Informationen zum Gebäudemanagement oder zur Vermarktung der eigenen Immobilie.

→ **Maklerbüro beauftragen:** Professionelle Immobilienmakler und -maklerinnen können Eigentümern Arbeit abnehmen und sie auch vor Fehlern bewahren. Der Preis dafür ist die Courtage.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 64 → Aufgaben und Pflichten
- 65 → Suche nach einem geeigneten Vermittler
- 65 → Maklervertrag
- 66 → Höhe und Fälligkeit der Provision

Wer eine Maklerin oder einen Makler für die Vermittlung der Vermietung beauftragt, spart Aufwand und Zeit. Je nach Vertrag können die Profis die gesamte Mietersuche bis zur Unterzeichnung des Mietvertrags oder auch einzelne Schritte wie etwa ausschließlich die Vermarktung übernehmen. Wichtig aus Vermietersicht ist also, sich zu überlegen, wo man Unterstützung braucht. Wer beispielsweise geübt darin ist, Unterlagen anschaulich aufzubereiten, kann das Exposé alleine gestalten. Und eine Rechtsanwältin wird den Mietvertrag selbst verfassen. Wenn Sie nicht am Ort der zu vermietenden Immobilie leben, werden Sie vielleicht gerne die Planung und Durchführung von Besichtigungen abgeben. Oder auch dann, wenn Ihre Immobilie in einem engen Markt liegt, wo ein Mietangebot schon mal mehr als hundert Anfragen nach sich ziehen kann. Die wollen gesichtet und beantwortet werden. Letztlich sind die Leistungen eine Frage der Absprache, genau wie die Provision.

#### Aufgaben und Pflichten

Ein Maklerbüro kann Sie bei der Vermietung auf vielfältige Weise entlasten, etwa durch:

- Beratung bezüglich Zielgruppe und Vermietungsstrategie
- Mietpreisanalyse
- Beschaffung fehlender Dokumente, Erstellung des Energieausweises
- Gestaltung eines Exposés mit hochwertigen Fotos
- Vermarktung mit Online- und Printinseraten
- Bearbeitung von Interessentenrückfragen
- Durchführung von Besichtigungen
- Bonitätsprüfung von Interessenten
- Beratung bei der Mieterauswahl
- Erstellung eines Mietvertrags
- Übergabe bei Einzug

Welche Aufgaben übernommen werden, vereinbaren Vermieter und Maklerbüro in einem privatrechtlichen Vertrag (siehe Seite 65). Der Dienstleister ist verpflichtet, seinen Auftraggeber über die Immobilie, den Markt, die Vertragsbedingungen und alle weiteren relevanten Aspekte des Geschäftes zu informieren, so der Immobilienverband Deutschland IVD. Makler dürfen weder falsch noch irreführend informieren, müssen die Interessen des Auftraggebers bestmöglich vertreten und sämtliche Informationen vertraulich behandeln. Eine rechtliche oder steuerliche Beratung gehört normalerweise nicht zu den Leistungen.



Zu den Aufgaben eines Maklerbüros gehört die professionelle Präsentation der Immobilie – auf dem Papier und auch bei Besichtigungen.

## Suche nach einem geeigneten Vermittler

Die Bezeichnung „Immobilienmakler“ ist nicht geschützt. Das bedeutet: Zur Ausübung dieser Tätigkeit ist keine spezielle Ausbildung erforderlich. Lediglich eine behördliche Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung ist vorgeschrieben. Über die fachliche Kompetenz sagt sie allerdings nichts aus. Viele Maklerinnen und Makler haben eine Ausbildung als Immobilienkaufleute, Betriebswirte Grundstücks- und Wohnungswesen oder Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Hilfreich sind Referenzen oder – besser noch – Empfehlungen aus dem Bekanntenkreis.

Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl ist die Ortsansässigkeit. Wer den regionalen Markt kennt, ist klar im Vorteil – einer der größten Pluspunkte, die Makler für Vermieter mit sich bringen können. Sie kennen den örtlichen Mietspiegel und können Ausstattung, Lage und Energieverbrauchswerte Ihrer Immobilie realistisch einordnen. Das bewahrt Sie vor Fehleinschätzungen. Mit einer zu hoch angesetzten Miete würde sich die Suche unter Um-

ständen in die Länge ziehen und zu Leerstand samt Mietausfall führen. Eine zu niedrige Miete reduziert die Wirtschaftlichkeit unnötig. Hinzu kommt: Makler vor Ort können ihr Netzwerk für die Vermarktung nutzen. Auf der Internetseite des IVD ([ivd.net/experten-finden](http://ivd.net/experten-finden)) ist eine Suchmaschine eingerichtet, in vielen Immobilienportalen ebenfalls.

## Maklervertrag

Der Vermittlervertrag muss in Textform – also per E-Mail oder Fax, als SMS oder andere digitale Nachricht oder auch per Papier – verfasst sein, so das Gesetz zur Regelung der Wohnraumvermittlung (§ 2 WoVermittG). Eine mündliche Beauftragung ist nicht möglich. Die Branche unterscheidet drei Vertragstypen mit unterschiedlichem Bindungscharakter.

Mit einem **ALLGEMEINEN MAKLERAUFTRAG** (auch einfacher Auftrag) haben Makler das Recht, nach Mietern für die Immobilie zu suchen. Gelingt das, haben sie Anspruch auf die vereinbarte Provision. Die Vermieter behalten sich daneben weitreichende Rechte vor. Sie können selbst nach Mietern suchen oder auch

→ **Die Miethöhe festlegen:** Im Mietvertrag gilt es nicht nur die Ausgangsmiete zu beziffern. Auch künftige Mieterhöhungen müssen Sie mitdenken. Sie bestimmen die Form des Vertrags.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 83 → Ausgangsmiete
- 84 → Standardmietvertrag
- 84 → Staffelmietvertrag
- 86 → Indexmietvertrag
- 87 → Fälligkeit der Mietzahlung

Zum Zeitpunkt des Mietvertrags müssen Sie nicht nur festlegen, wie hoch der Mietzins und die Nebenkostenvorauszahlungen am Anfang sein sollen. Sie stellen auch die Weichen dafür, ob und wie Sie künftig die Miete erhöhen wollen. Mit einem Standardmietvertrag sind Sie dabei an gesetzliche Vorgaben gebunden, vor allem an die ortsübliche Vergleichsmiete und an die Mietpreisbremse. Mit einem Staffelmietvertrag hingegen fixieren Sie sogar die Termine und Beträge künftiger Mieterhöhungen. Und mit einem Indexmietvertrag koppeln Sie die Entwicklung Ihrer Miete an die der Lebenshaltungskosten. Diese werden im Verbraucherpreisindex abgebildet.

Welche Vertragsform für Vermieter die günstigste ist, lässt sich nicht pauschal sagen. Wenn die Mieten vor Ort schnell und stark steigen, ist die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete rentabel. Im Falle einer Inflation steigt der Verbraucherpreisindex, was sich

günstig bei einer Indexmiete auswirkt. Doch solche Entwicklungen lassen sich bestenfalls grob vorhersehen, aber keinesfalls in genaue Zahlen fassen. Viel hängt auch davon ab, wie viel Aufwand Sie betreiben wollen. Sowohl ein Staffel- als auch ein Indexmietvertrag sind bequem handhabbar und ersparen manche Diskussion mit Mietern. Allerdings will sich nicht jeder Mieter auf eine solche Konstruktion einlassen. Sie kann bedeuten, dass sich die eigene Miete stärker als die im Wohnumfeld erhöht. Wenn umgekehrt die Miete in der Umgebung rückläufig ist, ist ein solcher Vertrag für Sie nachteilig.

### Ausgangsmiete

Über die Bestimmung der Ausgangsmiete und die Regeln, die dabei zu beachten sind, haben Sie ab Seite 54 schon viel erfahren. Bevor Sie konkrete Zahlen in ein Mietvertragsformular eintragen, sollten Sie sich vergewissern:

- Gilt in Ihrer Kommune eine Mietpreisbremse? Die verlangte Miete darf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- In der Kommune gilt eine Mietpreisbremse, doch in Ihrem Fall handelt es sich um eine Erstvermietung nach grundlegender Sanierung? Die Mietpreisbremse greift nicht.
- In Ihrer Kommune gilt eine Mietpreisbremse, der vorherige Mieter hat rechtmäßig mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete gezahlt? Sie dürfen die Vormiete fordern.

Wenn es vor Ort keine Mietpreisbremse gibt, sind Sie an keine Beschränkungen gebunden und können gefahrlos den Mietzins im Vertrag festlegen, mit dem Sie die Immobilie beworben haben.

Übertreiben sollten Sie es allerdings nicht – und zwar nicht nur mit Blick auf ein faires Miteinander. Übersteigt der Betrag die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent, handelt es sich um eine Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Für diese Ordnungswidrigkeit kann eine Geldbuße bis zu 50 000 Euro erhoben werden. Eine Miete, die mehr als 50 Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegt, gilt als **MIETWUCHER** und kann mit einer Freiheitsstrafe oder einer Geldstrafe geahndet werden.

## Standardmietvertrag

Eine Mieterhöhung ist in einem solchen Mietvertrag erst mal nicht vorgesehen. Wenn Vermieter im laufenden Mietverhältnis die Miete erhöhen wollen, müssen sie nachweisen, dass die neue Miete nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt. Dafür können sie entweder einen Mietspiegel heranziehen oder die Zahlen von drei Vergleichswohnungen vorlegen. Auch eine umfangreiche Modernisierung oder Verbesserung der Qualität der Ausstattung berechtigt zur Mieterhöhung (siehe Seite 142).

Viele Mieter wünschen sich in einem Standardmietvertrag eine Klausel, die besagt, dass die Miete für einen bestimmten Zeitraum nicht erhöht werden darf. Eine solche Einschränkung können Sie aufnehmen, müssen es jedoch nicht.

Ein unbefristeter Standardmietvertrag hat einen entscheidenden Nachteil: Wenn die Immobilie in einer Gemeinde ohne Mietspiegel liegt oder wenn der Mietspiegel keine Anwendung findet, weil es sich um ein vermietetes Einfamilienhaus oder Reihenhaus handelt, lässt sich eine Mieterhöhung später nur schwer und mit viel Aufwand durchsetzen. In einem solchen Fall ist ein Staffel- oder Indexmietvertrag eine Überlegung wert. Diese beiden Formate regeln die Mieterhöhung bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

## Staffelmietvertrag

In einem Staffelmietvertrag vereinbaren Vermieter und Mieter über einen bestimmten Zeitraum, dass und wie die Miete erhöht wird. Dabei muss sich die Entwicklung der Miete nicht an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.

In der Praxis werden bei der Formulierung von Staffelmietverträgen häufig Formfehler gemacht. Das führt dann dazu, dass die Vereinbarung über die Staffelung unwirksam ist und es bei der anfänglichen Höhe der Miete bleibt. Fehlt die Angabe des Betrags für spätere Jahre, dann bleiben die für die ersten Jahre des Mietvertrags als Betrag angegebenen Mietstaffeln aber wirksam. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (BGH, Az. VIII ZR 197/11).

Folgendes müssen Sie beachten:

- Der Staffelmietvertrag muss in Schriftform geschlossen werden. Es braucht also die Unterschriften von allen Beteiligten (§ 557a Abs. 1 BGB).
- Die neue Miete oder die Mieterhöhung müssen als Geldbetrag ausgewiesen sein. Eine prozentuale Angabe ist nicht zulässig (§ 557a BGB).
- Die einzelnen Zeitabschnitte müssen exakt benannt sein, also mit dem Datum der Mieterhöhung und dem Datum, zu dem diese Stufe endet.
- Zwischen den Schritten muss mindestens ein Jahr liegen.

Parallel zur Staffelerhöhung sind weitere Mieterhöhungen nicht zulässig, wohl aber nach Auslaufen der Staffel. Sobald die letzte Staffel mindestens ein Jahr gezahlt worden ist, können Vermieter die Miete wieder wie bei Mietverträgen sonst erhöhen – im Rahmen der möglicherweise vor Ort geltenden Begrenzungen.

Ein Staffelmietvertrag hat für beide Parteien einen Vorteil: Sie wissen auf lange Sicht, was auf sie zukommt. Vermieter müssen sich nicht mühsam mit komplizierten Mieterhöhungsverfahren befassen, Mieter werden vor überraschenden Erhöhungen bewahrt. Die Festlegung der konkreten Erhöhungen ist allerdings eine Gratwanderung. Es kann sein, dass sich

→ **Rechte und Pflichten:** Ausgefeilte Vertragsklauseln zu Befugnissen und Aufgaben von Vermietern und Mietern sind zwar keine Garantien dafür, dass es keinen Streit gibt, aber sie helfen, ihn zu vermeiden.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 100 → Zustand der Mieträume
- 101 → Nutzung der Immobilie
- 104 → Haftung der Mieter
- 104 → Unterschiede bei Reparaturen
- 109 → Bauliche Veränderungen
- 110 → Betreten der Wohnung durch Vermieter
- 111 → Ende des Mietverhältnisses

Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner sind im Bürgerlichen Gesetzbuch umrissen. „Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.“ So heißt es in § 535 Abs. 1 BGB. In Absatz 2 ist die zentrale Aufgabe der Mieter formuliert: „Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.“ Was diese zentralen Pflichten im Einzelnen beinhalten, lässt sich im Mietvertrag festlegen.

In manch einem Dokument umfassen diese Vereinbarungen fünf, zehn oder mehr Seiten. Je nach Vertragsvorlage sind unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt und einzelne Aspekte umfangreicher behandelt als andere. Für Erstvermieter ist es anstrengend, manchmal auch verwirrend, sich durch Mustervorlagen mit diversen Alternativen zu den einzelnen Paragraphen durchzuarbeiten. Wenn Sie mehrere Vorlagen vergleichen, kommt erschwerend hinzu, dass vergleichbare Inhalte gerne mit leicht abgewandelten Überschriften und in unterschiedlicher Reihenfolge dargestellt werden. Das folgende Kapitel liefert – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – einen Überblick zu den wichtigsten Inhalten. Einzelne Punkte werden für Ihre Situation irrelevant sein. Wer beispielsweise ein Einfamilienhaus vermietet, muss keine Regelung zur Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche treffen. Umgekehrt gibt es vielleicht Punkte, die Ihnen am Herzen liegen und für die Sie sich differenzierte Absprachen wünschen. Lassen Sie sich anwaltlich beraten oder erkundigen Sie sich bei einem Branchenverband, welche Vereinbarungen für Ihr Mietverhältnis wichtig sind.

### Zustand der Mieträume

Nicht immer übergeben Vermieter das Haus oder die Wohnung in frisch renoviertem Zustand. Das ist auch nicht notwendig. Falls jedoch Renovierungsbedarf besteht, ist es wichtig, dass die Parteien vereinbaren, wie damit

→ **Betriebskostenabrechnung:** Die jährliche Abrechnung der Betriebskosten ist an vielen Stellen anfällig für Ungenauigkeiten und Fehler. Mit dem nötigen Grundwissen können auch wenig erfahrene Vermieter Mängel und damit Konflikte vermeiden.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 125 → Frist und Form
- 127 → Aufstellung der Betriebskosten
- 129 → Heizkostenabrechnung
- 131 → Nach der Abrechnung
- 132 → Überblick über die eigenen Finanzen

Die meisten Vermieter haben im Mietvertrag Vorauszahlungen auf die Betriebskosten vereinbart. Gemäß § 556 Abs. 3 S. 1 BGB müssen sie ihren Mietern dann jährlich eine Abrechnung über die tatsächlichen Ausgaben vorlegen und diese mit den Vorauszahlungsbeträgen abgleichen. Ist im Mietvertrag hingegen eine Pauschale oder eine Warmmiete vereinbart, gibt es eine solche Abrechnungspflicht nicht.

Ein zentraler Bestandteil der Betriebskostenabrechnung ist meist die Heizkostenabrechnung. Die müssen Vermieter in vielen Fällen auch dann vorlegen, wenn sie vertraglich eine Pauschale vereinbart haben (siehe Tabelle auf Seite 125). Die Abrechnung der Heizkosten nach Verbrauch ist gesetzlich vorgeschrieben für Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen

Heizungs- und Warmwasserversorgung. Keine Pflicht zur Heizkostenabrechnung gibt es hingegen für Vermieter von Einfamilienhäusern und von einer Wohneinheit in einem Zweifamilienhaus, in dem sie selbst die zweite Einheit bewohnen, wenn sie eine Betriebskostenpauschale inklusive Heizungs- und Warmwasserkosten oder auch eine Bruttowarmmiete erhalten. Auch bei Gebäuden mit dezentralen Wärmeerzeugern ist die Heizkostenabrechnung nicht obligatorisch.

Bei der Erstellung dieser Abrechnungen müssen Sie umfangreiche Vorgaben beachten. Dabei kommen diverse Regelwerke zum Tragen. Grundregeln beispielsweise zu Fristen oder zur Anpassung von Vorauszahlungen oder Pauschalen sind im Bürgerlichen Gesetzbuch festgeschrieben. In der Betriebskostenverordnung findet sich unter anderem die Differenzierung, welche Kosten umlagefähig sind. Die Heizkostenverordnung macht Vorgaben zur Verbrauchserfassung und der Aufteilung von festen und verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Warmwasser. Darüber hinaus haben die Gerichte zu unzähligen Einzelfällen entschieden.

Es ist kaum möglich, sämtliche Details und noch dazu Veränderungen bei den genannten rechtlichen Vorschriften und Gerichtsurteilen im Blick zu haben. Nach einer Untersuchung von Mineko, einer Berliner Plattform zur Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen, waren

## ABRECHNUNGSPFLICHTEN

Welche Abrechnungen Sie vorlegen müssen, richtet sich danach, was im Mietvertrag vereinbart ist.

	Vereinbarung im Mietvertrag			
	Nettokaltniete + Vorauszahlung für Betriebskosten + Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser	Nettokaltniete + Betriebskosten- pauschale inklusive Heizung und Warm- wasser	Nettokaltniete + Betriebskosten- pauschale + Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser	Bruttowarm- miete inklusive Betriebskosten inklusive Heizung und Warmwasser <sup>1)</sup>
Betriebskosten- abrechnung	ja	nein	nein	nein
Heizkosten- abrechnung	ja	in Mehrfamilienhäusern mit zentraler Heizung und Warmwasserversorgung	ja	nein

1) Nur zulässig in Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern mit selbst nutzendem Vermieter sowie in Mehrfamilienhäusern mit dezentraler Wärmeversorgung

im zweiten Quartal des Jahres 2023 mehr als 90 Prozent von über 1 000 Abrechnungen von gewerblichen Vermietern fehlerhaft.

Bei Weitem nicht jede falsche Abrechnung landet vor Gericht, doch angesichts der gestiegenen Betriebs- und Nebenkosten finden sie zunehmend Beachtung. Und wie immer, wenn es ums Geld geht, ist das Konfliktpotenzial hoch. In der Rechtsberatung des Deutschen Mieterbundes sind Betriebskostenabrechnungen seit Jahren das Thema Nummer eins. Wenn Sie unsicher sind, holen Sie einen Profi zu Hilfe. Über Grundlegendes und die wichtigsten Fallstricke lesen Sie mehr auf den folgenden Seiten.

## Frist und Form

Häufige und zugleich leicht vermeidbare Fehler bei Betriebskostenabrechnungen betreffen Fristen und formale Anforderungen.

### ABRECHNUNGSZEITRAUM

Der Abrechnungszeitraum muss grundsätzlich ein Jahr betragen. Beginn und Ende sind im Mietvertrag geregelt. Sie müssen nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmen, doch es bietet sich an. Bei Wohnungseigentum ist ratsam,

den Abrechnungszeitraum der vermieteten Wohnung an den der Gemeinschaft anzupassen. Das spart mühsames Auseinanderrechnen und verringert Fehlerrisiken. Auch ein kürzerer Zeitraum ist – etwa bei unterjährigem Einzug – zulässig. Eine einmalige Verlängerung des Abrechnungszeitraums können Mieter und Vermieter gemeinsam vereinbaren (BGH, Az. VIII ZR 316/10). Sinnvoll und vielleicht sogar notwendig ist eine solche Regelung etwa, wenn durch die Verlängerung eine Umstellung auf einen Kalenderjahr-Turnus ermöglicht wird. Ein solcher Fall kann vor allem den Beginn eines Mietverhältnisses mitten im Jahr betreffen.

Für die Mieter geht ein verlängerter Abrechnungszeitraum mit einem erhöhten Prüfungsaufwand und eventuell mit der verzögerten Auszahlung eines Guthabens einher. Doch nach Einschätzung der obersten Richter überwiegen die Vorteile – durch eine künftige übersichtliche Abrechnung nach Kalenderjahren.

### FRISTGERECHTE ZUSTELLUNG

Vermieter haben die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zu erstellen und ihren Mietern zuzustellen. Für das Jahr 2025 muss das also spätestens bis zum 31. Dezem-

→ **Mieterhöhung:** Wann und in welcher Höhe Sie die Miete erhöhen dürfen, dazu macht das Gesetz umfangreiche Vorgaben. Und auch der Mietvertrag spielt eine Rolle.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 143 → Geplante Staffeln
- 144 → Nachvollziehbarer Index
- 145 → Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete
- 150 → Mieterhöhung nach Modernisierung

Als Vermieterin oder Vermieter sind Sie gut beraten, Instandsetzungen zeitnah umzusetzen und darüber hinaus kontinuierlich für den Erhalt der Immobilie zu sorgen. Und immer mal wieder stehen Modernisierungen und damit Großinvestitionen an. Damit die Vermietung dennoch wirtschaftlich tragfähig ist, brauchen Sie ein solides Finanzkonzept. Ein Baustein sind dabei die Mieteinnahmen. Die haben Sie zum Zeitpunkt des Mietvertrags kalkuliert und festgelegt. Doch steigende Kosten betreffen auch alle Dienstleistungen, die Sie als Vermieter in Anspruch nehmen. Es ist völlig legitim, dass Sie diese in Form von Mieterhöhungen an Ihre Mieter weitergeben.

In der Vermieterbefragung 2025 von Haus & Grund Deutschland gaben 40,6 Prozent der Befragten an, im letzten Jahr Veränderungen bei den Mietpreisen in bestehenden Mietverhältnissen vorgenommen zu haben. 32,5 Prozent von ihnen erhöhen die Miete moderat alle drei bis fünf Jahre.

Sie haben zwei Wege, eine Mieterhöhung durchzusetzen: mithilfe einer Vereinbarung oder nach den geltenden gesetzlichen Regelungen. Wenn Sie und die Mieter sich einig sind, ist eine Erhöhung jederzeit möglich. Allerdings dürfte dieser Fall Seltenheitswert haben. Eher die Ausnahme sind auch Mietvertragsklauseln, die zukünftige Mieterhöhungen ausschließen. Ansonsten haben Sie mit dem Mietvertragstyp (siehe Seite 84) eine Richtung eingeschlagen: Im Staffelmietvertrag sind Erhöhungen zu bestimmten Zeitpunkten festgeschrieben. Die Umsetzung ist damit vergleichsweise einfach und wenig streitanfällig.

Aufwendiger ist die Erhöhung nach einem Indexmietvertrag, bei dem Sie die Miete an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten anpassen. Mit Abstand am schwierigsten gestaltet sich die Mieterhöhung bei Standardmietverträgen, also in all jenen Mietverhältnissen, wo keine vertragliche Regelung zur Mieterhöhung getroffen wurde. Das ist einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW Köln) zufolge in 92,2 Prozent aller Vermietungen der Fall. Dann sind die komplexen Vorgaben des Mietrechts sowie regionale Besonderheiten zu beachten. Um einen Sonderfall handelt es sich in diesen Mietverhältnissen bei einer Erhöhung nach einer Modernisierung. Auch dafür stellt das Gesetz komplizierte Bedingungen.

Egal, um welche Mieterhöhung es geht – das Thema ist sehr sensibel. Manche Mieter können sich eine höhere Miete zwar leisten, würden ihr Geld jedoch lieber für andere Dinge ausgeben. Für andere hingegen ist eine höhere Miete nur schwer bezahlbar. Mangels Alternati-

→ **Mängel und Mietminderung:** Der Umgang mit Mängeln ist sowohl für Vermieter als auch für Mieter eine enorme Herausforderung. Entscheidend ist die Frage: Was beziehungsweise wer hat den Mangel verursacht? Das lässt sich oft schwer bewerten.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 170 → Mängelanzeige und Bewertung
- 171 → Beispiele für Mängel im Mietobjekt
- 173 → Lärm und andere Beeinträchtigungen von außen
- 175 → Abweichungen vom Mietvertrag
- 176 → Mieterrechte
- 179 → Mängel am Gemeinschaftseigentum einer WEG

Ein Mangel im mietrechtlichen Sinne besteht immer dann, wenn Mieter die Wohnung oder das Haus nicht mehr in der vereinbarten Weise nutzen können. Maßstab dafür ist der Zustand, über den sich die Mietparteien im Mietvertrag und bei der Übergabe der Immobilie geeinigt haben. Im laufenden Mietverhältnis schulden Vermieter keine Verbesserung. Aber wenn sich etwas an den Wohnverhältnissen oder der Ausstattung der Räume zum Schlechteren verändert, dürfen Mieter verlangen, dass Sie den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Es ist eine der elementaren Vermieterpflichten, sicherzustellen, dass die vermietete Immobilie

in einem mangelfreien Zustand ist (§ 535 BGB). Tun sie das nicht, sind Mieter unter Umständen berechtigt, eine reduzierte Miete zu zahlen, solange der Mangel besteht, oder gar zu kündigen.

Das Spektrum möglicher Mängel ist immens. In vielen Fällen sind die Wohnräume direkt betroffen – wenn die Heizung nicht funktioniert, ein Abflussrohr verstopft ist, die Fenster undicht sind oder in einer Zimmerecke Schimmel entsteht. Aber auch bei Mängeln außerhalb der Wohnung – etwa bei Rattenbefall auf dem Grundstück – können Mieter Abhilfe verlangen. Nicht immer handelt es sich um bauliche oder technische Defekte oder Schäden, die Handwerker beheben können. Wenn ein Gerüst oder Folien vor den Fenstern den Tageslichteinfall mindern oder die Nutzung der Immobilie durch starke Lärmbelastung beeinträchtigt ist, liegt ebenfalls ein Mangel vor. In solchen Fällen haben Sie nicht immer Einfluss auf den Mangel. Die Ursache kann im Wohnumfeld oder in einem Mehrfamilienhaus in den Nachbarwohnungen liegen. Über typische Auseinandersetzungen zwischen Bewohnern und ihre Auswirkungen auf das Mietverhältnis lesen Sie mehr ab Seite 193.

Eine weitere Mängelkategorie sind Abweichungen vom Mietvertrag. Stellt sich beim Nachmessen raus, dass die Wohnung kleiner ist, als im Vertrag zugesichert, ist das ein Mangel. Wenn Sie vereinbarte Arbeiten wie etwa

**URTEILE ZU MIETMINDERUNGEN**

Gerichte berücksichtigen neben der Art des Schadens immer auch das Ausmaß und die Dauer der Beeinträchtigung. Im Ergebnis halten die Gerichte zwischen 0 Prozent und 100 Prozent Mietminderung für angemessen.

Höhe der Mietminderung	Mangel	Gericht	Aktenzeichen
100 %	vertraglich vereinbarte Einbauküche fehlt	LG Itzehoe	1 S 397/96
85 %	Ausfall Gasversorgung (Heizung, Wasser, Kochen) in den Wintermonaten	AG Nürnberg	16 C 127/16
80 %	Rattenbefall und zweiwöchige Schädlingsbekämpfung	AG Dülmen	3 C 128/12
80 %	zwei Trocknungsgeräte sowie Wegrücken von Möbeln von der Wand wegen Schimmelbefall nach Wasserschaden	LG Köln	1 S 176/11
70 %	Ausfall Heizung von Oktober bis Dezember	AG Charlottenburg	216 C 7/13
50 %	Toilettenverstopfung	AG Hannover	559 C 3475/08
30 %	Schadstoffbelastung durch Parkettkleber, die nicht weggelüftet werden kann	BGH	VIII ZR 411/12
30 %	Gesundheitsgefährdung, Beeinträchtigung durch Lärm und Geruch aufgrund von Tauben vor Wohnraumbenfenster	AG Pforzheim	2 C 160/98
30 %	Schimmelbefall, Risse in der Wand	LG Hamburg	307 S 48/02
25 %	Raumtemperatur erreicht nur 15 °C	AG Berlin-Neukölln	10 C 557/84
25 %	Mottenbefall in Wohnräumen	AG Bremen	25 C 118/01
22 %	Großbaustelle in Innenstadtlage mit Baulärm, teils auch nachts	LG Frankfurt	2–17 S 113/06
20 %	unbenutzbarer Keller im Einfamilienhaus	OLG Brandenburg	12 U 78/07
20 %	Fahrstuhl für Mieter im 10. Obergeschoss 16 Tage lang ausgefallen	AG Berlin-Mitte	10 C 24/07
15 %	Verdunkelung der Räume und verminderte Lüftungsmöglichkeit durch Plastikfolien an den Fenstern	AG Mainz	10 C 49/96
10 %	Geruchsbelästigung durch defekten Küchenabfluss	LG Berlin	67 S 342/17
10 %	Baugerüst vier Monate lang vor Fenstern	BGH	VIII ZR 181/12
10 %	Bremsgeräusche des Aufzugs	LG Berlin	67 S 241/08
5 %	Übergabe von zu wenig Schlüsseln	LG Bonn	6 S 90/09
0 %	Unterbrechung der Stromlieferung (Ausbau der Zähler) durch den Stromversorger wegen Zahlungsrückstand des Mieters	BGH	VIII ZR 113/10

## INTERVIEW MIT THEO FLESSNER

→ **Konflikte konstruktiv lösen:** Wenn Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern vor Gericht landen, gibt es oft nur Verlierer. Das lässt sich durch gute Kommunikation, aber auch durch rechtssichere Verträge und Sachwissen vermeiden.



**Theo Fleßner ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mediation im Deutschen Anwaltverein. Er berät**

**und vertritt vor allem Klein- und Kleinstvermieter, darunter auch viele Eigentümer, die erstmals mit Vermietung zu tun haben.**

**Beobachten Sie bei Mietrechtsstreitigkeiten, an denen private Kleinvermieter beteiligt sind, Aspekte, die möglicherweise in Konflikten mit einem großen Wohnungsunternehmen nicht auftreten?**

Die Mehrheit der Mieter hat die Vorstellung, dass ihr Vermieter Experte in Sachen Mietrecht ist. In einem Wohnungsunternehmen mit einer großen Rechtsabteilung können sie das auch zu Recht erwarten. Bei privaten Kleinvermietern ist das anders. Viele von ihnen haben kein oder nur ein geringes Bewusstsein dafür, wo Probleme lauern. Das gilt vor allem für Erst-

vermieter. Sie laden beispielsweise ein Mietvertragsformular aus dem Internet und nutzen das, ohne zu hinterfragen, ob es zum eigenen Mietverhältnis passt. Dann kann es durchaus passieren, dass die Regelungen zu den Betriebskosten gar nicht die Betriebskosten abdecken, die in der Immobilie anfallen. Mit der ersten Betriebskostenabrechnung gibt es dann Ärger. Der Mieter kommt gar nicht auf die Idee, dass der Vermieter aus Unkenntnis Fehler macht, sondern unterstellt eher eine böse Absicht. Das ist eine schlechte Ausgangsbasis, um einen Konflikt zu lösen.

**Was können Vermieter tun, damit eine solche Situation gar nicht erst entsteht?**

Sie können sich im Vorfeld gründlich informieren, zum Beispiel mit diesem Buch. Damit sind sie sensibilisiert für mögliche Fallstricke. Sinnvoll ist außerdem auf jeden Fall eine individuelle Beratung mindestens vor der ersten Vermietung. Eine gute Adresse dafür sind Branchenverbände. Aber auch die Erstberatung bei einem Anwalt kostet nicht die Welt. Auf diesem

Wege lässt sich sicherstellen, dass der Mietvertrag zum Vermieter und zum Objekt passt. Das schafft Frieden für beide Seiten im Mietverhältnis.

**Beobachten Sie Unterschiede in der Häufigkeit und den Themen von Auseinandersetzungen zwischen den diversen Immobilienarten und Wohnformen?**

Vergleichsweise konfliktarm ist die Vermietung von Einfamilienhäusern. Tendenziell gibt es in Mehrfamilienhäusern, und zwar besonders in Eigentümergemeinschaften, mehr Streit. Rund die Hälfte der Fälle, mit denen ich zu tun habe, dreht sich um Betriebskosten und ihre Abrechnung. Das zweite große Thema ist das alltägliche Miteinander von unterschiedlichen Mietern oder auch von Mietern und selbst nutzenden Eigentümern. Da geht es dann um Lärmbeeinträchtigungen, Grillen auf dem Balkon oder die Schuhsammlung im Hausflur. Je mehr Personen beteiligt sind, umso schwieriger ist es oft, diese Konflikte zu lösen.

**MUSTER: MIETSCHULDENFREIHEITSBESCHEINIGUNG**

Der Vermieter: .....

Name des Vermieters

.....

Straße / Hausnummer

.....

PLZ / Ort

.....

Telefon

bestätigt, dass der Mieter: .....

Name des Mieters

.....

Straße / Hausnummer

.....

PLZ / Ort

- die Miete stets vertragsgerecht entrichtet hat.
- noch Mietschulden hat.
- Die Mietschulden betragen derzeit ..... Euro.

Bemerkungen: .....

.....

.....

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift des Vermieters

→ **Wohnungsrückgabe:** Ihre Mieter oder Sie selbst haben gekündigt. Jetzt geht es darum, die Rückübergabe der Immobilie vorzubereiten und durchzuführen. Möglicherweise sind noch wechselseitige Ansprüche zu klären.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 225 → Vorbesichtigung
- 229 → Offizielle Übergabe
- 231 → Ansprüche geltend machen
- 232 → Kautionsrückzahlung

Wenn es keine Anlässe wie Reparaturen oder Anliegen der Mieter gab, haben Sie vielleicht die vermieteten Räume jahrelang nicht betreten. Sie wissen also nicht, in welchem Zustand sie aktuell sind. Und auch von manch einem Schaden an Ihrer Immobilie erfahren Sie womöglich erst am Ende des Mietverhältnisses. Das kann diverse Gründe haben: Die Mieter haben den Schaden selbst nicht erkannt oder vergessen, ihn zu melden. Oder sie haben ihn als übliche Abnutzung und damit als nicht meldenswert eingestuft.

Doch wenn Renovierungsbedarf oder gar schwerwiegende Mängel erst bei der Wohnungsübergabe erkannt und thematisiert werden, ist das für alle Beteiligten unglücklich. Dann sind Nacharbeiten und ein zweiter Übergabetermin notwendig. Das kann auch den Zeitplan für eine Neuvermietung ins Wanken bringen. Und die bisherigen Mieter wollen Zeit

und Geld eigentlich viel lieber in ihr künftiges Zuhause investieren.

Unterm Strich haben beide Seiten Interesse an einer reibungslosen, zügigen Übergabe. Auf jeden Fall empfehlenswert ist deshalb, vor der formalen Übergabe eine gemeinsame Begehung vorzunehmen, eine Vorabnahme. Üblich ist eine solche Begehung etwa ein bis zwei Monate vor dem Auszug. Dabei besprechen Sie mit Ihren Mietern, ob und welche Ansprüche Sie haben und wie diese erfüllt werden sollen. Ergeben sich dabei erkennbare Differenzen zwischen Ihnen und Ihren Mietern, haben beide Seiten noch zeitlichen Spielraum, um rechtlichen Rat einzuholen.

### Vorbesichtigung

Bei diesem Termin gilt es, sämtliche Wohn- und Nebenräume sowie die Außenbereiche gründlich unter die Lupe zu nehmen. Über welche Einbauten ist zu sprechen? Wo sind Schäden oder Mängel sichtbar? Was ist mit Schönheitsreparaturen? Zur Vorbereitung holen Sie am besten den Mietvertrag und eventuelle nachträgliche Ergänzungen hervor und nehmen die Dokumente auch zur Begehung mit. Was darin vereinbart wurde, ist der Maßstab. Ideal wäre natürlich, wenn die Immobilie bereits leer geräumt ist, sodass Sie in jede Ecke schauen können. In der Realität ist das jedoch die Ausnahme.