

# Vermieten ? – aber richtig !

## *10 Tipps für Vermieter*



Rechtsanwalt Steffen Graf

Kanzlei Haller & Partner Fachanwälte

Bärenstr. 2 78054 Villingen-Schwenningen

Tel. 07720 / 3009-0

[www.kanzlei-vs.de](http://www.kanzlei-vs.de)



Rechtsberater der Haus & Grund Eigentümer-Schutzgemeinschaft Villingen-Schwenningen e.V.

Rechtsanwalt Steffen Graf;  
[www.kanzlei-vs.de](http://www.kanzlei-vs.de)

# Begründung des Mietverhältnisses



- schr. Mietvertrag empfehlenswert, aber nicht Bedingung (Nebenkosten, Schönheitsreparaturen).  für längere Zeit als 1 Jahr: Schriftform (+)
- Aufnahme aller Vertragspartner
- Unterschriften vor Übergabe
- Einigung über wesentliche Gesichtspunkte (Miete, Nebenkosten, Kautions) – „ein Mann, ein Wort“
- Aufnahme sonstiger Besonderheiten (Nebenräume, Garten, Kehrwoche/Winterdienst, Tierhaltung, Einbauküche, Hausordnung WEG-gemeinschaft als Bestandteil)

# Laufzeit

- in der Regel **auf unbestimmte Zeit**  
(kündbar unter Einhaltung ges. Fristen)
- nur in Ausnahmefällen Festlaufzeit  
(absehbare Eigennutzung,  
Umbaumaßnahmen, Vermietung an  
Dienstverpflichteten) - ausdrücklich
- wechselseitiger Verzicht auf Recht zur  
ordentlichen Kündigung für die Dauer  
eines bestimmten Zeitraums zulässig !

# Beendigung

- einvernehmliche **Mietaufhebungsvereinbarung** jederzeit, auch unter Verpflichtungen
- ordentliche **Kündigung** des V / M unter Einhaltung gesetzlicher Fristen
- außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund
- Zeitablauf bei Festlaufzeit (selten)

# Asymmetrische Kündigungserfordernisse

- **Mieter: immer 3 Monate** . Kein Grund erforderlich.
- Schriftformerfordernis (+) !
- **Vermieter:** bis 5 Jahre Dauer: 3 Monate  
5 bis 8 Jahre Dauer: 6 Monate  
ab 8 Jahren Dauer: 9 Monate

## **Kündigungsgrund erforderlich !**

(Eigenbedarf, vertragswidriges Verhalten nach Abmahnung, Zahlungsverzug, Abriß,...)

nicht: Verkauf , Zerwürfnis, Bagatellen

# Außerordentliche fristlose Kündigung

- Fortsetzung nicht mehr bis zum Ablauf etwaiger regulärer Fristen zumutbar (nur bspw.: Zahlungsverzug, Straftat, Nichtbewohnbarkeit, unbefugte Überlassung an einen Dritten, Gefährdung der Substanz, Überbelegung, Störung des Hausfriedens, gewerbliche Nutzung, Zweckentfremdung, Ungezieferbefall, fortgesetztes vertragswidriges Verhalten,

# Zahlungsverzug



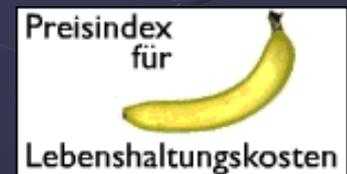
- Rückstände über mehrere Monate :  
**mind. ZWEI Monatsmieten**: fristlose Kündigung !
- Rückstände aus aufeinanderfolgenden Monaten: mehr als EINE Monatsmiete
- **sonstige Zahlungsrückstände mehr als 1 Miete** nach Abmahnung rechtfertigt bereits ordentliche Kündigung !
- seit 1.5.2013 nicht nur laufende monatliche Zahlungen relevant : Miete und Nebenkosten, vielmehr **auch (neu): Kautions !**
- einmalige Heilungsmöglichkeit durch vollständigen Ausgleich / Verpflichtung zur Übernahme durch öffentliche Stelle einschl. laufender Miete noch bis 2 Monate nach Rechtshängigkeit Räumungsklage mgl.
- „Berliner Modell“ bei erforderlicher Zwangsäumung

# Sonderkündigungsrechte

- für den Vermieter:
  - „**Zweifamilienhaus**“ mit verlängerter Frist + weitere 3 Monate OHNE Grund
  - Tod des Mieters (V und E) ! V: Kündigungsgrund !
  - nach Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren**
  - ! V benötigt Kündigungsgrund gegenüber Mieter !
  - Zuschlagsbeschluss nur gegen Alt-Eigentümer
- für den Mieter: **nach angekündigter Mieterhöhung** /Modernisierung (MEH tritt dann nicht ein !)
  - Verweigerung der Erlaubnis zur berechtigten Untervermietung
  - bei Staffelmiete erstmals nach 4 Jahren
  - GELTEN AUCH BEI ZEITMIETVERTRÄGEN !**

# Staffelmiete und Indexmiete

- Vorrang vertraglicher Vereinbarungen der Parteien : **Zulässigkeit** (+)
- Staffelmieten auch über längere Zeiträume
- Genehmigung der Bundesbank entfallen
- P: Überschreiten ortsüblicher Vergleichsmieten
- P: Überprüfung / Zeitpunkt des Eintritts der Voraussetzungen der Veränderung des Lebenshaltungskostenindex



# Mietsicherheit (Kaution)



- vertragliche **Vereinbarung** Voraussetzung
- **max. 3 Monatsmieten** kalt 
- Zinserträge stehen dem Mieter zu
- Verpflichtung zur getrennten Anlage vom Vermögen des Vermieters
- Anlageform bedacht wählen. ALLE zulässig !
- Mieter kann in 3 Raten ansparen
- zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam

# Mieterhöhung



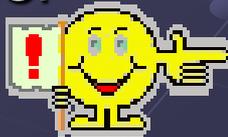
- bei Staffelmiete / Indexmiete nicht wegen gestiegener ortsüblicher Vergleichsmiete / Mietspiegel
- max . 20 % der Kaltmiete in 3 Jahren sog. „Kappungsgrenze“ (bei „Mietpreisbremse“ 15 %)
- **Miete mind. 15 Monate unverändert** (Erklärung nach 12)  
- **regelmässig Angemessenheit prüfen !**
- Begründung erforderlich: Mietspiegel, Gutachten, 3 Vergleichsmieten
- Zustimmungserfordernis Ablauf 2 Monate ab Zugang . Wirkung ab Beginn 3. Monat
- bei unberechtigter Weigerung: Klage Vermieter binnen weiterer 3 Monate
- in 68 Städten/Gemeinden BW bei Neuvermietung Verbot der Vereinbarung über 10 % des Mietniveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete (Schwarzwald-Baar - !)



# Modernisierung



- **1. Ankündigung** von Art, Umfang, Kosten 3 Monate vorab
- Nicht: bloße Instandsetzung / haltung (Ohnehinkosten)
- klassische Bsp.: Isolierverglasung, Dämmung, neue Heizung, Balkonanbau ... („Einsparung von Energie, nachhaltige Verbesserung der Wohnverhältnisse“)
- Duldungspflicht des Mieters in der Regel (+)
- KEIN Minderungsrecht Mieter für 3 Monate !
- **2. Rechnungslegung** und Aufteilung nach Abschluß der Maßnahmen
- Umlage : (noch) 11 % der Aufwendungen auf die Mietsache jährlich ( : 12 Monate = Erhöhungsbetrag mtl.)
- Erhöhung wirkt dauerhaft
- Amortisation für den Vermieter nach knapp 10 Jahren



# Veränderung von Betriebskosten



- Zulässigkeit Bruttowarmmiete fraglich (HKVO: verbrauchsabhängig ! sonst 15 % Abschlag)
- separate Umlage/ **jährliche Abrechnung nach monatl. Vorauszahlungen empfehlenswert**
- Pauschale zulässig. Änderung nur bei Vorbehalt
- bei Abrechnung Erhöhung künftiger Vorauszahlungen mit der jährlichen Abrechnung
- Umstellung auf verbrauchsabhängige Umlage für die Zukunft möglich

# Erteilung einer Betriebskostenabrechnung



- nur bei Vereinbarung von Abschlagszahlungen
- nur jährliche Abrechnung geschuldet
- spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode (Forderung verfällt !)
- ! Guthaben des Mieters und Verpflichtung zur Vorlage einer Abrechnung bleibt !
- Erzwingung Abrechnung durch Rückforderung Vorauszahlungen Mieter / Zurückbehaltungsrecht
- auch Einwendungen des Mieters innerhalb 12 Monaten ab Erteilung der Abrechnung
- Umlagemaßstab: laut MietV ! / bspw. Bezugnahme auf MEA bzw. Verbrauch - gesetzlicher Maßstab im Zweifel: nach Verhältnis der Wohnflächen : qm



# Bildung von Wohneigentum an vermieteten Wohnungen

- Vorkaufsrecht des Mieters es sei denn Veräußerung an Familien/Haushaltsangehörige
- Kündigungssperrfrist für den Erwerber wegen etwaigen Eigenbedarfs / Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung mindestens 3 Jahre

# Tod des Mieters

- Eintrittsrecht von Personen welche mit dem Verstorbenen bereits in häuslicher Gemeinschaft gelebt haben
- Fortsetzung mit weiterem überlebendem Mieter laut Mietvertrag
- Sonderkündigungsrechte : V mit Kündigungsgrund, Erbe einmalig ohne Kündigungsgrund

# Verjährung

- Mieten, Salden aus Abrechnungen innerhalb 3 Jahre jeweils zum Jahresende (reguläre allgemeine Verjährungsfrist)
- Schadenersatzansprüche des Vermieters bei Veränderung / Verschlechterung der Mietsache, Ersatzansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Wegnahme einer Einrichtung innerhalb 6 Monaten! ab Beendigung (Rückgabetermin)
- **Abnahmeprotokoll hat Ausschlussfunktion !**
- Unterbrechung möglich durch Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe (auch: Beweissicherung, MB)



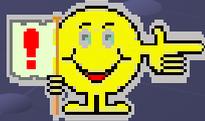
# Mieterinsolvenz

- Privatinsolvenzverfahren mit Mgl. der Restschuldbefreiung (Untergang der Forderung)
- Vermieter ist **normaler Gläubiger**
- Zwangsvollstreckung unzulässig nach Eröffnung Insolvenzverfahren
- Verzögerung bei anhängigen Verfahren
- Kündigungssperre Zahlungsverzug nach Antragstellung für vorherige Rückstände: neue Rückstände erforderlich !
- Treuhänder als Ansprechpartner
- **Kündigung** sobald ausreichender Verzug

# Energieausweis „Energiepass“



- Dokument bestätigt durch anerkannte Stelle Energiebedarf oder Energieverbrauch
- Gültigkeit 10 Jahre
- Pflicht zur Vorlage **nur bei Verkauf und Vermietung** !
- bei Bauantrag vor 1.11.1977 und weniger als 5 Wohnungen Bedarfsausweis Pflicht (leider kein Verbrauchsausweis mehr seit 1.10.2008 !)
- i.ü. zunächst freie Wahl des Eigentümers ob Verbrauchsbasis (günstig, Energiedienst) oder Bedarfsermittlung (aufwendiges Gutachten)
- je besser energetischer Zustand desto höher Verkehrswert und Mietertrag
- Verstoß gegen Verpflichtung : Ordnungswidrigkeit



# Trinkwasserverordnung 2011: „Legionellenprüfung“

- seit 01.11.2011 für Vermieter in Mehrfamilienhäusern (nicht: Ein/Zweifamilienhaus !) mit Warmwasserverteilungsanlagen **soweit**
  - a) mit mehr als 400 l Behälter oder
  - b) mehr als 3 l in jeder Rohrleitung zwischen Warmwasser- Erhitzer und Entnahmestelle
- Anzeigepflicht Gesundheitsamt
- Untersuchungspflicht alle 3 ! Jahre
- Nachweis an Gesundheitsamt
- Informationspflicht der Bewohner (Aushang)

# Gleichbehandlungsgesetz „Antidiskriminierungsgesetz“

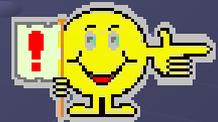


- Verbot der grundlosen Benachteiligung wegen Alter, Geschlecht, ethnische Herkunft, Rasse, Religion, Weltanschauung, Behinderung, sexuelle Identität
- bei Verstoß SEA ansprüche
- gilt eingeschränkt auch für den privaten Vermieter: V. wohnt selber im Haus: AGG gilt überhaupt nicht .
- Vermietung bis 50 Einheiten: nur Rasse + ethn. Herkunft
- Tipp (V): so wenig wie möglich fragen!  
Auswahlkriterien festhalten.  
Solvenz als objektives Kriterium.
- P! Beweislastumkehr bei diskriminierendem Sachverhalt

# Schönheitsreparaturen Renovierungspflichten

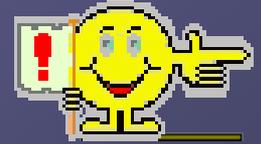


- unterscheiden: Kleinreparaturen (Zugriff des Mieters) bei ausdrücklicher Vereinbarung mit Obergrenzen für Einzelfall 100.-€/ Jahresbelastung ½ Miete zulässig
- keine gesetzlichen Regelungen für Renovierungspflicht- **nur vertragliche Vereinbarungen zählen !**
- Unwirksamkeit starrer Renovierungsfristen bspw. alle 3/5/7 Jahre es sei denn Regel-Renovierungsfristen (ab etwa Herbst 2004) sowie isolierter Endrenovierungsklauseln
- bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses ggf. Zahlungsanspruch aus Quotenhaftungsklausel bei wirksamer Vereinbarung einer Verpflichtung an sich (Abwendungsbefugnis durch Vornahme)
- Ausführung durch Fachmann kann nicht vorgeschrieben werden. Aber: „fachmännisch“ ! -das Ergebnis zählt !
- SEA ansprüche des Vermieters ggf. erst nach Nachfristsetzung
- bereits im laufenden Mietverhältnis mgl.



# Vermieten ? – aber richtig !

## 10 Tipps für Vermieter



- 1. detaillierter schriftlicher Mietvertrag empfehlenswert
- 2. Nebenkosten unmissverständlich regeln – Abrechnungsfrist 12 Monate
- 3. Kautions 3 Monatskaltmieten als Sicherheit
- 4. bei vertragswidrigem Verhalten / Zahlungsverzug abmahnen und kündigen
- 5. Miethöhe regelmässig überprüfen (Mietanpassung)
- 6. Modernisierung ankündigen und Aufwand umlegen
- 7. Abnahmeprotokoll hat Ausschlussfunktion
- 8. kurze Verjährungsfrist bei Schadenersatz 6 Monate
- 9. Schönheitsreparaturen nur bei wirksamer Regel im Vertrag
- 10. Energieausweis nur bei Verkauf und Neuvermietung

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Rechtsanwalt Steffen Graf

Kanzlei Haller & Partner Fachanwälte

Bärenstr. 2 78054 Villingen-Schwenningen

Tel. 07720 / 3009 – 0



[s.graf@kanzlei-vs.de](mailto:s.graf@kanzlei-vs.de)

[www.kanzlei-vs.de](http://www.kanzlei-vs.de)

Rechtsberater der Haus & Grund Eigentümer-Schutzgemeinschaft Villingen-Schwenningen e.V.

Rechtsanwalt Steffen Graf;  
[www.kanzlei-vs.de](http://www.kanzlei-vs.de)



**Haus & Grund\***  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft