

Inhalt

- 7 Kurzratgeber**
 - 8** Antworten auf die zehn häufigsten Fragen
 - 12** Wichtige Grundlagen
 - 14** Vorsicht Datenschutz
- 17 Einen Mieter suchen**
 - 18** Mietersuche und Wohnungsanzeige
 - 22** Eine Mieterselbstauskunft richtig einsetzen
- 25 Mietvertrag abschließen**
 - 26** Den Mietvertrag erstellen
 - 33** Schönheitsreparaturen
 - 34** Miete und Nebenkosten
 - 37** Standard-, Staffel- oder Indexmietvertrag?
 - 39** Befristeter Mietvertrag
 - 40** Anlagen zum Mietvertrag
 - 42** Besonderheiten
- 45 Im laufenden Mietverhältnis**
 - 46** Die Nebenkostenabrechnung erstellen
 - 52** Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen
 - 55** Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz
 - 57** Mieterhöhung
 - 62** Probleme mit dem Mieter lösen
 - 65** Wenn der Mieter nicht zahlt
 - 67** Wenn Vertragsparteien wechseln
- 71 Das Mietverhältnis beenden**
 - 72** Der Vermieter kündigt
 - 76** Der Mieter kündigt
 - 77** Eine Mietaufhebungsvereinbarung schließen
 - 78** Wohnungsrückgabe
- 80 Service**
 - 80** Register
 - 82** Impressum

83 **Formulare zum Heraustrennen**

- A1 Mieterselbstauskunft (kurz)
- A2 Mieterselbstauskunft (lang)
- B Wohnraummietvertrag
- C Aufstellung Betriebskosten
- D Hausordnung
- E Vereinbarung zum Lüften und Heizen
- F Wohnungsübergabeprotokoll für den Einzug
- G Mietvertrag über Stellplatz/Garage
- H1 Nebenkostenabrechnung (kurz)
- H2 Nebenkostenabrechnung (lang)
- I Mieterhöhungsverlangen
- J Erhöhung der Indexmiete
- K Genehmigung einer Untervermietung
- L Ablehnung des Antrags zur Untervermietung
- M1 Antwort auf Mietminderung, wenn ein Mangel besteht
- M2 Antwort auf Mietminderung, wenn kein Mangel besteht
- N Abmahnung wegen Ruhestörung
- O Abmahnung wegen unpünktlicher Mietzahlung
- P Ankündigung einer Besichtigung
- Q Kündigung wegen Eigenbedarfs
- R Fristlose Kündigung wegen eines Vertragsverstoßes
- S Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs
- T Kündigungsbestätigung
- U Mietaufhebungsvereinbarung
- V Wohnungsübergabeprotokoll für den Auszug
- W Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und Entfernung von Einbauten
- X Forderung von Schadensersatz
- Y Kautionsabrechnung

Antworten auf die zehn häufigsten Fragen

Im Laufe eines Mietverhältnisses tauchen bestimmte Fragen immer wieder auf. Hier finden Sie kurze Antworten auf die zehn wichtigsten von ihnen.

Frage 1

Ist eine Hausordnung für den Mieter verpflichtend?

Wenn Sie Eigentümer eines Mehrfamilienhauses sind, hilft die Hausordnung dabei, Ruhezeiten, die Benutzung von Gemeinschaftsgärten und Ähnliches festzulegen. Eine Hausordnung ist nur verpflichtend, wenn sie im Mietvertrag vereinbart wird. Anders kann dies bei ei-

ner Eigentumswohnung sein. Was bei der Hausordnung zu beachten ist, erfahren Sie im Kapitel „Den Mietvertrag erstellen“ ab S. 26. Einen Vordruck für eine Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag finden Sie im Formularteil (Formular D, Übersicht auf S. 83).

Frage 2

Darf der Mieter untervermieten?

Gemäß § 540 BGB darf der Mieter die Wohnung nicht ohne die Erlaubnis des Vermieters untervermieten, es sei denn, es ist im Mietvertrag anders geregelt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Mieter einen Anspruch darauf haben, Teile der Wohnung unterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, darf der Mieter außerordentlich

mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.

Näheres dazu finden Sie im Abschnitt „Probleme mit dem Mieter lösen“, S. 62. Ein Formular zur Genehmigung einer Untervermietung sowie eines zur Ablehnung einer Untervermietung finden Sie im Formularteil (Formulare K und L, Übersicht auf S. 83).

Frage 3

Darf der Mieter in der Wohnung Haustiere halten?

Kleintiere in geringer Anzahl dürfen Mieter immer dann halten, wenn von ihnen keine Gefahren für die Gesundheit der Bewohner oder die Substanz des Mietobjekts ausgehen können. Ansonsten kommt es auf die im Mietvertrag getroffene Vereinbarung an. Es ist nicht zulässig, Haustierhaltung komplett auszuschließen. Klauseln im Mietvertrag, die Katzen- und Hundehaltung pauschal verbieten, sind laut Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 20.03.2013, Az. VIII ZR 168/12) unwirksam.

Im Formularteil finden Sie einen Vordruck für einen Mietvertrag, in dem die erlaubten Klauseln für Tierhaltung berücksichtigt sind. Unter welchen Umständen Sie Tierhaltung verbieten können, erläutern wir im Abschnitt „Probleme mit dem Mieter lösen“ ab S. 62. Hält der Mieter trotz wirksamen Verbots Tiere, können Sie ihn abmahnen. Ändert der Mieter sein Verhalten trotz Abmahnung nicht, können Sie ihm kündigen.

Frage 4

Darf der Mieter auf dem Balkon grillen?

Wenn im Mietvertrag keine anderweitigen Regelungen getroffen sind, ist das Grillen auf dem Balkon in einem üblichen Umfang (also nicht täglich) und ohne Belästigung der Nachbarn zulässig. Eine gesicherte Rechtsprechung, wie oft genau der Mieter in diesem Fall grillen darf, gibt es nicht. Es kommt hier sehr stark auf die örtlichen Gegebenheiten an: auf den Abstand zum Nachbarn, die Art des Grillens und die Belästigungen, die davon ausgehen. Befindet sich Ihre Wohnung in einer Wohnungseigentums-

anlage, sollten Sie die Pflichten, die Sie als Wohnungseigentümer treffen, im Mietvertrag an den Mieter weitergeben. Anderenfalls müssen Sie damit rechnen, dass die anderen Wohnungseigentümer beziehungsweise deren Mieter Schadensersatzforderungen an Sie richten.

Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte das Grillen auf dem Balkon komplett untersagen. Wir haben ein entsprechendes Verbot in unsere Anlage Hausordnung aufgenommen.

Den Mietvertrag erstellen

Wenn Sie den passenden Mieter gefunden haben, kommt es darauf an, den Mietvertrag richtig abzuschließen. Wir haben dazu ein Formular vorbereitet, in dem alle wesentlichen Punkte erfasst sind.

Unser Mietvertragsformular erleichtert Ihnen den Abschluss des Mietvertrags. Es ist so konzipiert, dass es für möglichst viele Situationen zutrifft. Sie können es verwenden, wenn Sie eine Eigentumswohnung vermieten möchten, aber auch als Vermieter eines Einfamilienhauses, einer Doppelhaushälfte oder eines Mehrfamilienhauses. Achten Sie daher bitte immer darauf, das für Sie Passende anzukreuzen. Was für Ihr Mietverhältnis nicht zutrifft, sollten Sie streichen.

An verschiedenen Stellen können Sie zudem wählen, welche Regelung Sie bevorzugen. So können Sie zum Beispiel wählen, ob die Miete sich gemäß einer vereinbarten Staffel oder entsprechend dem Verbraucherpreisindex (Indexmiete) erhöhen soll oder ob Sie sich eine normale Mieterhöhung entsprechend der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorbehalten wollen. In den Ausfüllhinweisen zum Formular haben wir die Punkte, auf die es aus unserer Sicht ankommt, zusammengefasst. Wir weisen Sie auf solche Wahlmöglichkeiten ausdrücklich hin und erläutern die Unterschiede. Achten Sie bitte auch an solchen Stellen darauf, das für Sie Zutreffende anzukreuzen und das Nichtzutreffende zu streichen.

Vorsicht mit zusätzlichen Vereinbarungen

Beim Erstellen des Vertrags sollten Sie vorsichtig mit zusätzlichen Vereinbarungen oder Abänderungen sein. Unser Beispiel ist so formuliert, dass es Ihnen auf der Basis der derzeitigen Rechtsprechung die maxi-

mal möglichen Rechte sichert. Wenn Sie im Vertragsformular Regelungen ohne rechtlichen Rat zu Ihrem scheinbaren Vorteil ändern, müssen Sie mit einer Unwirksamkeit der gesamten Regelung rechnen. Vereinbaren Sie zum Beispiel mit Ihrem Mieter, dass er zusätzlich zu den laufenden Schönheitsreparaturen bei der Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung in renoviertem Zustand zurückgeben muss, führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung über die Schönheitsreparaturen.

Änderungen festhalten

Sollten Mieter auf der Änderung einzelner Klauseln bestehen und sich diese Änderungen nicht vermeiden lassen, sollten Sie sorgfältig dokumentieren, dass die Änderung auf Veranlassung der Mieter erfolgt ist. Heben Sie also bitte unbedingt den ursprünglichen Vertragsentwurf und den Schriftwechsel dazu auf.

Alle sonstigen Absprachen, die Sie mit dem Mieter getroffen haben, sollten im Mietvertrag festgehalten werden. Dies betrifft insbesondere Fragen zu Ein- und Umbauten durch den Mieter sowie Mängel der Mietsache, die der Mieter akzeptiert. Waren beispielsweise mögliche Beeinträchtigungen Gegenstand der Verhandlungen (wie etwa ein Bauvorhaben in der näheren Umgebung), sollte dies im schriftlichen Mietvertrag ebenfalls festgehalten werden.

Reicht der Platz im Formular nicht aus, sollten Sie eine zusätzliche Anlage erstellen und sie wie die anderen Anlagen, die wir im

Formular vorgesehen haben, fest mit dem Vertrag verbinden (siehe „Anlagen zum Mietvertrag“, S. 40).

Den Vertrag kopieren

Wir bieten Ihnen im Formulareteil zwei Ausfertigungen des Mietvertragsformulars für den Fall, dass Sie sich verschreiben oder zwei Wohnungen vermieten.

Zusätzlich finden Sie das Formular unter test.de/formulare-vermieter auch online zum Ausfüllen. Die Online-Version hat unter anderem den Vorteil, dass Rechenfunktionen eingebaut sind.

Wir empfehlen, das Formular pro Mietverhältnis nur einmal auszufüllen und nicht eine Ausfertigung für den Mieter und eine für den Vermieter zu erstellen.

Streichen Sie am besten beim Ausfüllen des Vertragsformulars gleich alles, was nicht für Ihr Mietverhältnis zutrifft, damit es übersichtlicher wird. Dann gehen Sie das Formular mit Ihrem Mieter durch und kopieren die endgültige Fassung. So kommt es nicht zu Übertragungsfehlern. Achten Sie darauf, dass sämtliche Mieter und Vermieter das Original und die Kopie unterzeichnen.

Stellplatz oder Garage vermieten

Falls Sie einen Stellplatz oder eine Garage mitvermieten möchten, empfehlen wir, einen gesonderten Mietvertrag über den Stellplatz beziehungsweise die Garage abzuschließen. Sie finden ein speziell dafür entworfenes Formular G „Mietvertrag über Stellplatz/Garage“ im Serviceteil (siehe Übersicht auf S. 83).

AUSFÜLLHINWEIS

S.91

Formular B Mietvertrag

Trennen Sie das Formular am besten heraus und legen Sie es neben diese Ausfüllhinweise, wenn Sie den Mietvertrag erstellen.

Kopf des Mietvertragsformulars: Mietvertragsparteien

Achten Sie darauf, dass als Vermieter nur Personen aufgeführt werden, die Eigentümer des Mietobjekts sind. Auf Mieterseite sollten alle Personen aufgeführt werden, die Mieter werden sollen, zum Beispiel bei Paaren beide Partner. Je mehr Mieter Sie haben, umso größer ist Ihre Sicherheit, Ihre Forderungen aus dem Mietverhältnis durchsetzen zu können.

§ 1 Mietobjekt

Wir haben im Mietvertrag festgehalten, dass das Objekt nur zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Wenn der Mieter eine teilgewerbliche Nutzung anstrebt, sollte dies entweder schon bei Vertragsbeginn vereinbart werden oder zumindest von Ihrer Zustimmung abhängig sein. Treffen Sie dazu Absprachen, sollten Sie diese in einer Anlage zum Mietvertrag festhalten.

Das Mietobjekt beschreiben. Der Mietgegenstand sollte genau beschrieben werden. Kreuzen Sie das Zutreffende an, beziehungsweise geben Sie an, wie viele Zimmer, Bäder etc. das Objekt umfasst. Kreuzen Sie insbesondere auch an, ob und wenn ja welcher Keller dem Mieter überlassen wird und welche Gemeinschaftseinrichtungen, Mietergärten und Bodenräume er nutzen oder mitnutzen kann.

Die Wohnfläche angeben. Tragen Sie die Wohnfläche ein. Sie spielt nicht nur bei Abschluss des Mietvertrags, sondern auch bei Mieterhöhungen und den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen eine Rolle. Ist die Wohnfläche

Anlagen zum Mietvertrag

Alle Regelungen, die Ihnen wichtig erscheinen, aber im Vertragsformular nicht enthalten sind oder für die der Platz nicht ausreicht, sollten Sie als Anlagen dem Mietvertrag beifügen. Die wichtigsten Anlagen haben wir als Vordruck für Sie erstellt.

Wir halten die unten aufgeführten Anlagen zum Mietvertrag für wesentlich und haben für Sie entsprechende Vordrucke im Formulareil erstellt. Sie können dem Vertrag weitere Anlagen beifügen, wenn sie Ihnen wichtig erscheinen.

Um die Schriftform zu wahren, sollten alle Anlagen im Mietvertrag erwähnt werden. Kreuzen Sie am Ende des Mietvertragsformulars an, welche Anlagen Sie beifügen. Die Anlagen sollten jeweils von allen Vertragsparteien unterzeichnet werden. Sofern in Ihrem Fall Anlagen, die im Vertragsformular vorgesehen sind, nicht erforderlich sind, können diese natürlich entfallen. Wurde zum Beispiel der Mietvertrag nicht befristet, entfällt die dort vorgesehene Anlage 5.

Praxistipp: Wir empfehlen, die Anlagen durch eine Klammer oder eine Öse mit dem Mietvertrag fest zu verbinden, sodass sie nicht vom Mietvertrag getrennt werden können.

Anlage Betriebskosten

Bei der Anlage Betriebskosten achten Sie bitte darauf, alle sonstigen Betriebskosten, die hier nicht genannt sind und die Sie umlegen möchten, in § 3 Abs. 2 des Mietvertrags aufzuführen. Falls Sie die Anlage Betriebskosten ohne unser Mietvertragsformular verwenden wollen, müssen Sie in der Anlage unter Ziffer 17 die sonstigen Betriebskosten (zum Beispiel Kosten der Dachrinnenreinigung) eintragen, die Sie umlegen möchten.

Anlage Lüftungshinweise

Es besteht immer die Gefahr, dass durch unzureichendes Lüften Schimmel und Feuchtigkeitsschäden entstehen. Um solche Schäden zu vermeiden, sollten Sie in den Mietvertrag Lüftungshinweise einbeziehen. Als Faustregel ist dreimal tägliches Lüften für zehn Minuten ratsam. Allerdings kommt es hier auch auf die baulichen Gegebenheiten an. Sind im Mietobjekt hochisolierende Fenster verbaut, kann Feuchtigkeit also gar nicht abziehen, sollte öfter gelüftet werden. Gleiches gilt bei Mietern, die viele Pflanzen oder ein Aquarium besitzen.

Ist es aufgrund baulicher Gegebenheiten notwendig, häufiger zu lüften, empfiehlt es sich, auch das in den Mietvertrag aufzunehmen. Ohne solche Regelungen laufen Sie Gefahr, für auftretenden Schimmelpilz verantwortlich zu sein, der bei entsprechendem Heizen und Lüften hätte vermieden werden können.

Hausordnung

Die Vereinbarung einer Hausordnung halten wir für notwendig, da Sie als Vermieter ein Interesse an einem geordneten Miteinander innerhalb des Hauses haben. Fühlen sich Mieter durch einen anderen Mieter belästigt (zum Beispiel durch Lärm, Rauch oder Essensgerüche), kann dies unter Umständen dazu führen, dass diese die Miete mindern oder gar Schadensersatzansprüche gegen Sie erheben. Deshalb ist es wichtig, dass die wechselseitigen Rücksichtnahmepflichten im Mietvertrag geregelt sind.

Die Rechtsprechung sieht die Hausordnung als einen Vertrag auch zugunsten der anderen Mieter an. Die Mieter können daher untereinander darauf bestehen, dass die Regelungen in der vereinbarten Hausordnung beachtet werden. Beim Aufstellen der Hausordnung ist jedoch zu beachten, dass die Regelungen nicht unverhältnismäßig in die persönliche Lebensgestaltung der Mieter eingreifen dürfen.

Praxistipp: Enthält die Teilungserklärung einer Wohneigentumsanlage eine Hausordnung oder hat die Gemeinschaft eine solche beschlossen, ist es sinnvoll, diese dem Mietvertrag beizufügen. Ansonsten können Sie den vorbereiteten Vordruck im Formulareil nutzen.

Übergabeprotokoll

Es empfiehlt sich, bei der Wohnungsübergabe an den Mieter einen Zeugen mitzunehmen. Zeugen können alle Personen sein, die nicht im Mietvertrag aufgeführt sind. Es ist zudem ratsam, ein Übergabeprotokoll anzufertigen, wenn Sie die Wohnung und die Schlüssel an den Mieter übergeben. Verpflichtend ist dies jedoch nicht. Sie können dazu das Formular F „Wohnungsübergabeprotokoll“ nutzen.

Sind im Übergabeprotokoll Mängel nicht aufgeführt, wird der Mieter nur schwer beweisen können, dass die Wohnung bereits bei Vertragsbeginn Mängel oder Schäden aufwies. Umgekehrt ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll, dass dem Mieter die darin aufgeführten Mängel bekannt waren, so dass dem Protokoll ein hoher Beweiswert zukommt.

Der ursprüngliche Zustand eines Mietobjekts kann für die Neuvermietung entscheidend werden, wenn es darum geht, ob ein (Neu-)Mieter später zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Diese Pflicht besteht nach aktueller Rechtspre-

chung des Bundesgerichtshofs nur dann, wenn das Mietobjekt bei Übergabe frisch renoviert war oder ein angemessener Ausgleich gewährt wurde (siehe „Schönheitsreparaturen“, S. 33).

Außerdem sollten Sie detailliert auflisten, dass die Wohnung keine Mängel aufwies, und dies fotografisch dokumentieren. Dadurch können Sie den Mieter bei Schäden haftbar machen. Prüfen Sie auch die Zählerstände genau nach. Bestätigen Sie im Übergabeprotokoll nichts, was nicht zutrifft.

Unterschrift freiwillig

Als Vermieter haben Sie in der Regel keinen Anspruch darauf, dass der Mieter das Wohnungsabnahmeprotokoll unterzeichnet. Auch Sie als Vermieter müssen ein vom Mieter vorbereitetes Wohnungsabnahmeprotokoll nicht unterzeichnen, wenn Sie damit nicht einverstanden sind. Wenn es nicht zu einer einvernehmlichen Unterzeichnung kommt, lassen Sie Ihren Zeugen das Formular ausfüllen und unterschreiben. Sie behalten dann dieses Exemplar. Später kann sich Ihr Zeuge anhand des Formulars an den Zustand erinnern und diesen dann in einer möglicherweise notwendig werdenden gerichtlichen Auseinandersetzung glaubwürdiger vortragen.

CHECKLISTE

Heiz- und Warmwasserkosten

Umlagefähig sind die Kosten

- der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
- des Betriebsstroms,
- der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums,
- der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
- der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse.

Richtiger Verteilerschlüssel

Maßgeblich ist der im Mietvertrag vereinbarte Verteilerschlüssel. Ist im Vertrag kein Verteilerschlüssel benannt, sind die Kosten im Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtfläche des Hauses zu verteilen. Soweit die Nebenkosten vom Verbrauch der Mieter abhängen und dieser erfasst wird (zum Beispiel durch Wasseruhren), sind sie nach dem Verhältnis des Verbrauchs abzurechnen.

Der Verbrauch sollte möglichst genau am Anfang und Ende des Abrechnungszeit-

raums erfasst werden. Die Ablesung sechs Wochen nach Ende des Abrechnungszeitraums kann schon zu spät sein. Für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gelten besondere Vorgaben (siehe „Verbrauchsabhängige Abrechnung“, S. 51).

Wenn durch Gewerbebetriebe verursachte Betriebskosten (wie Grundsteuer, Versicherungen oder Müllabfuhr) zu einer Mehrbelastung der Wohnraummieter führen, die ins Gewicht fällt, sollten Sie Kosten für die Gewerbeeinheiten gesondert abrechnen.

Ist-Vorauszahlungen berücksichtigen

In der Abrechnung sollten Sie nur tatsächlich geleistete Vorauszahlungen berücksichtigen. In Ausnahmefällen hat der BGH zwar die Abrechnung nach den Soll-Vorauszahlungen zugelassen, empfehlenswert ist dies jedoch für Sie nicht, da es dabei zu Unklarheiten und Unsicherheiten kommt. Unter Umständen zahlen Sie dann sogar ein vermeintliches Guthaben aus, obwohl der Mieter noch Vorauszahlungen schuldet.

Belegeinsicht und Einwendungen des Mieters

Der Mieter hat das Recht, die Belege, die der Abrechnung zugrunde liegen, einzusehen. Dazu sollten Sie ihm die Belege in geordneter Form vorlegen. Sie können dem Mieter aber auch anbieten, ihm Kopien der für ihn relevanten Belege zu übersenden, wenn Sie sich einen Termin mit ihm ersparen wollen. Die Kopierkosten können Sie sich vom Mieter erstatten lassen, wenn Sie das möchten.

Der Mieter muss Einwände gegen die Nebenkostenabrechnung innerhalb eines Jahres nach deren Zugang erheben. Danach sind Einwände ausgeschlossen.

Die Vorauszahlungen anpassen

Hat die Abrechnung einen Nachzahlungsbetrag zu Ihren Gunsten ergeben, sollten Sie die Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anpassen. Dabei können Sie ein Zwölftel des Jahresergebnisses der Abrechnung als neue monatliche Vorauszahlung ansetzen.

Diese Anpassung sollten Sie dem Mieter in der Abrechnung nachvollziehbar darstellen. In unseren beiden Formularen zur Nebenkostenabrechnung haben wir das bereits vorformuliert.

Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

Bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung gelten die gleichen Fristen und formalen und inhaltlichen Anforderungen wie für die Betriebskostenabrechnung. Das gilt auch für die Belegeinsicht und die Anpassung der Vorauszahlungen. Zusätzlich müssen Sie für Abrechnungszeiträume, die nach dem 1.1.2023 beginnen den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in der Abrechnung und den auf den Mieter entfallenden Anteil der Kohlendioxidkosten in den Heizkosten ausweisen. Der jeweilige Anteil des Mieters und Vermieters richtet sich nach dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes. Wir empfehlen, ein Fachunternehmen mit der Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu beauftragen. Die Kosten dafür können Sie vollständig auf Ihre Mieter umlegen. Sie müssen dann nur noch die vom Wärmemessdienstleister erstellte Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung der Betriebskostenabrechnung beifügen und den vom Mieter zu zahlenden Gesamtbetrag und die geleisteten Vorauszahlungen in die Nebenkostenabrechnung eintragen.

Verbrauchsabhängige Abrechnung

Egal, ob Sie selbst die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung erstellen oder sie durch einen externen Dienstleister erstellen lassen, sollten Sie darauf achten, dass die Abrechnung für den Verbrauch die folgenden Besonderheiten berücksichtigt:

→ Die Vorschriften der Heizkostenverordnung gehen mietvertraglichen Vorschriften vor, sodass die Heiz- und Warmwasserkosten mindestens zu 50 Prozent und höchstens zu 70 Prozent nach dem Verhältnis des Verbrauchs in der Anlage und im Übrigen nach dem Verhältnis der Wohn- oder beheizten Fläche abgerechnet werden muss.

→ Bei älteren Gebäuden, die das Anforderungsprofil der Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1994 nicht erfüllen, kann es erforderlich sein, dass zwingend 70 Prozent der umlagefähigen Heizkosten nach dem Verhältnis des Verbrauchs abgerechnet werden.

→ Bei der Abrechnung der Heizkosten für Abrechnungszeiträume nach dem 1.1.2023 müssen außerdem die Anforderungen des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes beachtet werden, das heißt der Anteil der Kohlendioxidkosten, die der Vermieter zu tragen hat, sind nachvollziehbar anzugeben und zu berechnen.

Praxistipp: Wir raten dazu, die nicht verbrauchsabhängigen Kosten nach der Wohnfläche und nicht nach der beheizten Fläche abzurechnen, weil es im Einzelfall recht aufwendig sein kann, die beheizte Fläche zu ermitteln. Das kann zu Streit führen.

Eine Betriebskostenpauschale anpassen

Für den Fall, dass Sie keine Betriebskostenvorauszahlung, sondern eine Betriebskostenpauschale vereinbart haben, sind Sie

Die Mieterhöhung geltend machen

Die Mieterhöhung müssen Sie in Textform geltend machen und erläutern, wie sie sich aufgrund der entstandenen Kosten berechnet. Dazu gehört auch, dass Sie die ersparten Kosten für Erhaltungsmaßnahmen angeben und erläutern, warum es sich um eine Modernisierungsmaßnahme gehandelt hat.

Wenn Sie vom vereinfachten Verfahren Gebrauch machen, müssen Sie dies in der Erhöhungserklärung ebenfalls angeben. Die Erleichterung besteht jedoch darin, dass Sie die ersparten Kosten für Erhaltungsmaßnah-

men pauschal mit 30 Prozent der für die Modernisierungsmaßnahme anfallenden Kosten angeben können, ohne eine genaue Berechnung der fiktiven Kosten für die Erhaltungsmaßnahme vorlegen zu müssen.

Die Mieterhöhung tritt dann mit Beginn des dritten Monats ein, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Eine Ausnahme gilt, wenn die Höhe der zu erwartenden Mieterhöhung in der Modernisierungsankündigung nicht mitgeteilt wurde oder diese mehr als 10 Prozent über dem angekündigten Betrag liegt. Dann tritt die Mieterhöhung erst sechs Monate später ein.

Probleme mit dem Mieter lösen

Vor jedem Streit mit Mietern sollten Sie gut überlegen, ob er sich lohnt. Manchmal erspart ein vergleichsweise geringfügiges Entgegenkommen jahrelange Gerichtsprozesse. Lässt sich Streit nicht vermeiden, sollte er professionell geführt werden.

Der Mieter möchte die Wohnung untervermieten, eine Wand versetzen, zwei Hunde in dem kleinen Apartment halten oder hat Streit mit den Nachbarn, weil er nachts lautstark Musik hört. Was darf er, wofür braucht er Ihre Einwilligung und was können Sie tun, wenn es zu Streit kommt? Hier erhalten Sie einen Überblick über die Punkte, die häufig zu Konflikten zwischen Mietern und Vermietern führen.

Untervermietung

Für eine Untervermietung an Dritte benötigt der Mieter die Zustimmung des Vermieters, soweit ihm das Recht nicht vertraglich ausdrücklich eingeräumt wurde. Diese müssen Sie erteilen, wenn der Mieter ein nachvollziehbares Interesse an der Untervermietung darlegen kann. Das kann eine kurzfristige Tätigkeit des Mieters im Ausland sein, die Pflegebedürftigkeit eines Verwandten ebenso wie das vorübergehende Studium an

CHECKLISTE

So gehen Sie bei Vertragsverstößen vor

einem anderen Ort. Auch wenn der Mieter aus finanziellen Gründen untervermieten möchte, kann dies ein berechtigtes Interesse sein. In allen Fällen muss das berechtigte Interesse des Mieters nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Auch in diesen Fällen hat er lediglich Anspruch auf die Untervermietung einzelner Räume, nicht der kompletten Wohnung.

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, steht die Entscheidung über die Genehmigung der Untervermietung in Ihrem freien Ermessen. Auch wenn der Mieter einen Anspruch auf Ihre Genehmigung hat, können Sie diese von einem angemessenen Untermietzuschlag abhängig machen. Als angemessen werden von den Gerichten in der Regel Beträge von bis zu 20 Prozent der Kaltmiete angesehen.

Wir haben zwei Vordrucke vorbereitet, die Sie nutzen können: „Genehmigung einer Untervermietung“ (K) und „Ablehnung des Antrags zur Untervermietung“ (L) (siehe Formularteil, Übersicht auf S. 83).

Wenn Sie die Untervermietung genehmigen möchten, sollten Sie sich eine Kopie des Ausweises des künftigen Untermieters schicken lassen. In unser Formular tragen Sie dann den oder die künftigen Untermieter mit Name, derzeitiger Anschrift und Geburtsdatum ein.

Bauliche Veränderungen

Möchte der Mieter bauliche Veränderungen vornehmen, die nicht nur geringfügig sind und insbesondere einen Eingriff in die Bausubstanz oder Beeinträchtigungen anderer Mieter zur Folge haben, benötigt er Ihre Zustimmung als Vermieter. Zustimmungsfrei darf er zum Beispiel die übliche Zahl von Löchern bohren, Haken anbringen und gän-

1 Gespräch suchen. Sollte der Mieter gegen den Mietvertrag verstoßen, zum Beispiel weil er die Miete nicht vollständig zahlt, die Wohnung ohne Erlaubnis untervermietet oder ohne Ihre Erlaubnis Einbauten anbringt, sollten Sie zunächst überlegen, ob die Angelegenheit durch ein Gespräch bereinigt werden kann.

2 Schreiben verfassen. Erscheint dies nicht aussichtsreich, sollten Sie den Mieter schriftlich und nachweislich auf die Einhaltung seiner Pflichten hinweisen. Dafür sollten Sie ihm eine Frist (im Regelfall zwei Wochen) setzen.

3 Abmahnern. Sie können in dem Schreiben bereits eine Abmahnung erteilen. Wenn Ihnen diese Eskalation noch nicht geboten erscheint, können Sie die Abmahnung auch später in einem gesonderten Schreiben nachholen.

4 Kündigung erteilen. Ändert der Mieter sein Verhalten auch nach der Abmahnung nicht, kommt eine (fristlose) Kündigung des Mietverhältnisses in Betracht (mehr dazu siehe „Der Vermieter kündigt“, S. 72).

gige Haushaltsgeräte wie Waschmaschine, Trockner und Dunstabzugshaube installieren. Dagegen dürfen Mieter beispielsweise eine Gästetoilette nicht ohne Ihre Genehmigung einbauen.

Mangelanzeige durch den Mieter

Weisen die Wohnung oder das Haus Mängel auf, muss der Mieter dies gemäß § 536c BGB umgehend anzeigen – unabhängig davon, ob er wegen der Mängel die Miete

Der Vermieter kündigt

Verhält sich der Mieter vertragswidrig, können Sie als Vermieter ihm relativ einfach kündigen. Ist das nicht der Fall, haben Vermieter nur wenige Kündigungsmöglichkeiten.

Zahlt der Mieter die Miete nicht, bedroht er Sie oder verhält er sich aus anderen Gründen vertragswidrig, können Sie ihm vergleichsweise einfach kündigen. Entweder können Sie ihm außerordentlich fristlos kündigen oder ordentlich unter Einhaltung der Kündigungsfrist. Häufig ist eine Kombination „fristlos, hilfsweise ordentlich“ empfehlenswert.

Vertragstreuen Mietern kann ein Vermieter laut § 573 Abs. 1 BGB nur kündigen, wenn ein „berechtigtes Interesse“ an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt. Das bekannteste „berechtigtes Interesse“ ist der Eigenbedarf des Vermieters. Ein weiterer möglicher Kündigungsgrund ist eine „Verwertungskündigung“.

Die Kündigungsgründe sollten im Kündigungsschreiben immer ausführlich erörtert werden. Dabei sind die zugrunde liegenden Tatsachen (zum Beispiel der Eigenbedarf beziehungsweise der Zahlungsrückstand) ausführlich anzugeben.

Schriftform beachten

Bitte beachten Sie, dass die Kündigung schriftlich erfolgen muss. Das Kündigungsschreiben muss deshalb von allen Vermietern unterzeichnet sein, und dem Mieter muss der unterschriebene Brief zugehen. Die Übersendung der Kündigung per Mail oder per Fax wäre nicht wirksam.

Fristen einhalten

Wenn Sie einem vertragstreuen Mieter kündigen, zum Beispiel wegen Eigenbedarfs, müssen Sie immer die ordentliche Kündigungsfrist von (mindestens) drei Monaten einhalten. Wichtig ist, dass die Kündigung dem Mieter spätestens am dritten Werktag des Monats zugegangen sein muss, damit sie zum Ablauf des übernächsten Monats wirksam ist.

Eine Besonderheit nur für den Vermieter ist, dass sich diese Frist nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Mietobjekts um jeweils drei Monate verlängert. Wohnt ein Mieter also seit über acht Jahren in Ihrer Wohnung, gilt für Sie als Vermieter eine Kündigungsfrist von neun Monaten! Vertraglich kann sogar eine längere Kündigungsfrist vereinbart sein. Dann müssen Sie natürlich diese Frist einhalten.

Für eine außerordentliche fristlose Kündigung bedarf es keiner Frist, dafür aber eines besonders wichtigen Grundes. In der Regel sollte man hier die ordentliche Kündigung hilfsweise erklären.

Kündigung bei Eigenbedarf

Eigenbedarf liegt vor, wenn Sie die Räume für sich oder Ihre Familienangehörigen benötigen. Hierzu gehören beispielsweise Kinder oder Enkel, Eltern oder Großeltern oder Angehörige des Haushalts. Der Eigenbedarf sollte sehr genau begründet werden. Kommt es zu einem Räumungsrechtsstreit, werden nämlich nur die Gründe berücksichtigt, die Sie im Kündigungsschreiben genannt haben. Sie sollten zum Beispiel angeben, warum Sie in die gemietete Wohnung

umziehen und mit wie vielen Personen Sie einziehen wollen, damit ein glaubhafter Eindruck Ihres Eigennutzungswunsches entsteht. Allerdings sind Sie frei, auch für eine sehr große Wohnung Eigenbedarf anzumelden, selbst wenn Sie zum Beispiel eine Vier-Zimmer-Wohnung für sich allein nutzen wollen.

Sie können auch kündigen, wenn Sie die Wohnung als Zweitwohnung nutzen möchten, zum Beispiel weil Sie in einer anderen Stadt leben, aber sich regelmäßig vor Ort aufhalten müssen. Nur wenn der Mieter Widerspruch einlegt und soziale Härtegründe geltend macht, kann es von Bedeutung sein, wie dringend Sie auf die Wohnung in dieser Größe angewiesen sind.

Im Falle des Eigenbedarfs empfehlen wir, zunächst eine Eigenbedarfskündigung auszusprechen. Dafür können Sie den Vordruck Q „Kündigung wegen Eigenbedarfs“ im Serviceteil nutzen (siehe Übersicht, S. 83). Anschließend kann man im Rahmen einer entsprechenden Einigung dem Mieter immer noch entgegenkommen und ihm eine Entschädigung anbieten. Soweit eine Regelung getroffen wird, empfehlen wir Ihnen, unsere „Mietaufhebungsvereinbarung“ (U) im Formulareil zu nutzen (siehe „Eine Mietaufhebungsvereinbarung schließen“, S. 77).

Wenn Sie das Mietverhältnis über eine Eigentumswohnung wegen Eigenbedarfs kündigen möchten, beachten Sie unbedingt mögliche Sperrfristen (siehe rechts). Bei Problemen sollten Sie sich anwaltlich beraten lassen.

Verwertungskündigung

Ein weiterer Fall der ordentlichen Kündigung eines vertragstreuen Mieters ist die „Verwertungskündigung“. Diese kommt in Betracht, wenn der Vermieter durch das Mietverhältnis an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Objekts gehindert ist. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn das Objekt abrisssreif ist und die Miete nicht einmal die laufenden Betriebskosten deckt. Wegen der sehr hohen Anforderungen an die Begründung einer solchen Kündigung, sollten Sie hierfür in jedem Fall einen Anwalt zur Beratung heranziehen.

Sperrfristen beachten

Bewohnt der Mieter eine Eigentumswohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), kann die Kündigung wegen Eigenbedarfs oder bei einer Verwertungskündigung wegen der besonderen Kündigungsbeschränkungen nach § 577a BGB für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen sein („Sperrfrist“).

Die Sperrfrist greift, wenn an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist. Das heißt, sie greift, wenn der Mieter in die Wohnung eingezogen ist, als das Objekt noch nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt war, sondern es sich um ein normales Mehrfamilienhaus handelte. Ist der Mieter in eine Eigentumswohnung eingezogen, nachdem die Wohnung schon vom teilenden Eigentümer verkauft worden war, kann der Mieter sich also nicht auf die Sperrfrist berufen.