VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 11 • November 2025

Berlin, den 28.10.2025

Darf der Mieter Gewinn machen?

Liebe Leserin, lieber Leser,

darf ein Mieter mit der gemieteten Wohnung Gewinne erzielen, indem er von seinem Untermieter mehr Geld verlangt, als er selbst an den Vermieter zahlt? Und muss der Vermieter dieses „Geschäftsmodell" des Mieters tatenlos hinnehmen oder kann er eine Beteiligung an den Untermieteinnahmen fordern? Darf er stattdessen dem Mieter kündigen? Mit diesen Fragen beschäftigt sich aktuell der BGH.

Während das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg die gewinnbringende und darüber hinaus noch gegen die Berliner Mietpreisbremse verstoßende Untervermietung nicht monierte, gab das Berliner Landgericht der Räumungsklage des Vermieters statt. Ich hoffe, dass auch der BGH sich auf die Seite des Vermieters stellt und einer gewinnbringenden Untervermietung eine klare Absage erteilt. Ende Januar 2026 wird der BGH seine Entscheidung verkünden. Ich werde Sie umgehend und wie gewohnt praxisnah über das Urteil und seine Folgen für Ihren Vermietungsalltag informieren. Versprochen.

Ihr Tobias Mahlstedt

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

„Besenreine" Rückgabe: Achtung, Ausfegen der Wohnung genügt nicht immer!

Wie sauber muss die Wohnung bei ihrer Rückgabe am Ende der Mietzeit sein? Die Ansichten von Mietern und Vermietern liegen in dieser Frage oft weit auseinander. Gerichte beschränken die Mieterpflicht regelmäßig auf eine besenreine Rückgabe. Erfreulich: Ein aktuelles Urteil des Amtsgerichts Rheine betont, dass der Mieter die Räume in einem – auch hygienisch – gebrauchsfähigen Zustand zurückgeben muss. Mit einem Ausfegen allein ist es also nicht immer getan *(Urteil v. 12.06.25, Az. 10 C 78/24).*

Im Allgemeinen erfüllt der Mieter seine Pflicht zur ordnungsgemäßen Wohnungsrückgabe, wenn er die Räume besenrein zurückgibt. Das umfasst nicht nur das Fegen. Der Mieter muss grobe Verschmutzungen wie Staub und Spinnweben beseitigen, auch in und auf mitvermieteten Möbeln. Er braucht aber nicht anlässlich der Wohnungsrückgabe die gesamte Wohnung einschließlich der Fenster gründlich zu putzen und feucht zu reinigen.

Bei starker Verschmutzung muss Ihr Mieter reinigen

Auf ein Ausfegen der Wohnung bei Mietende darf der Mieter sich jedoch nicht beschränken, wenn er bereits über einen längeren Zeitraum die Wohnung nicht mehr gereinigt und damit seine Obhutspflicht während der Mietzeit nicht ausreichend erfüllt hat. Dann muss er jedenfalls zur Wohnungsrückgabe die Räume, insbesondere Küche und Bad/WC, wieder in einen hygienischen, gebrauchsfähigen Zustand bringen. Auch die Fenster muss er putzen, wenn diese deutlich sichtbar verschmutzt und offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr gereinigt wurden.

Protokollieren Sie die Verschmutzungen

Reinigungskosten nach dem Ende der Mietzeit können Sie nur geltend machen, wenn Sie die besonders groben Verschmutzungen nachweisen können. Versäumen Sie es daher nicht, diese im Protokoll ausführlich und konkret zu dokumentieren.

MEIN TIPP

Beweise durch Fotos und Zeugen

Damit Sie von Ihrem Mieter Schadenersatz verlangen können, müssen Sie die starken Verschmutzungen, die über einen normalen Wohngebrauch hinausgehen, im Streitfall beweisen können. Ziehen Sie zur Wohnungsrückgabe immer Zeugen hinzu und fertigen Sie aussagekräftige Fotos zum Wohnungszustand an.

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Ihr Mieter antwortet auf Ihre Kontaktversuche nicht – so reagieren Sie jetzt optimal 2
- Schäden in der Mietwohnung – wer muss zahlen, Ihr Mieter oder die Haftpflichtversicherung? 3
- Unberechtigt parkende Fahrzeuge dürfen Sie abschleppen lassen 3
- Stichtag 31.12.2025 – handeln Sie jetzt, damit am Jahresende keine Forderungen gegen Ihre Mieter verjähren ... 4–5
- So geht's: In 3 Wochen zum Vollstreckungstitel 5
- Modernisierung vollendet: Mieterhöhung nach Vergleichsmiete und Modernisierung dürfen Sie kombinieren 6
- Leserfragen: Abfluss- oder Leistungsprinzip: Wie rechne ich die Betriebskosten richtig ab? Mängelbeseitigung: Muss mein Mieter provisorische Maßnahmen dulden? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zu Sozialmietern, Kündigungen und Mietzahlungen 8

Der Vermieter aus Rheine konnte beweisen, dass die Wohnung und besonders die Sanitäreinrichtungen, Fenster und Türen seit Längerem nicht mehr von den Mietern gereinigt worden waren.

Die Räume wiesen Spinnweben und dicke Staubablagerungen auf, Fliesen und Armaturen waren kalkverkrustet, auf den Fensterbänken lagen tote Insekten, Fenster und Türen waren verdreckt. Seine moderat geltend gemachten Reinigungskosten durfte er von der Mietkaution einbehalten. Und auch für die in Eigenleistung durchgeführte Beseitigung von Unkraut und Glasscherben aus einem Kiesbeet im mitvermieteten Garten sprach das Gericht dem Vermieter Schadenersatz zu.

Schwierige Abgrenzung zu vertragsgemäßem Gebrauch

Die Praxis zeigt jedoch auch, dass Verunreinigungen und Schäden von Gerichten häufig als „normale Abnutzung" im Rahmen des üblichen Gebrauchs angesehen werden, der Mieter insoweit daher nicht zum Schadenersatz verpflichtet ist. Möchten Sie Schäden im Außenbereich oder im gemeinschaftlichen Treppenhaus geltend machen, prüfen Sie besonders sorgfältig, ob Sie nachweisen können, dass diese tatsächlich vom Mieter verursacht wurden.

MEIN TIPP

Vergleichen statt klagen

Ein Gerichtsverfahren ist aufwendig und teuer. Häufig wird neben Zeugen und der Vorlage von Fotos noch ein Sachverständigengutachten erforderlich. Am Ende haben Sie bei einigen Schadenspositionen Erfolg, bei anderen nicht, sodass Vermieter und Mieter gleichermaßen auf Kosten sitzen bleiben. In vielen Fällen lohnt sich daher eine vergleichsweise Einigung. Gemeinsamer Vorteil: Teure Gerichts- und Anwaltskosten können sich beide Seiten sparen.

Ihr Mieter antwortet auf Ihre Kontaktversuche nicht – so reagieren Sie jetzt optimal

Viele Vermieter haben schon erlebt, dass Mieter auf ihre Telefonanrufe, E-Mails oder Briefe nicht reagieren. Und wenn der Vermieter an der Wohnungstür schellt, wird nicht geöffnet. Das ist ärgerlich, doch nicht immer ist dem Mieter ein Fehlverhalten vorzuwerfen. Ehe Sie rechtliche Schritte einleiten, überprüfen Sie diese möglichen Ursachen.

Warten Sie vergeblich auf eine Antwort des Mieters, kann dies ganz einfache Ursachen haben: Ihre E-Mails sind im Spam-Ordner gelandet, ein Brief ist bei der Post verloren gegangen oder der Mieter hat seine Handynummer geändert und versäumt, Ihnen dies mitzuteilen. Misslingt der Kontakt über den einen Kommunikationsweg, versuchen Sie den Mieter daher zunächst über andere Ihnen bekannte Wege zu erreichen.

Akzeptieren Sie das Bedürfnis des Mieters nach Ruhe

Die Kontaktbedürfnisse von Mietern sind so unterschiedlich, wie Menschen nun mal sind. Der eine ist offen für spontane Ansprachen und schätzt einen persönlichen Kontakt zum Vermieter. Der andere ist still, verschlossen, unsicher, liebt seine Ruhe oder kennt genau seine Rechte. Berücksichtigen Sie diese unterschiedlichen Bedürfnisse bei Ihrer Kontaktaufnahme.

Erwarten Sie nicht, dass ein Mieter Sie ohne vorherige Terminankündigung in die Wohnung hineinlässt. Er braucht auch nicht jederzeit für ein Telefonat oder persönliches Gespräch bereitzustehen. Ihr Mieter muss allerdings gewährleisten, dass Sie ihn unter der Adresse der Mietwohnung postalisch erreichen können.

MEIN TIPP

Im Zweifel schriftlich

Reagiert Ihr Mieter auf keinen Ihrer Versuche, ihn zu erreichen, stellen Sie ihm ein förmliches Schreiben mit Ihrem Anliegen zu. Ein Einschreiben oder gar ein Anwaltsschreiben führen bei etlichen Mietern schließlich doch zum Erfolg. Ein weiterer Vorteil: Ob der Mieter den Brief tatsächlich liest, ist unerheblich. Er wird so behandelt, als hätte er Kenntnis von dem Schreiben erhalten, und Sie können weitere rechtliche Schritte einleiten.

Mancher Mieter schweigt zum eigenen Vorteil

Ihr Mieter stimmt Ihrer Mieterhöhung nicht zu, begleicht die geforderte Betriebskostennachzahlung nicht oder ignoriert Ihre Kündigung und auch nach Ihrer Mahnung oder Nachfrage hüllt er sich in Schweigen? Häufig handelt der Mieter hier tatsächlich vertragswidrig.

Doch Vorsicht: Bevor Sie Ihr Recht gerichtlich durchsetzen, vergewissern Sie sich, dass Sie bei Ihrer Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung oder Kündigung alles richtig gemacht haben. Mitunter schweigt der Mieter nämlich, weil er rechtlich beraten und darauf hingewiesen wurde, dass Ihr vermeintlicher Anspruch derzeit nicht besteht.

Wenn Sie auf das Schweigen Ihres Mieters entsprechend aufmerksam reagieren, können Sie etwaige Fehler zeitnah korrigieren und sich vor finanziellen Verlusten erfolgreich schützen.

Fazit: Gestaltet sich die Kontaktaufnahme schwierig, lohnt es sich, die individuellen Bedürfnisse des Mieters zu berücksichtigen. Rechtssicher ist die nachweisbare Briefzustellung.

Schäden in der Mietwohnung – wer muss zahlen, Ihr Mieter oder die Haftpflichtversicherung?

Ihr Mieter hat in den gemieteten Räumen einen Schaden verursacht, doch statt den Schaden auszugleichen, verweist er Sie an seine Haftpflichtversicherung. Darauf brauchen Sie sich jedoch nicht einzulassen.

Ganz klar: Ihr Vertragspartner ist Ihr Mieter. Nur von ihm können Sie Schadenersatz fordern. Ob er eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat, zu welchen Bedingungen und ob diese für den verursachten Schaden Zahlungen übernimmt, liegt allein in der Verantwortung des Mieters.

In der Praxis wird die Schadensabwicklung dennoch häufig vereinfacht und der Schadensausgleich beschleunigt, wenn Sie mit der Versicherung des Mieters kooperieren. Lassen Sie ihr ruhig die angeforderten Informationen und Belege zur Schadensverursachung, zur Schadenshöhe und zum Zeitwert der beschädigten Gegenstände auf kurzem Weg zukommen.

Bedenken Sie Folgendes: Wenn Sie Ihren Schadenersatzanspruch gegenüber dem Mieter geltend machen, müssen Sie ebenfalls die Schadensverursachung durch den Mieter oder aus seinem Verantwortungsbereich sowie die Höhe des Schadens, den Sie erlitten haben und die Schadenshöhe darlegen und beweisen. Und Ihr Mieter wird sich die Einwendungen zu eigen machen, die auch seine Haftpflichtversicherung gegen Ihren Schadenersatzanspruch vorbringt.

MEIN TIPP

Verjährung beachten

Behalten Sie bei Schadenersatzansprüchen am Ende des Mietverhältnisses unbedingt die kurze Verjährungsfrist im Blick. Verzögern sich die Auseinandersetzungen mit der Versicherung, verlangen Sie vom Mieter eine Erklärung, dass er auf die Einrede der Verjährung verzichtet. Beantragen Sie andernfalls rechtzeitig vor Verjährungseintritt einen Mahnbescheid gegen Ihren Mieter.

Übrigens: Für Schäden, die nicht vom Versicherungsschutz umfasst sind, sowie für einen Selbstbehalt muss ohnehin allein Ihr Mieter aufkommen.

Unberechtigt parkende Fahrzeuge auf Ihrem Grundstück dürfen Sie abschleppen lassen

Werden auf Ihrem Mietgrundstück unberechtigt Fahrzeuge abgestellt oder Ihre Mieterparkplätze blockiert, brauchen Sie das nicht hinzunehmen. Sie dürfen den Falschparker abschleppen lassen. Vielleicht ist auch eine Dauerüberwachung des Parkplatzes die richtige Lösung für Sie.

Damit Sie oder Ihr Mieter die Abschleppkosten als Schadenersatz von dem Fahrzeugführer erstattet bekommen können, ist es wichtig, dass die Privatheit des Parkplatzes erkennbar ist. Am besten weisen Sie durch Schilder deutlich sichtbar darauf hin, wer zum Parken berechtigt ist.

Auch ohne Behinderung dürfen Sie abschleppen lassen

Den Abschleppdienst dürfen Sie rufen, selbst wenn das unbefugt parkende Fahrzeug gar keine besondere Behinderung darstellt, beispielsweise weil noch andere freie Stellplätze vorhanden sind *(BGH, Urteil v. 05.06.09, Az. V ZR 144/08)*. Sie brauchen nicht erst anhand des Kennzeichens Ermittlungen zum Fahrzeughalter anzustellen *(AG München, Urteil v. 27.02.25, Az. 191 C 19243/24)* oder eine Wartezeit einzuhalten. Ist der Falschparker beim Eintreffen des Abschleppunternehmens bereits weggefahren, muss er dennoch die Kosten einer Leerfahrt zahlen *(LG München, Urteil v. 23.06.22, Az. 31 S 10277/19)*.

Lediglich bei schikanösem Abschleppen erhalten Sie vom Falschparker keine Kostenerstattung, etwa wenn der Fahrzeugführer sich in unmittelbarer Nähe zum Fahrzeug aufhält und es nach entsprechender Aufforderung sofort entfernt. Und handelt es sich bei dem Falschparker um Ihren Mieter, der sein Gebrauchsrecht unzulässig überschreitet, sind Sie aufgrund der vertraglichen Verbindung zu besonderer Rücksichtnahme verpflichtet *(AG Bottrop, Urteil v. 28.11.24, Az. 8 C 126/24)*. Hier sollten Sie, falls keine akute Beeinträchtigung besteht, den Mieter zunächst abmahnen und auffordern, das unzulässige Parken in Zukunft zu unterlassen.

Dauerüberwachung eines Parkplatzes ist zulässig

Bei häufigen Parkverstößen kann es sinnvoll sein, ein Abschleppunternehmen generell mit der Überwachung des Grundstücks und dem Abschleppen unberechtigt parkender Fahrzeuge zu beauftragen. Der Falschparker muss die Abschleppkosten zahlen, soweit sie am jeweiligen Ort üblich sind. Inkassokosten, Vorbereitungskosten oder eine Verwaltungspauschale gehören jedoch nicht dazu *(BGH, Urteil v. 04.07.14, Az. V ZR 229/13)*.

MEIN TIPP

Mangel beheben

Wird Ihr Mieter häufig durch unbefugt parkende Fahrzeuge daran gehindert, den von ihm gemieteten Stellplatz zu nutzen, darf er die Miete mindern. Abhilfe schaffen können Sie nicht nur mit der genannten Parkraumüberwachung, sondern auch durch bauliche Maßnahmen, etwa einen Parkbügel oder eine Schranke.

Stichtag 31.12.2025 – handeln Sie jetzt, damit Ihnen am Jahresende kein Geld wegen Verjährung verloren geht

Die letzten Wochen des Jahres sind eine wichtige Zeit für das Forderungsmanagement jedes Vermieters und Verwalters. Denn für viele Forderungen gegenüber Mietern gilt die 3-jährige „Regelverjährung", die exakt am 31.12. eines Jahres endet. Prüfen Sie daher jetzt Ihre Zahlungseingänge und unternehmen Sie die notwendigen Schritte, um die Verjährung rechtzeitig zu stoppen.

Im Normalfall, also wenn im Gesetz nichts anderes geregelt ist, verjährt eine Forderung nach 3 Jahren. Die Frist beginnt immer am Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist, und endet 3 Jahre später am 31.12., und zwar genau um 24 Uhr (§§ 195, 199 BGB). Diese Verjährung gilt auch für viele mietrechtliche Ansprüche, beispielsweise:

- Mietzahlung inklusive der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale
- Kautionszahlung
- Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung
- Nutzungsentschädigung wegen nicht rechtzeitiger Rückgabe der Wohnung
- Mietausfallschaden, wenn Sie dem Mieter fristlos gekündigt haben und die Wohnung nicht sofort weitervermieten konnten

MEIN TIPP

Prüfen Sie Ansprüche aus 2022

Prüfen Sie jetzt alle Zahlungseingänge für Mieten, Betriebskostennachforderungen und Rechnungen aus dem Jahr 2022. Ergeben sich nach Ihrer Prüfung offene Forderungen, stellen Sie noch vor Silvester einen entsprechenden Mahnantrag bei Gericht, um die Verjährung zu verhindern.

Nur mit gerichtlicher Hilfe stoppen Sie die Verjährung zuverlässig

Den Eintritt der Verjährung können Sie nur verhindern, wenn Sie Ihre Forderung gegen Ihren (Ex-)Mieter bei Gericht geltend machen, indem Sie

- einen Mahnbescheid beantragen,
- eine Klage erheben oder
- die Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens beantragen.

Bitte beachten Sie: Durch eine Zahlungsaufforderung an Ihren Mieter oder lange Briefwechsel über die Forderung können Sie die Verjährung nicht stoppen. Hüten Sie sich vor diesem teuren, aber leider immer noch häufigen Irrtum vieler Vermieter und Mietverwalter.

Ein Mahnbescheid ist kostengünstig und schnell

Zahlungsansprüche gegen Ihren Mieter können Sie mithilfe eines Mahnbescheids schnell und kostengünstig vor der Verjährung retten. Hierzu stehen Ihnen maschinenlesbare Formulare aus dem Schreibwarenhandel zur Verfügung. Leichter und schneller können Sie Ihren Mahnantrag online ausfüllen.

MEIN TIPP

Mahnbescheid online

Auf www.online-mahnantrag.de werden Sie gut verständlich und Schritt für Schritt durch den Antrag geleitet und erfahren, welches zentrale Mahngericht für Ihren Antrag zuständig ist. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Zeitplanung unbedingt, dass Sie den online ausgefüllten Mahnantrag ausdrucken, unterschreiben und per Post an das Mahngericht senden müssen, falls Sie nicht über die Möglichkeit einer Online-Identifizierung verfügen.

Ihre Forderungen müssen Sie ganz präzise „individualisieren"

Um die Verjährung mithilfe des Mahnbescheids sicher zu stoppen, müssen Sie in Ihrem Antrag die geltend gemachten Forderungen eindeutig und unzweifelhaft bezeichnen. Seien Sie hier also ganz präzise. Ihr Mieter muss problemlos erkennen können, um welche Forderungen es genau geht. An dieser Stelle werden in der Praxis die meisten und folgenschwersten Fehler gemacht. Folgende Angaben sind für die Individualisierung erforderlich:

- die zu Ihrer Forderung passende Katalognummer des automatisierten Verfahrens (siehe Tabelle)
- die Grundlage Ihrer Forderung, z. B. Mietvertrag oder Forderungsaufstellung oder Rechnung
- das Datum, etwa bei Rechnungen, oder der Zeitraum, z. B. bei ausstehenden Mietzahlungen
- der genaue Euro-Betrag

Die Katalognummern (KN) im Mahnbescheidsantrag

Für diesen Anspruch ...	... gilt diese KN
Miete für Wohnraum, inklusive Betriebskosten	19
Mietnebenkosten für Wohnraum, auch Renovierungskosten	20
Miete für Geschäftsräume, inklusive Betriebskosten	17
Miete (sonstige), also z. B. separate Garagen- oder Stellplatzmiete	21
Schadenersatz aus Mietvertrag	28
Pacht, also z. B. Gaststätte mit Inventar	23

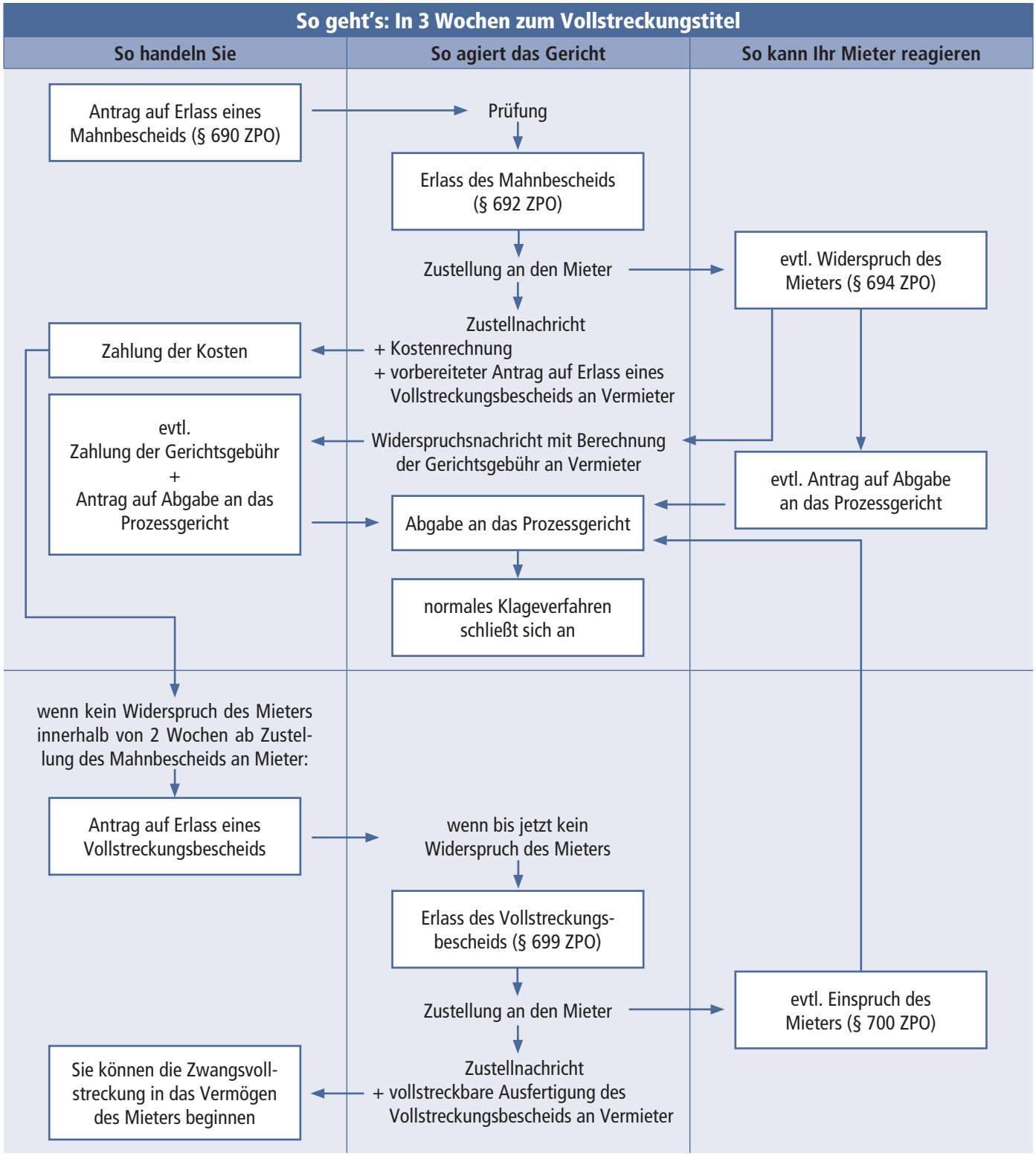
BEISPIEL

Sie wollen die Monatsmieten für Februar und März geltend machen, die Ihr Mieter nicht gezahlt hat. Tragen Sie – im herkömmlichen Formular in Zeile 32 Spalte 1 – die Katalog-Nummer „19" ein (= Miete für Wohnraum einschließlich Nebenkosten), in Spalte 2 „Mietvertrag vom … (Datum)", in Spalte 4 den Zeitraum „01.02.2022 bis 31.03.2022" und in Spalte 5 den Gesamtbetrag der beiden Monatsmieten in Euro. Denken Sie daran, in Zeile 35 den Ort mit Postleitzahl einzutragen, in dem die Mietwohnung liegt. Im Online-Verfahren werden zusätzlich Straße und Hausnummer angegeben.

Bitte beachten Sie: Wenn Sie im Mahnantrag den Rechnungsaussteller oder das Rechnungsdatum nicht oder falsch angegeben haben, ist Ihre Forderung nicht hinreichend präzisiert. Dann verjähren Ihre Forderungen trotz rechtzeitiger Antragstellung. Gleiches gilt, wenn Sie nicht nachweisen können, dass die Rechnungen oder Forderungsschreiben dem Mieter vorab tatsächlich zugegangen sind *(BGH, Urteile v. 06.11.07, Az. X ZR 103/05 und v. 17.11.10, Az. VIII ZR 211/09)*.

Sie sichern Ihre Ansprüche für 30 Jahre

Nicht selten zögern Vermieter, Ihre Ansprüche gerichtlich – oder eben per Mahnbescheid – geltend zu machen, da bei dem Mieter „sowieso nichts zu holen" sei. Bedenken Sie jedoch: Falls Ihr Mieter keinen Widerspruch einlegt, erhalten Sie zügig einen Vollstreckungsbescheid. Den Verfahrensablauf entnehmen Sie nachfolgender Grafik. Und aus dem Vollstreckungstitel können Sie 30 Jahre lang vollstrecken. Das ist eine lange Zeit, in der viele Schuldner früher oder später doch wieder zu Geld kommen.



Modernisierung vollendet: Mieterhöhung nach Vergleichsmiete und Modernisierung dürfen Sie kombinieren

Sie haben in Ihrer Mietwohnung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und möchten nun die Miete erhöhen? Hierzu stehen Ihnen 5 verschiedene Möglichkeiten offen.

Variante 1: Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Der schnellste und einfachste, meistens allerdings nicht der lukrativste Weg: Sie erhöhen die Miete mithilfe des örtlichen Mietspiegels auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB). Bei der Anwendung des Mietspiegels berücksichten Sie den neuen Zustand der jetzt modernisierten Wohnung. Gibt es vor Ort keinen Mietspiegel, benennen Sie 3 Vergleichswohnungen.

Ihr Mieter braucht der Erhöhung nur zuzustimmen, wenn Sie die Wartefrist einhalten. Die Miete muss also in dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert gewesen sein. Außerdem gilt die Kappungsgrenze, sodass Sie die Miete um maximal 20% (in vielen Städten maximal 15%) gegenüber der vor 3 Jahren vom Mieter geschuldeten Miete anheben dürfen.

Variante 2: Modernisierungsmieterhöhung

Eine größere Mieterhöhung erzielen Sie häufig, wenn Sie die Miete auf der Grundlage der für die Wohnung anrechenbaren Modernisierungskosten anheben. Hier dürfen Sie die Jahresmiete um 8% der Modernisierungskosten erhöhen, die Monatsmiete steigt also um 1/12 dieser 8% (§ 559 BGB).

Ihr Vorteil: Die Wartefrist und die allgemeine Kappungsgrenze spielen bei der Modernisierungsmieterhöhung keine Rolle. Eine Zustimmungserklärung des Mieters ist nicht erforderlich.

Allerdings dürfen Sie die monatliche Miete aufgrund von Modernisierungen innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 3 €/m² erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 €/m², ist die zulässige Erhöhung sogar auf 2 €/m² beschränkt. Und innerhalb dieser Grenze ermöglicht Ihnen die Erneuerung einer Heizungsanlage lediglich eine Erhöhung um 0,50 €/m² (§ 559 Abs. 3a BGB).

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist zulässig, sobald Ihnen die Handwerkerrechnungen vorliegen und Sie den Erhöhungsbetrag genau berechnen können. Haben Sie Ihrem Mieter die Modernisierung nicht spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten mit allen vom Gesetz geforderten Informationen schriftlich angekündigt, verzögert sich die Mieterhöhung noch um 6 Monate (§ 559b Abs. 2 S. 2 BGB).

Ihr Vorteil: Anstatt sich nur auf die eine oder die andere der beschriebenen Mieterhöhungsmöglichkeiten zu beschränken, dürfen Sie beide Erhöhungen auf die nachfolgend beschriebenen Arten kombinieren.

Variante 3: Vergleichsmieterhöhung für modernisierte Wohnung vorziehen

Erhöhen Sie nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten die Miete zunächst mithilfe der Vergleichsmiete für die modernisierte Wohnung (Variante 1). Nach Erhalt der Rechnungen dürfen Sie anschließend noch Ihre Modernisierungsmieterhöhung durchführen. Die vorhergehende Mieterhöhung müssen Sie allerdings vom Erhöhungsbetrag abziehen. Insgesamt können Sie daher keine höhere Miete erzielen, als wenn Sie nur die Modernisierungsmieterhöhung durchgeführt hätten *(BGH, Urteil v. 16.12.20, Az. VIII ZR 367/18)*.

MEIN TIPP

Schneller mehr Miete

Mit dem Vorschalten der Mieterhöhung mittels ortsüblicher Vergleichsmiete vor die Modernisierungsmieterhöhung erreichen Sie meist problemlos eine schnelle erste Mieterhöhung und damit unterm Strich mehr Geld.

Variante 4: Vor Modernisierung Miete anpassen, danach Modernisierungskosten umlegen

Diese Variante ist für Sie besonders lukrativ, wenn die Miete bereits vor Durchführung der Modernisierung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Sie heben dann zunächst die Miete der noch nicht modernisierten Wohnung mithilfe des Mietspiegels oder nicht modernisierter Vergleichswohnungen auf deren ortsübliches Niveau an (§ 558 BGB). Im Unterschied zu Variante 3 bleiben Ihre Modernisierungsmaßnahmen bei dieser Erhöhung noch unberücksichtigt. Sie brauchen die Erhöhung daher bei der anschließenden Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) nicht abzuziehen. In der Summe erzielen Sie also eine höhere Miete als durch eine Modernisierungsmieterhöhung allein.

MEIN TIPP

7 €/m²-Grenze überschreiten

Diese Variante lohnt sich für Sie besonders, wenn Sie durch die Vergleichsmieterhöhung den Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche über die 7 €/m²-Grenze anheben können. Denn dadurch verändert sich, wie bei Variante 2 dargestellt, die Kappungsgrenze für die anschließende Modernisierungsmieterhöhung zu Ihren Gunsten.

Variante 5: Erst modernisieren, dann auf Ortsniveau erhöhen

Sie erhöhen Ihre Miete in einem 1. Schritt durch Umlage von 8% Ihrer Modernisierungskosten. Liegt die so erhöhte Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für die modernisierte Wohnung, verlangen Sie in einem 2. Schritt von Ihrem Mieter noch die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Fazit: Nutzen Sie Ihre Modernisierungen für eine Anpassung der Miete und prüfen Sie, welche der dargestellten Varianten sich in Ihrem Fall am meisten lohnt.

Abfluss- oder Leistungsprinzip: Wie rechne ich die Betriebskosten richtig ab?

Frage: *In meinen Betriebskostenabrechnungen berücksichtige ich jedes Jahr alle von mir im Kalenderjahr gezahlten Kosten. Manche Rechnungen betreffen allerdings jahresübergreifende Zeiträume, insbesondere die Versicherungen sowie die Wasser- und Abwassergebühren. Mein Mieter behauptet, dass ich jahresübergreifende Rechnungen auf 2 Kalenderjahre aufteilen muss. Stimmt das?*

Dr. Mahlstedt: Nein, Ihr Mieter liegt mit seiner Ansicht falsch.

Grundsätzlich gibt es 2 Abrechnungsmöglichkeiten für Ihre Betriebskosten: Entweder legen Sie Ihrer Abrechnung die im Abrechnungsjahr gezahlten Beträge zugrunde (sogenanntes Abflussprinzip) oder Sie berücksichtigen Kosten für die Leistungen, die im jeweiligen Abrechnungsjahr verbraucht wurden (sogenanntes Leistungsprinzip). Nur beim Leistungsprinzip sind jahresübergreifende Rechnungen auf die einzelnen Jahre aufzuteilen.

Bei den „kalten" Betriebskosten, um die es Ihnen mit Ihrer Frage geht, dürfen Sie frei wählen, welche der beiden Abrechnungsmethoden Sie verwenden (*BGH, Urteile v. 20.02.08, Az. VIII ZR 27/07* allgemein zu den „kalten" Betriebskosten und *Az. VIII ZR 49/07* speziell zu Wasser- und Abwasserkosten). Nur wenn Sie mit Ihrem Mieter eine bestimmte Abrechnungsart vereinbart haben, etwa im Mietvertrag, müssen Sie sich an die getroffene Vereinbarung halten.

Etwas anderes gilt für die Heiz- und Warmwasserkosten. Diese müssen immer nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden. Hier besteht kein Wahlrecht. Sie dürfen dem Mieter also nur die im jeweiligen Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffe in Rechnung stellen *(BGH, Urteil v. 01.02.12, Az. VIII ZR 156/11)*.

Mängelbeseitigung: Muss mein Mieter provisorische Maßnahmen dulden?

Frage: *Zu Beginn der diesjährigen Heizperiode fiel leider unsere Zentralheizung aus. Da eine Reparatur nicht mehr möglich ist und daher eine Erneuerung ansteht, die jedoch einen gewissen Vorlauf benötigt, möchten wir vorübergehend Radiatoren in allen Räumen aufstellen. Ein Mieter hat das als nicht gleichwertig abgelehnt und mindert nun wegen fehlender Beheizung die Miete. Darf er das?*

Dr. Mahlstedt: Die Mietminderung brauchen Sie nicht zu akzeptieren. Da eine Reparatur der Heizung nicht mehr möglich ist und eine neue Heizung nicht kurzfristig eingebaut werden kann, sondern einen gewissen Planungsvorlauf erfordert, dürfen Sie für die Übergangszeit eine provisorische Mängelbehebung vornehmen.

Die von Ihnen vorgeschlagene Maßnahme ist sachangemessen und dem Mieter als provisorische Maßnahme vorübergehend zumutbar. Ihr Mieter ist daher verpflichtet, die Aufstellung der Radiatoren zu akzeptieren. Indem Ihr Mieter die Aufstellung der Radiatoren ablehnt, hat er die Mängelbehebung verhindert und sein Recht zur Mietminderung aus diesem Grund verloren *(AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 04.12.18, Az. 224 C 297/18)*.

Heizung modernisieren

Informieren Sie sich vor einer Erneuerung der Heizung über die kommunale Wärmeplanung in Ihrer Gemeinde. Der Einbau einer Heizungsanlage, die zu mindestens 65% erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung nutzt, stellt eine Modernisierung dar (§ 555b Nr. 1a BGB). Informieren Sie sich über Ihre individuellen Fördermöglichkeiten und beteiligen Sie Ihre Mieter durch Mietanpassungen an Ihren Investitionskosten. Beachten Sie hierzu unseren Beitrag zu Mieterhöhungen auf Seite 6 dieser Ausgabe.

UNSERE REDAKTIONSSPRECHSTUNDE
(keine „Anwaltshotline", keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800 880 11 45
(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum **VermieterRecht aktuell** • ISSN: 2197-0599 • © 2025 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 85 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Osemundstraße 11, 58636 Iserlohn + Widukindplatz 2, 58802 Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 7 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 0800 880 11 45 (Kostenlos aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2025 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de

Besichtigungszeit gekürzt: Fristlose Kündigung

Wird die Mieterin verurteilt, den Vermieter zur Besichtigung eines Mangels für 30 Minuten in die Wohnung zu lassen, gestattet ihm dann aber nur eine 10-minütige Besichtigung und untersagt das Berühren der Beschädigungen, darf der Vermieter ihr wegen Missachtung des Urteils fristlos kündigen *(AG Hamburg, Urteil v. 04.07.25, Az. 49 C 237/24)*.

Kein Recht auf Ausweitung des Mietgebrauchs

Ein Mieter darf von der gemeinschaftlichen Gartenfläche nicht eigenmächtig einen Teil durch einen Zaun abtrennen, um dort seinem Hund den Auslauf zu ermöglichen. Dies stellt auch für einen bewegungseingeschränkten Mieter eine unzulässige Ausweitung des vertragsgemäßen Mietgebrauchs dar *(AG Brandenburg, Urteil v. 06.05.25, Az. 31 C 153/24)*.

Keine Pflicht, Belege zu versenden

Der Vermieter braucht Betriebskostenbelege nicht per Mail zu versenden, wenn dem Mieter die Einsichtnahme beim Vermieter zumutbar ist. Selbst wenn der Vermieter früher freiwillig Belege zugesandt hat, ist er nicht verpflichtet, dies auch im Folgejahr so zu handhaben *(LG Hanau, Beschluss v. 24.03.25, Az. 2 S 43/24)*.

Mietzahlung trotz Hausverbots

Ein Mieter bleibt zur Mietzahlung verpflichtet, wenn ihm die Nutzung der Räume im Rahmen eines Gewaltschutzverfahrens gerichtlich untersagt wird. Denn diese Untersagung hat er durch eigenes Verhalten herbeigeführt *(LG Darmstadt, Urteil v. 14.03.25, Az. 19 O 271/23)*.

Keine Kündigung bei Einhaltung der Ratenzahlungsvereinbarung

Hat der Vermieter wegen Zahlungsrückständen eine Ratenzahlungsvereinbarung mit dem Mieter getroffen und zahlt dieser die monatlichen Raten entsprechend der Vereinbarung, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht wegen dieses Rückstands kündigen *(AG Hamburg, Urteil v. 22.01.25, Az. 9 C 6/24)*.

Bezieht Ihr Mieter Sozialleistungen, treffen Sie Auskunftspflichten

Bezieht Ihr Mieter Sozialleistungen, die auch die Kosten der Unterkunft umfassen, kann das Amt von Ihnen Auskunft über etwaige Guthaben des Mieters aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung verlangen. Die vollständige Abrechnung samt den dazugehörigen Belegen brauchen Sie dem Amt jedoch nicht vorzulegen, hierfür ist Ihr Mieter selbst verantwortlich *(LSG Sachsen-Anhalt, Urteil v. 19.03.25, Az. L 2 AS 511/21)*.

Weil der sozialleistungsberechtigte Mieter dem Amt seine aktuelle Betriebs- und Heizkostenabrechnung nicht schnell genug einreichte, richtete das Amt kurzerhand ein förmliches Auskunftsverlangen an den Vermieter. Dieser wurde unter Fristsetzung und Anordnung der sofortigen Vollziehung aufgefordert, die vollständige Betriebs- und Heizkostenabrechnung inklusive aller Anlagen vorzulegen.

Der Vermieter legte Widerspruch ein und bekam beim Landessozialgericht Recht. Als Vermieter sind Sie dem Amt gegenüber lediglich verpflichtet mitzuteilen, ob die Betriebs- und Heizkostenabrechnung mit einem Guthaben zugunsten Ihres Mieters endete und ggf. ob dieses ausgezahlt wurde oder was damit passiert ist (§ 60 Abs. 1 und Abs. 1 SGB II). Die Vorlage von Unterlagen, insbesondere der vollständigen Betriebskostenabrechnung, kann das Amt von Ihnen aber nicht verlangen. Diese muss es beim Mieter anfordern.

BGH: Eigenbedarf auch zum Verkauf der aktuellen Wohnung möglich

Eine Eigenbedarfskündigung ist nicht per se rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter nach seinem Umzug in die baugleiche Mieterwohnung seine aktuelle Wohnung umbauen und anschließend verkaufen möchte *(Urteil v. 24.09.25, Az. VIII ZR 289/23)*.

Der BGH stellt in seinem Urteil klar:

① Eine Kündigung ist an den Maßstäben der Eigenbedarfskündigung zu messen, wenn der Vermieter die gekündigten Räume als Wohnung für sich oder geschützte Angehörige nutzen möchte. Die Absicht des Vermieters, die derzeit von ihm bewohnte Wohnung nach seinem Umzug umzubauen und zu verkaufen, macht aus der Kündigung keine Verwertungskündigung.

② Der Eigenbedarf ist nicht automatisch ausgeschlossen, wenn die aktuelle und die gekündigte Wohnung sich in Größe, Zuschnitt und Lage nicht wesentlich unterscheiden. Vielmehr kommt es darauf an, ob der Vermieter für seinen Eigenbedarfswunsch ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe vorbringen kann.

③ Der Vermieter darf auch dann wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er seinen Bedarf durch eine eigene Entscheidung, wie hier die Umbau- und Verkaufsabsicht, selbst herbeigeführt hat.

Ob im konkreten Fall der Vermieter mit seiner Eigenbedarfskündigung Erfolg hat, ist nun vom Landgericht Berlin eingehend zu prüfen.

Die nächsten Ausgaben von „VermieterRecht aktuell" erscheinen am 25.11.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Zeitmietvertrag – so nutzen Sie alle gesetzlichen Möglichkeiten bestmöglich für sich aus
- Abmahnung oder Kündigung – reagieren Sie optimal auf Pflichtverletzungen des Mieters
- Spezialausgabe: Betriebskostenabrechnung 2025 – so geht es mühelos und rechtssicher

VRA-202516