VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 12 • Dezember 2025

Berlin, den 25.11.2025

Keine Kündigung wegen Verkaufs der Wohnung

Liebe Leserin, lieber Leser,

mehrere Vermieter haben mir in den letzten Wochen erzählt, dass sie ihre Immobilie verkaufen und ihrem Mieter deshalb kündigen möchten. „Der BGH hat die Eigenbedarfskündigung zum Verkauf doch erlaubt“, meinten sie.

Leider musste ich die Vermieter darauf hinweisen, dass sie einem Irrtum unterliegen, der anscheinend verbreitet ist. Nein, die Kündigung eines Mietvertrages, um die Mietwohnung zu einem besseren Preis verkaufen zu können, ist nicht möglich. In der genannten BGH-Entscheidung *(Urteil v. 24.09.25, Az. VIII ZR 289/23)* wollte der Vermieter die gekündigte Mietwohnung nicht verkaufen, sondern selbst einziehen und seine derzeitige Wohnung nach einem Umbau verkaufen. Hier wandte der BGH die Regeln des Eigenbedarfs anstelle der strengeren Regeln der Verwertungskündigung an.

Ich konnte die Vermieter vor aussichtslosen Gerichtsprozessen bewahren und freue mich, wenn auch Sie von meinen vielen Ratschlägen profitieren.

Ihr Tobias Mahlstedt

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

So nutzen Sie Ihre Möglichkeiten zur Besichtigung Ihrer Mietwohnungen

Als Immobilieneigentümer oder -verwalter haben Sie im Allgemeinen ein Interesse daran, Ihre Immobilie in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand zu erhalten, um langfristig eine gute Vermietbarkeit zu sichern. Unerlässlich ist es daher, die Immobilie regelmäßig zu begehen und auf Mängel zu überprüfen. Gemeinschaftsflächen dürfen Sie dabei ohne Terminankündigungen und Zustimmung der Hausbewohner besichtigen. Nutzen Sie aber auch Ihre Möglichkeiten, sich aus sachlichen Gründen vom ordnungsgemäßen Zustand in den Mietwohnungen zu überzeugen.

Ein Besichtigungsrecht in regelmäßigen Abständen zur allgemeinen Überprüfung des Wohnungszustands steht Ihnen leider nicht zu, selbst wenn Ihr Mietvertrag eine entsprechende Klausel enthalten sollte *(BGH, Urteil v. 04.06.14, Az. VIII ZR 289/13)*.

Aus konkretem sachlichen Grund dürfen Sie Zutritt verlangen

Selbstverständlich darf der Mieter Ihnen jederzeit freiwillig auch ohne besonderen Anlass Zutritt zur Wohnung gewähren. Er muss Ihnen eine Besichtigung aber jedenfalls gestatten, wenn Sie dafür einen konkreten sachlichen Grund haben. Dazu zählen typischerweise:

- Besichtigung angezeigter Mängel
- Erforschung einer Schadensursache
- Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für eine Verwahrlosung der Wohnung oder drohende Schäden
- begründeter Verdacht einer vertragswidrigen Nutzung
- Vorbereitung von Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten
- Besichtigung mit einem Makler zur Vorbereitung eines Verkaufs
- Besichtigung mit Kauf- oder Nachmietinteressenten

Kündigen Sie die Besichtigung rechtzeitig und vollständig an

Besteht ein sachlicher Grund, kündigen Sie Ihrem Mieter den Besichtigungstermin an, und zwar

- schriftlich oder in Textform (Brief, E-Mail),
- rechtzeitig, im Allgemeinen 7 bis 14 Tage im Voraus,
- unter Angabe des Grundes und
- mit Benennung der Personen, die den Termin wahrnehmen.

MEIN TIPP

Beweisbar ankündigen

Bei Mietern, die Termine erfahrungsgemäß gern ignorieren, achten Sie auf einen beweisbaren Zugang Ihrer Terminankündigung. So sind Sie vorbereitet, falls etwa eine Duldungsklage notwendig wird oder Sie Schadenersatz vom Mieter fordern möchten.

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Kostenfalle: Erheben Sie Ihre Räumungsklage nicht zu früh! 2
- Abmahnung oder Kündigung? – So reagieren Sie optimal auf Pflichtverletzungen des Mieters 3
- Hausordnung, Reparaturen & Co.: Vorsicht, nur in wenigen Fällen genügt ein Aushang im Treppenhaus 3
- Wohnungsmietvertrag mit fester Laufzeit – so nutzen Sie alle gesetzlichen Möglichkeiten optimal für sich aus 4–5
- Gewerbemiete: Betriebskostenvorauszahlungen dürfen Sie nur bei entsprechender Vereinbarung erhöhen 6
- Lassen Sie Ihren Gewerbemieter für die Verwaltungskosten zahlen 6
- Leserfragen: Schadensbeseitigung in Eigenleistung – in welcher Höhe kann ich Ersatz verlangen? Muss ich das Wasserleitungssystem überprüfen lassen? Mehrjährige Betriebskosten – darf ich sie vollständig berücksichtigen? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zur Räum- und Streupflicht 8

Erheben Sie Ihre Räumungsklage nicht zu früh – sonst bleiben Sie auf den Kosten sitzen

Rückt nach einer fristgemäßen Kündigung das Ende des Mietverhältnisses näher, möchten Vermieter gern die Sicherheit haben, dass der Mieter die Wohnung pünktlich zurückgibt. Doch Vorsicht: Verklagen Sie Ihren Mieter nicht zu früh auf rechtzeitige Räumung der Wohnung, sonst bleiben Sie am Ende auf den Kosten sitzen.

Haben Sie Ihrem Mieter gekündigt, brauchen Sie das Ende der Kündigungsfrist nicht immer abzuwarten, bevor Sie eine Räumungsklage erheben.

Klage auf zukünftige Räumung ist möglich

Sie dürfen bereits vorab auf zukünftige Räumung klagen (§ 259 ZPO), denn so können Sie Zeit gewinnen. Voraussetzung einer solchen Klage ist jedoch, dass Sie aufgrund konkreter Umstände die berechtigte Besorgnis haben, dass der Mieter die Wohnung nicht fristgerecht freimachen wird.

Legt Ihr Mieter beispielsweise Widerspruch gegen Ihre Eigenbedarfskündigung ein und bestreitet Ihren Eigenbedarf, dürfen Sie davon ausgehen, dass er nicht rechtzeitig räumen wird, und können sofort eine Klage auf zukünftige Räumung erheben.

Vorsorglicher Widerspruch ermöglicht frühe Räumungsklage

Häufig zweifeln Mieter den von Ihnen geltend gemachten Eigenbedarf nicht an, sondern legen nur vorsorglich Widerspruch gegen Ihre Kündigung ein, weil sie trotz intensiver Suche bisher keinen Ersatzwohnraum finden konnten. Doch selbst dann dürfen Sie sofort die Räumungsklage erheben, noch bevor die Kündigungsfrist abgelaufen ist.

Denn auch hier gibt der Mieter zu erkennen, dass er nach dem Ende der Kündigungsfrist in den Mieträumen bleiben wird, solange er keine andere Wohnung gefunden hat. Erledigt sich Ihre Räumungsklage später, weil Ihr Mieter während des laufenden Gerichtsverfahrens eine neue Wohnung findet und auszieht, muss er dennoch die Prozesskosten tragen *(BGH, Beschluss v. 25.10.22, Az. VIII ZR 58/21)*.

Vergewissern Sie sich jedoch genau, ob der Mieter mit seinem Einwand tatsächlich Ihrer Kündigung widerspricht, damit es Ihnen nicht ergeht wie dem Vermieter einer Wohnung in Waiblingen. Als das Ende der Kündigungsfrist näher rückte, fragten die Mieter den Vermieter, ob eine Verlängerung des Mietverhältnisses möglich sei, weil derzeit keine anderen Wohnungen verfügbar seien und die Wohnungssuche sich daher schwierig gestalte. In dieser Anfrage sah das Gericht noch keine Weigerung, die Wohnung fristgerecht zu räumen.

Der Mieter versuchte lediglich auf legitime Weise, über eine einvernehmliche Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Vermieter zu verhandeln *(AG Waiblingen, Urteil v. 24.03.25, Az. 13 C 280/25)*.

Der dennoch auf künftige Räumung klagende Vermieter blieb in diesem Fall daher auf den Prozesskosten sitzen, weil die Mieter bei Gericht ihre Räumungspflicht sofort akzeptierten.

Auf Anfragen muss Ihr Mieter nicht reagieren

Um Klarheit über die pünktliche Räumung zu erhalten, fordert mancher Vermieter seinen Mieter bereits im Kündigungsschreiben oder kurze Zeit danach zu einer Erklärung auf, ob er rechtzeitig ausziehen oder aber Widerspruch gegen die Kündigung einlegen werde. Auf eine solche Anfrage braucht Ihr Mieter jedoch nicht zu reagieren.

Deshalb dürfen Sie aus seinem Schweigen auch nicht den Schluss ziehen, dass Ihr Mieter einen pünktlichen Auszug verweigert *(LG Rostock, Beschluss v. 18.01.22, Az. 1 T 157/21)*.

MEIN TIPP

Widerspruchsfrist abwarten

Warten Sie ab, ob Ihr Mieter Widerspruch einlegt. Das darf er bis 2 Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist. Erheben Sie eine Klage auf künftige Räumung nur nach einem Widerspruch des Mieters oder wenn der Mieter auf andere Art nachweislich klar und unmissverständlich zum Ausdruck bringt, dass er die Wohnung nicht räumen wird. Sonst riskieren Sie, auf den Gerichts- und Rechtsanwaltskosten sitzen zu bleiben.

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

Abmahnung oder Kündigung? – So reagieren Sie optimal auf Pflichtverletzungen des Mieters

Verletzt der Mieter seine vertraglichen Pflichten, stehen Sie vor der Frage: Wie reagiere ich nun am cleversten: Kann ich direkt kündigen oder muss ich meinen Mieter vorher abmahnen?

Egal ob ruhestörender Lärm, unerlaubte Untervermietung oder verspätete Mietzahlung: Ihre Rechte bei Pflichtverletzungen Ihres Mieters sind die Abmahnung, die fristlose und die ordentliche Kündigung des Vertrags und Ihr Anspruch auf Unterlassung der Pflichtverletzung.

Ihr erster Schritt sollte immer die Abmahnung des Mieters sein, zumal sowohl die fristlose Kündigung als auch eine Klage auf Unterlassung des pflichtwidrigen Verhaltens erst nach vorheriger Abmahnung erfolgen dürfen. Nur in den beiden folgenden Fällen dürfen Sie direkt ohne vorherige Abmahnung fristlos kündigen (§ 543 Abs. 3 BGB):

1. Ihr Mieter befindet sich mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand.
2. Eine Pflichtverletzung des Mieters ist so gravierend, dass Ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses selbst dann nicht mehr zumutbar ist, wenn sich der Pflichtverstoß nicht wiederholt. Dies ist bei Tätlichkeiten des Mieters fast immer und bei Beleidigungen manchmal der Fall.

Hüten Sie sich außerdem vor dem häufigen Fehler, nach einer Abmahnung dem Mieter zu kündigen, ohne dass es zu einem weiteren gleichartigen Pflichtenverstoß gekommen ist. Denn in diesem Fall wäre Ihre Kündigung unwirksam. Bei einer andersartigen Vertragsverletzung müssen Sie vor einer Kündigung zunächst auch das neue Fehlverhalten abmahnen.

MEIN TIPP

Erst abmahnen

Kündigen Sie Ihrem Mieter nur bei Zahlungsverzug und bei Tätlichkeiten direkt fristlos, und immer hilfsweise fristgemäß. Bei anderen Pflichtverstößen mahnen Sie Ihren Mieter zunächst ab, bei unterschiedlichen Vertragsverletzungen auch mehrfach. Denn sonst riskieren Sie, dass der Mietrichter Ihre Kündigung für unwirksam erklärt, weil ihr keine Abmahnung vorausgegangen ist.

Hausordnung, Reparaturen & Co.: Vorsicht, nur in wenigen Fällen genügt ein Aushang im Treppenhaus

In Mietverhältnissen gibt es immer wieder Informationen, die alle Mieter im Haus betreffen. Da spart es Zeit und Kosten, einfach einen Aushang im Treppenhaus zu machen, statt jedem Mieter einen gesonderten Brief zu schreiben. Doch Vorsicht – diese „Ersparnis" kann sich für Sie rächen.

Wichtig für Sie zu wissen:

1. Immer, wenn es auf den nachweisbaren Zugang einer Erklärung beim Mieter ankommt, ist der Einwurf eines Schreibens in den Mieterbriefkasten, etwa mittels eines Boten/Zeugen, der sichere Weg.
2. Durch einen Aushang können Sie Ihren Mietern keine zusätzlichen Pflichten auferlegen.

Gut funktionieren Informationstafeln in der Praxis, wenn der Mieter auf einen Blick, quasi im Vorbeigehen erkennen kann, dass ein neuer Aushang erfolgt und wie wichtig dieser für ihn ist. Achten Sie auf eine übersichtliche Gestaltung. Wählen Sie für dauernde oder termingebundene Aushänge feste Plätze am „Schwarzen Brett". So wissen die Mieter gleich, an welchen Stellen sie nach wichtigen Informationen schauen müssen. Und entfernen Sie veraltete Aushänge zügig.

Kompakt: Diese Punkte können Sie durch Aushang im Treppenhaus regeln

Ja	Nein
Terminplan zur Hausordnung: Wann welcher Mieter mit den Reinigungsarbeiten und sonstigen Diensten „dran ist", können Sie durch Aushang regeln.	Hausordnung: Der Mieter ist nur zur Reinigung von Treppenhaus oder Straße und ähnlichen Diensten verpflichtet, wenn dies mit ihm vereinbart wurde, am besten bereits im Mietvertrag.
Erste Termine zur Zählerablesung.	Ersatztermine zur Zählerablesung, wenn Mieter nicht angetroffen werden und Sie aufgrund der schuldhaften Versäumung der Termine durch die Mieter Fahrtkosten in Rechnung stellen möchten.
Mitteilung über Instandhaltungsarbeiten, sofern der Umfang überschaubar und ein Betreten der Mieterwohnung nicht erforderlich ist.	Ankündigung von umfangreichen Instandhaltungsarbeiten und Maßnahmen innerhalb der einzelnen Mietwohnungen, bei denen Sie nicht sicher sind, ob Ihre Mieter diese widerspruchslos dulden werden.
	Ankündigung von Modernisierungsarbeiten: Die Duldungspflicht des Mieters setzt den nachweisbaren Zugang der Modernisierungsankündigung spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten voraus.
	Betriebskostenabrechnung: Der rechtzeitige und beweisbare Zugang beim Mieter ist Voraussetzung für Nachzahlungsansprüche.

Wohnungsmietvertrag mit fester Laufzeit – so nutzen Sie alle gesetzlichen Möglichkeiten optimal für sich aus

Eine gesicherte Vermietung für mehrere Jahre und ein von Anfang an feststehendes Ende des Mietverhältnisses, ohne extra kündigen zu müssen – das wünschen sich viele Vermieter. Doch die Vermietung von Wohnraum für eine bestimmte Zeit ist heutzutage nur in engen Grenzen möglich. Erfahren Sie hier, wie Sie sich die Vorteile eines Mietverhältnisses mit fester Laufzeit rechtswirksam sichern können.

„Der Mietvertrag beginnt am 01.12.2025 und endet nach Ablauf von 3 Jahren am 30.11.2028." Eine solche Vereinbarung ist bei der Vermietung von Gewerberäumen möglich, in einem Wohnraummietvertrag ist sie jedoch unwirksam. Das Mietverhältnis läuft dann auf unbestimmte Zeit. Es kann von Ihrem Mieter über den vereinbarten Endtermin hinaus fortgesetzt und auch jederzeit unter Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Zeitmietvertrag nur mit gesetzlichem Befristungsgrund

Möchten Sie Ihren Mietvertrag auf eine bestimmte Zeit abschließen, benötigen Sie einen qualifizierten Befristungsgrund. Bei einer entsprechenden Begründung endet Ihr Mietverhältnis automatisch mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit. Innerhalb dieser Zeit kann es weder von Ihrem Mieter noch von Ihnen ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur fristlosen Kündigung bei gravierenden Vertragsverletzungen bleibt für beide Vertragsparteien jedoch immer erhalten.

Der Abschluss eines Zeitmietvertrags ist Ihnen nur in diesen 3 gesetzlich geregelten Fällen möglich (§ 575 BGB):

① **Eigenbedarf**

Wenn Sie die Wohnung ab einem bestimmten Zeitpunkt selbst nutzen möchten oder sie für einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen Ihres Haushalts benötigen, dürfen Sie Ihren Mietvertrag wegen „Eigenbedarfs" befristen. Die Voraussetzungen des Befristungsgrundes Eigenbedarf entsprechen denen einer Eigenbedarfskündigung. Sie müssen also die Person, die nach dem Ende des Mietverhältnisses in die Wohnung einziehen möchte, bereits im Mietvertrag konkret angeben.

② **Bauarbeiten**

Zur Befristung des Mietverhältnisses sind Sie auch berechtigt, wenn Sie die Mieträume zu einem bestimmten Zeitpunkt beseitigen oder so umfangreich instand setzen und modernisieren möchten, dass die hierzu erforderlichen Bauarbeiten durch ein fortbestehendes Mietverhältnis erheblich erschwert würden. Sind nur einfache Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen geplant, ist eine Befristung nicht möglich. Es genügt aber, dass die von Ihnen vorgesehenen Maßnahmen deutlich umständlicher und damit teurer durchzuführen wären, wenn der Mieter in der Wohnung bleiben würde. Das ist etwa der Fall, wenn Bodenarbeiten in der gesamten Wohnung sowie eine komplette Badsanierung durchgeführt werden sollen *(AG Berlin-Wedding, Urteil v. 23.06.25, Az. 18 C 4/25)*.

③ **Vermietung an Arbeitnehmer**

Ein Zeitmietvertrag ist auch zulässig, wenn Sie die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit an einen „zur Dienstleistung Verpflichteten" vermieten möchten. Als Unternehmer können Sie auf diese Weise eine Werkswohnung für auswärtig angeworbene Arbeitskräfte zur Verfügung halten. Von diesem Befristungsgrund profitieren Sie aber ebenso, wenn Sie etwa beabsichtigen, einen Hausmeister zu beschäftigen, der dann in der Wohnung wohnen soll.

Vorsicht, Formfehler: Begründung schriftlich und ausführlich

Besonders wichtig ist, dass Sie Ihren Mieter im Mietvertrag schriftlich und ausführlich über den Grund der Befristung informieren. Bei nicht ausreichender Begründung ist die Befristung nämlich unwirksam und das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.

Es reicht weder, den Gesetzestext zu wiederholen, noch, den Befristungsgrund lediglich stichpunktartig anzugeben. Auch mündliche Erläuterungen sind ohne Bedeutung. Vielmehr gilt hier der Grundsatz: Je ausführlicher Sie die Befristung begründen, desto besser (siehe Tabelle Seite 5).

Wichtig: Mieterhöhung im Mietvertrag vereinbaren

Unter den Gerichten ist umstritten, ob Sie während der Laufzeit eines Zeitmietvertrags eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen dürfen. Zu Ihrer eigenen Sicherheit vereinbaren Sie im Mietvertrag daher die folgende Klausel: „Auch bei einem Zeitmietvertrag ist der Vermieter berechtigt, die Miete nach den gesetzlichen Bestimmungen zu erhöhen." Bedenken Sie jedoch, dass Ihr Mieter anlässlich einer Mieterhöhung das Mietverhältnis vorzeitig kündigen kann (§ 561 BGB) und die Befristung dann ins Leere läuft.

MEIN TIPP

Staffelmiete vereinbaren

Vereinbaren Sie in Ihrem Zeitmietvertrag eine Staffelmiete. Diese hat den Vorteil für Sie, dass Ihr Mieter die höhere Miete zum vereinbarten Zeitpunkt automatisch zahlen muss, ohne dass er aus diesem Anlass kündigen könnte.

Ihr Mieter darf 4 Monate vor Mietende Auskunft verlangen

Haben Sie mit Ihrem Mieter einen wirksamen Zeitmietvertrag abgeschlossen, kann er von Ihnen frühestens 4 Monate vor Ablauf der vereinbarten Vertragszeit Auskunft darüber verlangen, ob der Grund für die Befristung des Mietvertrags noch besteht. Diese Anfrage braucht nicht schriftlich zu erfolgen, auch eine mündliche Anfrage des Mieters müssen Sie wahrheitsgemäß beantworten.

Lassen Sie sich für Ihre Antwort maximal einen Monat Zeit. Geben Sie

dem Mieter nämlich später Antwort, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

BEISPIEL

Als Endtermin des Mietverhältnisses ist der 31.01.2026 vereinbart. Am 10.10.2025 verlangt Ihr Mieter Auskunft über die Befristung. Ihre Antwort, dass der Befristungsgrund weiterhin besteht, erhält der Mieter erst am 26.11., also 16 Tage zu spät. Daher kann Ihr Mieter eine Verlängerung um 16 Tage verlangen und braucht die Wohnung erst am 16.02.2026 zu räumen.

Verlängerung, wenn Ihr Befristungsgrund sich verzögert oder wegfällt

Tritt Ihr Befristungsgrund später ein, als ursprünglich angenommen, verzögern sich beispielsweise die beabsichtigten Umbauarbeiten um ein Jahr, verlängert sich das Mietverhältnis auf Verlangen des Mieters um den entsprechenden Zeitraum.

Besteht der im Vertrag angegebene Befristungsgrund am Ende der Mietzeit nicht mehr, kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Damit lebt die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung für Sie und für den Mieter wieder auf.

Bitte beachten Sie: Endet der Zeitmietvertrag und zieht der Mieter anschließend nicht aus, haben Sie innerhalb von 2 Wochen der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu widersprechen (§ 545 BGB). Versäumen Sie dies, besteht das Mietverhältnis unbefristet fort. Diesen Widerspruch können Sie bereits vor Ablauf der Mietzeit erklären, wenn Sie Anhaltspunkte dafür haben, dass der Mieter möglicherweise nicht ausziehen wird *(BGH, Beschluss v. 21.04.10, Az. VIII ZR 184/09)*.

Kompakt: Diese Vorteile hat ein Zeitmietvertrag für Sie	
Langfristige Mieterbindung	Während der Dauer eines Zeitmietvertrags ist die ordentliche Kündigung sowohl für den Mieter wie für den Vermieter ausgeschlossen.
Zusätzliche Möglichkeit der Vertragsbeendigung bei Beseitigung, Sanierung oder Modernisierung	Planen Sie einen Gebäudeabriss oder eine umfassende Sanierung und Modernisierung, bietet ein Zeitmietvertrag oft die einzige Möglichkeit der Mietvertragsbeendigung. Kündigen können Sie hier nur, falls Sie ansonsten an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wären. Und eine Duldungspflicht des Mieters besteht bei etlichen Maßnahmen, beispielsweise bei wesentlichen Veränderungen des Wohnungszuschnitts oder Luxusmodernisierungen nicht. Der Mieter könnte vielmehr Ihr Vorhaben stoppen.
Vereinfachte Begründung	Für eine Befristung genügt die bloße Absicht späterer Eigennutzung. Bei einer Eigenbedarfskündigung müssen Sie demgegenüber genau darlegen, weshalb Sie die Wohnung unbedingt „benötigen", und eine solche Kündigung kann leicht scheitern, beispielsweise bei freien Alternativwohnungen oder unangemessen überhöhtem Wohnbedarf.
Kein Widerspruchsrecht des Mieters	Der Zeitmietvertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit ohne Wenn und Aber. Dem Mieter steht kein Widerspruchsrecht zu. Anders bei einer ordentlichen Kündigung: Hier kann der Mieter sich auf die Sozialklausel des § 574 BGB berufen und einwenden, das Mietende stelle für ihn oder seine Angehörigen eine unbillige Härte dar.

Unerlässlich: Ausführliche Begründung der Befristung	
Unzulässige Befristungsklauseln	**So machen Sie es richtig**
„Nach Ablauf der Mietzeit benötigt der Vermieter die Wohnung für seine Familienangehörigen."	Es wird nicht deutlich, welcher Familienangehörige die Wohnung benötigt. Dieser muss konkret benannt werden (z. B.: „Unser Sohn Ferdinand Kurz wird die Wohnung beziehen.")
„Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2024 und endet am 30.04.2026."	Eine Begründung der Befristung fehlt. Geben Sie den Grund immer ausführlich und schriftlich im Mietvertrag an.
„Das Mietverhältnis ist befristet bis zum 30.04.2028. Danach soll die Wohnung modernisiert werden."	Die Begründung ist zu ungenau. Welche Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind, müssen Sie so ausführlich wie in einer Modernisierungsankündigung darstellen. Ihr Mieter muss abschätzen können, ob die Arbeiten tatsächlich durch ein fortbestehendes Mietverhältnis wesentlich erschwert würden.
„Das Mietverhältnis endet am 30.04.2028, denn anschließend soll die Wohnung verkauft werden."	Ein Verkauf der Wohnung ist kein gesetzlicher Befristungsgrund. Nur mit einem der 3 dargestellten gesetzlichen Gründe ist die Befristung Ihres Wohnungsmietvertrags zulässig.

Gewerbemiete: Betriebskostenvorauszahlungen dürfen Sie nur bei entsprechender Vereinbarung erhöhen

Der Mechanismus bei der Wohnungsvermietung ist wohl jedem Vermieter und Verwalter geläufig: Ist der Mieter zu Betriebskostenvorauszahlungen verpflichtet und endet die letzte Betriebskostenabrechnung mit einer Nachzahlung, darf der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Vorauszahlungen künftig entsprechend erhöht. Doch Vorsicht: Vermieten Sie Gewerberäume, müssen Sie das Recht zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen ausdrücklich vereinbaren *(AG Brandenburg, Urteil v. 05.06.25, Az. 30 C 17/24)*.

Das Recht zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen nach einer Abrechnung ergibt sich aus dem Gesetz (§ 560 Abs. 4 BGB). Was viele jedoch nicht wissen: Diese Vorschrift gilt nur für die Wohnungsmiete.

Anpassung von Vorauszahlungen im Gewerbemietvertrag vereinbaren

Für die Vermietung von Gewerberäumen gilt demgegenüber: Ist Ihr Gewerbemieter nach dem Mietvertrag verpflichtet, neben der Grundmiete die Betriebskosten zu tragen und hierfür monatliche Vorauszahlungen zu leisten, dürfen Sie die Vorauszahlungen nicht ohne Weiteres nach einer Abrechnung einseitig anpassen. Sie müssen ein solches Anpassungsrecht im Mietvertrag ausdrücklich regeln, sonst kann Ihr Mieter sich dauerhaft auf die im Vertrag festgelegten Vorauszahlungen beschränken, mit der Folge, dass seine Nachzahlungen Jahr für Jahr steigen.

Anpassungsklausel muss Erhöhung und Ermäßigung ermöglichen

Am besten orientieren Sie sich bei einer entsprechenden Anpassungsklausel am Wortlaut von § 560 Abs. 4 BGB. Denn was dort für die Wohnungsmiete geregelt ist, müssen Sie auch bei einer Vereinbarung mit Ihrem Gewerbemieter berücksichtigen: Sie dürfen nicht nur Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen regeln, sondern Ihre Vertragsklausel muss auch die Möglichkeit zur Herabsetzung der Vorauszahlungen bei entsprechend niedrigeren Betriebskosten vorsehen. Das hatte der Vermieter aus Brandenburg übersehen. Seine Klausel, dass er berechtigt sei, „die Höhe der Vorauszahlungen anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen“, war daher unwirksam und der Vermieter konnte keine höheren Vorauszahlungen vom Mieter verlangen.

Anpassung mit Mieterzustimmung ist immer möglich

Enthält Ihr Gewerbemietvertrag keine Regelung zur einseitigen Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen, können Sie dennoch jederzeit versuchen, mit dem Mieter eine Anhebung der Vorauszahlungen zu vereinbaren. Sie sind dabei auf die Zustimmung des Mieters angewiesen. Allerdings liegen angemessene Vorauszahlungen auch in seinem Interesse, da er auf diesem Weg hohe Nachzahlungen am Jahresende vermeiden kann.

Bitte beachten Sie: Eine solche Vereinbarung zur Änderung der Betriebskostenvorauszahlung stellt eine wesentliche Vertragsänderung dar und muss daher unbedingt in Textform und unter Bezugnahme auf den Ursprungsmietvertrag abgeschlossen werden *(BGH, Beschluss v. 14.05.25, Az. XII ZR 88/23)*.

Nutzen Sie Ihre Möglichkeiten und lassen Sie Ihren Gewerbemieter für die Verwaltungskosten zahlen

Vermieten Sie Gewerberäume, können Sie Ihren Mieter in größerem Umfang als bei der Wohnungsvermietung an Ihren Kosten beteiligen. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie mit Ihrem Gewerbemieter, dass er die Kosten für die Hausverwaltung zu tragen hat.

Ihren Wohnungsmieter können Sie zusätzlich zur Nettomiete für den Gebrauch der Wohnung lediglich dazu verpflichten, die Betriebskosten zu tragen. Eine Beteiligung des Wohnungsmieters an den Verwaltungskosten ist nicht möglich, eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag wäre unwirksam (§ 556 Abs. 1 und Abs. 5 BGB, § 1 Abs. 2 BetrkV).

Bei der Gewerbemiete sieht es jedoch anders aus. Sie dürfen mit Ihrem Gewerbemieter vereinbaren, dass er nicht nur für die Betriebskosten, sondern auch für die Verwaltungskosten zahlen muss – und zwar sowohl für die technische als auch für die kaufmännische Hausverwaltung. Eine entsprechende Verpflichtung können Sie sogar in einem Formularmietvertrag wirksam vereinbaren *(BGH, Urteil v. 26.09.12, Az. XII ZR 112/10)*. Eine betragsmäßige Höchstgrenze für die Verwaltungskosten brauchen Sie dabei nicht anzugeben *(BGH, Urteil v. 24.02.10, Az. XII ZR 69/08)*.

MEIN TIPP

Kostentragung vereinbaren

Machen Sie sich als Gewerberaumvermieter diese BGH-Urteile zunutze und nehmen Sie die folgende Regelung in Ihren Mietvertrag auf: *„Die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung der Mietsache trägt der Mieter.“*

Schadensbeseitigung in Eigenleistung – in welcher Höhe kann ich Ersatz verlangen?

Frage: *Meinem Mieter ist ein Missgeschick passiert. Er hat die erst vor wenigen Monaten neu eingebaute Duschabtrennung völlig zerbrochen. Ich könnte den Schaden selbst beheben. Aber kann ich neben den Materialkosten auch meine Arbeitszeit dem Mieter in Rechnung stellen? In welcher Höhe?*

Dr. Mahlstedt: Ja, Sie dürfen den Schaden selbst beheben und dem Mieter sowohl die Materialkosten als auch Ihre Arbeitszeit in Rechnung stellen. Bedenken Sie allerdings, dass sowohl Versicherungen als auch Gerichte üblicherweise eigene Arbeitsleistungen lediglich mit 15 € pro Stunde berücksichtigen. Und häufig wird noch eine „angemessene Stundenzahl" auf Basis einer Schätzung zugrunde gelegt, sodass Sie möglicherweise doppelt das Nachsehen haben.

Umgekehrt gilt: Zu einer kostensparenden Schadensbeseitigung in Eigenarbeit sind Sie nicht verpflichtet. Sie dürfen ein Unternehmen beauftragen und die Kosten in Rechnung stellen.

MEIN TIPP

Kostenvoranschlag vorlegen

Günstiger für Sie ist es, eine Schadensberechnung auf der Basis eines Kostenvoranschlags eines Fachbetriebs vorzunehmen. Dann erhalten Sie die Kosten (netto), die Sie einem Handwerker zu zahlen hätten, als Schadenersatz. Ob Sie diesen tatsächlich beauftragen, spielt dann keine Rolle, Sie können immer noch selbst den Schaden beheben.

Muss ich das Wasserleitungssystem überprüfen lassen?

Frage: *Ein Mieter fordert von mir, die Wasserleitungen überprüfen zu lassen, um einem Wasserrohrbruch vorzubeugen. In der Nachbarschaft ist anscheinend vor Kurzem ein Wasserschaden aufgetreten und er befürchtet, dass Ähnliches in meinem Haus geschieht. Ich halte seine Befürchtung für grundlos. Muss ich nun tatsächlich entsprechende Kontrollen durchführen lassen?*

Dr. Mahlstedt: Nein. Die Forderung Ihres Mieters ist vollkommen unbegründet. Ohne konkrete Anhaltspunkte, dass die Wasser- oder Abwasserleitungen in Ihrem Haus schadhaft sein könnten, brauchen Sie das in den Wänden und Decken verlegte Rohrleitungsnetz nicht regelmäßig untersuchen zu lassen *(LG Karlsruhe, Urteil v. 06.03.09, Az. 9 S 296/08)*.

Nur wenn konkrete Umstände auf einen Mangel hinweisen, etwa weil es bereits zu einem oder gar mehreren Rohrbrüchen in Ihrem Haus kam, müssen Sie den Zustand der Rohre genauer untersuchen lassen und gegebenenfalls das Rohrleitungsnetz erneuern. Aus einem Wasserschaden in der Nachbarschaft lässt sich aber keine Prüfpflicht für Ihr Haus herleiten.

Mehrjährige Betriebskosten – darf ich sie vollständig oder nur anteilig berücksichtigen?

Frage: *Im vergangenen Jahr waren die Gartenpflegekosten für mein Anwesen besonders hoch, da ich die Bäume beschneiden ließ. Das lasse ich nur etwa alle 3 Jahre machen. Ein Mieter, der erst vor einem Jahr eingezogen ist, meint nun, er brauche nur 1/3 dieser Kosten zu zahlen, ich müsste den Rechnungsbetrag auf 3 Jahre aufteilen. Stimmt das?*

Dr. Mahlstedt: Nein, Ihr Mieter irrt. Betriebskosten, die nicht jährlich entstehen, dürfen Sie Ihren Mietern trotzdem im Jahr der Entstehung in voller Höhe berechnen. Eine Aufteilung auf mehrere Jahre ist nicht erforderlich. Dies hat der BGH bereits mehrfach entschieden, etwa zu den Kosten für die Revision einer Elektroanlage *(Urteil v. 14.02.07, Az. VIII ZR 123/06)* und zu den Kosten für turnusmäßige Öltankreinigungen *(Urteil v. 11.11.09, Az. VIII ZR 221/08)*.

Nur in seltenen Ausnahmefällen müssten Sie die Kosten möglicherweise gestreckt auf mehrere Jahre verteilen, etwa falls ein Mieter durch die einmalige Umlage extrem hoher Kosten in unzumutbarer Weise erheblich belastet würde. Aber selbst in seinem Urteil über die Umlagefähigkeit von Kosten für die Fällung eines morschen Baumes hatte der BGH keine Einwände gegen eine Berücksichtigung der Kosten in voller Höhe im Jahr ihrer Entstehung *(Urteil v. 10.11.21, Az. VIII ZR 107/20)*.

MEIN TIPP

Kostenstreckung kenntlich machen

Eine Verteilung von Betriebskosten auf mehrere Jahre ist vor allem zu erwägen, wenn es in Ihrer Immobilie zu häufigen Mieterwechseln kommt. Geben Sie in Ihren Abrechnungen dann unbedingt an, auf wie viele Jahre Sie die Kostenumlage strecken.

Winterliche Streupflicht

Wer seine Räum- und Streupflicht verletzt, muss dem Geschädigten Schadenersatz zahlen. Bei einem Mitverschulden verliert der Geschädigte seinen Anspruch nur dann vollständig, wenn er die erhebliche Rutschgefahr erkannt und sich ihr dennoch bewusst ausgesetzt hat, sein Verhalten also von einer ganz besonderen, schlechthin unverständlichen Sorglosigkeit gekennzeichnet ist *(BGH, Beschluss v. 01.07.25, Az. VI ZR 357/24)*.

Raucher zahlt Schadenersatz

Öffnet der Vermieter nach dem Tod des Mieters und einem Hinweis des Nachlassgerichts, dass kein Erbe bekannt und eine Weitervermietung möglich sei, die Wohnung, kann er Renovierungs- und Schadenersatzkosten aus dem Mietverhältnis nur noch binnen 6 Monaten gegenüber dem Nachlassverwalter geltend machen *(AG Hamburg, Urteil v. 04.07.25, Az. 49 C 483/24)*.

Schadenersatz bei übermäßigem Rauchen

Lassen sich Nikotingeruch und vergilbte Decken und Wände am Ende der Mietzeit nicht durch einfaches Überstreichen beseitigen, sondern wird ein isolierender Grundanstrich erforderlich, ist der Mieter dem Vermieter insoweit zum Schadenersatz verpflichtet *(AG Mainz, Urteil v. 17.04.25, Az. 83 C 449/24)*.

Keine „unbedingte Ruhe"

Die Regelung in einer Hausordnung, dass während der Ruhezeiten „unbedingte Ruhe" zu halten ist, ist unwirksam, wenn damit ein vertragsgemäßer, üblicher Gebrauch der Wohnung in der Ruhezeit unmöglich wird *(AG Hamburg, Urteil v. 02.08.24, Az. 21 C 402/23)*.

Bußgeld wegen Mietwucher

Das Wohnungsamt in Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg hat erstmals gegen einen Vermieter wegen Mietwucher ein Bußgeld in Höhe von 26.253,50 € festgesetzt, weil er für seine 38 m² große Wohnung eine 190% über dem Mietspiegel liegende Miete verlangte. Zusätzlich soll der Vermieter dem Mieter nun 22.264,08 € an Miete erstatten.

Betriebskostennachzahlungen: Bei Verzug dürfen Sie kündigen

Begleicht der Mieter die sich aus Ihren Betriebskostenabrechnungen ergebenden Nachzahlungen nicht, dürfen Sie ihm kündigen. Für eine ordentliche Kündigung ist dabei ausreichend, dass der Zahlungsverzug der Höhe nach eine Monatsmiete übersteigt und die Forderung länger als einen Monat fällig ist *(LG München I, Urteil v. 05.02.25, Az. 14 S 9406/23)*.

Das Gericht stellt außerdem klar, dass die rückständigen Beträge vor einer ordentlichen, fristgerechten Kündigung nicht angemahnt werden müssen. Und auch wenn der Mieter die gesamten Rückstände nach Zugang der Kündigung zeitnah ausgleicht, bleibt die Kündigung wirksam.

Bitte beachten Sie: Hat der Mieter Ihnen Mängel angezeigt, müssen Sie vor einer Zahlungsverzugskündigung immer dessen etwaige Mietminderungsrechte berücksichtigen.

In dem aktuellen Münchner Fall konnte der Mieter jedoch keine Mietminderung geltend machen. Seine Gegenforderungen wegen angeblicher Mängel scheiterten insbesondere an einer unzureichenden Mängelanzeige. Der Mieter einer Eigentumswohnung erfüllt seine Anzeigepflicht nämlich nicht, wenn er etwaige Mängel dem WEG-Verwalter meldet. Dieser ist nicht Vertreter des einzelnen Eigentümers. Der Mieter muss sich an den Vermieter wenden, denn nur er ist sein Vertragspartner.

Rassistische Beleidigungen braucht sich kein Vermieter gefallen zu lassen

Beleidigt ein Mieter den Vermieter in rassistischer und menschenverachtender Weise, ist eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar und der Vermieter darf das Mietverhältnis fristlos kündigen. Dass der Vermieter zuvor unangemeldet an der Wohnungstür der Mieterin geklingelt hat, rechtfertigt keine Beleidigungen *(AG Hannover, Urteil v. 10.09.25, Az. 465 C 781/25)*.

Die Mieterin beleidigte den Vermieter unter anderem mit den Worten „Ihr Kanacken", „Scheiß Ausländer" und „Euer Leben wird genauso enden wie bei den Juden". Der Vermieter kündigte daraufhin fristlos und das Gericht gab dem Vermieter Recht. Die Mieterin muss ausziehen.

Die Mieterin versuchte zwar, sich im Prozess unter anderem damit zu verteidigen, dass der Vermieter sie ohne Grund unangekündigt aufgesucht habe. Doch ohne Erfolg. Zwar können Vertragsverstöße eines Mieters geringeres Gewicht haben, wenn der Mieter zuvor vom Vermieter provoziert wurde.

Das Amtsgericht Hannover macht aber unmissverständlich deutlich, dass ein Vermieter auch ohne vorherige Terminvereinbarung beim Mieter klingeln darf. Es ist dann Sache des Mieters, ob er die Tür öffnet und sich auf ein Gespräch einlässt.

Eine Provokation oder Rechtfertigung für beleidigende Angriffe liegt darin nicht.

Die nächsten Ausgaben von „VermieterRecht aktuell" erscheinen am 30.12.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- BGH: Vermieter einer Eigentumswohnung haftet bei Glätteunfall des Mieters
- Modernisierung: Profitieren Sie von der rechtzeitigen und umfassenden Ankündigung
- Spezialausgabe: Besser vermieten in 2026 mit mehr Rendite und weniger Ärger!

VRA-202518