VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 04 • April 2025

Berlin, den 25.03.2025

Probezeit für Mietverhältnisse

Liebe Leserin, lieber Leser,

wenn ich Forderungen nach einer Ausweitung des Mieterschutzes höre, fällt mir der Satz eines Arbeitsrechtsprofessors aus meiner Studienzeit ein: Je höher der Kündigungsschutz, umso mehr wird zwar geschützt, wer bereits einen Arbeitsplatz hat, aber umso schwerer wird es für diejenigen, die erst eine Arbeit suchen.

Das gilt im Mietrecht genauso: Mit einem hohen Kündigungsschutz werden Mieter geschützt, die bereits in einer Wohnung sitzen. Aber für diejenigen, die eine Wohnung suchen, wird die Suche erheblich erschwert. Denn der Vermieter vertraut mit dem Mietvertrag völlig fremden Personen erhebliche Vermögenswerte an. Je schwerer es ihm gemacht wird, eine Fehlentscheidung später zu korrigieren, umso mehr muss er bereits bei der Mieterauswahl darauf achten, das Risiko eines späteren Fiaskos gering zu halten.

In einem Punkt scheitert jedoch die Parallele zum Arbeitsrecht: Der Arbeitnehmer muss sich zunächst in einer Probezeit bewähren – im Mietrecht gibt es eine solche Probezeit jedoch nicht.

Ihr Tobias Mahlstedt

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

Balkonkraftwerk: Ohne zusätzliche Sicherheiten dürfen Sie die Montage ablehnen!

Möchte Ihr Mieter eine Steckersolaranlage an der Balkonbrüstung seiner gemieteten Wohnung anbringen, dürfen Sie Ihre Zustimmung von dem Nachweis einer Haftpflichtversicherung und der Zahlung einer weiteren Mietkaution abhängig machen *(AG Köln, Urteil v. 13.12.24, Az. 208 C 460/23).*

Bisher gibt es erst wenige Gerichtsentscheidungen zu Balkonkraftwerken. Das Amtsgericht Köln hat nun eine Entscheidung getroffen, in der die Vermieterinteressen angemessen berücksichtigt werden.

Der Fall: Der Enkel einer Mieterin hat ohne Zustimmung des Vermieters ein Balkonkraftwerk an der Außenseite der Balkonbrüstung der im 2. OG gelegenen Mietwohnung angebracht. Der Vermieter verlangt bereits seit dem Jahr 2023 dessen Beseitigung. Er bekommt Recht, obwohl sogar noch während des Prozesses der gesetzliche Mieteranspruch auf Zustimmung zur Anbringung eines Steckersolargeräts in Kraft tritt (§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB).

Mieter muss Haftungsrisiken absichern

Die Argumente des Gerichts: Mit den außenseitig angebrachten Solarpaneelen ist gerade bei Unwetter ein hohes Schadens- und Haftungsrisiko des Vermieters verbunden. Es können Personen verletzt oder Schäden an fremden Gegenständen oder am Gebäude selbst verursacht werden. Deshalb ist dem Vermieter die Genehmigung der Anlage nur bei einer Absicherung durch eine Haftpflichtversicherung und eine Sicherheitsleistung des Mieters zumutbar.

Die Mieterin im Kölner Fall hat ihrem Vermieter jedoch keine Sicherheiten angeboten. Sie hat ihn noch nicht einmal über die technischen Daten der Solaranlage informiert und auch deren fachgerechte Montage nicht nachgewiesen.

MEIN TIPP

Sicherheit verlangen

Lassen Sie sich vor Ihrer Zustimmung zur Installation eines Balkonkraftwerks vom Mieter darlegen, welche Anlage er wo und in welcher Weise montieren möchte. Verlangen Sie von ihm, dass er den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachweist, die das mit der Errichtung und dem Betrieb der Anlage verbundene Schadensrisiko übernimmt. Lassen Sie Ihren Rückbauanspruch durch eine zusätzliche Kautionszahlung absichern.

weiter auf Seite 2 →

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Beschädigungen im Mietverhältnis: Während der Mietzeit brauchen Sie mit dem Mieter nicht zu streiten 2
- Betriebskosten im Mietvertrag: Vorauszahlung vereinbaren genügt nicht 3
- Verteilerschlüssel „Personenzahl" – so berücksichtigen Sie Veränderungen in Ihrer Betriebskostenabrechnung 3
- Setzen Sie Ihren Mietern mit einer Hausordnung klare Grenzen und beugen Sie Konflikten vor 4–5
- Ihr Fristenkalender 2025 für Mietzahlungen und Kündigungen 6
- Einheitliche Bewirtschaftung: Auch die Betriebskostenabrechnung können Sie sich erleichtern 6
- Leserfragen: Darf der Mieter seine Betriebskostenvorauszahlungen einfach absenken? Mietpreisbremse – lässt sich ein Verstoß durch nachträgliche Vereinbarung heilen? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zu Dübellöchern, Werbungskostenabzug und Ersatzwohnungen 8

→ Fortsetzung von Seite 1

Weitere Kriterien für Ihre sachgerechte Abwägung

Seit dem 17.10.2024 besteht zwar ein grundsätzlicher Anspruch des Mieters auf Genehmigung eines Balkonkraftwerks (§ 554 Abs. 1 BGB). Sie dürfen Ihre Zustimmung aber verweigern, wenn die Installation Ihnen bei Abwägung aller betroffenen Interessen nicht zumutbar ist (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB).

Vor allem die folgenden Gesichtspunkte können bei Steckersolargeräten betroffen sein und sollten von Ihnen bei Ihrer Entscheidung berücksichtigt werden:

- Ist die Anbringung in einem Bereich des Anwesens vorgesehen, der dem Mieter ohnehin zur Nutzung zur Verfügung steht?
- Handelt es sich um eine technisch einwandfreie und zertifizierte Anlage?
- Sind die rechtlichen Vorgaben für Steckersolargeräte eingehalten? (Insbesondere Leistung der Solarmodule maximal 2.000 Watt und des Wechselrichters maximal 800 Watt? Verfügt der Wechselrichter über einen Netz- und Anlagenschutz (NA-Schutz)?)
- Erfolgt die Montage der Module und der Anschlüsse fachgerecht, sturmsicher und unter Beachtung von Brandschutz und Verkehrssicherungspflichten?
- Ist die Montage mit unzumutbar großen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden?
- Ist die Tragfähigkeit/Statik der Balkonbrüstung bzw. des gewählten Aufstellorts gewährleistet?
- Steht der Denkmalschutz einer Montage entgegen?
- Wird das einheitliche Erscheinungsbild des Hauses durch die Anlage unzumutbar beeinträchtigt?
- Werden Nutzungsrechte anderer Mieter/Hausbewohner beeinträchtigt, etwa durch eine gewünschte Aufstellung im gemeinschaftlichen Garten?
- Werden Grundstücksnachbarn beeinträchtigt, etwa durch Blendwirkungen der Solarpaneele?
- Übernimmt der Mieter das mit der Einrichtung und dem Betrieb der Anlage verbundene Haftungsrisiko und weist Ihnen eine entsprechende Haftpflichtversicherung nach?
- Leistet der Mieter Ihnen Sicherheit für Ihren Rückbauanspruch?

Zustimmung immer erst nach WEG-Beschluss erteilen

Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, stimmen Sie den Montagewünschen Ihres Mieters nur unter dem Vorbehalt zu, dass auch die Eigentümerversammlung die konkrete Art und Weise der Baumaßnahme durch Beschluss genehmigt. Geben Sie das Anliegen des Mieters an den Verwalter weiter.

Denn zwar gilt auch hier, dass die Eigentümergemeinschaft die Montage einer Steckersolaranlage grundsätzlich gestatten muss, bei der konkreten Art der Umsetzung aber Vorgaben machen darf (§ 20 Abs. 2 WEG). Diese sind dann nicht nur für Sie, sondern auch für Ihren Mieter verbindlich.

Beschädigungen im Mietverhältnis: Während der Mietzeit brauchen Sie mit dem Mieter nicht zu streiten

Bei einem Besichtigungstermin in der Mietwohnung stellen Sie einen Wasserschaden am Laminatboden fest, der offensichtlich durch ausgelaufenes Gießwasser verursacht wurde. Müssen Sie nun sofort die Schadensbeseitigung vom Mieter verlangen und auch durchsetzen? Nein, Sie können bis zum Mietende warten, ohne eine Verjährung Ihrer Ansprüche befürchten zu müssen.

Verursacht Ihr Mieter Beschädigungen in der Mietwohnung, haben Sie in zweifacher Hinsicht die Wahl:

1. Schadensbeseitigung oder Geldersatz

Sie können frei entscheiden, ob Ihr Mieter den Schaden beseitigen soll (§ 249 Abs. 1 BGB) oder ob Sie sich stattdessen selbst um die Schadensbehebung kümmern und dem Mieter lediglich die Kosten in Rechnung stellen möchten (§ 249 Abs. 2 BGB). Bleibt der Mieter nach Ihrer Aufforderung zur Schadensbeseitigung untätig, dürfen Sie auch nachträglich noch zum Geldersatz wechseln. Setzen Sie ihm dann zunächst eine letzte Frist und weisen Sie ihn darauf hin, dass Sie nach Fristablauf seine Schadensbeseitigung ablehnen und Geldersatz von ihm verlangen werden (§ 250 BGB).

2. Schadensbehebung sofort oder später

Sie haben außerdem die Wahl, ob Sie auf einer sofortigen Schadensbeseitigung bestehen oder Ihre Ersatzansprüche erst am Ende der Mietzeit geltend machen möchten.

Ihr Vorteil: Auch wenn das Mietverhältnis nach dem Schadensereignis noch viele Jahre fortbestehen sollte, kann sich der Mieter am Ende der Mietzeit nicht auf eine Verjährung berufen. Denn Ihre Schadenersatzansprüche wegen Beschädigungen der Mietsache verjähren während der Mietzeit nicht. Die Verjährung beginnt erst mit der Rückgabe des Mietobjekts *(BGH, Urteil v. 29.09.22, Az. VIII ZR 132/20)*. Nach der Wohnungsrückgabe müssen Sie sich dann allerdings beeilen. Denn sobald Sie die Schlüssel zurückerhalten und sich ungestört vom Zustand Ihrer Mieträume überzeugen können, haben Sie nur 6 Monate Zeit (§ 548 Abs. 1 S. 1 BGB).

MEIN TIPP

Rechtsstreit vermeiden

Meistens wird eine zügige Schadensbeseitigung und Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Wohnungszustands im beiderseitigen Interesse liegen. Lehnt Ihr Mieter die Schadensbeseitigung jedoch ab, brauchen Sie nicht gleich einen Rechtsstreit zu führen, sondern können am Ende der Mietzeit Ihren Schaden mit der Mietkaution verrechnen.

Betriebskosten im Mietvertrag: Vorauszahlung vereinbaren genügt nicht

Soll Ihr Mieter neben der Grundmiete die Betriebskosten entsprechend den tatsächlich entstandenen Kosten tragen, müssen Sie dies mit ihm vereinbaren, typischerweise direkt im Mietvertrag. In der Praxis werden hier leider immer wieder Fehler gemacht. Fatale Folge: Sie bleiben auf Ihren Kosten sitzen.

Eine klare und eindeutige Vereinbarung zu den Betriebskosten umfasst 3 Regelungen:

① die Festlegung, dass der Mieter zusätzlich zur Miete Betriebskosten zu zahlen hat,
② die Vereinbarung, welche Betriebskosten der Mieter trägt,
③ die Form, in der der Mieter die Betriebskosten zahlt, nämlich vorzugsweise als monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung.

Achten Sie darauf, dass Ihre Betriebskostenvereinbarung Aussagen zu allen 3 Punkten trifft. Nicht ausreichend wäre es beispielsweise, nur zu vereinbaren, dass der Mieter Vorauszahlungen für Betriebskosten zu tragen hat, ohne auch festzulegen, dass eine jährliche Abrechnung erfolgt *(AG Hamburg, Urteil v. 13.05.22, Az. 48 C 198/21)*.

Ihr Vorteil: Die Regelung, dass der Mieter „die Betriebskosten" zu zahlen hat, besagt sowohl bei Wohnungs- als auch bei Gewerbemietverträgen mit hinreichender Deutlichkeit, dass es sich um die Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB und §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) handelt *(BGH, Urteile v. 08.04.20, Az. XII ZR 120/18 und v. 10.02.16, Az. VIII ZR 137/15)*.

Bitte beachten Sie: Der in der Praxis kursierende Begriff der „Nebenkosten" ist, anders als der Betriebskostenbegriff, nicht gesetzlich exakt definiert. Bei Nebenkosten müssen Sie daher ausdrücklich regeln, welche Kosten gemeint sind. Sonst haben Sie das Nachsehen.

MEIN TIPP

Gevestor-Mietvertrag nutzen

Verwenden Sie für Ihre Vermietung unsere anwaltsgeprüften Mietvertragsmuster. So können Sie sicher sein, eine wirksame und für Sie vorteilhafte Betriebskostenvereinbarung zu treffen.

Verteilerschlüssel „Personenzahl" – so berücksichtigen Sie Veränderungen in Ihrer Betriebskostenabrechnung richtig

Die Umlage von Betriebskosten nach der Personenzahl ist in der Praxis insbesondere bei kleineren Immobilien mit nur wenigen Wohnungen und vor allem bei den Betriebskostenarten Wasser/Entwässerung und Müll anzutreffen. Haben Sie eine stabile Mieterschaft, die über viele Jahre oder gar Jahrzehnte bei Ihnen wohnt, ist diese Kostenumlage meist kein Problem. Wir zeigen Ihnen, wie Ihnen die Betriebskostenabrechnung auch bei Änderungen der Personenzahl im Jahresverlauf ganz einfach gelingt.

Bei konstanter Personenzahl in jeder Wohnung während des gesamten Abrechnungszeitraums erfolgt die Kostenumlage nach der folgenden Formel:

(Gesamtkosten des Hauses z. B. für Frischwasser ./. Gesamtpersonenzahl) x Anzahl der Personen der jeweiligen Mietpartei = Kostenanteil der Mietpartei.

Hat sich aber die Personenzahl in Ihren Wohnungen während des Abrechnungszeitraums geändert, vielleicht sogar mehrfach, sind folgende 2 Rechenschritte erforderlich:

Kostenverteilung nach der Personenzahl

Beispiel: In der einen Wohnung haben von Januar bis Juli 3 Personen gewohnt, im August und September 1 Person und ab Oktober 2 Personen. In der 2. Wohnung lebten durchgängig 2 Personen. Die nach der Personenzahl zu verteilenden Gesamtwasserkosten betrugen im Abrechnungsjahr 742,00 €.

Rechenschritte	Beispielrechnung
① Mit wie vielen Personen hat jede Mietpartei wie viele Monate lang im Haus gewohnt? Berechnen Sie die sogenannten „Personenmonate".	1. Wohnung: a) 3 Personen x 7 Monate = 21 Personenmonate b) 1 Person x 2 Monate = 2 Personenmonate c) 2 Personen x 3 Monate = 6 Personenmonate 2. Wohnung: 2 Personen x 12 Monate = 24 Personenmonate Gesamt: 53 Personenmonate
② Die Kosten, die von der jeweiligen Mietpartei zu tragen sind, berechnen Sie nach der Formel: (Gesamtkosten des Hauses ./. Summe aller Personenmonate) x Personenmonate der jeweiligen Mietpartei	Pro Personenmonat sind an Kosten zu tragen: 742,00 € ./. 53 Personenmonate = 14,00 € Folglich haben die Mietparteien zu tragen: 1a) 14,00 € x 21 = 294,00 € 1b) 14,00 € x 2 = 28,00 € 1c) 14,00 € x 6 = 84,00 € 2) 14,00 € x 24 = 336,00 €

Setzen Sie Ihren Mietern mit einer Hausordnung klare Grenzen und beugen Sie dadurch Konflikten vor

Klar, auch ohne eine Hausordnung sind Ihre Mieter verpflichtet, mit den gemieteten Räumen und Einrichtungen im Haus sorgsam umzugehen und auf die anderen Bewohner Rücksicht zu nehmen. Doch was das dann konkret bedeutet, ist häufig Gegenstand von Auseinandersetzungen. Nutzen Sie daher die Möglichkeit, mit einer Hausordnung klare und für alle verbindliche Regeln für das Zusammenleben der Bewohner Ihres Mietshauses aufzustellen.

Kein Vermieter muss in seinem Objekt eine Hausordnung einführen. Maßgeblich für die Pflichten des Mieters ist der Mietvertrag, der gegenüber den Regelungen in einer Hausordnung immer Vorrang hat. Doch eine Hausordnung als Ergänzung zum Mietvertrag bietet Ihnen mehrere Vorteile:

- In der Hausordnung können Sie die allgemeine Pflicht zur Rücksichtnahme konkretisieren, sodass jeder Mieter genau weiß, was er zu tun oder zu lassen hat. Damit vermeiden Sie Auseinandersetzungen.
- Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen können Sie bedarfsgerecht regeln.
- Ihr Mietvertragsformular wird nicht mit Detailregelungen überfrachtet, sondern bleibt knapp und übersichtlich.
- Bei Unstimmigkeiten zwischen Mietern haben Sie mit der für alle Bewohner in gleicher Weise geltenden Hausordnung überzeugende und rechtlich verbindliche Argumente zur Konfliktlösung zur Hand.

So wird die Hausordnung für Ihre Mieter verbindlich

Mancher Vermieter meint, er dürfe einseitig eine beliebige neue Hausordnung entwerfen und sie dann den Mietern zusenden. Dies genüge, damit sie für die Mieter verbindlich sei. Das ist jedoch ein Irrtum. Es kommt auf den Inhalt der einzelnen Regelungen an.

Für Hausordnungen gilt nämlich die folgende Grundregel:

> Mit einer einseitigen Hausordnung dürfen Sie Ihren Mietern keine Pflichten auferlegen, die nicht bereits im Mietvertrag ihre Grundlage haben.

BEISPIEL

Sie können in einer Hausordnung nicht verbindlich vorgeben, dass die Hausbewohner wöchentlich abwechselnd das Treppenhaus zu reinigen haben, wenn der Mieter sich nicht bereits durch eine Vereinbarung im Mietvertrag zur Treppenhausreinigung verpflichtet hat.

Mit einer einseitig von Ihnen aufgestellten Hausordnung oder mit einer nachträglichen einseitigen Änderung dürfen Sie also nur Pflichten konkretisieren, die Sie bereits im Mietvertrag grundlegend vereinbart haben. Zusätzliche Pflichten dürfen Sie Ihrem Mieter einseitig nicht auferlegen.

Trotz dieser Einschränkungen ist der Kreis möglicher einseitiger Regelungen in der Hausordnung groß und viele typische Konfliktpunkte zwischen Mietern lassen sich damit bereits ausräumen (dazu sogleich).

MEIN TIPP

Geltende Hausordnung vereinbaren

Um sicherzugehen, dass Ihre Hausordnung keine neuen Pflichten über den Mietvertrag hinaus regelt, können Sie einfach Ihre bei Mietvertragsunterzeichnung geltende Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags vereinbaren. Nehmen Sie in Ihren Mietvertrag als „sonstige Vereinbarung“ die Klausel auf: „Die Hausordnung vom ... (Datum der Hausordnung) ist Bestandteil dieses Mietvertrags und diesem als Anlage beigefügt.“ Lassen Sie sich zusätzlich zum Mietvertrag auch ein Exemplar dieser Hausordnung vom Mieter unterschreiben.

Bitte beachten Sie: Nicht ausreichend ist eine Regelung, dass „die aktuelle Hausordnung“ Bestandteil des Mietvertrags ist. Denn hier ist nicht eindeutig erkennbar, welche Hausordnung maßgeblich sein soll und welche konkreten Regelungen gelten. Sie müssen exakt benennen, welche Hausordnung Sie mit dem Mieter vereinbaren.

Diese 3 Themenbereiche gehören in Ihre Hausordnung

Die Regelungen, die in einer Hausordnung üblich und sinnvoll sind, lassen sich in 3 verschiedene Bereiche unterteilen:

1. Regeln zum reibungslosen Zusammenleben der Bewohner und Konkretisierung der Rücksichtnahmepflicht. Dazu zählen etwa die Festlegung von Ruhezeiten, Regelungen zur Hausmusik, Rauchverbote im Treppenhaus oder Aufzug oder Regelungen zum Grillen auf Terrassen und Balkonen.

2. Bestimmungen zur Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Hier legen Sie fest, zu welchen Zeiten oder unter welchen Bedingungen die gemeinschaftlichen Einrichtungen Ihres Hauses von den einzelnen Mietern genutzt werden dürfen, etwa ein Gemeinschaftsgarten, ein Fahrradabstellplatz oder Waschraum.

3. Vorschriften für Sicherheit und Ordnung und den Schutz des Gebäudes. Hier treffen Sie beispielsweise Regelungen zur Vermeidung von Brandgefahren, zum Verschließen der Fenster bei Abwesenheit des Mieters, zum richtigen Heizen und Lüften, zur Müllentsorgung und Mülltrennung oder zum Schutz vor Sturm- und Frostschäden. Auch die Konkretisierung der Reinigung von Treppenhaus und anderen Gemeinschaftsflächen gehört in die Hausordnung, sofern Ihre Mieter im Mietvertrag zur Reinigung verpflichtet wurden.

MEIN TIPP

Berücksichtigen Sie individuelle Gegebenheiten

Lassen Sie sich bei der Aufstellung Ihrer Hausordnung von den Anforderungen Ihres Mietobjekts und den Bedürfnissen Ihrer Mieter leiten: Welche Gemeinschaftseinrichtungen gibt es? Welche besonderen Konflikte bedürfen einer Regelung? Passen Sie Ihre Hausordnung diesen individuellen Anforderungen an.

Das geht nicht: Beschränkung der Mieterrechte

Eine Hausordnung regelt das Miteinander der Hausbewohner. Regelungen, die allein das Verhältnis zwischen Ihnen und Ihrem Mieter betreffen, beispielsweise zur Mietzahlung oder zu Schönheitsreparaturen, gehören daher nicht in eine Hausordnung. Sie werden ausschließlich im Mietvertrag geregelt.

Außerdem dürfen Sie in der Hausordnung (und in Ihren Mietverträgen) keine Regelungen treffen, die gegen unabdingbare Mieterrechte verstoßen. In der Hausordnung sind beispielsweise folgende Regelungen unzulässig:

- Verbot von Haustieren
- Verbot der Übernachtung von Besuchern
- Rauchverbot in der Mietwohnung
- Verbot, nachts zu baden oder nachts den Fahrstuhl zu benutzen
- Einräumung eines jederzeitigen Betretungsrechts des Vermieters in die Wohnung

Unter **www.gevestor-login.de** steht Ihnen unsere anwaltsgeprüfte Muster-Hausordnung zur Verfügung

Fazit: Eine Hausordnung stellt eine gute Grundlage für ein friedliches Miteinander im Haus dar. Damit die Regelungen tatsächlich für alle Mieter verbindlich sind, ist eine Einbeziehung in den Mietvertrag die sicherste Alternative. Ordnende Regelungen ohne zusätzliche Pflichten dürfen Sie aber auch einseitig und nachträglich festlegen oder ändern.

Welche Möglichkeiten Ihnen zur Verfügung stehen, falls ein Mieter die Hausordnung missachtet, lesen Sie in der Mai-Ausgabe von **VermieterRecht aktuell**.

Vermietete Eigentumswohnung: Geraten Sie nicht zwischen die Fronten!

Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, ist das Thema Hausordnung für Sie besonders wichtig. Häufig existiert in einer Wohnungseigentümergemeinschaft bereits eine Hausordnung, denn die Aufstellung einer solchen gehört hier zur ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG). Regelungen zur Hausordnung können bereits in der Teilungserkärung oder Gemeinschaftsordnung enthalten sein. Sie können aber auch in der Eigentümerversammlung beschlossen oder vom Verwalter aufgestellt werden. Nicht immer werden diese Regelungen „Hausordnung“ genannt. Auch wenn sie nur Teilbereiche erfassen und etwa als „Gartenordnung“, „Regelung der Kellernutzung“ oder „Benutzungsordnung“ bezeichnet sind, handelt es sich rechtlich um eine Hausordnung.

Die Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft ist für Sie als Wohnungseigentümer verbindlich. Außerdem sind Sie aber gegenüber der Gemeinschaft dafür verantwortlich, dass auch Ihr Mieter sich an die Hausordnung hält.

Stellen Sie daher beim Abschluss Ihres Mietvertrags sicher, dass Sie die Hausordnung der Gemeinschaft, wie im Beitrag beschrieben, zum Bestandteil Ihres Mietvertrags machen. Achten Sie darauf, Ihrem Mieter nicht mehr Rechte einzuräumen, als Sie selbst als Wohnungseigentümer haben. Sonst geraten Sie schnell zwischen die Fronten.

Verstößt Ihr Mieter nämlich gegen die Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft, wird diese von Ihnen fordern, dass Sie Ihren Mieter zur Einhaltung der Gemeinschaftsordnung anhalten. Ihr Mieter hingegen kann von Ihnen Schadenersatz fordern, wenn er Rechte, die Sie ihm im Mietvertrag eingeräumt haben, wegen der Gemeinschaftsordnung nicht ausüben kann.

BEISPIEL

Sie haben Ihrem Mieter gestattet, in der Mietwohnung Musikunterricht zu erteilen, in der Gemeinschaftsordnung ist den Sondereigentümern aber die (teil-)gewerbliche Nutzung untersagt.

Bitte beachten Sie: Etlichen in der Praxis verfügbaren Mietvertragsformularen ist bereits eine allgemeine Hausordnung beigefügt. Stellen Sie daher sicher, dass Sie nicht versehentlich diese Hausordnung, sondern exakt die Hausordnung, die bei Ihnen in der Gemeinschaft gilt, mit Ihrem Mieter vereinbaren. Drucken Sie die Hausordnung dazu aus und machen Sie sie zum Bestandteil Ihres Mietvertrags.

Mustervereinbarung:

„Die in der Wohnungseigentümergemeinschaft geltende Hausordnung/Gemeinschaftsordnung ist diesem Mietvertrag beigefügt; die jeweils geltende Hausordnung ist auch für den Mieter verbindlich.“

Ihr Vorteil: Eine solche dynamische Klausel, die auf die jeweils geltende Hausordnung verweist, ist zulässig *(BGH, Urteil v. 06.05.15, Az. VIII ZR 193/14)*. Aber nicht vergessen: Ändert sich die Hausordnung Ihrer Gemeinschaft, haben Sie diese Ihrem Mieter nachweislich zur Verfügung zu stellen.

Ihr Fristenkalender 2025 für Mietzahlungen und Kündigungen

Für die Beurteilung, ob eine Mietzahlung oder eine Kündigung rechtzeitig erfolgt ist, kommt es immer auf den 3. Werktag eines Monats an. Doch Werktag ist bei Miete und Kündigung nicht gleich Werktag.

Ihr Fristenkalender für das Jahr 2025		
Gerade noch rechtzeitig! Dies sind die 3. Werktage 2025 ...		
Monat	... für die Kündigung (Samstag zählt mit)	... für die Mietzahlung (Samstag zählt nicht mit)
Januar	4. (Samstag)	6. (Montag) 7. (Dienstag)*
Februar	4. (Dienstag)	5. (Mittwoch)
März	4. (Dienstag)	5. (Mittwoch)
April	3. (Donnerstag)	3. (Donnerstag)
Mai	5. (Montag)	6. (Dienstag)
Juni	4. (Mittwoch)	4. (Mittwoch)
Juli	3. (Donnerstag)	3. (Donnerstag)
August	4. (Montag)	5. (Dienstag)
September	3. (Mittwoch)	3. (Mittwoch)
Oktober	4. (Samstag)	6. (Montag)
November	4. (Dienstag) 5. (Mittwoch)**	5. (Mittwoch)
Dezember	3. (Mittwoch)	3. (Mittwoch)

* in BW, BY, ST, da in diesen 3 Bundesländern der 06.01., Heilige Drei Könige, ein Feiertag ist
** in BW, BY, NW, RP, SL, da in diesen 5 Bundesländern der 01.11., Allerheiligen, ein Feiertag ist

Gut zu wissen: Für Mietzahlung, Kündigung und Mieterhöhung gelten unterschiedliche Termine

Mietzahlung: Ihr Mieter muss bis zum 3. Werktag die Mietzahlung veranlasst haben, der Kontoeingang spielt keine Rolle *(BGH, Urteil v. 05.10.16, Az. VIII ZR 222/15)*. Der Samstag zählt nicht als Werktag *(BGH, Urteil v. 13.07.10, Az. VIII ZR 129/09)*.

Kündigung: Eine ordentliche Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines Monats die Gegenpartei erreichen, damit sie das Mietverhältnis zum Ende des übernächsten Monats beendet (bei 3-monatiger Kündigungsfrist, § 573c BGB). Achtung: Bei der Kündigung zählt der Samstag als Werktag *(BGH, Urteil v. 27.04.05, Az. VIII ZR 206/04)*.

Mieterhöhung: Ihre Mieterhöhung muss dem Mieter bis zum Monatsende zugehen, damit sie zum 3. Monat wirksam wird. Ein Zugang bis zum 3. Werktag des Folgemonats genügt hier nicht.

Kostenersparnis durch einheitliche Bewirtschaftung: Auch die Betriebskostenabrechnung können Sie sich erleichtern

Die gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung mehrerer Mietobjekte erspart Ihnen oft Zeit und Kosten. Und häufig profitieren dann auch Ihre Mieter von günstigeren Betriebskosten. Bei der Zusammenfassung mehrerer Gebäude in einer einheitlichen Betriebskostenabrechnung ist jedoch Vorsicht geboten, damit Sie nicht am Ende auf Kosten sitzen bleiben.

Mitunter lassen sich einzelne Betriebskosten bereits aus technischen Gründen nur gebäudeübergreifend abrechnen, wenn beispielsweise eine Heizung mehrere Gebäude gemeinsam versorgt und daher eine gesonderte Erfassung und Umlage der Heizkosten jedes einzelnen Gebäudes ausscheidet. Doch auch wenn eine Abrechnung nach Einzelgebäuden prinzipiell möglich wäre, dürfen Sie mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenfassen und dann auch alle Betriebskostenpositionen gemeinsam abrechnen *(BGH, Urteil v. 20.10.10, Az. VIII ZR 73/10)*.

Allerdings ist die gemeinsame Abrechnung nur unter folgenden strengen Voraussetzungen zulässig:

① Die Gebäude liegen nebeneinander.
② Sie werden einheitlich verwaltet.
③ Sie werden in gleicher Weise genutzt, verfügen beispielsweise allesamt nur über Wohnungen.
④ Bauweise, Ausstattung und Größe der Gebäude sind vergleichbar.
⑤ Im Mietvertrag darf die gemeinsame Abrechnung als Wirtschaftseinheit nicht ausgeschlossen sein.

Insbesondere an die Vergleichbarkeit der Immobilien werden in der Praxis erfahrungsgemäß hohe Anforderungen gestellt. Nicht vergleichbar sind etwa 2 nebeneinanderliegende Gebäude, von denen eines pro Etage über eine Wohneinheit mit Balkon verfügt, während im anderen pro Etage 2 kleinere Wohneinheiten liegen und lediglich die Hälfte von ihnen einen Balkon besitzt *(LG Essen, Urteil v. 04.07.23, Az. 15 S 145/22)*.

Ihr Vorteil: Die unzulässige Bildung einer Wirtschaftseinheit macht Ihre Abrechnung nicht generell unwirksam. Haben Sie die Gesamtkosten und Verteilerschlüssel klar verständlich angegeben, den Anteil des Mieters berechnet und seine Vorauszahlungen berücksichtigt, ist Ihre Abrechnung formell ordnungsgemäß und der Mieter kann lediglich eine inhaltliche Korrektur verlangen.

Darf der Mieter seine Betriebskostenvorauszahlungen einfach absenken?

Frage: *Ich habe meinem Mieter eine Mieterhöhung geschickt. Er hat zwar zugestimmt, teilt mir aber mit, dass er nun im Gegenzug seine Betriebskostenvorauszahlung reduziert. Darf er das einfach? Bei der letzten Abrechnung hatte er zwar ein Guthaben von ca. 200 €, aber die Kosten steigen doch Jahr für Jahr.*

Dr. Mahlstedt: Tatsächlich ist der Mieter berechtigt, seine Betriebskostenvorauszahlungen angemessen zu reduzieren, wenn sich aus der letzten Abrechnung ein Guthaben zu seinen Gunsten ergab (§ 560 Abs. 4 BGB). Denn umgekehrt dürfen ja auch Sie bei Nachzahlungen des Mieters die monatlichen Vorauszahlungen erhöhen.

Mit dem Argument einer allgemeinen Kostensteigerung können Sie die Herabsetzung der Vorauszahlung nicht verhindern. Lediglich durch den Nachweis konkreter Kostensteigerungen, die Ihnen etwa vom Versorger bereits angekündigt wurden, dürfen Sie die Absenkung der Vorauszahlungen ablehnen.

Eine nur mündliche Mitteilung des Mieters wäre jedoch unwirksam. Die Reduzierung seiner Vorauszahlungen muss Ihr Mieter Ihnen vorab in Textform, also etwa per E-Mail oder Brief, mitteilen und unter Bezugnahme auf das Guthaben der letzten Abrechnung begründen. Außerdem darf die Herabsetzung nur in angemessener Höhe erfolgen. Bei einem Guthaben aus der Jahresabrechnung in Höhe von 200 € sind das ca. 16 € monatlich. Eine größere Reduzierung brauchen Sie nicht hinzunehmen.

Mietpreisbremse – lässt sich ein Verstoß durch nachträgliche Vereinbarung heilen?

Frage: *Mein Mieter ist vor 5 Jahren eingezogen. Letztes Jahr habe ich auf seinen Wunsch hin das Bad altersgerecht umgebaut und wir haben wegen dieser Modernisierung eine Mieterhöhung vereinbart. Nun meint der Mieter, die Miete sei von Anfang an wegen der Mietpreisbremse zu hoch gewesen, und will monatlich ab jetzt fast 80 € weniger zahlen. Außerdem verlangt er von mir die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete. Hat er recht?*

Dr. Mahlstedt: Falls die bei Mietbeginn vereinbarte Miete tatsächlich unzulässig hoch war, hängt die Antwort auf Ihre Frage vom genauen Wortlaut der mit dem Mieter getroffenen Mietanpassungsvereinbarung ab.

Umfasst die anlässlich der Modernisierung mit Ihrem Mieter getroffene Vereinbarung die gesamte neue Miethöhe, kann er anschließend keinen Verstoß gegen die Mietpreisbremse geltend machen. Denn die Mietpreisbremse gilt nur für Mietvereinbarungen bei Vertragsbeginn. Mietvereinbarungen im laufenden Mietverhältnis sind nicht mehr an der Mietpreisbremse zu messen.

Haben Sie allerdings nur die Höhe eines Modernisierungszuschlags vereinbart, wird dadurch eine zu hohe Ausgangsmiete nicht geheilt. Dann fordert Ihr Mieter zu Recht eine Absenkung der Miete um den Betrag, um den die Ausgangsmiete die Mietpreisbremse überschritten hat. Den vereinbarten Modernisierungszuschlag muss er aber zahlen.

Ihr Vorteil: Selbst wenn Ihr Mieter einen Verstoß der Ausgangsmiete gegen die Mietpreisbremse zu Recht rügen sollte, brauchen Sie Mieten, die er vor seiner Rüge gezahlt hat, keinesfalls zurückzuzahlen. Denn da seine Rüge jedenfalls mehr als 30 Monate nach Mietbeginn erfolgte, gilt sie nur für die Zukunft (§ 556g Abs. 2 S. 3 BGB).

BEISPIEL

Die Ausgangsmiete betrug 600 €. Zulässig nach der Mietpreisbremse wären 540 € gewesen. Vereinbarter Modernisierungszuschlag ist 80 €. Ihr Mieter braucht nach seiner Rüge der Miethöhe nur noch 620 € zu zahlen (540 € + 80 €). Haben Sie jedoch eine Mietzahlung nach Modernisierung von 680 € monatlich vereinbart, läuft die Rüge ins Leere und Ihr Mieter muss die vereinbarten 680 € zahlen.

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

Mieter muss Bemühungen um Ersatzwohnraum beweisen

Beantragt der Mieter die Verlängerung einer gerichtlich gewährten Räumungsfrist, muss er beweisen, dass er sich ausreichend um eine Ersatzwohnung bemüht hat. Die bloße Einreichung von Bewerbungsunterlagen genügt hierfür nicht *(LG Berlin II, Beschluss v. 17.02.24, Az. 67 T 108/23)*.

Ersatzwohnung: Mieter muss Einschnitte hinnehmen

Nach einer Eigenbedarfskündigung muss der Mieter sich auch auf Ersatzwohnungen einlassen, die hinsichtlich der Größe, des Zuschnitts, der Qualität und des Mietpreises mit merklichen Einschnitten gegenüber seiner bisherigen Wohnung verbunden sind *(LG Berlin II, Urteil v. 18.04.24, Az. 65 S 172/23)*.

Universitätsstudium ist kein vorübergehender Gebrauch

Ein Mietverhältnis zum vorübergehenden Gebrauch besteht nur, wenn die Kurzfristigkeit sachlich begründet ist und für beide Parteien das baldige Ende des Mietverhältnisses von vornherein feststeht. Dies ist bei einer Anmietung zu Studienzwecken nicht der Fall *(AG Berlin-Kreuzberg, Urteil v. 15.03.24, Az. 14 C 336/23)*.

Mieterhöhungsverlangen: Zusteller muss sich erinnern

Der Zugang eines Mieterhöhungsverlangens beim Mieter ist nicht nachgewiesen, wenn die Zustellung zwar auf einer „Zustellübersicht" vermerkt ist, der Zusteller aber keine konkrete Erinnerung an den Zustellvorgang hat. Zusätzlich hat hier ein ebenfalls auf der Zustellübersicht vermerkter Adressat als Zeuge den Erhalt einer an ihn gerichteten Mieterhöhung verneint *(LG Lübeck, Urteil v. 19.04.24, Az. 14 S 110/22)*.

Balkon und Berliner Mietspiegel

Das Negativmerkmal „fehlender Balkon" des Berliner Mietspiegels ist nicht anzusetzen, wenn aus Denkmalschutzgründen der Anbau eines Balkons nicht genehmigt werden könnte *(LG Berlin II, Urteil v. 24.09.24, Az. 67 S 57/24)*.

Dübellöcher in Fliesen: Mieter muss Schadenersatz leisten

Durchbohrt der Mieter Wandfliesen in Küche oder Bad, stellt dies in der Regel eine rechtswidrige Beschädigung der Mietsache dar. Der Vermieter kann daher vom Mieter Schadenersatz verlangen *(AG Paderborn, Urteil v. 18.03.24, Az. 51 C 135/23)*.

Dübellöcher sind immer wieder Gegenstand von Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter. Das Amtsgericht Paderborn hat in seinem Urteil sachgerecht unterschieden: Dübellöcher in Wänden anzubringen gehört in gewissem Umfang zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Das Durchbohren von Fliesen in Küche und Bad stellt jedoch eine Beschädigung der Sachsubstanz dar. Diese brauchen Sie nach dem jetzigen Urteil nur hinzunehmen, wenn eine Platzierung in den Fliesenfugen nicht möglich ist. Im Paderborner Fall kam hinzu, dass das Anbohren von Fliesen durch individuelle Vereinbarung im Mietvertrag ausdrücklich untersagt war.

Kein Werbungskostenabzug für Ihre Erhaltungsrücklage

Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, können Sie Ihre Zahlungen zur Erhaltungsrücklage nicht als Werbungskosten in der Steuererklärung geltend machen *(BFH, Urteil v. 14.01.25, Az. IX R 19/24)*.

Als Wohnungseigentümer zahlen Sie monatlich das Hausgeld auf das Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft ein. Dieses Hausgeld können Sie in Ihrer Steuererklärung bei den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung nur teilweise als Werbungskosten geltend machen. Der Werbungskostenabzug ist möglich für Betriebskosten, Verwaltungskosten sowie Ausgaben für Instandhaltungen.

Nicht zu den steuerlich abzugsfähigen Werbungskosten zählen jedoch nach dem jetzigen Urteil des Bundesfinanzhofs Ihre Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft. Erst wenn Gelder aus der Rücklage vom Verwalter tatsächlich für Instandhaltungsmaßnahmen verwendet werden, sind sie in steuerlich relevanter Weise als Kosten angefallen. Erst dann können Sie die entsprechenden Ausgaben als Werbungskosten steuermindernd geltend machen.

MEIN TIPP

Werbungskosten geltend machen

Versäumen Sie nicht, Ausgaben, die der Verwalter für Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum tätigt, in Ihrer Steuererklärung entsprechend Ihrem Anteil geltend zu machen. Der Werbungskostenabzug für Instandhaltungen wird in der Praxis leicht übersehen, wenn die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden und in dem Zeitpunkt gerade nicht mehr aus Ihrem Portemonnaie fließen.

Die nächsten Ausgaben von „VermieterRecht aktuell" erscheinen am 29.04.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Ihr Mieter missachtet die Hausordnung – so setzen Sie ihm klare Grenzen
- Zahlungsverzug des Mieters – auch bei erteiltem Lastschriftmandat möglich
- Sonderausgabe: So reagieren Sie bei allen Pflichtverletzungen Ihres Mieters richtig