VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 06 • Juni 2025

Berlin, den 27.05.2025

Heizungsgesetz wird abgeschafft!

Liebe Leserin, lieber Leser,

die neue Regierungskoalition aus CDU, CSU und SPD steht. Ein zentraler Punkt im Koalitionsvertrag zum Thema Bauen und Wohnen ist das Versprechen, das Heizungsgesetz abzuschaffen.

Ja, es ist begrüßenswert, uns Vermietern mehr Freiraum zu geben bei der Entscheidung, wie eine CO_2-Reduzierung in unseren unterschiedlichen Immobilien erreicht werden soll. Doch klar ist auch: Trotz Abschaffung des Heizungsgesetzes bleiben Klimaschutz und CO_2-Reduzierung wichtige Ziele, nicht nur gesamtgesellschaftlich, sondern auch im Gebäudesektor. Energetische Modernisierungen stellen daher weiterhin eine wichtige Investition in die Zukunft dar und steigern die Attraktivität Ihrer Immobilien nachhaltig.

VermieterRecht aktuell steht Ihnen auch in der neuen Legislaturperiode jederzeit mit aktuellen Tipps und Informationen zur Seite für eine rechtssichere und stressfreie Immobilienvermietung und -verwaltung. Das verspreche ich Ihnen!

Ihr Tobias Mahlstedt

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

Koalitionsvertrag: Darauf sollten Sie sich als Vermieter einstellen

Wer den Koalitionsvertrag liest, gewinnt schnell den Eindruck, dass das Thema Wohnen für die Koalitionsparteien durchaus als bedeutsam angesehen wird, man sich inhaltlich jedoch kaum auf einen gemeinsamen Weg einigen konnte. Daher bleibt im Mietrecht jedenfalls in den nächsten 2 Jahren fast alles beim Alten. Eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen soll bis Ende 2026 Reformvorschläge vorbereiten.

Konkret benannt werden nur wenige Veränderungen, und diese stärken häufig den Mieterschutz.

Die Mietpreisbremse wird verlängert

Angekündigt wird bereits im ersten Satz zum Thema Mietrecht eine Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere 4 Jahre. Außerdem soll die Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung ausgedehnt werden: Der Mieter erhält „einmalig" die Möglichkeit, durch Ausgleich seines Mietrückstands nicht nur die fristlose, sondern auch die ordentliche Kündigung aufgrund von Zahlungsrückständen zu beseitigen und damit sein Mietverhältnis zu retten.

Änderungen bei Modernisierungen bleiben vage

Bereits in diesem Jahr wird die Wertgrenze für kleine Modernisierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren (§ 559c BGB) von bisher 10.000 € auf 20.000 € angehoben. Des Weiteren sieht der Koalitionsvertrag eine Änderung der Modernisierungsumlage vor, ohne hier jedoch Näheres zu konkretisieren. Nur so viel: Mit der Änderung soll einerseits ein Anreiz für Investitionen in den Wohnungsbestand geschaffen, andererseits aber auch die Bezahlbarkeit der Miete besser als heute gewährleistet werden. Auf welche Weise die neue Regierung diesen Spagat schaffen möchte, ist fraglich.

Verheißungsvoller klingt die Ankündigung, das Heizungsgesetz abzuschaffen. Statt der bisherigen Fokussierung auf den Heizungstausch soll die erreichbare CO_2-Vermeidung in den Mittelpunkt rücken. Anstelle der Betrachtung des einzelnen Gebäudes wird der Quartiersansatz gestärkt. Wie die Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Einzelnen aussehen werden und in welcher Weise eine Anpassung der mit dem Heizungsgesetz erst geänderten Modernisierungsvorschriften des BGB erfolgen wird, bleibt abzuwarten.

Weitere Regulierungen, nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten

In angespannten Wohnungsmärkten werden Indexmieten sowie die

weiter auf Seite 2 →

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Heiße Mieträume: Die Miete mindern darf Ihr Mieter nicht 2
- Heizkosten: Die Wärmepumpenheizung müssen Sie in Zukunft verbrauchsgerecht abrechnen 3
- Sie beauftragen einen Rechtsanwalt – in diesen Fällen zahlt Ihr Mieter dafür die Kosten 3
- Ihr Mieter hat gekündigt – so reagieren Sie bei fehlerhafter Kündigung und schützen Ihre Interessen optimal ... 4–5
- Diese Kündigungsfristen gelten für den Mieter 5
- Betriebskosten und Umsatzsteuer – Antworten auf die wichtigsten Fragen 6
- Leserfragen: Genügt Eigenbedarf etwa nicht zur Begründung meiner Kündigung? Krempel im Treppenhaus – dürfen Mieter deswegen die Miete kürzen? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zu Betriebskosten, Kündigungen und Miethöhe 8

→ Fortsetzung von Seite 1

möblierte und kurzzeitige Vermietung einer erweiterten Regulierung unterworfen. Wie diese konkret aussehen soll, wird nicht erwähnt, aber nach Erleichterungen für uns Vermieter klingt das jedenfalls nicht.

Eine Expertengruppe soll darüber hinaus bis Ende 2026 Reformen vorbereiten zu den Themen:

- Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift,
- Bußgeld bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse und
- Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften.

Die beiden ersten Punkte werden uns Vermietern sicher nicht zum Vorteil gereichen. Welche Art von Harmonisierung sich die Koalitionspartner zum dritten Punkt vorgestellt haben, bleibt deren Geheimnis.

Betriebskostenabrechnung zu vereinfachen wäre wünschenswert

Ebenso nebulös ist eine weitere Ankündigung im Koalitionsvertrag: Die Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter sollen transparenter und einfacher nachvollziehbar sein. Geht es um die Kosten an sich, die Art ihrer Abrechnung, die Belegeinsicht oder all dies? Wichtig wäre, nicht nur die Mieter, sondern auch die Vermieter in den Blick zu nehmen. Eine Vereinfachung der Betriebskostenabrechnung könnte die Mietverwaltung tatsächlich erheblich erleichtern sowie Streitpotenzial und Kosten senken.

Entbürokratisierungsoffensive oder neue Bürokratie?

Für Auszubildende und Studierende soll eine „WG-Garantie“ erreicht und der Verbraucherschutz zur Durchsetzung von Mieterrechten für junge Menschen gestärkt werden. Eine Anlaufstelle für Auszubildenden-Wohnen auf Bundesebene wird angekündigt und ebenso eine nationale Mietenberichterstattung. Unklar bleibt hier, wem genau worüber berichtet werden soll und welchem Zweck eine neu einzuführende Mietenberichterstattung dienen soll. Zu dem propagierten Ziel einer Entbürokratisierungsoffensive passen diese neuen Einrichtungen jedenfalls nicht.

Und schließlich: Vermieten soll wieder attraktiver werden. Wer günstig vermietet, wird steuerlich belohnt.

Fazit: Der Koalitionsvertrag macht wenig Hoffnung, dass sich im Mietrecht in den nächsten 4 Jahren Grundlegendes für uns Vermieter ändert. Auf diese Weise lässt sich die Attraktivität von privater Vermietung kaum steigern.

Heiße Mieträume: Die Miete mindern darf Ihr Mieter nicht!

Bei steigenden Außentemperaturen wird es auch in diesem Jahr in vielen Wohnungen bereits wieder heiß. Steigt die Temperatur über 26 °C, kürzt mancher Mieter dann schnell die Miete. Das brauchen Sie sich jedoch nicht gefallen zu lassen.

Mieter sind oft der Ansicht, ab einer Innentemperatur von 26 °C sei eine Mietminderung gerechtfertigt. Das ist aber ein Irrtum.

Keine Maximaltemperaturen für Mieträume festgelegt

Der 26-Grad-Wert stammt aus der Arbeitsstättenverordnung. Diese schreibt Arbeitgebern vor, ab einer Raumtemperatur über 26 °C Schutzvorrichtungen gegen Sonneneinstrahlung vorzusehen. Ab 30 °C gelten zusätzliche Anforderungen zum Schutz der Arbeitnehmer am Arbeitsplatz. Die Vorschrift ist auf Mietverhältnisse nicht anwendbar *(OLG Karlsruhe, Urteil v. 17.12.09, Az. 9 U 42/09 und KG Berlin, Urteil v. 05.03.12, Az. 8 U 58/11)* – selbst dann nicht, wenn Sie Gewerberäume an einen Arbeitgeber vermieten *(LG Duisburg, Urteil v. 18.03.08, Az. 4 O 441/03)*.

Steigt die Temperatur in den Mieträumen im Sommer über 26 °C oder gar über 30 °C, stellt dies also keineswegs einen Mietmangel dar. Es muss immer auch die herrschende Außentemperatur berücksichtigt werden. Und die von Jahr zu Jahr steigenden Temperaturen in Zeiten der Klimaerwärmung stellen ein allgemeines Lebensrisiko dar, das vom Mieter hinzunehmen ist und nicht dem Vermieter angelastet werden kann *(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.09.19, Az. 24 U 197/18)*.

Baurechtsnormen sind einzuhalten

Eine Mietminderung wegen hoher Raumtemperaturen darf Ihr Mieter lediglich vornehmen, wenn

- Sie eine Klimatisierung der Räume oder eine maximale Raumtemperatur mit dem Mieter vereinbart haben oder
- der baurechtlich vorgeschriebene Wärme- oder sommerliche Hitzeschutz, der zur Bauzeit galt, nicht eingehalten wurde und sich die Mieträume aufgrund dessen extrem aufheizen.

Selbst bei Extremtemperaturen darf der Mieter die Miete nicht kürzen, wenn er die Aufheizung der Räume selbst verursacht, indem er auf Schatten spendende Vorhänge verzichtet, vorhandene Jalousien nicht nutzt, in der Tageshitze Fenster offen stehen lässt oder nachts nicht zur Abkühlung lüftet.

MEIN TIPP

Modernisieren Sie

Wird Ihre Mietwohnung durch Sonneneinstrahlung stark aufgeheizt, kann es sich zur Sicherung einer langfristigen Attraktivität der Wohnung für Sie lohnen, in Maßnahmen zum Schutz vor allzu großer Sommerhitze zu investieren. Maßnahmen zum Hitzeschutz erhöhen den Wohnkomfort und stellen eine Modernisierung dar, die Sie für eine Mieterhöhung nutzen dürfen.

Heizkosten: Die Wärmepumpenheizung müssen Sie in Zukunft verbrauchsgerecht gegenüber Ihren Mietern abrechnen

Wurde Ihr Mehrparteienhaus bereits vor dem 01.10.2024 überwiegend mit Wärme aus Wärmepumpen versorgt, brauchten Sie die Heizkosten bisher nicht verbrauchsabhängig auf die einzelnen Parteien zu verteilen. Das ändert sich nun.

Bereits seit Oktober 2024 gilt die Pflicht zur Verbrauchsmessung und zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten auch in Gebäuden mit neu installierter zentraler Wärmepumpe. Die zuvor geltende Ausnahme für Wärmepumpen wurde gestrichen (§ 11 Abs. 1 Nr. 3a HeizKV).

Für Gebäude, die schon vor Oktober 2024 überwiegend, also zu mehr als 50% mit Wärme aus einer Wärmepumpe versorgt wurden, aber aufgrund der damaligen Ausnahmeregelung noch nicht über eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung verfügten, wurde eine einjährige Übergangsfrist vorgesehen. Diese Frist endet nun am 30.09.2025 (§ 12 Abs. 3 HeizKV).

Sie haben jetzt also nur noch 4 Monate Zeit, um die erforderliche Ausstattung zur Verbrauchserfassung installieren zu lassen. Ab der nächsten Betriebskosten-Abrechnungsperiode, die nach dem 30.09.2025 in Ihrem Gebäude beginnt, müssen Sie dann die entstehenden Wärmekosten Ihren Mietern gegenüber verbrauchsabhängig abrechnen. Typischerweise ist dies die Abrechnungsperiode vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026, vorausgesetzt, Ihre Betriebskosten-Abrechnungsperiode entspricht dem Kalenderjahr.

Bitte beachten Sie: Die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung entspricht einer EU-Vorgabe. An ihr wird sich trotz der Ankündigung im Koalitionsvertrag, das Heizungsgesetz abzuschaffen, nichts ändern. Falls Sie dieser Pflicht nicht nachkommen, kann Ihr Mieter die verbrauchsgerechte Abrechnung einfordern und außerdem die ihm auferlegten Heiz- und Warmwasserkosten um 15% kürzen (§ 12 Abs. 1 HeizKV). Das sollten Sie nicht riskieren.

Sie beauftragen einen Rechtsanwalt – in diesen Fällen zahlt Ihr Mieter dafür die Kosten

Lassen Sie sich in einem Gerichtsverfahren von einem Rechtsanwalt vertreten, ist die Sache klar: Wer den Prozess verliert, zahlt seinen eigenen Anwalt und trägt auch die Kosten des gegnerischen Anwalts in der gesetzlichen Höhe. Hat eine Klage nur teilweise Erfolg, bestimmt das Gericht, zu welchem Anteil jede Seite sich an den Kosten beteiligt. Im vorgerichtlichen Bereich sieht es anders aus. Hier gilt der Grundsatz, dass jeder „seinen" Rechtsanwalt bezahlt, den er beauftragt hat. Wenn Sie es jedoch geschickt anstellen, muss häufig der Mieter die Kosten Ihres Anwalts zahlen.

Nehmen Sie einen Rechtsanwalt für eine Serviceleistung in Anspruch, etwa die Erstellung eines Mietvertrags oder einer Eigenbedarfskündigung, müssen Sie die Anwaltsgebühren selbst tragen. Wird die anwaltliche Beratung und Tätigkeit für Sie jedoch erforderlich, weil Ihr Mieter sich pflichtwidrig verhalten und dadurch Ihren Beratungsbedarf verursacht hat, dürfen Sie Ihrem Mieter die Anwaltskosten als Schadenersatz in Rechnung stellen.

Bitte beachten Sie: Nicht bei jeder Pflichtverletzung des Mieters halten die Gerichte die sofortige Einschaltung eines Rechtsanwalts für erforderlich. Vielmehr wird Ihnen zugemutet, in klaren und einfachen Fällen, wie nächtlichen Ruhestörungen, Ihren Mieter zunächst selbst abzumahnen. Und gewerbliche Großvermieter können sogar die Anwaltskosten für Kündigungen wegen Zahlungsverzugs nicht vom Mieter zurückfordern, jedenfalls wenn der Fall keine Besonderheiten aufweist *(BGH, Urteil v. 06.10.10, Az. VIII ZR 271/09)*.

In diesen Fällen jedoch muss Ihr Mieter die Anwaltskosten zahlen:

- Mahnschreiben vor einer Zustimmungsklage, nachdem Ihr Mieter einer ordnungsgemäßen Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht fristgerecht zustimmt.
- Kündigung wegen Ruhestörungen, Drohungen oder sonstigen Pflichtverletzungen des Mieters.
- Kündigung wegen Zahlungsverzugs; bei Großvermietern allerdings nicht in einfach gelagerten Standardfällen.
- Inkassotätigkeiten, nachdem der Mieter trotz Ihrer Zahlungsaufforderung und Mahnung fällige Beträge nicht zahlt.
- Anwaltliche Tätigkeit, nachdem Ihr Mieter Ihre nachweisbare Aufforderung, eine Besichtigung der Mietwohnung zu dulden, einen von ihm verursachten Schaden zu beheben oder pflichtwidriges Verhalten zu beenden, ignoriert hat.

MEIN TIPP

Zuerst selbst tätig werden

Um keine unnötig hohen Anwaltskosten zu verursachen, fordern Sie Ihren Mieter zunächst selbst mit Fristsetzung zur Zahlung oder zu einem von ihm geschuldeten Verhalten auf, bevor Sie einen Rechtsanwalt beauftragen. Reagiert er auf Ihre Schreiben nicht, zeigt dies, dass ein Anwalt erforderlich ist, und Ihr Mieter muss dessen Kosten tragen.

Ihr Mieter hat gekündigt – so reagieren Sie bei fehlerhafter Kündigung und schützen Ihre Interessen optimal

In der Praxis enden die meisten Mietverhältnisse durch eine Kündigung des Mieters. Doch nicht immer sind die vorgeschriebenen Formen und Fristen eingehalten. Oder der Mieter ist zur Kündigung gar nicht berechtigt. Lesen Sie hier, wie Sie auf eine fehlerhafte Mieterkündigung rechtssicher und interessengerecht reagieren.

Genauso wie Sie als Vermieter bei einer Kündigung gesetzliche Regeln einzuhalten haben, muss auch Ihr Mieter die vorgeschriebenen Formalien beachten. Eine fehlerhafte Kündigung ist grundsätzlich unwirksam, beendet also das Mietverhältnis nicht.

Wohnraum kann nur schriftlich gekündigt werden

Vieles lässt sich heutzutage online oder in Textform erledigen, per E-Mail, SMS oder Messengerdienst. Für die Kündigung von Wohnraummietverträgen schreibt das Bürgerliche Gesetzbuch aber nach wie vor zwingend die Schriftform vor (§ 568 Abs. 1 BGB).

Das heißt: Die Kündigung Ihres Mieters ist nur wirksam, wenn Ihnen das Original einer schriftlichen und eigenhändig vom Mieter unterschriebenen Kündigung zugeht. Es genügt nicht, dass der Mieter die Originalkündigung einscannt und Ihnen per Mail oder als Foto aufs Handy schickt. Erst von dem Zeitpunkt an, in dem Ihnen das Originalkündigungsschreiben zugeht, ist die Kündigung wirksam und die Kündigungsfrist beginnt zu laufen.

Bitte beachten Sie: Im Gewerberaummietrecht gibt es keine gesetzlich vorgeschriebene Form für die Kündigung. Häufig wird jedoch im konkreten Gewerbemietvertrag eine besondere Form für die Kündigung vereinbart. Ohne eine solche Vereinbarung kann ein Gewerbemietverhältnis auch mündlich oder in beliebiger anderer Form wirksam gekündigt werden.

Ihr Vorteil: Auch ein Wohnraummietverhältnis kann durch eine Aufhebungsvereinbarung ohne Einhaltung einer besonderen Form jederzeit einvernehmlich beendet werden.

Der Kündigungswille muss klar erkennbar sein

Ihr Mieter muss in seinem Kündigungsschreiben das Wort „Kündigung" nicht ausdrücklich erwähnen. Der Wille des Mieters, das Mietverhältnis zu beenden, muss aber deutlich werden. Die Kündigung darf nicht an Bedingungen geknüpft sein. Schreibt Ihr Mieter beispielsweise: „Wenn Sie den Mangel nicht bis Ende August beseitigt haben, ist das Mietverhältnis beendet!", ist dies keine wirksame Kündigung.

Bitte beachten Sie: Der Mieter braucht für seine Kündigung keinen Grund. Hierin unterscheidet sich die Mieterkündigung ganz wesentlich von der Vermieterkündigung. Denn Sie als Vermieter können ein Wohnungsmietverhältnis nur aus einem der gesetzlich vorgesehenen Gründe kündigen und müssen diesen Grund im Kündigungsschreiben ausführlich darstellen.

Das Enddatum des Vertrags braucht nicht genannt zu werden

Anders als Vermieter dürfen Wohnungsmieter immer mit 3-monatiger Frist ordentlich kündigen. Schreibt der Mieter Ihnen, dass er das Mietverhältnis kündigt, tritt das Ende automatisch mit der gesetzlichen Frist ein (siehe Tabelle auf Seite 5).

Gibt der Mieter eine zu kurze Frist an, beendet seine Kündigung das Mietverhältnis erst nach Ablauf der gesetzlichen Frist. Nennt der Mieter eine längere als die gesetzliche Frist, endet das Mietverhältnis erst zu dem vom Mieter angegebenen Monatsende.

BEISPIEL

Am 13.05. kündigt der Mieter die Wohnung zum 30.06. Die Frist ist falsch berechnet. Das Mietverhältnis endet zum 31.08.2025. Kündigt der Mieter am 13.05. zum 30.09.2025, endet das Mietverhältnis dagegen erst zu diesem Datum.

MEIN TIPP

Aufhebungsvertrag herbeiführen

Weisen Sie Ihren Mieter auf eine zu kurz bemessene Frist und das richtige Mietende oder auf die Unwirksamkeit seiner Kündigung hin. Bieten Sie dem Mieter gleichzeitig einen Mietaufhebungsvertrag an. So können Sie einen Kompromiss hinsichtlich der restlichen Vertragslaufzeit oder anderer Aspekte der Vertragsbeendigung, beispielsweise der Schönheitsreparaturen vereinbaren, der den Interessen beider Vertragsparteien entgegenkommt.

Kündigung muss von allen Mietern an alle Vermieter gerichtet sein

Besteht die Mieterseite aus mehreren Personen, ist die Kündigung nur wirksam, wenn sie von allen Mietern gemeinsam erklärt wird und an alle Vermieter gerichtet ist. Hierzu muss das Kündigungsschreiben grundsätzlich von allen Mietern unterschrieben sein.

Dies wird oft nicht beachtet, wenn beispielsweise bei einem Mieterpaar der eine Mieter bereits aus der ehemals gemeinsamen Wohnung ausgezogen ist, ohne dass er aus dem Mietvertrag entlassen wurde. Kündigt nur derjenige Mieter, der noch in der Wohnung geblieben ist, ist die Kündigung unwirksam.

In der Praxis kommt es auch nach einer derart unwirksamen Kündigung häufig problemlos zur Wohnungsrückgabe. Sie haben aber in einem solchen Fall das Risiko, dass der bereits ausgezogene Mitmieter wieder in die Wohnung einziehen möchte. Mangels wirksamer Kündigung besteht das Mietverhältnis weiter und Sie könnten keine Räumung erzwingen.

Mieterkündigung kann ausgeschlossen sein

Hat Ihr Mieter gekündigt, sollten Sie sich aber zunächst vergewissern, ob er überhaupt kündigen durfte. Sein

Kündigungsrecht kann nämlich durch den Mietvertrag auf zweierlei Weisen beschränkt sein, und zwar bei einem

- Mietvertrag mit fest vereinbarter Laufzeit, vor allem bei Gewerbemietverhältnissen, aber auch bei Wohnungen etwa bei bereits vorhersehbarem Eigenbedarf oder beabsichtigter grundlegender Sanierung, oder wenn ein
- beidseitiger Kündigungsverzicht im Mietvertrag vereinbart worden ist.

Fristlos kündigen darf Ihr Mieter nur bei einem wichtigen Grund

Ihr Mieter hat genau wie Sie als Vermieter immer das Recht, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Als wichtige Gründe nennt das Gesetz beispielhaft:

- Dem Mieter wird die Benutzung der gemieteten Räume ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB). So beispielsweise, wenn dem Mieter bei Mietbeginn die Schlüssel zur Wohnung nicht ausgehändigt werden. Später entzogen wird dem Mieter der Gebrauch der Wohnung etwa, wenn der Vermieter die Gas- oder Wasserversorgung sperrt oder mit einem Nachschlüssel die Wohnung unerlaubt betritt.
- Die Benutzung der Mieträume ist mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden (§ 569 Abs. 1 BGB). So etwa, wenn das Gebäude einsturzgefährdet ist. Die Gefahr muss aber objektiv bestehen, weshalb ein Mieter nicht etwa aus „Funkwellenangst" kündigen darf, weil auf dem Mietgebäude eine Mobilfunkantenne errichtet worden ist.
- Der Hausfrieden wird nachhaltig gestört (§ 569 Abs. 2 BGB). So etwa bei Verleumdungen, Beleidigungen oder Bedrohungen des Mieters durch den Vermieter.

Was viele nicht wissen: Erhebliche Mängel der Mieträume bedeuten nach Meinung der Gerichte für den Mieter ebenfalls einen teilweisen Entzug der Wohnungsbenutzung. Um hier nicht die fristlose Kündigung des Mieters zu riskieren, sollten Sie Mängel schnell beheben. Denn eine geminderte Miete ist sonst nicht der einzige Schaden, der Ihnen droht.

Für eine fristlose Kündigung genügt es jedoch nicht, dass der Mieter Ihnen einen Mangel angezeigt hat. Seine Kündigung ist nur wirksam, wenn er Sie zuvor abgemahnt und Ihnen eine Frist zur Mangelbeseitigung gesetzt hat. Das gilt sogar, wenn erhebliche Schimmelschäden aufgetreten sind, deretwegen sich der Mieter um seine Gesundheit sorgt. Ohne vorherige Abmahnung mit Fristsetzung darf der Mieter nicht fristlos kündigen *(BGH, Urteil v. 18.04.07, Az. VIII ZR182/06)*.

Die Dauer der Frist hängt vom Umfang der Mängel ab, muss Ihnen aber die realistische Möglichkeit geben, die Mängel in dieser Zeit tatsächlich zu beheben. Außerdem muss der Mieter bei einer fristlosen Kündigung von Wohnraum den wichtigen Grund im Kündigungsschreiben angeben (§ 569 Abs. 4 BGB).

Stellung eines Nachmieters oder „Abwohnen" der Kaution brauchen Sie nicht zu akzeptieren

Immer wieder meinen Mieter, dass sie sich aus dem Mietverhältnis vorzeitig lösen könnten, wenn sie nur einen oder mehrere Nachmieter benennen. Das ist jedoch nur bei folgenden 3 Voraussetzungen möglich:

- Das Mietverhältnis hat noch eine lange vereinbarte Restlaufzeit, etwa bei einem mehrjährigen vereinbarten Kündigungsausschluss,
- der Mieter hat gewichtige Gründe für seinen Auszug, die er bei Vertragsschluss nicht vorhersehen konnte und auch nicht durch eine eigene Entscheidung selbst herbeigeführt hat, und
- der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter ist Ihnen zumutbar.

Ihr Vorteil: Kann der Mieter mit 3-monatiger Frist ordentlich kündigen, darf er nie verlangen, vorzeitig aus seinem Mietvertrag entlassen zu werden, denn 3 Monate Restlaufzeit des Vertrags sind dem Mieter immer zumutbar.

Auch das beliebte „Abwohnen der Kaution" mit Einstellung der Mietzahlung in den letzten Monaten brauchen Sie keinesfalls zu akzeptieren.

MEIN TIPP

Mahnbescheid beantragen

Fordern Sie den Mieter umgehend zur Zahlung auf. Bleibt dies ohne Erfolg, lohnt es sich meistens, die rückständigen Mieten per Mahnbescheid und Klage geltend zu machen, wenn Sie Ihre Kaution nicht als Sicherheit für etwaige Schäden verlieren wollen.

Auf einen Blick: Diese Kündigungsfristen gelten für den Mieter

Wohnraummietverhältnis	Kündigungsfrist	Norm
Wohnraum	3 Monate zum Ende eines Monats	§ 573c Abs. 1 BGB
Möbliertes Zimmer innerhalb der Vermieterwohnung	½ Monat zum Ende eines Monats	§ 573c Abs. 3 BGB
Gewerbemietverhältnis	**Kündigungsfrist**	**Norm**
Privat genutzte unbebaute Grundstücke oder Räume ohne Wohnraum (z. B. privat genutzte Garage)	3 Monate zum Ende eines Monats	§ 580a Abs. 1 BGB
Gewerblich genutzte Grundstücke oder Grundstücksteile (z. B. Lagerplatz, Kfz-Stellplatz, auch Wand- oder Dachflächen zur Anbringung von Reklametafel, Solaranlage u. a.)	3 Monate zum Ende eines Quartals	§ 580a Abs. 1 Ziffer 3 BGB
Geschäftsräume (z. B. Lagerhalle, Werkstatt, Büro, Ladenlokal)	6 Monate zum Ende eines Quartals	§ 580a Abs. 2 BGB
Bitte beachten Sie: Nur bei Gewerbemietverhältnissen sind abweichende Vereinbarungen auch zulasten des Mieters möglich.		

Betriebskosten und Umsatzsteuer – diese Antworten auf die wichtigsten Fragen sollten Sie kennen

Haben Sie mit Ihrem Gewerbemieter vereinbart, dass er zusätzlich zur Miete Umsatzsteuer zu zahlen hat, müssen Sie bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung einige Besonderheiten berücksichtigen. Lesen Sie hier, worauf es ankommt.

Die Vermietung von Grundstücken und Räumen ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, egal, ob Sie Wohnungen oder Gewerberäume vermieten (§ 4 Nr. 12 UStG). Auf die Steuerbefreiung können Sie jedoch in bestimmten Fällen verzichten und zur Umsatzbesteuerung optieren (§ 9 UStG).

Ihr Vorteil: Die Umsatzsteueroption ermöglicht es Ihnen, die beim Immobilienkauf, bei Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen gezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen. Ihrem Mieter entstehen durch Ihren Verzicht auf die Steuerbefreiung keine Nachteile, denn für ihn ist die Umsatzsteuer lediglich ein durchlaufender Posten, da er seinerseits Vorsteuer geltend machen kann.

Bitte beachten Sie: Zur Umsatzsteuer optieren können Sie nur, wenn Sie Gewerberäume an einen Unternehmer vermieten, der diese zu mindestens 95% für umsatzsteuerpflichtige Umsätze nutzt und auch selbst zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Etliche Unternehmer sind jedoch von der Umsatzsteuerpflicht befreit, beispielsweise Ärzte, Heilpraktiker, Versicherungsvertreter oder Kleinunternehmer. Vermieten Sie an diese Berufsgruppen, können Sie die Umsatzsteueroption nicht nutzen.

MEIN TIPP

Steuerlich beraten lassen

Ob die Umsatzsteueroption für Ihre Vermietung möglich und vorteilhaft ist, sollten Sie im Vorfeld der Vermietung von einem Steuerberater prüfen lassen.

Muss ich in der Betriebskostenabrechnung die Umsatzsteuer ausweisen?

Haben Sie gegenüber dem Finanzamt zur Umsatzsteuer optiert, müssen Sie für Ihren gesamten Umsatz, der sowohl die Miete als auch die Betriebskostenzahlungen Ihres Mieters erfasst, Umsatzsteuer entrichten. Deshalb muss Ihr Mieter, wenn Sie im Mietvertrag die Zahlung von Umsatzsteuer auf die Miete vereinbart haben, Ihnen auch auf die Betriebskosten den Umsatzsteuersatz zahlen, selbst wenn Sie versäumt haben, dies hinsichtlich der Betriebskosten ebenfalls ausdrücklich zu regeln *(BGH, Urteil v. 30.09.20, Az. XII ZR 6/20)*.

Zahlt Ihr Mieter aber Umsatzsteuer auf die Betriebskosten, müssen Sie in Ihrer jährlichen Betriebskostenabrechnung die Umsatzsteuer ebenfalls gesondert ausweisen. Nur so erhält Ihr Mieter die Möglichkeit, die an Sie gezahlte Umsatzsteuer seinerseits als Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend zu machen.

Wie berücksichtige ich die unterschiedlichen Steuersätze?

In den Ausgangsrechnungen der einzelnen Leistungserbringer werden Ihnen unterschiedliche Mehrwertsteuersätze berechnet, für Strom beispielsweise 19%, für Frischwasser 7%, für Abwasser und Grundsteuer keine Steuer.

Diese unterschiedlichen Steuersätze geben Sie aber in Ihrer Abrechnung nicht an den Mieter weiter. Denn bei den Betriebskosten Ihres Mieters handelt es sich steuerlich um unselbstständige Nebenleistungen zur Vermietung. Diese werden einheitlich mit dem für die Grundmiete geltenden Umsatzsteuersatz versteuert.

In Ihrer Betriebskostenabrechnung weisen Sie daher zunächst die Nettobeträge der einzelnen Betriebskosten und der umsatzsteuerfreien Gebühren aus. Auf den Gesamtbetrag dieser Netto-Betriebskosten berechnen Sie sodann einheitlich den Umsatzsteuersatz wie für die Grundmiete, nämlich aktuell 19%.

Die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen berücksichtigen Sie anschließend einschließlich der Umsatzsteuerzahlungen. Bei der ermittelten Differenz, also der Nachzahlung oder dem Guthaben, weisen Sie zuletzt ebenfalls die Umsatzsteuer separat aus.

Achten Sie darauf, dass Ihre Betriebskostenabrechnung neben der Angabe der Umsatzsteuer auch sämtliche übrigen formellen Voraussetzungen einer Rechnung erfüllt, etwa die Angabe Ihrer Steuernummer.

Meine Hausgeldabrechnung weist keine Umsatzsteuer aus – was nun?

Vermieten Sie eine Sonder- oder Teileigentumseinheit in einer Wohnungseigentümergemeinschaft, erhalten Sie von der Hausverwaltung typischerweise eine Jahresabrechnung, die lediglich die Bruttobeträge ausweist. Einen separaten Ausweis der Umsatzsteuer können Sie nicht verlangen. Aufgrund dessen haben Sie selbst keine Möglichkeit, die in den Bruttobeträgen steckende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen.

Deshalb sind Sie gemäß einem aktuellen BGH-Urteil auch nicht verpflichtet, für Ihren Mieter die Bruttobeträge aus der Hausgeldabrechnung des Verwalters um die darin enthaltene Umsatzsteuer zu bereinigen. Bei den Bruttobeträgen handelt es sich hier vielmehr um die Ihnen tatsächlich entstandenen Kosten *(Urteil v. 15.01.25, Az. XII ZR 29/24)*.

Bei der Vermietung von Wohnungseigentum stellen Sie Ihrem Mieter daher die Betriebskosten, wie sie von Ihnen gemäß der Abrechnung der Hausverwaltung tatsächlich geschuldet sind, als Nettokosten in Rechnung. Auf die so ausgewiesenen Beträge berechnen Sie Ihrem Mieter anschließend die Umsatzsteuer mit dem einheitlichen 19%igen Steuersatz.

Genügt Eigenbedarf etwa nicht zur Begründung meiner Kündigung?

Frage: *Ich habe meinem Mieter gekündigt und die Kündigung mit „Eigenbedarf für meinen Sohn" begründet. Nun schreibt der Mieterverein, die Kündigung sei nicht ausreichend begründet und daher unwirksam. Ist Eigenbedarf kein ausreichender Grund? Ich hatte dem Mieter außerdem schon vor der schriftlichen Kündigung mitgeteilt, dass mein Sohn sich von seiner Freundin trennt und in die Mietwohnung einziehen muss.*

Dr. Mahlstedt: Leider hat der Mieterverein Recht. Zwar dürfen Sie wegen des bestehenden Eigenbedarfs Ihrem Mieter kündigen. Zur Begründung müssen Sie im Kündigungsschreiben jedoch dreierlei Angaben machen:

① wer in die gekündigte Wohnung einziehen soll,
② wie und wo diese Person bisher wohnt und
③ warum sie die vermietete Wohnung anstelle der bisherigen benötigt *(AG Berlin-Kreuzberg, Urteil v. 26.11.24, Az. 6 C 246/24)*.

In Ihrem Kündigungsschreiben fehlen die Punkte 2 und 3. Erforderlich ist, Ihrem Mieter im Kündigungsschreiben mitzuteilen, dass Ihr Sohn derzeit mit seiner Freundin in deren Wohnung lebt, sich das Paar aber trennt und Ihr Sohn daher dort ausziehen muss und eine neue Unterkunft braucht. Dies dem Mieter mündlich mitzuteilen genügt leider nicht. Die Begründung kann auch nicht in schriftlicher Form nachgereicht werden. Ich kann Ihnen daher nur empfehlen, dem Mieter erneut und mit ausführlicher Begründung zu kündigen.

Unter **www.gevestor-login.de** steht Ihnen ein Muster für eine Eigenbedarfskündigung zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Krempel im Treppenhaus – dürfen Mieter deswegen die Miete kürzen?

Frage: *Mehrere Mieter haben im Treppenhaus neben ihrer Eingangstür Regale aufgestellt und lagern dort Schuhe und anderen Kram, teilweise recht ausufernd. Andere Mieter beschweren sich über dieses Chaos, ein Mieter hat jetzt sogar die Miete gekürzt. Was kann ich tun?*

Dr. Mahlstedt: Das Treppenhaus dient allen Hausbewohnern, damit sie ihre Wohnungen sicher erreichen können. Es ist kein Lagerraum und nicht mitgemietet. Daher können Sie von Ihren Mietern verlangen, dass sie das Treppenhaus von persönlichen Gegenständen freihalten. Weder Regale noch Schuhe und Kleidung, Getränkekisten oder Müll haben dort etwas zu suchen und sind daher zu entfernen.

Haben Sie, weil Ihr Treppenhaus ausreichend Platz bietet, den Mietern ein Regal außerhalb der Wohnung ausnahmsweise gestattet, achten Sie unbedingt darauf, dass sich die Nutzung im Rahmen der Gestattung hält. Die Erfahrung zeigt, dass mancher Mieter seinen „Lagerplatz" im Lauf der Zeit weit über ein genehmigtes Regal hinaus ausdehnt. Ziehen Sie hier rechtzeitig klare Grenzen.

Treppen sind als Fluchtwege freizuhalten

Unter Sicherheitsaspekten ist jedenfalls eine Durchgangsbreite von mindestens einem Meter auf Treppen und Absätzen freizuhalten (DIN 18065). Außerdem sind Treppen als Fluchtwege aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes von brennbaren Materialien oder Gegenständen möglichst freizuhalten.

Störender Mieter muss Ihnen Mietausfälle ersetzen

Haben Sie durch berechtigte Mietkürzungen finanzielle Einbußen, können Sie von den störenden Mietern in entsprechender Höhe Schadenersatz verlangen. Berücksichtigen Sie jedoch, dass im Treppenhaus abgestellte Gegenstände bzw. das „Gerümpel" anderer Hausbewohner keinen Grund für eine Mietminderung darstellen, solange der Fluchtweg nicht versperrt wird *(OLG Frankfurt/Main, Urteil v. 18.04.23, Az. 2 U 43/22)*.

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

Zahlungsbelege sind (nur) auf Verlangen vorzulegen

Verlangt der Mieter Einsicht in die Betriebskostenbelege, braucht der Vermieter ohne ausdrücklich darauf gerichtetes Verlangen des Mieters nicht auch die Zahlungsbelege vorzulegen *(AG Remscheid, Urteil v. 03.02.25, Az. 7 C 130/24)*.

Fristlose Kündigung bei Betriebskostenrückstand möglich

Hat der Mieter die Nachforderungen aus mehreren Betriebskostenabrechnungen nicht beglichen und befindet sich mit einem Betrag von deutlich mehr als 2 Monatsmieten im Rückstand, darf der Vermieter nach erfolgloser Mahnung kündigen, auch fristlos *(AG Brandenburg/Havel, Urteil v. 20.12.24, Az. 33 C 33/24)*.

Sachbeschädigung durch starkes Rauchen

Hat der Ex-Mieter durch starkes Rauchen Putzschäden verursacht, muss er auch den Mietausfall ersetzen, der dem Vermieter nach Mietende bis zum zügigen Abschluss der Schadensbeseitigungsarbeiten unter Berücksichtigung angemessener Zeiten für die Suche nach einem Handwerker, den Arbeitsbeginn und die Durchführung der Arbeiten entsteht *(LG Neuruppin, Urteil v. 30.10.24, Az. 4 S 30/24)*.

Vormiete aus Vergleich mit dem Vormieter gilt

Auf eine oberhalb der Mietpreisbremse liegende Vormiete darf sich der Vermieter auch dann berufen, wenn diese Vormiete nach Auseinandersetzungen über die zulässige Miethöhe in einem Vergleich mit dem Vormieter vereinbart wurde *(LG Berlin II, Beschlüsse v. 18.04.24 und 28.05.24, Az. 64 S 50/24)*.

Mietvertragsfortsetzung zur ortsüblichen Miete

Legt der Mieter erfolgreich Widerspruch gegen eine wirksame Kündigung ein, kann er eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, muss dabei aber die Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete akzeptieren. Weder die Kappungsgrenze noch die Fristen des § 558a BGB sind dabei anwendbar *(LG Berlin II, Urteil v. 30.04.24, Az. 65 S 14/22)*.

BGH: Bei Zimmervermietung haften Sie für Strom- und Gaskosten Ihrer Mieter

Entnimmt der Mieter in den gemieteten Räumen Strom oder Gas, brauchen Sie im Allgemeinen nicht für die entstehenden Kosten aufzukommen. Das sieht aber anders aus, wenn Sie einzelne Zimmer mit separaten Verträgen an verschiedene Personen vermieten *(Beschluss v. 15.04.25, Az. VIII ZR 300/23)*.

Verfügt die Mietwohnung über einen eigenen Strom- oder Gaszähler, kommt allein dadurch, dass der Mieter Strom und Gas entnimmt, ein Vertrag zwischen ihm und dem Energieversorger zustande. Sie als Vermieter haften daher üblicherweise nicht für unbezahlte Rechnungen Ihres Mieters.

Doch Vorsicht: Anders sieht es nach der jetzigen BGH-Entscheidung aus, wenn Sie nicht die komplette Wohnung mit einem einheitlichen Mietvertrag vermieten, sondern unabhängige Mietverträge über jeweils ein Zimmer abschließen und die Mieter Küche und Bad gemeinsam nutzen. Verfügt zwar die Wohnung, nicht aber jedes einzelne Zimmer über einen separaten Stromzähler, lässt sich der Energieverbrauch nicht den einzelnen vermieteten Zimmern zuordnen. Außerdem hat kein Mieter ein Interesse daran, für die Verbräuche anderer Zimmermieter einzustehen. In einem solchen Ausnahmefall kommt daher der Versorgungsvertrag mit dem Eigentümer/Vermieter zustande, falls die Mieter nicht selbst einen schriftlichen Vertrag mit dem Versorger abgeschlossen haben. Fatale Folge: Bei Zimmervermietung haften Sie als Vermieter für den Energieverbrauch Ihrer Mieter.

Nächtliches Duschen kann ein Kündigungsgrund sein

Generell können Sie Ihrem Mieter das Baden oder Duschen zur Nachtzeit nicht verbieten. Stört der Mieter aber regelmäßig durch ausgiebiges nächtliches Baden und Duschen die Ruhe der übrigen Hausbewohner, kann ihm nach mehrmaliger erfolgloser Abmahnung fristlos gekündigt werden *(AG Hamburg, Urteil v. 11.02.25, Az. 21 C 344/24)*.

Die Mieter in dem Hamburger Fall, eine 79 Jahre alte, unter Betreuung stehende Dame und ihr Sohn, pflegten regelmäßig und ausgiebig zur Nachtzeit zu duschen und zu baden. Nahezu täglich wurden die übrigen Hausbewohner aus dem Schlaf gerissen. Auch Staubsaugen, lautes Streiten, Türen- und Fensterschlagen sowie die Benutzung der Waschmaschine erfolgten bevorzugt nach Mitternacht, teils über Stunden hin.

Das Gericht weist darauf hin, dass die Pflicht zur Rücksichtnahme in der üblichen Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr erhöht ist, ab Mitternacht bis 6 Uhr morgens sogar deutlich erhöht. Die alters- und krankheitsbedingten Verhaltensauffälligkeiten der betreuten Mieterin stellen keine Rechtfertigung für die permanenten nächtlichen Ruhestörungen und die dadurch verursachten Gesundheitsbeeinträchtigungen der übrigen Hausbewohner dar.

Die nächsten Ausgaben von „VermieterRecht aktuell" erscheinen am 24.06.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Betriebskostenabrechnung: Belege können und sollten Sie jetzt digital versenden!
- Ihre Rechte bei teilweiser und vollständiger Untervermietung sollten Sie kennen
- Sonderausgabe: Alle Ihre Möglichkeiten zur Kündigung Ihres Mieters mit vielen Tipps