VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 07 • Juli 2025

Berlin, den 24.06.2025

Steuervorteile für uns Vermieter?

Liebe Leserin, lieber Leser,

ein Satz im Koalitionsvertrag unserer neuen Regierung macht neugierig: „Damit Vermieten wieder attraktiver wird, gilt: Wer günstig vermietet, wird steuerlich belohnt." Erfreulich ist dabei schon die Erkenntnis, dass das Vermieten durch die vergangenen Regierungen an Attraktivität eingebüßt hat.

Doch was steckt hinter dieser nebulösen Ankündigung? Nun, es darf erwartet werden, dass Mieteinkünfte nicht mehr besteuert werden, wenn unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird. Das finde ich gut, ich belaste auch lieber den Staat als meine Mieter. Auch ist möglich, dass verbilligte Mieten künftig nicht mehr durch Kürzung des Werbungskostenabzugs bestraft werden. Sinnvoll!

Auch freue ich mich, dass sich die Union den Wünschen der SPD versagt hat, dass nur noch zugunsten von Verwandten ersten Grades wegen Eigenbedarfs gekündigt werden darf und die Kappungsgrenze auf 6% abgesenkt werden soll.

Ihr Tobias Mahlstedt

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

Betriebskosten: Belege brauchen Sie dem Ex-Mieter nicht hinterherzuschicken

Ihr Mieter darf auch nach Mietende Einsicht in die Betriebskosten-Belege nehmen, um seine Abrechnung prüfen zu können. Ist ihm dies wegen großer Entfernung unzumutbar, darf er ausnahmsweise verlangen, dass Sie ihm Belegkopien per Post zuschicken. Jedoch: Entscheidend ist dabei die Entfernung zwischen der Mietwohnung und dem Vermieter und nicht die Entfernung zwischen dem neuen Wohnort des Mieters und dem Vermieter *(LG Hanau, Beschluss v. 24.03.25, Az. 2 S 43/24)*.

Im Urteilsfall befand sich die Mietwohnung in Hanau, der Vermieter hatte seinen Sitz 46 km entfernt in Frankfurt. Das Landgericht Hanau befand, dem Mieter sei zuzumuten, für die Belegprüfung diese 46 km hin- und zurückzufahren. Nun meinte der Ex-Mieter, dass er aber zwischenzeitlich 124 km vom Vermieter entfernt wohne, ihm jedenfalls nun die Einsichtnahme vor Ort nicht mehr zuzumuten sei. Die Richter erklärten jedoch, dass es auf den neuen Wohnsitz des ehemaligen Mieters nicht ankäme. Damit ist klar: 46 km Fahrtweg von der Mietwohnung zur Belegprüfung sind einem Mieter zumutbar.

Neue Rechtslage seit 2025

Ihr Vorteil: Seit 01.01.2025 dürfen Sie Ihrem Mieter die Betriebskosten-Belege in elektronischer Form bereitstellen oder per E-Mail übersenden (§ 556 Abs. 4 BGB). Mieter können jetzt also nicht mehr verlangen, dass ihnen die Originalbelege in Papierform zur Verfügung gestellt werden. Sie wiederum haben nur das Recht auf elektronische Einsichtsgewährung, nicht aber die Pflicht dazu. Führen Sie Ihre Unterlagen nicht digital, hat Ihr Mieter also weiterhin die Belege bei Ihnen vor Ort einzusehen, wenn er sie prüfen möchte.

Führen Sie zwar ein digitales Büro, kann Ihr Mieter digitale Belege aber technisch nicht empfangen, kann er die Übersendung von Belegkopien per Post weiterhin verlangen, wenn ihm die Einsichtnahme wegen größerer Entfernung zwischen der Mietwohnung und Ihrem Sitz unzumutbar ist. Aber nur gegen eine Kostenerstattung von 0,50 €/Seite zzgl. Porto.

MEIN TIPP

Belegeinsicht gewähren

Wünscht Ihr Mieter die Einsicht in seine Betriebskosten-Belege, so gewähren Sie ihm dies entweder digital oder vor Ort oder durch postalische Zusendung bei größerer Entfernung – und zwar im eigenen Interesse. Denn täten Sie dies nicht, dürfte der Mieter nicht nur Ihre Nachforderung aus der Abrechnung ggf. verweigern, er dürfte dann sogar die laufenden Vorauszahlungen zurückbehalten *(BGH, Beschluss v. 26.10.21, Az. VIII ZR 150/20)*.

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Versorgungssperre: Dürfen Sie Ihrem Mieter bei Säumnis oder Kündigung den Hahn abdrehen? ..... Seite 2
- Einbauten des Vormieters dürfen Sie zur Mieterhöhung nutzen ... Seite 2
- Allein lebender Mieter verstirbt: Kündigen Sie den Mietvertrag rechtzeitig gegenüber den Erben ..... Seite 3
- Achtung, die Abmahnung ist immer an alle Mieter zu richten! ..... Seite 3
- Mietzuschlag und Ablehnungsrecht – Ihre Rechte bei Untervermietung sollten Sie kennen! ..... Seite 4–5
- Sie haben Ihrem Mieter fristlos gekündigt? Dann muss er Ihnen jetzt Ihren Mietausfallschaden ersetzen ..... Seite 6
- Leserfragen: Räumungsklage bei verschwundenem Mieter? Bearbeitungsgebühr für Abschluss des Mietvertrags? Wer haftet für abgebrochenen Wohnungsschlüssel? ..... Seite 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zur Zutrittsverweigerung und den Rauchmelder-Wartungskosten .. Seite 8

Vertragsvorlagen und Musterschreiben auf neuestem Stand auch unter: www.gevestor-login.de

GeVestor Scharfsicht zahlt sich aus.

Versorgungssperre: Dürfen Sie Ihrem Mieter bei Säumnis oder Kündigung den Hahn abdrehen?

Schlimm: Der Mieter befindet sich mit Mietzahlungen im Verzug, außerdem sind hohe Betriebskostennachforderungen nicht ausgeglichen. In einem solchen Fall stellt sich die Frage: Dürfen Sie dem Mieter Heizung, Wasser oder Strom abstellen?

Nach einer grundlegenden Entscheidung des BGH *(Urteil v. 06.05.09, Az. XII ZR 137/07)* gilt hierzu Folgendes:

① In einem noch ungekündigten Mietverhältnis dürfen Sie Versorgungsleistungen generell nicht zurückhalten.

② Ist das Mietverhältnis jedoch beendet und zahlt der Mieter Ihnen weder Miete oder Nutzungsentschädigung noch Betriebskosten, dürfen Sie die Versorgung einstellen. Sie brauchen es nicht hinzunehmen, dass sich die Kosten beständig vergrößern, auf denen Sie aller Wahrscheinlichkeit nach sitzen bleiben.

③ Dürfen Sie die Versorgung unterbrechen und möchten Sie von Ihrem Recht Gebrauch machen, müssen Sie dem Mieter die Unterbrechung der Versorgung so rechtzeitig ankündigen, dass er sich darauf einstellen kann.

Immer wieder spielt dabei die Beeinträchtigung des Mieters durch den Lieferstopp eine Rolle. So wird etwa die Beendigung nur der Wasserversorgung von den Gerichten eher akzeptiert (so z. B. *OLG Brandenburg, Beschluss v. 16.05.23, Az. 3 W 31/23)*. Die Einstellung der Heizung im Winter ist dagegen unzulässig *(LG Schwerin, Urteil v. 22.05.14, Az. 6 S 150/14)*.

Auch ist von Bedeutung, ob der Mieter weiter laufende Zahlungen erbringt, seine Rückstände Ihnen gegenüber also weiter ansteigen oder nicht. Stellt etwa ein Vermieter von Büroräumlichkeiten die Wasserversorgung ab, ist dies unzulässig, wenn der Mieter sowohl die laufende Miete als auch die Betriebskostenvorauszahlungen weiterhin leistet *(OLG Hamburg, Urteil v. 05.02.25, Az. 4 U 95/24)*.

Fazit: Die Einstellung der Versorgungsleistungen ist besonders gegenüber dem Wohnungsmieter mit einem Risiko verbunden. Wenn Sie sich gleichwohl dazu entscheiden, halten Sie sich strikt an die vorstehenden Voraussetzungen und machen Sie von dem Lieferstopp nur moderaten Gebrauch.

Erfreulich: Einbauten des Vormieters dürfen Sie zur Mieterhöhung nutzen

Hat ein Mieter durch eigene Einbauten den Wohnwert gesteigert, bleiben diese Einbauten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt. Anders sieht es aber aus, wenn bereits der Vormieter die Wohnwerterhöhung vorgenommen hat.

Es kommt immer wieder vor, dass Mieter die gemietete Wohnung mit Einrichtungen ausstatten. Sie lassen etwa eine Einbauküche aufstellen, verlegen Laminat oder bauen eine Duschkabine im Bad ein. Bei einer Mieterhöhung dürfen Sie solche Einbauten, die der Mieter auf eigene Kosten vorgenommen hat, verständlicherweise nicht berücksichtigen – es sei denn, Sie hätten etwas anderes vereinbart *(BGH, Urteil v. 07.07.10, Az. VIII ZR 315/09)*.

Lässt der Mieter die Einrichtungen bei seinem Auszug in der Wohnung, gehen diese in Ihr Eigentum über. Es spielt keine Rolle, ob Sie dem Mieter hierfür eine Entschädigung zahlen oder nicht. Bei der Weitervermietung sind diese Einrichtungen dann Teil der Mietwohnung. Das birgt für Sie zugleich Vorteile und Risiken.

Ihr Risiko liegt darin, dass Sie für die Nutzbarkeit der übernommenen Einrichtungen während der gesamten Mietzeit haften, der Mieter also mindern darf, wenn die Einrichtung defekt ist. Auch darf der Mieter natürlich die Reparatur der defekten Einrichtung verlangen, etwa der Dunstabzugshaube.

Der spiegelbildliche Vorteil besteht darin, dass Sie die Einrichtung bei der Bemessung der ortsüblichen Miete berücksichtigen, also etwa einen Zuschlag für die Einbauküche ansetzen dürfen. Was viele nicht wissen: Das dürfen Sie sogar dann, wenn der Nachmieter dem Vormieter die Einrichtungen abgekauft hat und Sie an der Vereinbarung zwischen Vor- und Nachmieter nicht beteiligt waren *(LG Berlin, Beschluss v. 27.02.19, Az. 64 S 150/18)*.

Bedenken Sie insofern, dass auch kleinere Installationen bzw. Umbauten nach den meisten Mietspiegeln als Wohnwert erhöhendes Merkmal eine höhere Mieterhöhung rechtfertigen, so etwa der Einbau von Kaltwasserzählern, einer Video-Gegensprechanlage, eines Handtuchheizkörpers, einer Sicherheitstür, eines Einbauschrankes, hochwertiger Fliesen in der Küche oder eines extra großen Waschbeckens im Bad.

MEIN TIPP

Weitervermietung regeln

Erstellen Sie zu Ihrem Mietvertrag immer ein Verzeichnis über das gesamte Inventar. Machen Sie sich bei jedem Gegenstand bewusst, dass Sie für dessen Funktionsfähigkeit haften. Wenn gewünscht, regeln Sie klar, welche Einrichtungen der Mieter vom Vormieter übernimmt. Insoweit schließen Sie Ihre Haftung aus, können im Gegenzug dann aber keine Mieterhöhung darauf stützen.

Allein lebender Mieter verstirbt: Kündigen Sie den Mietvertrag rechtzeitig gegenüber den Erben

Verstirbt ein Mieter und lebte dieser in der Wohnung allein, wird sein Mietvertrag nach gesetzlicher Regelung von den Erben fortgesetzt (§§ 564, 1922 BGB). Jedoch haben Sie als Vermieter, ebenso wie die Erben, ein außerordentliches Kündigungsrecht (§ 564 S. 2 BGB). Nutzen Sie dieses Kündigungsrecht, um etwaige Mietausfälle gering zu halten.

Der Tod eines Mieters führt für sich nicht zur Beendigung des Mietvertrages. Leben Personen in der Wohnung, mit denen Ihr Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, etwa der Ehegatte oder andere Familienangehörige, treten diese per Gesetz nach einer gesetzlich festgelegten Rangfolge in den Mietvertrag ein (§ 563 Abs. 1 und 2 BGB).

Hat der Mieter die Wohnung jedoch allein bewohnt oder lehnen die berechtigten Personen einen Eintritt in das Mietverhältnis ab, werden die Erben des Mieters per Gesetz zu Ihren neuen Mietern (§ 564 BGB). Gibt es keine Erben, tritt das Bundesland in den Mietvertrag ein, in dem die Mietwohnung liegt. Ist eine solche Fortsetzung mit dem Erben nicht gewünscht, können Sie als Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen 3-Monats-Frist kündigen. Einen Kündigungsgrund benötigen Sie dafür erfreulicherweise nicht (§ 564 S. 2 BGB).

Diese Kündigungsmöglichkeit sollten Sie nutzen. Das ist für Sie besonders wichtig, wenn Sie damit rechnen müssen, dass der Nachlass des Mieters wertlos ist. Vertrauen Sie nicht darauf, dass der Erbe, möglicherweise ein gut situiertes Kind des Mieters, Ihnen für die monatlichen Mietzahlungen aufkommen wird.

Erbe haftet nicht immer persönlich

Denn es ist ein verbreiteter Irrtum, dass der Erbe für die Mieten, die nach dem Tod des Mieters fällig werden, persönlich aufkommen muss. Richtig ist vielmehr, dass der Erbe seine Haftung auf den Nachlass beschränken kann. Ist der Nachlass wertlos, bleiben Sie auf unbezahlten Mieten sitzen, egal ob die Mieten bereits vor oder erst nach dem Tod des Mieters fällig geworden sind *(BGH, Urteil v. 25.09.19, Az. VIII ZR 122/18)*.

Gehen Sie daher kein Risiko ein und kündigen Sie das Mietverhältnis gegenüber den Erben unter Hinweis auf Ihr Sonderkündigungsrecht aus § 564 S. 2 BGB. Wichtig: Ihre Kündigung muss alle Erben innerhalb eines Monats nachweislich erreichen, sobald Sie selbst vom Tod Ihres Mieters und von der Person der Erben Kenntnis erlangt haben. Räumen die Erben die Wohnung dann nicht fristgerecht, haften sie Ihnen ab diesem Zeitpunkt doch noch persönlich für die weitere Inanspruchnahme der Wohnung.

Achtung, die Abmahnung ist immer an alle Mieter zu richten!

Ein häufiger Fall: Die Wohnung ist an ein Pärchen vermietet. Einer der Mieter stört immer wieder den Hausfrieden, etwa durch Beleidigungen oder lautstarkes Hämmern in den späten Abendstunden. Diese Situation birgt für Sie ein Risiko.

Mancher Vermieter wendet sich allein an den Mieter, der beleidigt oder den Lärm verursacht hat, und fordert ihn zu vertragsgerechtem Verhalten auf. Für eine Abmahnung, die Grundlage einer späteren fristlosen Kündigung ist, reicht dies jedoch nicht aus.

Wichtig ist, dass Sie Ihre Abmahnung an alle Mieter des Mietvertrags richten. Auch der Mieter, der selbst nicht beleidigt oder einen störenden Lärm verursacht hat, muss erfahren, dass bei weiteren solchen Vorkommnissen (seines Mitmieters) auch ihm selbst eine Kündigung droht.

MEIN TIPP

Mietvertrag checken

Vergewissern Sie sich vor jeder Abmahnung, welche Personen im Mietvertrag als Mieter genannt sind. Richten Sie Ihre Abmahnung dann an alle genannten Personen, unabhängig davon, wer von ihnen für das vertragswidrige Verhalten verantwortlich ist. Denken Sie auch daran, dass bei mehreren Vermietern alle gemeinsam die Abmahnung erklären müssen.

Bitte beachten Sie: Auch wenn nicht der Mieter persönlich, sondern beispielsweise ein Kind oder ein Besucher des Mieters, ein Untermieter oder ein vom Mieter bestellter Handwerker sich vertragswidrig verhält: Ihr verantwortlicher Ansprechpartner ist immer Ihr Mieter, bei einer Mietermehrheit alle im Vertrag genannten Mieter gemeinsam. Alle Mieter haften gemeinschaftlich, und das auch für jedes Fehlverhalten ihrer Besucher.

MEIN TIPP

Neue Abmahnung an alle

Haben Sie versehentlich nur einen von mehreren Mietern abgemahnt, richten Sie auf jeden Fall eine neue Abmahnung an alle Mieter gemeinsam. Erst wenn auch nach dieser Abmahnung das vertragswidrige Verhalten nicht abgestellt wird, stellen Sie allen Mietern Ihre Kündigung zu.

Mietzuschlag und Ablehnungsrecht – Ihre Rechte bei Untervermietung sollten Sie kennen!

Mit dem Wunsch nach einer Untervermietung wird früher oder später fast jeder Vermieter konfrontiert. Oder Sie stellen plötzlich fest, dass Ihr Mieter einfach untervermietet hat, ohne Ihnen dies angezeigt zu haben. In jedem Fall sollten Sie sich mit diesem Thema auskennen, denn Mieter haben weniger Rechte, als sie oft annehmen.

Zunächst haben Sie zu unterscheiden, ob Ihr Mieter seine Wohnung ganz oder teilweise einer anderen Person gegen ein Entgelt überlassen möchte. In jedem Fall aber gilt: Sie haben ein Mitspracherecht und Ihr Vertragspartner bleibt allein Ihr Mieter.

Ihre Rechte bei teilweiser Untervermietung

Ihre Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung benötigt Ihr Mieter nur, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Jemand anderes als Ihr Mieter bewohnt Teile der Mietwohnung seit mindestens 6 Wochen.
- Die Person ist nicht der Ehe- oder Lebenspartner Ihres Mieters.
- Zwischen dieser Person und dem Mieter besteht keine besonders enge familiäre Bindung.
- Die Person zahlt Ihrem Mieter Geld für die Nutzung der Wohnung.
- Die von dieser Person genutzten Räume darf der Mieter nicht ohne dessen Willen betreten.

Treffen diese Voraussetzungen zu, benötigt der Mieter Ihre Erlaubnis für die Untervermietung. Er kann sie von Ihnen verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat. Hierzu gehören nach Meinung der Gerichte vor allem 4 Gründe:

- gesunkenes Einkommen
- Arbeitslosigkeit
- Reduzierung der Anzahl der Wohnungsbewohner durch Trennung oder Tod
- zeitweise berufliche Versetzung an einen anderen Ort

Zudem verlangen die Gerichte 3 weitere Voraussetzungen:

1. Das berechtigte Interesse Ihres Mieters an der Untervermietung muss nach Abschluss seines eigenen Mietvertrages entstanden sein. Wusste er etwa beim Abschluss des Mietvertrages schon, dass er demnächst aus beruflichen Gründen erneut umziehen muss, brauchen Sie ihm die Untervermietung nicht zu erlauben.
2. Die Wohnung wird trotz Untervermietung weiterhin vom Mieter genutzt. Auch wenn sich der Mieter selbst nur selten in seiner Wohnung aufhält, berechtigt Sie dies nicht, ihm die Erlaubnis zu versagen *(BGH, Urteil v. 23.11.05, Az. VIII ZR 4/05)*.
3. Schließlich muss Ihr Mieter Ihnen einen ganz konkreten Untermieter benennen; eine personenunabhängige Erlaubnis darf Ihr Mieter von Ihnen nicht verlangen.

Sind die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt, darf der Mieter grundsätzlich untervermieten. Jedoch haben Sie ein „Veto-Recht“ und können die Untervermietung untersagen, wenn Sie einen berechtigten Grund hierfür haben. Dies ist der Fall, wenn ...

- gegen den Untermieter, der nicht zugleich der Lebenspartner Ihres Mieters ist, ein wichtiger Grund spricht, etwa wenn er Ihnen bereits als Ruhestörer bekannt ist.
- der Untermieter die Wohnung zu Geschäftszwecken nutzen möchte.
- die Mietwohnung überbelegt würde, also wenn auf einen Erwachsenen weniger als 12 m² entfallen (auf Kinder die Hälfte).

Wichtig: Schlechte wirtschaftliche Verhältnisse des Untermieters berechtigen Sie nicht zu seiner Ablehnung, denn Sie gehen mit ihm keine vertragliche Beziehung ein: Die Miete muss Ihnen allein Ihr Mieter zahlen. Die Bonität des Untermieters ist also unerheblich. Deshalb muss Ihr Mieter Ihnen zu dessen Einkommenssituation auch keine Angaben machen.

Ihre Rechte bei vollständiger Untervermietung

Möchte Ihr Mieter die gesamte Wohnung untervermieten, braucht er ebenso Ihre Erlaubnis. Anders als bei der nur teilweisen Untervermietung hat Ihr Mieter hier aber ein Sonderkündigungsrecht, wenn Sie ihm unberechtigterweise die Erlaubnis verweigern.

Damit Ihr Mieter das Sonderkündigungsrecht hat, müssen folgende 3 Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Ihr Mieter hat Ihre Erlaubnis zur Untervermietung an eine bestimmte Person erbeten.
2. Sie haben die Erlaubnis hierzu verweigert.
3. Es bestand kein wichtiger Grund zur Ablehnung des Untermieters.

Wichtig: Ihre Erlaubnis können Sie auch widerrufen, wenn sich ein Ablehnungsgrund erst später herausstellt, etwa wenn sich der Untermieter als notorisch störend erweist oder Straftaten begeht (beispielsweise im Hausflur mit Drogen handelt).

Wichtig: Wenn dem Mieter bekannt ist, dass der Untermieter kein echtes Interesse daran hat, die Räume zu beziehen, entfällt sein Sonderkündigungsrecht *(BGH, Urteil v. 11.11.09, Az. VIII ZR 294/08)*.

Ihre Rechte bei unberechtigter Untervermietung

Respektiert Ihr Mieter nicht, dass Sie der Untervermietung Ihre Erlaubnis berechtigterweise versagen, gilt Folgendes:

- Rechte gegenüber dem Untermieter haben Sie nicht, denn mit ihm haben Sie keinen Vertrag.
- Ihr Mieter verhält sich vertragswidrig, weshalb Sie ihm nach erfolgloser Abmahnung fristlos kündigen können. Die unbefugte Überlassung der Wohnung durch den Mieter ist nämlich ein vom Gesetz ausdrücklich anerkannter Kündigungsgrund für eine fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Das ändert sich für Sie durch die Untervermietung

- Zur Zahlung der Miete ist Ihnen allein Ihr Mieter verpflichtet, auch bei Mieterhöhungen.
- Beschädigt der Untermieter Ihre Wohnung, haftet der Mieter Ihnen für den Schaden.
- Stört der Untermieter den Hausfrieden, haftet auch hierfür allein Ihr Mieter, denn er muss sich das Verhalten seines Untermieters voll zurechnen lassen. In einem solchen Fall müssen Sie unverzüglich Ihren Mieter wegen vertragswidrigen Verhaltens abmahnen.
- Endet das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter, endet nicht auch das Untermietverhältnis.

Was Sie bei Mietende von wem verlangen können

Bei Mietende muss Ihr Mieter Ihnen die Wohnung und sämtliche Schlüssel zurückgeben. Dies können Sie zusätzlich auch von seinem Mieter (also Ihrem Untermieter) verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

① Es bestand ein wirksamer Mietvertrag zwischen Ihnen und Ihrem Mieter.
② Ein Untermieter hat die Wohnung später ganz oder teilweise in Besitz genommen.
③ Das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter ist wirksam beendet worden.
④ Sie haben den Untermieter vergeblich zur Räumung aufgefordert (das kann auch der Mieter, nur ist unklar, ob er es tut). Erforderlich ist die Aufforderung, damit der Untermieter auch um seine Räumungsverpflichtung weiß.

Wichtig: Wenn bei Mietende zwar der Mieter, nicht aber der Untermieter auszieht, muss Ihnen der Mieter eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete zahlen. Denn er hat die Wohnung nicht ordnungsgemäß geräumt. Das Gleiche gilt, wenn der Untermieter noch Wohnungsschlüssel besitzt, die Sie Ihrem Mieter bei Mietbeginn überlassen haben.

Verlangen Sie einen Untermietzuschlag

Nach dem Gesetz dürfen Sie Ihre Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung davon abhängig machen, dass Ihr Mieter Ihnen einen Untermietzuschlag zahlt. 20% des Untermietzinses sind dabei üblich *(LG Berlin, Beschluss v. 07.07.16, Az. 18 T 65/16)*.

Voraussetzung dafür ist, dass Ihnen anderenfalls die Untervermietung nicht zuzumuten ist. Dies bejahen viele Gerichte, wenn die Untervermietung zu einer stärkeren Abnutzung der Wohnung führen wird.

Bitte beachten Sie: Sie haben aber keinen Anspruch auf Zustimmung zu einem Mietzuschlag für die Dauer der Untervermietung, sondern Sie können dann lediglich Ihre Erlaubnis zur Untervermietung verweigern. Und dies gilt auch nur für den Fall, dass ein Teil der Wohnung untervermietet werden soll und nicht die ganze Wohnung.

Umso wichtiger ist es, dass Sie mit Ihrem Mieter eine einvernehmliche Lösung herbeiführen. Ist durch die teilweise Untervermietung ein höherer Verschleiß der Wohnung zu erwarten, wird sich Ihr Mieter einem hierdurch begründeten Mietzuschlag kaum verschließen können. Falls doch, verweigern Sie mit Recht die Erlaubnis zur Untervermietung.

Ihr Vorteil: Treffen Sie mit Ihrem Mieter eine Vereinbarung, wonach von ihm ein Mietzinszuschlag aufgrund von Untervermietung zu zahlen ist, dann brauchen Sie diesen Mietzuschlag bei weiteren Mieterhöhungen nicht auf die Kappungsgrenze anzurechnen. Die Kappungsgrenze bemisst sich dann von der Miethöhe inklusive Untervermietungszuschlag.

BEISPIEL

Wegen einer zu erwartenden erhöhten Abnutzung der Wohnung vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter einen Zuschlag von 10%, also eine Erhöhung der Miete beispielsweise von 500 € auf 550 €. In diesem Fall berechnen sich die 20% gesetzliche Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen erst auf die erhöhte Miete von 550 €. So ist Ihnen eine spätere Mieterhöhung von weiteren 110 € im Rahmen der Kappungsgrenze möglich.

Wichtig: Ist das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter beendet und vermietet dieser danach an einen Untermieter weiter, können Sie einen etwaigen Mehrerlös von Ihrem Mieter verlangen – auch ohne Vereinbarung hierüber. Der Grund dafür: Der Mieter soll sich nicht an der Wohnung bereichern, die er rechtswidrig nicht räumt *(BGH, Urteil v. 12.08.09, Az. XII ZR 76/08)*.

Vereinbarung

Zwischen ... (Vermieter)
und ... (Mieter)

wird zum Mietvertrag vom (...) ergänzend Folgendes vereinbart:

① Der Vermieter erteilt dem Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung (der Räume ... / der gesamten Wohnung).
② Der Mieter zahlt dem Vermieter neben der vertraglich geschuldeten Miete einen monatlichen Untermietzuschlag i. H. v. (...) € zusammen mit der Miete.
③ Wegen der Untervermietung werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten um (…) € monatlich erhöht.
④ Endet das Mietverhältnis, ist der Mieter verpflichtet, eine Beendigung des Untermietverhältnisses zeitgleich herbeizuführen.

_____ _____

Ort, Datum, Unterschrift des Vermieters Ort, Datum, Unterschrift des Mieters

Sie haben Ihrem Mieter fristlos gekündigt? Dann muss er Ihnen jetzt Ihren Mietausfallschaden ersetzen

Wenn einem Mieter fristlos gekündigt wurde, hat er sich zuvor pflichtwidrig verhalten, etwa die Miete dauerhaft unpünktlich gezahlt. Über die Beendigung des Mietverhältnisses mit solchen Problemmietern sind viele Vermieter so froh, dass sie vom Mieter gar keinen Schadenersatz mehr verlangen – obwohl dies ihr gutes Recht wäre.

Ein Schaden entsteht Ihnen fast immer, weil Sie nach einer fristlosen Kündigung und nach Auszug des Mieters meist nicht sofort einen neuen Mieter parat haben, der die Räume zu den gleichen Bedingungen mietet.

Unklar ist häufig, wie der Mietausfallschaden zu berechnen ist. Zunächst haben Sie zu ermitteln, für welchen Zeitraum Sie Mietausfall geltend machen können. Dieser Zeitraum beginnt, sobald Sie die gemieteten Räume vom Mieter zurückerhalten. Nutzt Ihr Mieter die Räume nach der fristlosen Kündigung unzulässigerweise noch weiter, können Sie für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisher zu zahlenden Miete oder in Höhe der aktuellen Marktmiete fordern (§ 546a BGB).

Der Zeitraum für Ihren Schadenersatzanspruch endet, sobald Sie die Räume zu einer mindestens gleich hohen Miete weitervermieten. Bei Weitervermietung zu einer geringeren Miete muss Ihr früherer Mieter die Differenz als Schadenersatz zahlen.

BEISPIEL

Ihr Mieter hatte gemäß Mietvertrag eine monatliche Nettomiete von 740 € zu zahlen. 2 Monate nach Ihrer fristlosen Kündigung gelingt Ihnen eine neue Vermietung zu einer monatlichen Nettomiete von 700 €. Die Differenz in Höhe von 40 € pro Monat muss Ihr früherer Mieter Ihnen ersetzen, natürlich ebenso die bisherige Miete bis zur Neuvermietung.

Gelingt Ihnen keine Weitervermietung oder nur zu einer geringeren Miete, können Sie Schadenersatz längstens bis zu dem Zeitpunkt beanspruchen, in dem der Mietvertrag auch ohne Ihre fristlose Kündigung beendet worden wäre. Hier haben Sie 2 Fallgruppen zu unterscheiden:

1. Hatten Sie einen Mietvertrag für eine feste Laufzeit ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit abgeschlossen, bedeutet das: Sie können den Ersatz Ihres Mietausfallschadens für die gesamte noch verbleibende Vertragslaufzeit fordern.
2. Bestand für den Mieter aber seinerseits eine Kündigungsmöglichkeit, wird der Mietausfallschaden so berechnet, als hätte der Mieter zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Ihrer fristlosen Kündigung selbst gekündigt.

BEISPIEL

Sie haben am 12.05.2025 fristlos gekündigt. Der Mieter kann das Wohnraummietverhältnis mit 3-monatiger Frist kündigen, egal wie lange der Mietvertrag schon besteht (§ 573c BGB). Die 1. Kündigungsmöglichkeit nach Ihrer fristlosen Kündigung bestand für den Mieter also am 3. Werktag des Juni 2025 zum 31.08.2025. Ihren Mietausfallschaden können Sie daher von dem Tag, an dem Sie die Wohnung zurückerhalten, bis zum 31.08.2025 geltend machen.

Ihr Schadenersatzanspruch vermindert sich, wenn der Mieter nachweisen kann, dass Sie die Räume bereits früher oder zu einem höheren Mietzins hätten vermieten können. Sie müssen also Maßnahmen zur Schadensminderung ergreifen. Deshalb dürfen Sie einen geeigneten Nachmieter, den der Mieter Ihnen präsentiert, nicht grundlos ablehnen – sonst riskieren Sie Ihren Ersatzanspruch.

Allerdings hat der Mieter nachzuweisen, dass es sich um einen ernst zu nehmenden Mietinteressenten handelt, der die Miete sicher hätte zahlen können *(KG Berlin, Urteil v. 04.05.09, Az. 8 U 183/08)*.

Behauptet der Mieter vor Gericht, Sie hätten sich nicht ausreichend um eine Weitervermietung bemüht, haben Sie nun zu erklären, was Sie unternommen haben, um den Mietausfall gering zu halten. Erst wenn Sie Ihre Vermietungsbemühungen dargelegt haben, muss Ihr Mieter beweisen, dass diese nicht ausreichend waren und eine schnellere oder teurere Weitervermietung durch Ihr Verschulden gescheitert ist. Das gelingt kaum.

Vermieten Sie nicht um jeden Preis weiter

Sie brauchen Ihre Mieträume aber nicht sogleich zu einem geringeren Mietzins anzubieten, um möglichst schnell einen neuen Mieter zu finden. Im Gegenteil: Sie dürfen sogar zunächst von Mietinteressenten eine höhere Miete verlangen, als der gekündigte Mieter Ihnen zahlen musste, sofern diese höhere Miete zum aktuellen Zeitpunkt marktgerecht ist und gegebenenfalls die Vorgaben der Mietpreisbremse wahrt.

So berechnen Sie Ihren Schaden

Haben Sie den Zeitrahmen für Ihren Mietausfallschaden bestimmt, können Sie innerhalb dieses Rahmens folgende Schadenspositionen als Mietausfall geltend machen:

- die vertraglich vereinbarte Nettomiete, allerdings ohne eine vom Mieter vereinbarungsgemäß zu leistende Umsatzsteuer,
- die vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen, sofern Sie über die Betriebskosten für den fraglichen Zeitraum noch nicht abgerechnet haben, oder
- anderenfalls eine eventuelle Nachzahlung aus der erfolgten Betriebskostenabrechnung.

Fazit: Wenn Ihr Mieter seine fristlose Kündigung veranlasst hat, soll er auch für die finanziellen Folgen aufkommen – das Recht dazu haben Sie auf Ihrer Seite.

Räumungsklage bei verschwundenem Mieter?

Frage: *Ich habe meinem Mieter wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt. Jetzt ist er einfach ausgezogen, ohne mir die Wohnungsschlüssel zurückzugeben. Auch seine neue Adresse hat er mir nicht mitgeteilt. Darf ich das Schloss der Wohnungstür austauschen und die Wohnung neu vermieten?*

Dr. Mahlstedt: Leider nein, so verständlich Ihr Wunsch auch ist, baldmöglichst weiterzuvermieten und Ihren finanziellen Schaden gering zu halten. Nach dem Gesetz sind Sie zu einem solchen Vorgehen nicht berechtigt. Der Mieter gilt, solange er die Wohnungsschlüssel nicht zurückgegeben hat, weiterhin als Besitzer der Wohnung. Diesen Besitz dürfen Sie ihm nicht eigenmächtig nehmen. Es wäre sogar strafbar, die Tür aufzubrechen und die Wohnung gegen den Willen des ausgezogenen Mieters zu betreten. Dass Sie der Eigentümer der Wohnung sind, spielt keine Rolle. Ebenso wenig zählt, dass das Mietverhältnis bereits durch Kündigung beendet wurde.

Versuchen Sie so schnell wie möglich, die neue Adresse des Mieters durch Anfragen beim Einwohnermeldeamt und der Post in Erfahrung zu bringen. Mitunter können auch Nachbarn oder Bekannte weiterhelfen. Lässt sich die neue Anschrift ermitteln, fordern Sie den Mieter zur Wohnungs- und Schlüsselrückgabe in einem gemeinsamen Rückgabetermin auf. Reagiert er nicht, bleibt Ihnen nur die Möglichkeit, Räumungsklage zu erheben.

Räumungsklage öffentlich zustellen lassen

Bleibt die neue Anschrift unbekannt, lassen Sie Ihre Räumungsklage öffentlich zustellen. Hierzu müssen Sie beim Amtsgericht die öffentliche Zustellung Ihrer Klageschrift beantragen und dabei durch Vorlage der Melderegisterauskunft und der Mitteilung der Post über die Anschriftenprüfung nachweisen, dass der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist. Erst wenn Sie auf diesem Weg ein vollstreckbares Räumungsurteil gegen Ihren Mieter erlangt haben, dürfen Sie die Wohnung selbstständig wieder in Besitz nehmen und weitervermieten.

Bearbeitungsgebühr für Abschluss des Mietvertrags?

Frage: *Ich habe einen Formularmietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen. Das Formular enthält die Klausel: „Bei Vertragsabschluss zahlt der Mieter an den Vermieter eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von insgesamt … €." Handschriftlich ist der Betrag von „100 €" eingetragen. Der Mieter weigert sich zu zahlen. Was kann ich tun?*

Dr. Mahlstedt: In Ihrem Fall hat Ihr Mieter bedauerlicherweise Recht. Er braucht die einmalige „Bearbeitungsgebühr" nicht zu zahlen. Die entsprechende Klausel im Mietvertrag ist unwirksam. Bei Bearbeitungsgebühren handelt es sich um Kosten, die Ihnen durch die Verwaltung des Mietverhältnisses entstehen, wie etwa auch für die Erstellung einer Modernisierungsankündigung. Solche Verwaltungskosten müssen Sie in die Miete einkalkulieren. Einen separaten Betrag dürfen Sie hierfür nicht verlangen (so z. B. *LG Hamburg, Urteil v. 05.03.09, Az. 307 S 144/08*).

Wer haftet für abgebrochenen Wohnungsschlüssel?

Frage: *Beim Aufschließen der Wohnungstür ist meinem Mieter der Schlüssel abgebrochen, sodass er noch teilweise im Schloss steckt. Muss mein Mieter die Kosten für den Schlüsseldienst in Höhe von 162,32 € zahlen?*

Dr. Mahlstedt: Das Amtsgericht Halle/Saale entschied hierzu, dass der Mieter keinen Schadenersatz zu leisten braucht. Das gelte jedenfalls dann, wenn er nicht gegen „mietvertragliche Obhutspflichten" verstoßen habe. Also nur, wenn Sie Ihrem Mieter nachweisen können, dass er den Schlüssel in unüblicher Weise, also mit einem Übermaß an Kraft, verwendet hat, muss er Ihnen die Kosten ersetzen *(Urteil v. 17.03.09, Az. 93 C 4044/08)*.

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

Schimmelpilz ist immer ein Mietmangel

Weil Schimmelpilz die Gesundheit und das Eigentum des Mieters beeinträchtigen kann, liegt gegebenenfalls immer ein Mangel vor, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt. Ausnahme: Der Schimmelpilz hätte durch eine dem Mieter zumutbare Verstärkung der Belüftung verhindert werden können *(AG Köln, Urteil v. 04.09.24, Az. 206 C 17/23)*.

Keine Kündigung wegen umfassender Sanierung

Ist eine umfangreiche Sanierung der Mietwohnung erforderlich, rechtfertigt dies keine Kündigung des Vermieters wegen gestörter wirtschaftlicher Verwertung der Mietwohnung. Vielmehr muss der Vermieter dem Mieter für die Dauer der Arbeiten eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellen *(AG Friedberg, Beschluss v. 26.07.24, Az. 2 C 400/24)*.

Eigenbedarf setzt vorherige Besichtigung voraus

Eine wirksame Eigenbedarfskündigung setzt voraus, dass ein ganz konkreter und realisierbarer Nutzungswille desjenigen besteht, zu dessen Gunsten gekündigt wird, und dass diese Person die Mietwohnung vor der Kündigung besichtigt hat, um beurteilen zu können, ob die Wohnung für sich geeignet ist *(AG Hamburg, Beschluss v. 20.12.24, Az. 49 C 154/24)*.

Mieter haftet für Brandschaden durch E-Bike

Kommt es zu einem Brandschaden in den Mieträumen durch das Aufladen eines E-Bikes, haftet dafür der Mieter, wenn er den Akku für den Ladevorgang nicht ausgebaut und den Ladevorgang selbst nicht beaufsichtigt hat *(LG Lübeck, Urteil v. 26.07.24, Az. 5 0 26/23)*.

Energetische Modernisierung

Für die Frage, ob für eine Mieterhöhung wegen einer energetischen Modernisierung die hierfür erforderliche Energieeinsparung objektiv zu erwarten ist, kommt es auf den Zeitpunkt der Mieterhöhung an *(BGH, Beschluss v. 26.03.25, Az. VIII ZR 283/23)*.

Mieter verweigert den Zutritt zur Wohnung? Kündigung ist rechtens

Hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Besichtigung seiner Mietwohnung, darf ihm der Mieter diese nicht verweigern. Verweigert er sie dennoch, darf ihm der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung fristlos kündigen *(AG Fürstenfeldbruck, Urteil v. 14.03.25, Az. 2 C 842/24)*.

Im Urteilsfall hatte die Eigentümergemeinschaft des Vermieters beschlossen, dass die Fenster in seiner Wohnung ausgetauscht werden müssen. Auch war es darin zu einem Wasserschaden gekommen, der zu beheben sei. Aus beiden Gründen verlangte der Vermieter von seinem Mieter Zutritt zur Wohnung, was dieser jedoch mehrfach und trotz zweier Abmahnungen verweigerte. Daraufhin erhielt er eine fristlose Kündigung des Vermieters.

Diese Kündigung erfolgte zu Recht, wie das Gericht feststellte: *„Die wiederholte und beharrliche Zutrittsverweigerung zur Mietwohnung beziehungsweise fehlende Mitwirkung seitens des Mieters trotz wiederholter Abmahnungen und Aufforderungen rechtfertigen eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.“* Dem ist nichts hinzuzufügen.

MEIN TIPP

Urteil nutzen

Nehmen Sie dieses Urteil in Ihre Mitteilung an den Mieter auf, mit der Sie Ihr berechtigtes Interesse an der Besichtigung ankündigen. Manchem Mieter muss leider vor Augen geführt werden, welche Folgen sein pflichtwidriges Verhalten haben kann.

Wartung der Rauchmelder zahlt der Mieter – auch ohne Vereinbarung

Die Kosten für die Wartung der Rauchmelder sind vom Mieter auch dann zu zahlen, wenn dies im Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart ist. Denn diese Kosten sind als Folge einer Modernisierung anzusehen *(AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 05.02.25, Az. 4 C 5067/24)*.

Häufig ist im Mietvertrag geregelt, dass die Kosten der Rauchmelder-Wartung vom Mieter als „Sonstige Betriebskosten“ zu zahlen sind. Oder es ist vereinbart, dass der Vermieter berechtigt sei „neue Betriebskosten zukünftig auf den Mieter umzulegen“.

Doch auch, wenn es solche Vereinbarungen im Mietvertrag nicht gibt, muss der Mieter zahlen. Denn laut BGH kann ein Vermieter prinzipiell solche Betriebskosten zusätzlich auf den Mieter umlegen, die nach Abschluss des Mietvertrags aufgrund einer Modernisierung entstanden sind *(Urteil v. 27.06.07, Az. VIII ZR 202/06)*.

Nach Meinung der Berliner Richter ist die erstmalige Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern eine Modernisierungsmaßnahme. Denn in der dadurch bewirkten erhöhten Sicherheit für Leib und Leben der Mieter liegt eine wesentliche Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung i. S. v. § 555b BGB. Folge: Die daraus resultierenden Wartungskosten muss der Mieter zahlen.

Die nächste Ausgabe von „VermieterRecht aktuell“ erscheint am 29.07.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Mieterhöhung mit Mietspiegel – vermeiden Sie unbedingt diese häufigen Fehler
- Gestaffelte Kündigungsfrist für Vermieter – auf diese Details kommt es dabei an
- Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale – wägen Sie die Vor- und Nachteile ab

VRA-202510