20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

VermieterRecht aktuell

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 08 • August 2025

Berlin, den 29.07.2025

Sonderrechte für Kleinvermieter?

Liebe Leserin, lieber Leser,

neulich hörte ich, dass der Präsident von Haus & Grund Deutschland ein Sondermietrecht für vermietende Privatpersonen gefordert hat. Die Idee hat einiges für sich. Die von Gesetzen und Gerichten an die Vermieter gestellten Anforderungen sind von privaten (Klein-)Vermietern kaum noch zu stemmen. Schafft die Politik es nicht, die Vermietung für diese Vermietergruppe wieder attraktiver zu machen, bleiben am Ende nur Großvermieter und Immobilienspekulanten als Vermieter übrig. Ein Gewinn für die Mieter wäre das nicht.

Denn Kleinvermieter sind bei Mietern beliebt. Wir engagieren uns für ein gutes soziales Miteinander und unsere Mieten sind moderat. Damit das auch so bleiben kann, sind wir besonders darauf angewiesen, dass Rechte und Pflichten zwischen Vermietern und Mietern ausgewogen verteilt sind und der bürokratische Aufwand auf das Nötigste reduziert wird. Für eine Vereinfachung Ihrer Verwaltung und Freude an der Vermietung stehe ich Ihnen mit **VermieterRecht aktuell** gern Monat für Monat zur Seite.

Ihr Tobias Mahlstedt

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

Wohnung mängelfrei? Unterzeichnetes Protokoll gilt ohne Wenn und Aber!

Wird bei der Wohnungsrückgabe im Übergabeprotokoll die Mängelfreiheit der Wohnung bescheinigt und dies von beiden Mietparteien unterschrieben, ist das verbindlich – auch für den Mieter *(AG Hanau, Urteil v. 11.04.25, Az. 32 C 37/24).*

Am Ende eines Mietverhältnisses führen Vermieter und Mieter häufig eine gemeinsame Wohnungsbegehung durch. Neben den Zählerständen und der Art und Anzahl der zurückgegebenen Schlüssel werden dabei auch etwa bestehende Mängel in einem Protokoll festgehalten und die Richtigkeit des Protokolls von beiden Mietparteien sowie etwa anwesenden Zeugen mit ihrer Unterschrift bestätigt.

Unterschriebenes Protokoll bindet beide Seiten

Was Vermieter und Mieter oft jedoch nicht ausreichend beachten: Ein von beiden Mietparteien unterschriebenes Übergabeprotokoll dokumentiert den Wohnungszustand verbindlich – in zwei Richtungen. Einerseits kann keine Seite später behaupten, ein im Protokoll vermerkter Mangel sei nicht vorhanden gewesen. Umgekehrt gilt aber auch, dass man einen Mangel oder Schaden, der im Protokoll nicht erscheint, nachträglich nicht mehr geltend machen kann. Auf diese Weise sind schon viele Vermieter mit Schadenersatzansprüchen am Mietende leer ausgegangen.

Einzige Ausnahme: Auf versteckte Schäden, die im Zuge einer üblichen Prüfung der Räume nicht erkannt werden können, dürfen Sie sich auch nachträglich noch berufen. An das Nicht-erkennen-Können stellen die Gerichte aber hohe Anforderungen, sodass die Ausnahme in der Praxis nur selten zum Tragen kommt.

MEIN TIPP

Gründlich protokollieren

Wenn Sie bei der Wohnungsrückgabe den Wohnungszustand gemeinsam mit dem Mieter protokollieren möchten, nehmen Sie sich unbedingt ausreichend Zeit. Konzentrieren Sie sich nicht nur auf den optischen Eindruck. Prüfen Sie insbesondere auch Schließvorrichtungen, Abflüsse, Elektrogeräte und Schalter auf ihre Funktionsfähigkeit.

Dass ein unterschriebenes Protokoll bindend ist, kann sich jedoch auch zum Vorteil des Vermieters auswirken, wie ein aktuelles Urteil aus Hanau zeigt. Die Mieterin war mehrere Mieten schuldig geblieben. Als der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses auf Zahlung klagte, behauptete die Mieterin, angezeigte Mängel habe der Vermieter bis zum Ende der Mietzeit nie beseitigt und sie habe daher die Miete kürzen dürfen. Allerdings hatte sie im Rückgabeprotokoll die Mangel-

weiter auf Seite 2 →

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Ordentliche Kündigung von Wohnräumen – diese Fristen gelten 2
- Betriebskosten: Pauschale oder Vorauszahlung – wählen Sie die für Sie günstigste Variante 3
- Mieterhöhung mittels Mietspiegel – diese 10 typischen Fallstricke sollten Sie unbedingt vermeiden 4–5
- Die Fristen Ihrer Mieterhöhung auf einen Blick 5
- Schriftform für Gewerbemietverträge aufgehoben: Altverträge sind noch bis zum Jahresende kündbar 6
- Änderung von Nebenkostenvorauszahlungen oder Grundmiete – formbedürftig oder nicht? 6
- Leserfragen: Schadenersatz am Mietende – hat die Versicherung richtig gerechnet? Staffelmiete herabsetzen – was muss ich dabei beachten? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zu Untervermietung, Betriebskostenabrechnung und Schadenersatz 8

→ Fortsetzung von Seite 1

freiheit der Wohnung mit ihrer Unterschrift bestätigt. Deshalb wurde die Mietminderung der Mieterin nicht anerkannt und sie musste dem Vermieter die offenen Mieten zahlen.

Protokollierung ist keine Pflicht

Eine Verpflichtung zu einer gemeinsamen Protokollierung des Wohnungszustands besteht nicht – es sei denn, im Mietvertrag ist etwas anderes vereinbart. Auch darauf weist das Amtsgericht in seinem Urteil hin.

Gerade bei Zeitdruck, schlechten Lichtverhältnissen, noch nicht vollständig leer geräumten Zimmern oder anderen Umständen, die einer gründlichen Schadensfeststellung entgegenstehen, ist es daher oft ratsam, auf eine Begehung und Protokollierung gemeinsam mit dem Mieter zu verzichten und stattdessen zeitnah mit einem Zeugen den Wohnungszustand zu protokollieren. Behalten Sie unbedingt die kurze 6-monatige Verjährungsfrist für Ihre Schadenersatzsansprüche im Blick.

Ordentliche Kündigung von Wohnräumen – so berechnen Sie die Frist für Ihre Kündigung richtig

Möchten Sie das Mietverhältnis mit Ihrem Wohnungsmieter ordentlich kündigen, haben Sie je nach der Dauer und Art des Mietverhältnisses unterschiedliche Kündigungsfristen zu beachten. Lesen Sie hier, worauf es für Sie ankommt.

Ein Wohnungsmietverhältnis können Sie regelmäßig mit den folgenden Fristen, abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses, kündigen (§ 573c Abs. 1 BGB):

- Bis zu 5 Jahren Mietdauer: 3 Monate
- Von 5 bis zu 8 Jahren Mietdauer: 6 Monate
- Ab 8 Jahren Mietdauer: 9 Monate

Berücksichtigen Sie jedoch, dass Sie als Vermieter für Ihre fristgerechte Kündigung zusätzlich ein berechtigtes Interesse benötigen. Dieses müssen Sie in Ihrer schriftlichen Kündigung genau darlegen (§ 573 BGB).

Übergabedatum der Wohnung und Zugang der Kündigung sind relevant

Für die Berechnung der richtigen Frist kommt es auf den Zeitraum zwischen der Übergabe der Wohnung an den Mieter und Zugang der Kündigung bei ihm an. Entscheidend ist die Übergabe der Wohnungsschlüssel. Beträgt der relevante Zeitraum weniger als 5 bzw. 8 Jahre, dürfen Sie noch mit der kürzeren Frist kündigen. Das Datum der Vertragsunterzeichnung, der im Vertrag genannte Mietbeginn oder der Ablauf der Kündigungsfrist spielen demgegenüber keine Rolle.

BEISPIEL

Der Mieter hat eine Wohnung ab dem 01.09.2020 gemietet. Die Wohnungsübergabe bei Mietbeginn erfolgte gemäß Protokoll bereits am 23.08.2020. Erhält der Mieter die Eigenbedarfskündigung vor dem 23.08.2025, gilt noch die 3-monatige Kündigungsfrist und das Mietverhältnis endet am 30.11.2025. Bei späterem Zugang gilt die 6-monatige Frist.

In Altverträgen gibt es noch die 12-Monatsfrist

In alten Mietverträgen (vor dem 01.09.2001) findet sich mitunter noch die Regelung, dass nach 10 Jahren Mietdauer eine Kündigungsfrist von 12 Monaten gilt. Obwohl solche Regelungen die Kündigungsfrist seinerzeit für Mieter und Vermieter festlegen konnten, gelten sie aufgrund der zwischenzeitlichen Gesetzesänderung heute nur noch zulasten des Vermieters. Hier können Sie also ausnahmsweise nur mit 12-monatiger Frist das Mietverhältnis beenden. Möchte der Mieter kündigen, braucht er hingegen nur die heute geltende 3-Monats-Frist einzuhalten.

Ihr Vorteil: Häufig wurde in solchen Altverträgen lediglich auf die damals geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen hingewiesen, ohne diese Fristen verbindlich zu vereinbaren, beispielsweise durch Wiedergabe des Gesetzestextes in einer Fußnote. In einem solchen Fall gilt nach der Gesetzesänderung auch für Sie die heutige Maximalfrist von (nur noch) 9 Monaten.

Verlängerte Fristen gelten im 2-Familienhaus

Befindet sich in dem von Ihnen selbst bewohnten Haus nur noch eine weitere Wohnung, dürfen Sie dem Mieter dieser Wohnung mit einer verlängerten Frist kündigen, ohne dass Sie sich auf ein besonderes berechtigtes Interesse berufen müssten. Die oben dargestellten Kündigungsfristen verlängern sich in diesem Fall um 3 Monate (§ 573a BGB). Der typische Anwendungsfall ist die Kündigung einer Einliegerwohnung.

MEIN TIPP

Doppelt kündigen

Haben Sie ein berechtigtes Interesse daran, dem Mieter Ihrer Einliegerwohnung zu kündigen, kündigen Sie ihm am besten gleich 2-fach. Beispielsweise kündigen Sie Ihrem Mieter wegen schuldhafter schwerwiegender Vertragsverletzungen oder wegen Eigenbedarfs mit der üblichen gesetzlichen Frist. Zusätzlich berufen Sie sich auf die 2-Familienhaus-Situation und kündigen „hilfsweise“ auch noch mit der verlängerten Frist des § 573a BGB. So erhöhen Sie die Erfolgschancen Ihrer Kündigung.

Ihr Vorteil: Haben Sie sich verrechnet und in Ihrer Kündigung ein falsches Enddatum angegeben, bleibt Ihre Kündigung dennoch wirksam. Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der korrekten Frist oder zu dem von Ihnen angegebenen späteren Datum.

Betriebskosten: Pauschale oder Vorauszahlung – wählen Sie die für Sie günstigste Variante

Bei jedem Mietverhältnis stehen Sie als Vermieter vor der Frage: Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung mit jährlicher Abrechnung oder sparen Sie sich den Aufwand und vereinbaren eine Pauschale oder sogar eine Bruttomiete? Und inwieweit ist das überhaupt zulässig?

Der Vorteil einer Betriebskostenvorauszahlung mit jährlicher Abrechnung liegt auf der Hand: Der Mieter zahlt exakt die in seinem konkreten Mietverhältnis entstehenden Kosten. Wer viel verbraucht, zahlt mehr. Und steigende Kosten, egal ob für Gas, Versicherungen oder Grundsteuer, fließen unmittelbar in die Abrechnung ein. Ihnen entstehen keine Verluste.

Betriebskostenvorauszahlung birgt auch Nachteile

Die Kehrseite der Vorauszahlung: Sie sind zur jährlichen Abrechnung verpflichtet. Diese ist immer mit einem gewissen Aufwand verbunden. Außerdem stellt die Rechtsprechung konkrete Anforderungen an die Form der Abrechnung, die Sie unbedingt kennen und einhalten müssen. Da die Kostenpositionen sich jedoch Jahr für Jahr wiederholen, stellt sich eine Abrechnungsroutine ein, die den Aufwand in überschaubaren Grenzen hält.

MEIN TIPP

Hilfen nutzen

Mit **VermieterRecht aktuell** gebe ich alle notwendigen Informationen und ein Muster an die Hand, damit Sie Ihre Betriebskostenabrechnung ohne großen Aufwand formgerecht erstellen können.

Versäumen Sie allerdings die Abrechnungsfrist oder können den rechtzeitigen Zugang Ihrer Abrechnung beim Mieter nicht beweisen, bleiben Sie auf etwaigen Nachzahlungsbeträgen sitzen. Außerdem müssen Sie dem Mieter auf sein Verlangen hin die Einsicht in die Abrechnungsbelege ermöglichen und sich mit etwaigen Einwendungen auseinandersetzen oder gar vor Gericht streiten. Selbst berechtigte Nachforderungen werden von manchem Mieter ignoriert und Sie laufen Ihrem Geld hinterher.

Durch eine regelmäßige Anpassung der Vorauszahlungen im Anschluss an eine Abrechnung können Sie jedoch allzu große Nachforderungsbeträge und damit das Risiko von Einnahmeausfällen deutlich reduzieren.

Pauschale: Bei Zentralheizung meist nicht möglich

Um sich die jährliche Abrechnungsarbeit zu sparen, vereinbart mancher Vermieter zusätzlich zur Grundmiete eine Betriebskostenpauschale oder gleich eine Bruttomiete, bei der für die Wohnraummiete einschließlich sämtlicher Betriebskosten ein einheitlicher Mietbetrag vereinbart wird.

Beachten Sie dabei jedoch unbedingt folgende Punkte:

1. Die Vereinbarung einer Pauschale darf nicht die Heiz- und Warmwasserkosten umfassen, wenn Heizwärme und/oder Warmwasser in Ihrer Immobilie zentral für mindestens 2 Parteien (ohne den Vermieter) bereitgestellt werden und Sie die Wärmekosten daher zwingend nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung auf Basis der gemessenen individuellen Verbräuche abrechnen müssen. Sie können dann nur hinsichtlich der übrigen (kalten) Betriebskosten eine Pauschale vereinbaren.
2. Die Möglichkeit, bei steigenden Betriebskosten die vereinbarte Pauschale zu erhöhen, müssen Sie ausdrücklich im Mietvertrag vereinbaren (§ 560 Abs. 1 S. 1 BGB). Wenn Sie dies versäumen, braucht Ihr Mieter auch bei einem langjährigen Mietverhältnis immer nur die ursprünglich vereinbarte Pauschale zu zahlen. Das kann langfristig zu erheblichen Verlusten führen.
3. Eine Anpassung der Bruttomiete können Sie nur im Rahmen einer allgemeinen Mieterhöhung vornehmen. Der Hinweis auf steigende Betriebskosten genügt hier nicht.

Pauschale: Wägen Sie Vor- und Nachteile ab

Soweit Sie eine Pauschale zulässig vereinbaren dürfen, können Sie sich die jährliche Abrechnungsarbeit sowie die Auseinandersetzung mit etwaigen Einwendungen Ihres Mieters sparen. Weiterer Vorteil: Bleiben die tatsächlichen Kosten unter der vereinbarten Pauschale, brauchen Sie dem Mieter kein Geld zurückzuzahlen. Haben Sie jedoch zu knapp kalkuliert, wird die Pauschale für Sie nachteilig, denn auch Sie können vom Mieter keine Nachzahlung fordern.

Möchten Sie die Pauschale erhöhen, gilt dies nur für die Zukunft. Außerdem müssen Sie dem Mieter genau erläutern, welche Kosten gegenüber dem Mietbeginn um wie viel gestiegen sind. Kostensteigerungen durch einen erhöhten Verbrauch bei gleichbleibenden Preisen können Sie nicht durch eine Erhöhung der Pauschale ausgleichen. Bei sinkenden Preisen müssen Sie die Pauschale entsprechend herabsetzen (§ 560 Abs. 3 BGB). Die Anpassung einer Pauschale im Lauf eines Mietverhältnisses erfordert daher ebenfalls einen gewissen Aufwand und birgt ein Streitpotenzial.

Fazit: Sind Sie nach den Regelungen der Heizkostenverordnung zu einer jährlichen Heizkostenabrechnung verpflichtet, liegt es nahe, auch die übrigen Betriebskosten im jährlichen Turnus mit dem Mieter abzurechnen. Der Mehraufwand ist meistens überschaubar. Brauchen Sie hingegen keine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung durchzuführen, ist die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale durchaus attraktiv. Achten Sie jedoch auf eine nicht zu knappe Kalkulation und vereinbaren Sie im Mietvertrag unbedingt die Möglichkeit der Anpassung der Betriebskostenpauschale bei sich ändernden Preisen.

Mieterhöhung mit Mietspiegel – diese 10 typischen Fallstricke sollten Sie unbedingt vermeiden

Mietspiegel sind die günstigste Möglichkeit, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Sie sind preisgünstig, einfach zu handhaben und werden von Mietern meist akzeptiert. Allerdings steckt der Teufel im Detail. Wir zeigen Ihnen die häufigsten Fehlerquellen und wie Sie diese leicht vermeiden können.

Fehler Nr. 1: Keine Zustimmung erbeten

Fehler: Ohne Hinweis auf die Notwendigkeit einer Zustimmung teilen Sie dem Mieter eine neue Miethöhe mit, die er ab einem festgelegten Datum zahlen soll.

Die Mieterhöhung auf Ortsniveau ist als Vertragsänderung gestaltet. Sie benötigen daher die Zustimmung des Mieters (§ 558 BGB). Haben Sie Ihr Mieterhöhungsverlangen entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen gestellt, ist der Mieter zur Zustimmung verpflichtet. Verweigert er diese, sieht das Gesetz vor, dass Sie seine Zustimmung gerichtlich durchsetzen können (§ 558b BGB).

Ohne seine Zustimmung ist der Mieter zur Zahlung der erhöhten Miete jedoch nicht verpflichtet. Zahlt er trotzdem, weil er von einer entsprechenden Pflicht ausgeht, kann er die Erhöhungsbeträge später von Ihnen zurückfordern *(BGH, Urteil v. 28.09.22, Az. VIII ZR 336/21)*.

So machen Sie es richtig: Fordern Sie den Mieter bei einer Mieterhöhung auf Ortsniveau immer zur Zustimmung auf.

Ihr Vorteil: Mit Zustimmung des Mieters ist die neue Miete vertraglich vereinbart. Dann spielt es auch keine Rolle mehr, ob Ihr Erhöhungsverlangen die formellen Anforderungen erfüllte und materiell begründet war *(BGH, Urteil v. 11.12.19, Az. VIII ZR 234/18)*. Die freiwillige Mieterzustimmung heilt also Fehler Ihrer Mieterhöhung. Mit einer gerichtlichen Klage auf Zustimmung hätten Sie aber bei fehlerhafter Erhöhungserklärung keinen Erfolg.

Fehler Nr. 2: Wartefrist nicht eingehalten

Fehler: Die letzte Mieterhöhung auf Ortsniveau erfolgte zum 01.09.2024. Da gerade ein neuer Mietspiegel veröffentlicht wurde, versenden Sie bereits im August 2025 das nächste Erhöhungsschreiben.

So machen Sie es richtig: Nach der letzten Mieterhöhung auf Ortsniveau müssen Sie mindestens ein Jahr warten, bevor Sie Ihrem Mieter erneut ein Mieterhöhungsverlangen zusenden.

Ihr Vorteil: Eine Modernisierungsmieterhöhung innerhalb des letzten Jahres hindert Ihre Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht. Ebenso unbeachtlich sind Erhöhungen der Betriebskosten im letzten Jahr.

Fehler Nr. 3: Kappungsgrenze zu niedrig berechnet

Fehler: Der Mieter mindert dauerhaft die Miete, etwa weil die Wohnung kleiner ist, als ursprünglich von Ihnen angegeben. Sie berechnen die Kappungsgrenze ausgehend von der geminderten Miethöhe. Oder: Sie ermitteln die Kappungsgrenze allein auf Basis der Grundmiete und lassen einen vereinbarten Möblierungszuschlag sowie den Betrag für den mitvermieteten Stellplatz unberücksichtigt.

So machen Sie es richtig: Die Kappungsgrenze besagt: Maximal 20% darf die Miete innerhalb von 3 Jahren erhöht werden. In vielen Städten und Gemeinden mit angespannter Wohnungssituation sind es nur 15%. Ausgangsbasis ist immer die Grundmiete einschließlich etwaiger Zuschläge, etwa für Möblierung oder Garagen. Nur Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen bleiben außen vor.

Fehler Nr. 4: Begründung auf ungeeigneten Mietspiegel gestützt

Fehler: Sie begründen Ihr Erhöhungsverlangen mit einem „Mietspiegel“, den Sie im Internet auf der Seite eines Immobilienvermittlungsportals gefunden haben. Dies entspricht nicht den gesetzlichen Begründungsanforderungen, Ihr Mieter braucht der Mieterhöhung daher nicht zuzustimmen.

So machen Sie es richtig: Als Begründungsmittel für Ihre Mieterhöhung sind nur Mietspiegel geeignet, die von einer Gemeinde erstellt oder anerkannt sind (§ 558c BGB). Alle Gemeinden über 50.000 Einwohner sind inzwischen verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

MEIN TIPP

Mieter überzeugen

In Gemeinden ohne Mietspiegel fällt es vielen Vermietern schwer, eine Mieterhöhung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen, etwa mit Vergleichswohnungen, zu begründen. Auch wenn Preisübersichten der Immobilienportale keine rechtsverbindlichen Mietspiegel sind, können Sie trotzdem versuchen, Ihren Mieter auf dieser Basis zu überzeugen, einer Mieterhöhung zuzustimmen. Denn stimmt er zu, kommt es auf die Art der gewählten Begründung nicht mehr an (siehe oben). Eine Klage auf Zustimmung wäre hier aber nicht erfolgreich.

Fehler Nr. 5: Ausstattung des Mieters berücksichtigt

Fehler: Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Ihre Wohnung legen Sie Ausstattungsmerkmale zugrunde, die der Mieter selbst in die Wohnung eingebracht hat, beispielsweise eine Einbauküche oder vom Mieter verlegtes Laminat. Ihr Erhöhungsverlangen ist in einem solchen Fall teilweise unbegründet.

So machen Sie es richtig: Bei Ihrer Mieterhöhung berücksichtigen Sie keine mietereigene Ausstattung.

Ihr Vorteil: Ausstattungsmerkmale von Vermieterseite, etwa die Küchenausstattung oder den Pkw-Stellplatz,

dürfen Sie bei der Mietspiegelanwendung auch dann wohnwerterhöhend berücksichtigen, wenn der Mieter hierfür vereinbarungsgemäß einen Zuschlag zahlt *(LG Berlin II, Urteil v. 25.06.24, Az. 67 S 80/24)*.

Fehler Nr. 6: Falsche Wohnfläche zugrunde gelegt

Fehler: Ihrem Mieterhöhungsverlangen haben Sie irrtümlich eine zu große Wohnfläche zugrunde gelegt.

Hat der Mieter Ihrer Mieterhöhung zugestimmt, ist die neue Miete zwar vertraglich vereinbart. Der Mieter kann wegen des gemeinsamen Irrtums über die Fläche aber eine Vertragsanpassung verlangen, wenn ihm ein Festhalten an der Vereinbarung nicht zumutbar ist (§ 313 BGB). Eine Herabsetzung der Miete scheidet aus, wenn die vereinbarte Mieterhöhung auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Fläche noch im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt *(BGH, Urteil v. 11.12.19, Az. VIII ZR 234/18)*.

Haben Sie Ihrer Berechnung eine zu kleine Wohnfläche zugrunde gelegt, können Sie leider keine Anhebung der Miete verlangen. Erst nach Ablauf der Wartefrist können Sie ein neues Zustimmungsverlangen auf Grundlage der richtigen Wohnfläche stellen – sofern die Kappungsgrenze eine weitere Mieterhöhung zulässt.

Fehler Nr. 7: Besonderheit der Inklusivmiete nicht beachtet

Fehler: Bei Ihrer Mieterhöhung berücksichtigen Sie nicht, dass Sie nur einen Teil der anfallenden Betriebskosten Ihrer Wohnung separat auf den Mieter umlegen. Die übrigen Betriebskosten werden mit der vom Mieter zu zahlenden Grundmiete abgedeckt (sogenannte (Teil-)Inklusivmiete). Bei einer Mieterhöhung bis zum Mietspiegelwert verschenken Sie dadurch bares Geld.

So machen Sie es richtig: Mietspiegel weisen reine Nettomieten aus, berücksichtigen also keine Betriebskosten. Um die Vergleichbarkeit zwischen der Mietspiegel-Nettomiete und der in Ihrem Mietvertrag geltenden (Teil-)Inklusivmiete herzustellen, dürfen Sie zu der ortsüblichen Nettomiete gemäß dem Mietspiegel einen Zuschlag in Höhe der aktuell in Ihrer konkreten Mietwohnung entstehenden, von Ihnen aber nicht umgelegten Betriebskosten hinzurechnen *(BGH, Urteil v. 20.01.10, Az. VIII ZR 141/09)*. Die Berechnung des Zuschlags müssen Sie in Ihrem Mieterhöhungsschreiben nachvollziehbar darstellen.

Fehler Nr. 8: Kein Zugangsnachweis

Achten Sie darauf, dass Sie den Zugang Ihres Mieterhöhungsschreibens beim Mieter beweisen können. Das ist wichtig, falls der Mieter nicht fristgerecht zustimmt und Sie seine Zustimmung daher gerichtlich einfordern müssen.

Fehler Nr. 9: Vorbehalt des Mieters hingenommen

Fehler: Der Mieter reagiert auf Ihr Erhöhungsschreiben mit einer Mängelanzeige. Vor dessen Beseitigung ist er nicht bereit, der Mieterhöhung zuzustimmen. Oder er erklärt seine Zustimmung nur unter Vorbehalt. Da der gerügte Mangel besteht, stimmen Sie zu.

Ist Ihr Mieter später trotz Mängelbeseitigung nicht bereit, die erhöhte Miete zu zahlen, können Sie keine Zahlung von ihm fordern, denn eine Zustimmung unter einer Bedingung ist unwirksam. Ist die Klagefrist bereits verstrichen, besteht Ihre einzige Möglichkeit darin, ein neues Erhöhungsverlangen mit neuen Fristen zu stellen.

So machen Sie es richtig: Verlangen Sie von Ihrem Mieter eine ausdrückliche und bedingungslose Zustimmung. Und zwar auch dann, wenn die Wohnung tatsächlich einen Mangel haben sollte. In diesem Fall dürfte der Mieter die Miete mindern, der Mieterhöhung zustimmen muss er aber trotzdem.

Fehler Nr. 10: Klagefrist versäumt

Fehler: Sie haben ein wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt. Dass der Mieter nicht zugestimmt hat und weiterhin die alte Miete zahlt, fällt Ihnen erst auf, als die Frist für eine Zustimmungsklage bereits verstrichen ist. Ihnen bleibt nur die Möglichkeit, ein neues Mieterhöhungsverlangen mit neuen Fristen zu stellen und damit eine Mieterhöhung zu einem späteren Zeitpunkt zu erreichen.

So machen Sie es richtig: Beachten Sie bei Ihrer Mieterhöhung unbedingt die verschiedenen gesetzlichen Fristen. Mit der nachstehenden Tabelle gelingt Ihnen das ganz einfach.

Fazit: Halten Sie bei Ihrer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete die Formalien genau ein. Die Praxis zeigt, dass viele Mieter eine Mieterhöhung akribisch prüfen. Doch bei ordnungsgemäßer Mieterhöhung erhalten Sie die Zustimmung des Mieters meist problemlos, denn auch die Mieter wissen um ihre Zustimmungspflicht.

Übersicht: Die Fristen Ihrer Mieterhöhung auf einen Blick

Zugang Ihres Mieterhöhungsverlangens zwischen		Ende der Überlegungsfrist und Beginn der Klagefrist	Ablauf der Klagefrist
1. Januar	31. Januar	31. März	30. Juni
1. Februar	28./29. Februar	30. April	31. Juli
1. März	31. März	31. Mai	31. August
1. April	30. April	30. Juni	30. September
1. Mai	31. Mai	31. Juli	31. Oktober
1. Juni	30. Juni	31. August	30. November
1. Juli	31. Juli	30. September	31. Dezember
1. August	31. August	31. Oktober	31. Januar
1. September	30. September	30. November	28./29. Februar
1. Oktober	31. Oktober	31. Dezember	31. März
1. November	30. November	31. Januar	30. April
1. Dezember	31. Dezember	28./29. Februar	31. Mai

Schriftform für Gewerbemietverträge aufgehoben: Altverträge sind noch bis zum Jahresende kündbar

Seit dem 01.01.2025 ist die Schriftform für Gewerbemietverträge abgeschafft. Seitdem können Sie Gewerbemietverträge auch in Textform, also etwa per E-Mail, für eine feste Laufzeit von mehr als einem Jahr rechtswirksam abschließen (§§ 578, 550 BGB). Für Altverträge gilt die frühere Schriftformregelung nur noch bis zum 31.12.2025. Prüfen Sie daher jetzt, ob Sie die Übergangsvorschrift noch zu Ihrem Vorteil nutzen können.

Sowohl Vermieter als auch Mieter haben Schriftformverstöße bisher gern genutzt, um sich von einem unliebsam gewordenen Mietvertrag mit fest vereinbarter Laufzeit bereits vorzeitig wieder zu lösen. Denn wird die vorgeschriebene Form nicht eingehalten, ist die Laufzeitvereinbarung unwirksam und der Vertrag kann jederzeit mit 6-monatiger Frist zum Quartalsende gekündigt werden. Das gilt für jede Art von Mietvertrag, ist aber vor allem für Ihre Gewerbemietverträge relevant, denn Gewerbemietverträge werden in der Praxis häufig mit mehrjähriger Festlaufzeit abgeschlossen.

Zwar gilt insoweit für Gewerbemietverträge seit dem 01.01.2025 anstelle der Schriftform nur noch die Textform. Bei Ihren älteren Gewerbemietverträgen, die Sie bereits vor dem 01.01.2025 abgeschlossen haben, können Sie sich auf einen Schriftformverstoß aber noch bis zum 31.12.2025 berufen und den Vertrag mit der gesetzlichen Frist kündigen.

Bitte beachten Sie: Eine Kündigung kann Ihnen ausnahmsweise aus Treu und Glauben verwehrt sein (§ 242 BGB), beispielsweise wenn Sie selbst an der formunwirksamen Vereinbarung mitgewirkt haben und diese für Sie nur von Vorteil war *(BGH, Urteil v. 12.07.17, Az. VIII ZR 214/16)*.

MEIN TIPP

Verträge jetzt prüfen

Möchten Sie einen Gewerbemietvertrag vorzeitig beenden, überprüfen Sie jetzt, ob Sie nach der früheren Schriftformregelung einen Schriftformverstoß feststellen können, und nutzen Sie noch vor Jahresende Ihre Kündigungsmöglichkeit.

So ist die Schriftform erfüllt

Die Einhaltung der Schriftform beinhaltet dreierlei:

1. **Schriftliche Fixierung aller wesentlichen Vertragsbedingungen:** Aus der Vertragsurkunde muss die Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über die Parteien des Mietverhältnisses, den Mietgegenstand, die Miethöhe sowie die Vertragsdauer hervorgehen.
2. Einheitlichkeit der Urkunde:

Anlagen: Sind wesentliche vertragliche Vereinbarungen in Anlagen ausgelagert, muss die Zusammengehörigkeit der Schriftstücke zweifelsfrei kenntlich gemacht werden. Im Hauptvertrag müssen alle ergänzenden Anlagen zweifelsfrei benannt und in Bezug genommen werden.

Nachtragsvereinbarung: Jede Nachtragsvereinbarung muss ihrerseits die Schriftform erfüllen. Insbesondere muss sie hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag einschließlich sämtlicher bisher vereinbarter Nachtragsvereinbarungen Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des urspünglichen Vertrags bleiben soll. Durch formwirksame Nachtragsvereinbarung können vorherige Schriftformmängel geheilt werden.

3. **Unterschriften:** Der Vertrag/Nachtrag muss von beiden Parteien eigenhändig unterschrieben sein (§ 126 BGB). Alternativ kann eine qualifizierte elektronische Signatur verwendet werden (§ 126a BGB).

Änderung von Nebenkostenvorauszahlungen oder Grundmiete – formbedürftig oder nicht?

In einer aktuellen Entscheidung zum Gewerbemietrecht hat der BGH klargestellt, dass die Änderung einer im Vertrag vereinbarten Nebenkostenvorauszahlung unabhängig von ihrer Höhe eine wesentliche und damit formbedürftige Vertragsänderung darstellt *(Beschluss v. 14.05.25, Az. XII ZR 88/23)*.

Doch beachten Sie bitte: Dies gilt nur, wenn die Änderung der Vorauszahlung im Wege einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Mietparteien getroffen wird. Sieht Ihr Gewerbemietvertrag jedoch vor, dass Sie als Vermieter nach einer Abrechnung die Vorauszahlungen durch eine einseitige Erklärung anpassen dürfen, so wie Sie dies auch per Gesetz in Ihren Wohnungsmietverträgen dürfen (§ 560 BGB), brauchen Sie nur die in Ihrem Mietvertrag für eine solche Erklärung vorgesehene Form einzuhalten. Ist dort keine Form vorgesehen, dürfen Sie sogar mündlich eine Anpassung vornehmen, ohne die Laufzeit Ihres Gewebemietvertrags zu gefährden *(BGH, Urteil v. 05.02.14, Az. XII ZR 88/23)*.

Für Anpassungen der Grundmiete gilt dieselbe Unterscheidung: Erfolgt die Mietanpassung durch eine vertragliche Vereinbarung mit Ihrem Gewerbemieter, muss diese Vereinbarung zusammen mit dem Grundvertrag seit Januar 2025 die Textform erfüllen (§§ 578, 550 BGB). Sieht Ihr Mietvertrag Änderungen aufgrund einer Anpassungsautomatik oder aufgrund einer einseitigen Erklärung vor, wie dies bei Indexmietvereinbarungen in Gewerbemietverträgen häufig vorkommt, gelten diese gesetzlichen Formvorgaben nicht *(BGH, Urteil v. 11.04.18, Az. XII ZR 43/17)*.

Schadenersatz am Mietende – hat die Versicherung richtig gerechnet?

Frage: *Die Katzen meines Mieters haben mehrere Lamellen und das Zugseil eines Lamellenvorhangs beschädigt. Der Vorhang war erst 6 Jahre alt und ansonsten noch in bestem Zustand, daher habe ich nur die beschädigten Teile ersetzen lassen. Da es sich um einen individuell gefertigten Vorhang handelt, hat die Reparatur 350 € gekostet. Die Haftpflichtversicherung des Mieters hat mir nur die Hälfte der Kosten erstattet, da ein Abzug „neu für alt" zu berücksichtigen sei. Ist das richtig?*

Dr. Mahlstedt: Bei der Berechnung der Höhe eines Schadens müssen Sie sich einen Abzug „neu für alt" immer dann gefallen lassen, wenn die beschädigte Sache nicht repariert, sondern durch eine neue ersetzt wird. Denn die neue Sache anstelle einer gebrauchten hält typischerweise wieder länger und weist damit einen Mehrwert auf, für den Ihr Mieter nicht zahlen muss. Von den Kosten eines neuen Lamellenvorhangs wäre daher ein Abzug gerechtfertigt.

Allerdings haben Sie gar keinen neuen Vorhang angeschafft, sondern nur einige beschädigte Teile erneuern lassen. Daher handelt es sich nicht um eine Neuanschaffung, sondern um eine Reparatur.

Der Vorhang insgesamt hat dadurch keine Wertsteigerung erfahren und seine Lebensdauer hat sich nicht verlängert. Für einen Abzug von den Reparaturkosten besteht daher keine Grundlage.

Staffelmiete herabsetzen – was muss ich dabei beachten?

Frage: *In meinem Mietvertrag sind Staffelmieten vereinbart. Die Miete erhöht sich jährlich am 01.03. um 30 €. Der Mieter hat mich darauf hingewiesen, dass die Miete inzwischen über dem Mietspiegel liegt, und bittet um eine entsprechende Reduzierung. Ich möchte keinen Rechtsstreit riskieren. Wie gehe ich am besten vor?*

Dr. Mahlstedt: Der Einwand Ihres Mieters ist überhaupt nur relevant, wenn Ihre Wohnung in einem Gebiet mit Mietpreisbremse liegt und Sie sich nicht auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen können. Dies wäre zunächst zu prüfen (§§ 556d ff. BGB).

Weiterhin ist die Miete nur unzulässig hoch, wenn sie mehr als 10% über dem Mietspiegel liegt. Eine geringfügigere Überschreitung des Mietspiegelwerts wäre unproblematisch und von Ihrem Mieter hinzunehmen.

Lag bei Fälligkeit der ersten Miete der aktuellen Staffel, also am 01.03.2025, die Miete tatsächlich mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel, kann Ihr Mieter eine Absenkung der aktuellen Miete auf „Mietspiegel + 10%" verlangen. Die Staffelmietvereinbarung im Übrigen bleibt aber bestehen.

Bei der nächsten Mieterhöhung am 01.03.2026 ist dann allerdings erneut zu überprüfen, ob die neue Mietstaffel die Mietpreisbremse unzulässig überschreitet und daher wiederum eine Absenkung erfolgen muss. Ist beispielsweise in der Zwischenzeit ein neuer Mietspiegel erschienen, kann die Beurteilung im nächsten Jahr auch ganz anders ausfallen.

Gilt am Ort Ihrer Mietwohnung keine Mietpreisbremse, ist die Staffelmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete unabhängig und Sie brauchen auf die Bitte Ihres Mieters nicht einzugehen.

Möchten Sie Ihren Mieter halten und nicht riskieren, dass er sich eine preisgünstigere Wohnung sucht, können Sie ihm jederzeit anbieten, die ursprüngliche Staffelmietvereinbarung aufzuheben und durch eine neue mit geringerer Steigerung zu ersetzen. Achten Sie dabei auf:

- Schriftliche Vereinbarung
- Angabe des Erhöhungsbetrags oder der jeweiligen neuen Miete in Euro
- Angabe des Datums, zu dem die jeweilige Mietstaffel wirksam wird
- Die Miete bleibt jeweils mindestens 1 Jahr lang unverändert.

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

Hecken dürfen ungebremst wachsen

Aus dem Begriff der Hecke lässt sich keine generelle Begrenzung auf eine bestimmte Höhe ableiten. Hält eine Hecke die landesgesetzlichen Vorgaben über Grenzabstände ein, kann der Nachbar daher – von etwaigen Härtefällen abgesehen – keinen Rückschnitt auf eine bestimmte Höhe verlangen *(BGH, Urteil v. 28.03.25, Az. V ZR 185/23)*.

Mieter muss richtig lüften

Hat der Vermieter nach dem Einbau neuer Fenster und erstmaligem Auftreten von Schimmel den Mieter auf vermehrtes richtiges Lüften hingewiesen, muss der Mieter sein bisheriges Lüftungsverhalten umstellen. Unterlässt er dies, kann er bei wiederholtem Schimmelbefall vom Vermieter keine Beseitigung verlangen und ist nicht zur Mietminderung berechtigt *(LG Landshut, Urteil v. 08.01.25, Az. 15 S 339/23)*.

Sachbeschädigung durch Bleistiftkritzeleien

Bleistiftschmierereien auf Wänden und Fensterbrettern stellen eine Sachbeschädigung dar, die den Mieter zur Zahlung von Schadenersatz verpflichtet. Der Vermieter muss den Mieter nicht zuvor unter Fristsetzung zur Beseitigung auffordern *(AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 15.10.24, Az. 17 C 33/24)*.

Mietminderung bei Legionellenbefall

Erst ab einer Legionellenbelastung von 10.000 kbE/100 ml kann von einer Gesundheitsgefahr ausgegangen werden und besteht daher ein Mangel der Mietsache, der zur Mietminderung berechtigt. Individuelle Empfindlichkeiten des Mieters sind nicht zu berücksichtigen *(LG Dresden, Urteil v. 24.09.24, Az. 4 S 81/23)*.

Arbeitgeber als Mieter

Die Vermietung von Wohnräumen an einen Arbeitgeber, der diese seinen Arbeitnehmern überlassen möchte, ist als gewerbliches Mietverhältnis kündbar, selbst wenn kommentarlos ein Formular für Wohnraummiete verwendet wird. *(KG Berlin, Beschluss v. 18.09.24, Az. 8 U 40/24)*.

Untervermietung brauchen Sie Ihrem Mieter nur bei konkreter Rückkehrabsicht zu gestatten

Möchte ein Mieter, der seinen Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort begründet, nur eventuell oder „im Notfall" wieder in die Wohnung zurückkehren, kann er vom Vermieter keine Erlaubnis zur Untervermietung verlangen *(LG Berlin, Beschlüsse v. 25.11.24 und 30.12.24, Az. 63 S 202/24)*.

Der Mieter ist zu einer Untervermietung nicht nur berechtigt, wenn er sich auch selbst weiterhin überwiegend dort aufhält. Er kann die Zustimmung zur Untervermietung eines Teils der Mietwohnung auch dann vom Vermieter verlangen, wenn er seinen tatsächlichen Wohnsitz und Lebensmittelpunkt vorübergehend an einen anderen Ort verlegt *(BGH, Urteil v. 23.11.05, Az. VIII ZR 4/05)*. Das gilt aber nur, wenn der Mieter die konkrete Absicht hat, in die Mietwohnung zurückzukehren.

In dem Berliner Fall wollte sich der Mieter die Wohnung aber nur „für den Notfall" erhalten, falls er nach dem Ende eines befristeten Wegzugs keine andere Wohnung in einer besseren Wohngegend findet.

Das lässt erkennen, dass der Mieter gerade nicht wieder in die Mietwohnung einziehen möchte, sofern es sich irgendwie vermeiden lässt. Sein Rückkehrwille ist in diesem Fall nicht konkret genug. Daher kann er vom Vermieter keine Zustimmung zur Untervermietung verlangen.

Betriebskostenabrechnung versäumt? Vorauszahlungen bleiben bei Ihnen

Rechnet der Vermieter über die Betriebskosten nicht fristgerecht ab, kann der Mieter die aktuellen Vorauszahlungen einbehalten, bis der Vermieter die Abrechnung vorlegt. Nutzt der Mieter diese Möglichkeit nicht, sondern zahlt weiterhin, kann er seine Vorauszahlungen auch nach dem Ende des Mietverhältnisses nicht mehr zurückverlangen *(AG Bottrop, Urteil v. 15.08.24, Az. 10 C 25/24)*.

Ist Ihr Mieter gemäß dem Mietvertrag zur Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen verpflichtet, müssen Sie ihm jährlich eine Abrechnung erstellen. Falls Sie dies versäumen, darf der Mieter als Druckmittel die weiteren Vorauszahlungen einbehalten, bis Sie die Abrechnung erstellt haben. Ist das Mietverhältnis inzwischen beendet, kann er stattdessen die geleisteten Vorauszahlungen herausverlangen.

Ihr Vorteil: Ist die Abrechnungsfrist bereits während des noch bestehenden Mietverhältnisses abgelaufen, hätte der Mieter bereits in den folgenden Monaten seine Vorauszahlungen zurückhalten können. Wenn er diese Gelegenheit nicht nutzt, darf er auch nach dem Ende des Mietverhältnisses seine gezahlten Vorauszahlungen nicht von Ihnen zurückfordern. Allerdings kann er von Ihnen verlangen, dass Sie die Abrechnung erstellen, und ein danach ermitteltes Guthaben müssen Sie ihm auszahlen.

Die nächsten Ausgaben von „VermieterRecht aktuell" erscheinen am 26.08.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Bankbürgschaft als Mietsicherheit? Sichern Sie sich gegen diese Risiken unbedingt ab
- Ein Mitmieter zieht aus – dennoch bleibt er Ihr Mieter, auch nach mehr als 30 Jahren
- Spezialausgabe: Balkonkraftwerke & Co. – Was Ihr Mieter (so nicht) verlangen darf

VRA-202510