VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 09 • September 2025

Berlin, den 26.08.2025

Politik tritt bei Mieten weiter auf die Bremse

Liebe Leserin, lieber Leser,

das erste Gesetz zum Mietrecht, das unser neues Parlament beschlossen hat, war die Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029. Wahrlich keine Ruhmestat. Mögen Mieter auch jubilieren – die immer wieder geforderte und gefeierte Deckelung der Mieten schafft keine einzige zusätzliche Wohnung. Im Gegenteil!

Nun werden wieder die Bundesländer aktiv, um diejenigen Städte und Gemeinden festzulegen, in denen die Mietpreisbremse neu oder weiterhin gelten soll. Auch hier stehen die Zeichen leider auf Ausweitung der Bremse.

Alle Bundesländer, in denen die Mietpreisbremse bereits Mitte 2025 ausgelaufen wäre, haben sie bereits bis Ende 2025 verlängert. Und Nordrhein-Westfalen beispielsweise hat die Regelung schon von bisher 18 auf jetzt 57 Kommunen ausgedehnt. Von einer Verlängerung bis 2029 werden wohl alle gern Gebrauch machen – sofern nicht das Bundesverfassungsgericht dem Bremsen ein Ende setzt. Schön wär's!

Ihr Tobias Mahlstedt

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

BGH: Nur eine wirklich ausgehandelte Individualvereinbarung ist wirksam!

Vor gut einem Jahr hatte der BGH entschieden, dass individuelle Vereinbarungen zur Quotenabgeltung von Schönheitsreparaturen zulässig sind. Als vorformulierte Vertragsklauseln sind derartige Regelungen hingegen unwirksam *(Urteil v. 06.03.24, Az. VIII ZR 79/22)*. Nun hat der BGH klargestellt, dass es für ein individuelles Aushandeln nicht genügt, dem Mieter die Wahl zwischen 2 Alternativen zu lassen *(Beschluss v. 08.04.25, Az. VIII ZR 245/22)*.

Die Anforderungen an eine individuelle Vereinbarung im Mietvertrag sind hoch. Nicht ausreichend ist es daher, wenn

- eine Regelung handschriftlich in ein Formular eingefügt wird,
- Sie dem Mieter eine vorformulierte Klausel vor seiner Unterschrift erläutern,
- im Vertrag die vorformulierte Erklärung steht, der Vermieter sei zu Verhandlungen bereit gewesen und der Vertragsinhalt ausgehandelt worden, oder
- Sie dem Mieter die Wahlmöglichkeit zwischen mehreren von Ihnen vorgegebenen Alternativen eröffnen.

Aushandeln bedeutet mehr als Verhandeln

Individuell ausgehandelt ist eine Regelung nur, wenn Sie die für Sie günstige und von der gesetzlichen „Standard"-Regelung abweichende Bestimmung nachweislich ernsthaft zur Disposition gestellt haben. Der Mieter muss die reelle Chance haben, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingung auch zu seinen Gunsten zu beeinflussen, etwa indem er eigene Textvorschläge machen kann, über die Sie mit ihm zu verhandeln bereit sind.

Bitte beachten Sie: Auch wenn einzelne Vereinbarungen im Vertrag tatsächlich individuell ausgehandelt wurden, gilt damit nicht automatisch der gesamte Vertrag mit all seinen Regelungen als Individualvereinbarung. Die Gerichte beurteilen vielmehr jede Bestimmung separat.

MEIN TIPP

Nachweisbar aushandeln

Machen Sie Ihrem Mieter Ihre Verhandlungsbereitschaft nachweislich deutlich. Lassen Sie ihn eigene Formulierungsvorschläge machen. Ziehen Sie Zeugen zu den Verhandlungen hinzu, fertigen Sie Gesprächsprotokolle an und bewahren Sie den Schriftwechsel sowie die Vertragsentwürfe auf, um in einem späteren Streitfall das Aushandeln der konkreten Regelung belegen zu können.

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Ein Mitmieter zieht aus – dennoch bleibt er Ihr Mieter, auch nach mehr als 30 Jahren 2
- Betriebskosten: Eine frühzeitige Abrechnung bringt Ihnen finanzielle Vorteile 3
- Glasfaserbereitstellung: Dokumentieren Sie die Wirtschaftlichkeit 3
- Barkaution oder Bürgschaft – sichern Sie Ihre finanziellen Risiken bestmöglich ab 4–5
- Wärmepumpe – so stellen Sie richtig auf eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung um 6
- BGH: Pflanzen hinter dem Gartenzaun – so hoch dürfen sie wachsen 6
- Leserfragen: Wann endet die 6-monatige Verjährungsfrist? Zwei Mieter, eine Unterschrift – wer ist mein Mieter? Kappungsgrenze bei Vereinbarung der Mieterhöhung?..... 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zu Nutzungsentschädigung, Mietminderung und Fristsetzung 8

Ein Mitmieter zieht aus – dennoch bleibt er Ihr Mieter, auch nach mehr als 30 Jahren

Im Vermietungsalltag kommt es häufig vor, dass eine Wohnung an mehrere Personen gemeinsam vermietet wird, es dann aber in der Beziehung kriselt und ein Mieter auszieht. Doch Vorsicht: Der Auszug beendet das Mietverhältnis nicht, wie ein Berliner Vermieter jetzt leidvoll erfahren musste *(LG Berlin II, Urteil v. 19.11.24, Az. 63 S 156/24).*

Der Fall: Ein Paar mietete gemeinsam eine Wohnung. Bereits 4 Jahre später zog der Mann aus. Der Vermieter behandelte die in der Wohnung verbliebene Frau in der Folgezeit als die alleinige Mieterin, und auch diese berief sich zunächst nicht auf den Mitmieter. Nach mehr als 30 Jahren trat der Mann jedoch plötzlich wieder in Erscheinung und verlangte von dem inzwischen neuen Vermieter die Bestätigung, dass er weiterhin Mitmieter der Wohnung sei. Und das Landgericht gab ihm Recht.

Ausscheiden aus einheitlichem Vertrag nur mit Vereinbarung

Durch seinen Auszug allein scheidet kein Mieter aus dem Mietvertrag aus. Wer die Wohnung verlässt, bleibt daher trotzdem Ihr Mieter. Eine Pflicht, die angemietete Wohnung tatsächlich zu bewohnen, besteht nicht.

Haben mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung angemietet, können sie das Mietverhältnis nur gemeinsam beenden. Möchte lediglich einer von mehreren Mietern aus dem Mietvertrag entlassen werden, ist eine Vereinbarung zwischen allen Mietern und allen Vermietern erforderlich.

Während die Kündigung einer Wohnung nur schriftlich erfolgen kann, ist eine Mietaufhebungsvereinbarung auch formlos möglich. Dann muss aber dem Verhalten aller beteiligten Personen zu entnehmen sein, dass sie eine einvernehmliche Vertragsbeendigung wollen. Typisches Beispiel aus der Praxis: Die Mieter räumen die Wohnung und der Vermieter nimmt die Schlüssel zurück. Dies kann regelmäßig als einvernehmliche Mietaufhebung angesehen werden.

Im Berliner Fall konnte der Vermieter jedoch keine Erklärung und kein Verhalten des Mitmieters beweisen, aus dem sich sein Wunsch zum Ausscheiden aus dem Mietverhältnis ergeben hätte. Sein Auszug genügt hierfür nicht. Und der Umstand, dass die Frau sich etliche Jahre wie die alleinige Mieterin verhalten hat und auch vom Vermieter so behandelt wurde, kann dem Mitmieter nicht zum Nachteil gereichen.

Sorgen Sie für klare Verhältnisse

Möchte einer von mehreren Mietern aus dem gemeinsamen Vertrag ausscheiden, überlegen Sie zunächst, ob Sie bereit sind, das Mietverhältnis nur mit demjenigen, der gern bleiben möchte, fortzusetzen. Das ist allein Ihre Entscheidung. Falls ja, schließen Sie mit allen Mietern eine schriftliche Vereinbarung zum Ausscheiden des einen Mitmieters aus dem Vertrag.

Falls nein, weisen Sie Ihre Mieter darauf hin, dass der ausziehende Mieter weiterhin Partner des Mietvertrags bleibt, also auch weiterhin für die Miet- und Betriebskostenzahlungen geradestehen muss, und dass die Mieter nur gemeinsam kündigen können. Häufig hat der auszugswillige Mitmieter einen Anspruch gegen die übrigen, an einer gemeinsamen Kündigung mitzuwirken.

Solange der bisherige Vertrag nicht geändert ist, bedeutet das aber für Sie: Zahlen die in der Wohnung verbliebenen Mieter nicht, können Sie von dem Mieter, der die Wohnung verlassen hat, die volle Miete verlangen. Umgekehrt gilt aber auch: Jede Mieterhöhung, jedes Kündigungsschreiben und alle anderen Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, müssen Sie nach wie vor immer an alle Mieter richten.

MEIN TIPP

Vollmachtsklausel vereinbaren

Nehmen Sie am besten eine Vollmachtsklausel in Ihren Mietvertrag auf. Dann können Sie Ihre Schreiben, die selbstverständlich an alle Mieter gerichtet sein müssen, einfach an die Adresse der Mietwohnung zustellen. Die neue Adresse eines verschwundenen Mitmieters brauchen Sie dann nicht mühsam ausfindig zu machen.

Bitte beachten Sie: Eine Sonderregelung besteht für Ehepartner. Diese können anlässlich einer rechtskräftigen Scheidung gemeinschaftlich erklären, dass einer von ihnen den Mietvertrag allein fortsetzt (§ 1568a BGB). Auf Ihr Einverständnis oder Ihre Zustimmung kommt es hier ausnahmsweise nicht an.

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

Betriebskosten: Eine frühzeitige Abrechnung bringt Ihnen finanzielle Vorteile

Immer wieder erleben Vermieter und Verwalter, dass Mieter eine Betriebskostennachzahlung ablehnen mit der Behauptung, sie hätten die Abrechnung nicht rechtzeitig, nicht vollständig oder überhaupt nicht erhalten. Dann benötigen Sie einen sicheren Zugangsnachweis. Doch teure Zustellkosten können Sie sich sparen.

Wer seine Betriebskostenabrechnung erst kurz vor Jahresende erstellt und versendet, muss sich den Nachweis des rechtzeitigen Zugangs beim Mieter meistens teuer erkaufen. Zur Sicherheit werden alle Abrechnungen per Einschreiben versendet oder mithilfe eines Boten oder gar des Gerichtsvollziehers zugestellt.

Rechnen Sie stattdessen frühzeitig über Ihre Betriebskosten ab. Jetzt im September können Sie es sich nämlich ohne Risiko leisten, die Abrechnungen zunächst per einfachem Brief oder noch kostengünstiger per E-Mail zu versenden. Viele Mieter werden den Nachzahlungsbetrag entweder anstandslos überweisen oder Einwendungen erheben. Nur für die wenigen Mieter, die keinerlei Reaktion zeigen, benötigen Sie anschließend eine kostspielige Zustellung mit Zugangsnachweis.

MEIN TIPP

Vollständigkeit dokumentieren

Beim E-Mail-Versand ist es ratsam, alle Seiten der Abrechnung in einem einheitlichen PDF-Dokument zusammenzufassen. Beim Postversand lassen Sie sich die Vollständigkeit der Abrechnung am besten durch einen Zeugen bestätigen, der die Unterlagen kuvertiert und versendet. Eine zugehörige Heizkostenabrechnung eines Abrechnungsdienstes muss dem Mieter als Teil der Abrechnung ebenfalls vollständig zugehen.

Glasfaserbereitstellung: Dokumentieren Sie bei aufwendigen Maßnahmen die Wirtschaftlichkeit

Möchten Sie Ihre Immobilie mittels Glasfaser an das schnelle Internet anschließen lassen, dürfen Sie Ihren Mietern das Glasfaserbereitstellungsentgelt als Betriebskosten in Rechnung stellen – vorausgesetzt, Sie haben wirtschaftlich gehandelt (§ 556 Abs. 3a BGB).

Lassen Sie Ihr Mietobjekt von dem Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes erstmals mit einer vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehenden Netzinfrastruktur ausstatten und wird dieses gebäudeinterne Netz an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität („schnelles Internet") angeschlossen, kann der Netzbetreiber von Ihnen ein Glasfaserbereitstellungsentgelt verlangen (§ 72 Telekommunikationsgesetz – TKG).

Glasfaserbereitstellungsentgelt ist gesetzlich geregelt

Als Glasfaserbereitstellungsentgelt darf der Netzbetreiber Ihnen höchstens 60 € je Wohneinheit und Jahr in Rechnung stellen, und zwar im Regelfall für maximal 5 Jahre. Nur in begründeten Ausnahmefällen, wenn es sich um eine aufwendige Maßnahme handelt, die Gesamtkosten je Wohnung also 300 € übersteigen, verlängert sich dieser Zeitraum auf bis zu 9 Jahre. Die Obergrenze je Wohnung beträgt damit maximal 540 €. Das Entgelt setzt weiterhin voraus, dass die Glasfasernetzinfrastruktur bis spätestens zum 31.12.2027 betriebsbereit ist.

Bitte beachten Sie: Möchte der Netzbetreiber den Zeitraum von 5 Jahren überschreiten, muss er Ihnen begründet darlegen, weshalb es sich um eine aufwendige Maßnahme handelt und eine Refinanzierung innerhalb von 5 Jahren nicht möglich ist (§ 72 Abs. 2 TKG).

Bereitstellungskosten sind umlagefähige Betriebskosten

Sowohl das oben beschriebene Bereitstellungsentgelt als auch Ihre Kosten für den Betriebsstrom stellen Betriebskosten dar und sind damit grundsätzlich umlagefähig – vorausgesetzt, Ihr Mieter kann seinen Telekommunikationsanbieter über seinen Anschluss frei wählen (§ 2 Nr. 15 BetrKV).

Bitte beachten Sie: Sie dürfen dem Mieter das Bereitstellungsentgelt nur in Rechnung stellen, wenn Sie die Maßnahme wirtschaftlich durchgeführt haben. Für aufwendige Maßnahmen mit mehr als 300 € Gesamtkosten braucht Ihr Mieter nur dann zu zahlen, wenn Sie vor Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung „soweit möglich" 3 Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt haben (§ 556 Abs. 3a BGB).

Wendet Ihr Mieter gegen Ihre Betriebskosten ein, diese seien unwirtschaftlich, muss er diese Behauptung regelmäßig auch beweisen *(BGH, Urteil v. 17.12.14, Az. XII ZR 170/13)*. Hier jedoch ist es umgekehrt: Ihnen wird der Nachweis der wirtschaftlichen Durchführung der Glasfaserbereitstellung angelastet.

MEIN TIPP

Angebote dokumentieren

Bewahren Sie die eingeholten Angebote auf, so lange Sie das Entgelt auf Ihren Mieter umlegen. Konnten Sie keine 3 Angebote vor Ort beschaffen, dokumentieren Sie insoweit unbedingt Ihre vergeblichen Bemühungen. Sonst bleiben Sie auf dem Glasfaserentgelt sitzen.

Barkaution oder Bürgschaft? So sichern Sie Ihre finanziellen Risiken als Vermieter bestmöglich ab

Auf die Vereinbarung einer Mietkaution sollten Sie zu Ihrer eigenen Sicherheit in keinem Mietverhältnis verzichten. Doch welche Art der Kaution ist empfehlenswert? Worauf gilt es zu achten?

Für alle Formen der Mietkaution gilt: Der Mieter ist zur Bereitstellung einer Mietsicherheit nur verpflichtet, wenn Sie dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart haben.

Als Kautionshöhe dürfen Sie bei Wohnungsmietverträgen maximal die 3-fache Monatsmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschale) vereinbaren. Nutzen Sie diesen Rahmen in voller Höhe aus.

Die Mietsicherheit müssen Sie von Ihrem eigenen Vermögen getrennt anlegen. Für die Bank muss erkennbar sein, dass die Kaution nicht Ihnen gehört, sondern nur zur Sicherheit übergeben ist und letztlich dem Mieter zusteht. Erträge aus der Anlage stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

Während der Mietzeit dürfen Sie die Kaution nur für solche Forderungen aus dem Mietverhältnis verwenden, die unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Anschließend können Sie vom Mieter verlangen, dass er die Kaution wieder auffüllt.

Ihre wichtigste Bedeutung erhält die Kaution am Ende der Mietzeit. Sie sichert grundsätzlich alle Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen Ihren Mieter ab. Einzige Ausnahme: Bei preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen dürfen Sie auf die Kaution nur wegen Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zugreifen, also nicht bei Mietrückständen (§ 9 Abs. 5 S. 1 WoBindG).

1. Barkaution: Die beste Sicherheit

Die typische Form der Mietkaution ist die Barkaution. Hierzu eröffnen Sie bei einem Kreditinstitut Ihrer Wahl auf Ihren Namen ein Mietkautionskonto (offenes Treuhandkonto). Die Gelder sind anzulegen „zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz“ (§ 551 Abs. 3 BGB). Der Mieter überweist die vereinbarte Kautionssumme auf das Kautionskonto. Übergibt er Ihnen stattdessen Bargeld, zahlen Sie dieses unverzüglich auf das Kautionskonto ein.

Der Mieter ist berechtigt, die Kautionssumme in 3 gleichen Raten aufzubringen. Die 1. Rate ist zum Mietbeginn fällig, die beiden Folgeraten muss er mit der 2. und 3. Monatsmiete zahlen (§ 551 Abs. 2 BGB).

Die Barkaution hat viele Vorteile

Zahlt der Mieter die Kaution nicht wie vereinbart, sondern gerät mit einem Kautionsbetrag in Höhe von 2 Monatsmieten (ohne Betriebskosten) in Verzug, dürfen Sie ihm ohne Abmahnung sofort fristlos kündigen (§ 569 Abs. 2a BGB). Allerdings gilt auch hier wie bei der Kündigung wegen Mietzahlungsverzugs, dass bei nachträglichem vollständigem Ausgleich des Rückstands Ihre Kündigung unwirksam wird.

Der wichtigste Vorteil: Da Sie die Barkaution auf Ihren Namen anlegen, haben Sie am Ende der Mietzeit einen einfachen Zugriff auf das Geld, ohne dass Sie die Berechtigung Ihrer Forderungen zunächst umfangreich nachweisen müssten. Sie können die Kaution daher auch verwenden, wenn der Mieter Ihre Forderungen bestreitet *(BGH, Urteil v. 28.10.20, Az. VIII ZR 230/19)*. Es liegt dann an ihm, seinen vermeintlichen Anspruch auf Rückzahlung der Kaution gerichtlich geltend zu machen.

Bei der Barkaution haben Sie, wenn der Mieter die Rückzahlung der Kaution fordert, außerdem die Möglichkeit, mit Ihren Schadenersatzforderungen auch dann noch aufzurechnen, wenn diese inzwischen verjährt sind. Die Kaution dürfen Sie also in der entsprechenden Höhe behalten.

Bitte beachten Sie: Sind Ihnen jedoch Miet- oder Betriebskostenforderungen bereits während des Mietverhältnisses verjährt, ist eine Aufrechnung mit der Mietkaution nicht möglich.

Nachteil: Kontoführungsgebühr

Für die Eröffnung und Führung von Mietkautionskonten erheben die Banken inzwischen nicht unerhebliche Gebühren. Häufig bleiben die Gebühren zunächst bei Ihnen hängen und am Mietende kommt es zu Auseinandersetzungen, wer die Gebühren letztlich zu tragen hat. Leider verfolgt die Rechtsprechung bisher keine einheitliche Linie.

MEIN TIPP

Gebühr fordern

Lassen Sie den Mieter für die Gebühr des Kautionskontos mit folgendem Argument zahlen: Kosten, die durch die Verwaltung der Mietkaution verursacht werden, gehen zu seinen Lasten (§ 1210 Abs. 2 BGB und *AG Frankenthal, Urteil v. 30.10.14, Az. 3a C 270/14)*. Und wenn die Kosten gleich zu Beginn von der Mietkaution abgezogen werden, dürfen Sie vom Mieter die Wiederauffüllung verlangen (§ 240 BGB).

2. Bankbürgschaft: Prüfen Sie die Bürgschaftsurkunde genau

Bei einer Bankbürgschaft verpflichtet sich ein Kreditinstitut Ihnen als Vermieter gegenüber, für Schulden des Mieters aus dem Mietverhältnis aufzukommen. Die Bürgschaft wird durch einen schriftlichen Vertrag zwischen der Bank und Ihnen als Vermieter abgeschlossen. Die Bürgschaftsurkunde muss enthalten:

- Den Namen des Vermieters (= Gläubiger)
- Den Namen des Mieters (= Hauptschuldner)
- Den Umfang der Bürgschaft, nämlich für alle Verpflichtungen aus dem konkret anzugebenden

Mietverhältnis. Allerdings gilt für Bürgschaften bei Wohnungsmietverträgen ebenfalls die Begrenzung auf 3 Monatsmieten.

Achten Sie darauf, dass es sich um eine zeitlich unbefristete, unwiderrufliche und ausdrücklich um eine „selbstschuldnerische Bürgschaft“ handelt. Das bedeutet, dass Sie von der Bank Zahlungen verlangen können, ohne zuvor den Mieter verklagen zu müssen.

Eine „Bürgschaft auf erstes Anfordern“, die für Sie noch vorteilhafter wäre, weil die Bank zahlt, ohne dass Sie Ihre Ansprüche zuvor näher begründen müssten, können Sie von Ihrem Wohnungsmieter jedoch nicht verlangen.

Mit einer Bankbürgschaft sind Sie gut abgesichert

Ein Kreditinstitut ist im Allgemeinen ein zuverlässiger Schuldner. Eine Bankbürgschaft gewährt Ihnen daher eine gute Mietsicherheit. Weiterer Vorteil: Da der Mieter die Bürgschaft bei „seiner“ Bank veranlasst, trägt er von vornherein die entstehenden Kosten. Ihre Mietsicherheit wird dadurch nicht belastet.

MEIN TIPP

Schlüssel gegen Bürgschaft

Vereinbaren Sie mit dem Mieter, dass er Ihnen die Bürgschaftsurkunde spätestens bei Übergabe der Wohnungsschlüssel übergibt. Seien Sie dann konsequent: Keine Schlüssel ohne Bürgschaft. Denn eine schnelle fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung ist Ihnen bei einem Verzug mit der Bürgschaftsübergabe nicht möglich *(BGH, Urteil v. 14.05.25, Az. VIII ZR 256/23)*.

Diese Risiken der Bürgschaft müssen Sie kennen

Möchten Sie anstelle einer Barkaution eine Bankbürgschaft als Sicherheit akzeptieren, ist es unerlässlich, die Bürgschaftsurkunde vorab genau zu prüfen: Sind alle Angaben korrekt? Manche Bürgschaften sind nicht „selbstschuldnerisch“ oder zeitlich befristet und bieten Ihnen dann nur noch eine sehr geringe Sicherheit.

Kommt es im Lauf des Mietverhältnisses zu wesentlichen Änderungen, etwa weil der Mieter innerhalb des Hauses die Wohnung wechselt oder weil einer von mehreren Mietern aus dem Vertrag entlassen wird, müssen Sie daran denken, die Bürgschaft durch den Mieter und seine Bank aktualisieren zu lassen. Da die Bankbürgschaft sich nämlich auf eine bestimmte Person und ein konkretes Mietverhältnis bezieht, wird sie für Sie wertlos, sobald etwa die bezeichnete Person aus dem Mietvertrag entlassen ist.

Am Ende eines Mietverhältnisses zahlen die Banken das Geld erst nach Rücksprache mit dem Mieter und nach genauer Darlegung und Prüfung Ihrer Ansprüche an Sie aus. Daher lässt sich eine Klage gegen den Mieter oder die Bank nicht immer vermeiden.

Außerdem müssen Sie die kurze Verjährung Ihrer Schadenersatzansprüche bei anderen Mietsicherheiten als der Barkaution ganz besonders im Blick haben. Denn eine Aufrechnung mit bereits verjährten Forderungen scheidet hier aus *(BGH, Urteil v. 20.07.16, Az. VIII UR 263/14)*.

Fazit: Berücksichtigen Sie bereits bei Vereinbarung der Mietkaution die unterschiedlichen Möglichkeiten ihrer Verwertung am Mietende.

Mietkaution: In diesen Fällen sind mehr als 3 Monatsmieten möglich

Über die 3 Monatsmieten hinausgehende Sicherheiten dürfen Sie vereinbaren:

1. zur Absicherung zusätzlicher Risiken, beispielsweise der Rückbaukosten, wenn Sie dem Mieter Umbaumaßnahmen gestatten (diese zusätzliche Kaution ist zweckgebunden)
2. wenn eine dritte Person, in der Praxis häufig ein Familienangehöriger, Ihnen nachträglich eine zusätzliche Mietsicherheit anbietet, damit Sie einem bereits in Zahlungsverzug geratenen Mieter nicht kündigen *(BGH, Urteil v. 10.04.13, Az. VIII ZR 379/12)*
3. als Bürgschaft oder Schuldbeitritt der Eltern bei Vermietung an deren einkommensloses Kind (z. B. Studierende)

Überblick: Barkaution oder Bürgschaft – dies sind die wesentlichen Unterschiede

Barkaution	Bürgschaft
Anlage auf Ihren Namen, daher einfacher Zugriff auf das Geld am Mietende	Bürgschaftsurkunde ist genau zu prüfen. Am Mietende müssen Sie Ihre Ansprüche gegenüber dem Bürgen meist ausführlich begründen.
Zinsen erhöhen die Kaution	Keine Verzinsung
Auseinandersetzung um die Bankgebühren	Mieter zahlt die Kosten der Bürgschaft
Aufrechnung am Mietende möglich, auch noch nach Verjährung von Schadenersatzansprüchen	Keine Aufrechnung möglich, keine Auszahlung nach Verjährung Ihrer Forderungen
Fazit: Meine klare Empfehlung – nur Bares ist Wahres!	

Wärmepumpe – so stellen Sie richtig auf eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung um

Wird Ihre Immobilie bereits seit mehr als einem Jahr überwiegend mittels Wärmepumpe beheizt, brauchten Sie die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten bisher nicht verbrauchsabhängig abzurechnen. Jetzt müssen Sie aber auch hier Messgeräte zur Verbrauchserfassung installieren und ab Ihrer nächsten Abrechnungsperiode, die nach dem 30.09.2025 beginnt, die Kosten entsprechend den gemessenen Verbräuchen auf die einzelnen Nutzer verteilen. Dafür können Sie ab jetzt Vorauszahlungen vom Mieter verlangen.

Hat Ihr Mieter Ihnen bisher eine monatliche Heizkostenpauschale gezahlt, behandeln Sie diese ab Beginn der nächsten Abrechnungsperiode ganz einfach als Vorauszahlung, über die Sie nach 12 Monaten abrechnen.

Viele Vermieter hatten aber, da ja keine Abrechnung erfolgen musste, die Heizkosten nicht separat ausgewiesen, sondern einfach eine Bruttomiete vereinbart. Die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten stecken also unbeziffert in dem Gesamtmietbetrag, den der Mieter Ihnen monatlich zahlt. Hier verlangt der Gesetzgeber Ihnen etwas Rechenarbeit ab, um die Heizkosten aus der bisherigen Bruttomiete zu separieren und die Höhe der Vorauszahlungen zu bestimmen (§ 12 Abs. 3 S. 3 HeizkostenV). Doch in 3 Schritten gelingt Ihnen das leicht.

1. Sie ermitteln den Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 in Ihrem Gebäude jährlich angefallenen Kosten der Beheizung und Warmwasserbereitung.
2. Anhand der Wohnflächen berechnen Sie den Anteil jeder Mieteinheit an dem ermittelten Jahres-Durchschnittswert der Heiz-/Warmwasserkosten.
3. Den ermittelten Kostenanteil zahlt der Mieter Ihnen ab Beginn der neuen Abrechnungsperiode als Vorauszahlung auf die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten. Um diesen Betrag reduziert sich seine monatliche Grundmiete. In der Summe bleibt die Zahlung des Mieters folglich zunächst unverändert.

MEIN TIPP

Mietzahlung vereinbaren

Die Rechenarbeit können Sie sich sparen, wenn es Ihnen gelingt, mit dem Mieter eine freiwillige Vereinbarung zur Höhe seiner neuen Grundmiete und seiner Heizkostenvorauszahlung zu treffen. Ist eine solche Vereinbarung nicht möglich, nutzen Sie Ihre Möglichkeiten, um die neue Grundmiete entsprechend den allgemeinen vertraglichen und gesetzlichen Regelungen an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen.

Pflanzen hinter dem Gartenzaun – der BGH klärt, wie hoch sie wachsen dürfen

Pflanzen an der Grundstücksgrenze sorgen immer wieder für Auseinandersetzungen. Beklagt sich Ihr Mieter über Beeinträchtigungen seiner Gartennutzung oder über die Verschattung von Wohnung und Balkon durch Nachbars Grün, ist es für Sie daher gut zu wissen, was Ihr Mieter hinnehmen muss und wo Sie den Nachbarn in seine Schranken weisen können.

Klar ist, dass Sie und Ihre Mieter Beeinträchtigungen durch das Herüberwachsen von Wurzeln und Zweigen nicht zu dulden brauchen. Wurzeln dürfen eigenmächtig entfernt werden, bei Zweigen setzen Sie dem Nachbarn zunächst eine angemessene Beseitigungsfrist. Danach können Sie auf Beseitigung klagen oder auch hier zur Selbsthilfe greifen (§§ 910, 1004 BGB).

Wie hoch der Nachbar seine Pflanzen wachsen lassen darf bzw. ob Sie von ihm einen Rückschnitt oder die vollständige Beseitigung verlangen können, ist in jedem Bundesland durch das jeweilige Landesnachbargesetz unterschiedlich geregelt.

Beispielsweise darf in Hessen eine Hecke, die mindestens 0,25 m von der Grenze entfernt steht, bis zu 1,20 m hoch wachsen. Bei 0,5 m Grenzabstand sind 2,00 m zulässig und ab einem Abstand von 0,75 m gibt es keine Höhenbegrenzung mehr. Aus dem Begriff der „Hecke“ kann keine absolute Grenze einer zulässigen Wuchshöhe abgeleitet werden *(BGH, Urteil v. 28.03.25, Az. V ZR 185/23)*.

Grenzabstände werden im Allgemeinen von der Mitte des Stammes, dort, wo die Pflanze aus dem Boden tritt, auf dem kürzesten Weg zur Grundstücksgrenze gemessen.

Die Messung der Höhe erfolgt von der Stelle aus, wo die Pflanze aus dem Boden austritt. Ob das Nachbargrundstück höher oder tiefer liegt als das eigene Grundstück, spielt dabei keine Rolle. Nur wenn im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung eine Erhöhung des Grundstücks stattgefunden hat, ist das ursprüngliche Grundstücksniveau maßgebend *(BGH, Urteil v. 27.06.25, Az. V ZR 180/24)*.

Geht von der Bepflanzung auf dem Nachbargrundstück eine außergewöhnliche, nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigung aus, können Sie trotz Einhaltung der Nachbarrechtsvorschriften ausnahmsweise eine Kürzung oder Beseitigung von Pflanzen verlangen.

Schadenersatz nach Mietende: Wann genau endet die 6-monatige Verjährungsfrist?

Frage: *Ich weiß, dass für meine Schadenersatzansprüche gegen den Mieter eine 6-monatige Verjährungsfrist gilt, die mit der Wohnungsrückgabe beginnt. Aber an welchem Tag genau tritt nun die Verjährung ein? Wie berechne ich die Frist richtig? Die Rückgabe erfolgte am 28.06.2025, das war ein Samstag.*

Dr. Mahlstedt: Die 6-monatige Verjährungsfrist endet mit dem Ablauf des 28.12.2025, genau um 24 Uhr. Allgemein ausgedrückt: Die Verjährung endet im 6. Monat am Ende des Tages, der von seiner Zahl her (in Ihrem Fall: der 28.) dem Tag der Wohnungsrückgabe entspricht (§ 188 Abs. 2, 1. Alt. BGB). Ob der Tag der Wohnungsrückgabe oder der Tag, an dem die Frist endet, ein Samstag, Sonntag oder Feiertag ist, spielt keine Rolle.

Bitte beachten Sie: Fehlt im 6. Monat der maßgebende Tag, endet die Frist mit dem Ablauf des letzten Tages des 6. Monats (§ 188 Abs. 3 BGB).

BEISPIEL

Die Wohnungsrückgabe erfolgte am 31. August. Die 6-monatige Verjährungsfrist endet im Februar des Folgejahres. Da es im Februar keinen 31. Tag gibt, verjähren etwaige Schadenersatzansprüche bereits am 28. bzw. 29. Februar.

Ein Ausreizen der Frist bis zum letzten Tag ist jedoch riskant. Kalkulieren Sie besser mögliche Zustellverzögerungen ein.

Zwei Mieter, aber nur eine Unterschrift – wer ist mein Mieter und muss daher meiner Mieterhöhung zustimmen?

Frage: *Ich möchte in meiner Mietwohnung die Miete erhöhen. Dabei habe ich nun festgestellt, dass im Kopf des Mietvertrags zwar beide Ehepartner eingetragen sind. Unterschrieben wurde der Vertrag aber seinerzeit nur von dem Ehemann. An wen richte ich nun die Mieterhöhung?*

Dr. Mahlstedt: Wer im Kopf des Mietvertrags als Mieter genannt wird und den Vertrag auch unterschrieben hat, ist Ihr Mieter. Zweifellos ist also der Ehemann Ihr Mieter.

Die Ehefrau kann ohne eigene Unterschrift nur ausnahmsweise neben dem Ehemann zu Ihrer Mieterin geworden sein, wenn der Ehemann den Vertrag auch stellvertretend für sie mitunterzeichnet hat. Das ist der Fall, wenn er den Vertrag ausdrücklich auch im Namen seiner Ehefrau unterschrieben hat oder wenn andere konkrete Umstände nachweisbar sind, die eine Stellvertretung der Ehefrau durch ihren Mann belegen.

Liegen keine solchen Umstände vor und ist ebenso plausibel, dass die 2. Unterschrift schlicht vergessen wurde, ist von einer Stellvertretung nicht auszugehen *(LG Saarbrücken, Urteil v. 11.12.15, Az. 10 S 112/15)*. Dann ist nur der Ehemann Ihr Mieter und nur von ihm benötigen Sie die Zustimmung zur Mieterhöhung.

Selbstverständlich können Sie versuchen, die entstandene Unklarheit einvermehmlich mit Ihren Mietern zu beseitigen. Weisen Sie in einem Gespräch mit Ihren Mietern darauf hin, dass Sie das Fehlen der 2. Unterschrift bemerkt haben, und versuchen Sie, die Unterschrift der Ehefrau noch nachträglich zu erreichen. Erzwingen können Sie die Unterschrift der Ehefrau im Nachhinein jedoch nicht mehr.

MEIN TIPP

Auf vollständige Unterschriften achten

Wirken Sie beim Abschluss eines Mietvertrags darauf hin, dass alle, die im Eingang des Vertrags als Mieter benannt sind, den Vertrag auch unterschreiben – und zwar bevor Sie die Wohnungsschlüssel übergeben. So können Sie spätere Streitigkeiten und Rechtsnachteile vermeiden.

Kappungsgrenze – auch bei vereinbarter Mieterhöhung?

Frage: *Mit einem Mieter habe ich eine Mieterhöhung von 120 € vereinbart. Das entspricht einer Erhöhung um 18%. Nachdem er die erhöhte Miete bereits 5 Monate lang gezahlt hat, beruft er sich auf die Kappungsgrenze, die in unserer Stadt 15% beträgt, und meint, er könne die Miete entsprechend herabsetzen. Muss ich mich darauf einlassen?*

Dr. Mahlstedt: Nein, die Zustimmung Ihres Mieters zur Mieterhöhung ist wirksam. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20% bzw. bei Ihnen 15% innerhalb von 3 Jahren (§ 558 Abs. 3 BGB) begrenzt nur Ihren Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung, die Sie anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete von Ihrem Mieter fordern. Sie gilt nicht für freiwillig vereinbarte Mieterhöhungen (§ 557 Abs. 1 BGB).

Fazit: Da Ihr Mieter mit einer Mietsteigerung um 120 € einverstanden war, ist die Mieterhöhung wirksam vereinbart, obwohl sie die Kappungsgrenze überschreitet.

Keine Mieterhöhung bei Zahlung „unter Vorbehalt"

Stimmt der Mieter einer Mieterhöhung nicht ausdrücklich zu und zahlt zwar die erhöhte Miete, aber lediglich „unter Vorbehalt", stellt dies keine wirksame Zustimmung zur Mieterhöhung dar. Der Vermieter darf auf Zustimmung klagen und der Mieter trägt die Kosten *(AG Karlsruhe, Urteil v. 24.03.25, Az. 9 C 268/25)*.

Keine Mietminderung wegen Feuchtigkeitsflecks

Ein etwa tellergroßer Feuchtigkeitsfleck am Luftfilter im Gäste-WC stellt lediglich eine optische, aber keine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung dar. Der Mieter darf aufgrund dessen nicht die Miete mindern *(AG Frankfurt/Main, Urteil v. 19.02.25, Az. 33050 C 204/24)*.

Verletzung der Räumpflicht: Fristsetzung erforderlich

Hat der Mieter seine Pflicht zur Räumung des Mietobjekts nicht erfüllt, braucht er die Räumungskosten als Schadenersatz nur dann zu erstatten, wenn der Vermieter ihn zuvor unter Fristsetzung zur Räumung aufgefordert hat *(LG Darmstadt, Urteil v. 16.12.24, Az. 18 O 6/23)*.

Einheitlicher Vertrag: Garage nicht separat kündbar

Liegen Wohnung und Garage auf demselben Grundstück und werden in derselben Vertragsurkunde vermietet, ist davon auszugehen, dass die Parteien ein einheitliches Mietverhältnis vereinbaren wollten und die Garage nicht separat kündbar ist *(AG Kiel, Urteil v. 14.10.24, Az. 107 C 88/24)*.

Schimmel: Keine Mietkürzung trotz baulicher Mängel

Der Mieter kann keine Schimmelbeseitigung verlangen, wenn der Vermieter durch ein Gutachten beweist, dass Baumängel zwar vorhanden, aber nicht schimmelursächlich sind, sondern der Schimmelschaden durch ein vertragswidriges und schuldhaftes falsches Lüftungsverhalten des Mieters entstanden ist *(AG Köln, Urteil v. 04.09.24, Az. 206 C 17/23)*.

Achtung: Fehleinschätzung der Wirksamkeit einer Mieterkündigung führt zu erheblichen Verlusten

Vermieter, die eine Kündigung des Mieters für unwirksam halten und die Mieträume deshalb nicht zurückfordern, gehen ab jetzt ein erhebliches finanzielles Risiko ein. Der Mieter braucht nur noch den Wert tatsächlich gezogener Nutzungen zu ersetzen *(BGH, Urteil v. 18.06.25, Az. VIII ZR 291/23)*.

Gibt der Mieter am Ende der Mietzeit die gemieteten Räume nicht zurück, muss er Ihnen eine Nutzungsentschädigung zahlen, und zwar mindestens in Höhe der vereinbarten Miete. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Mieter Ihnen die Räume gegen Ihren Willen vorenthält (§ 546a Abs. 1 BGB).

Gehen Sie jedoch irrtümlich davon aus, dass das Mietverhältnis fortbesteht, etwa weil Sie die Kündigung des Mieters für unwirksam halten, braucht der Mieter Ihnen für die Zeit, in der er die Mieträume noch im Besitz hat, ab jetzt keine volle Nutzungsentschädigung mehr zu zahlen. Nur den Wert der tatsächlich gezogenen Nutzungen können Sie noch von ihm verlangen. Hat er die Räume lediglich noch als Lager für wenige Möbel genutzt, braucht er Ihnen nur noch den Mietpreis einer entsprechend kleinen Lagerfläche zu erstatten.

Schützen Sie sich wirksam vor Mietminderungen wegen Flächenunterschreitung

Haben Sie im Mietvertrag für Ihr Mietobjekt eine Fläche angegeben, welche die tatsächliche Fläche um 10% überschreitet, darf der Mieter die Miete kürzen, sogar rückwirkend. Diese fatale Folge können Sie mit der richtigen Klausel im Mietvertrag ausschließen – allerdings nicht, wenn Sie gleichzeitig eine Quadratmetermiete vereinbaren *(OLG Dresden, Urteil v. 19.03.25, Az. 5 U 1633/24)*.

In einem Gewerbemietvertrag war die vermietete Bürofläche mit ca. 70 m² angegeben, verbunden mit dem Zusatz, dass die Angabe der Fläche wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dient. Zur Miethöhe war entsprechend den Vorgaben im Vertragsformular vereinbart: „Bürofläche 5 €/m² x 70 m² = 350 €" Die tatsächliche Fläche betrug jedoch nur 46 m². Als der Mieter von der Flächenabweichung erfuhr, verlangte er die zu viel gezahlte Miete zurück und bekam beim OLG Dresden Recht.

Mit der Klausel, dass die Angabe der Fläche wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dient, wäre zwar eigentlich eine Mietminderung ausgeschlossen. Da die Parteien im Vertrag jedoch gleichzeitig den Mietpreis mit 5 €/m² vereinbart haben, also eine echte Quadratmetermiete, bestimmte sich die vom Mieter geschuldete Miethöhe auf der Basis der tatsächlichen Fläche. Er hatte daher statt 350 € nur 230 € Miete monatlich zu zahlen.

Die nächste Ausgabe von „VermieterRecht aktuell" erscheint am 30.09.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Konfliktfall Bohrlöcher – so bekommen Sie Schadenersatz und beugen Ärger vor
- Reparaturen in der Mietwohnung und am Mietgebäude – so gehen Sie richtig vor
- Neues BGH-Urteil: So geht Ihnen die Nutzungsentschädigung nicht verloren

VRA-202513