SPEZIAL
Typische Vermieterfallen 2026

VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Vermieterfallen – davor sind Sie sicher

Liebe Leserin, lieber Leser,

als Vermieter und Verwalter müssen Sie immer wieder höllisch aufpassen, nichts falsch zu machen. Denn die Gefahr, dass ein kleiner Fehler Ihnen teure Nachteile einbringt, besteht in jedem Stadium des Mietverhältnisses. Beginnend mit der Auswahl des richtigen Mieters bis nach Mietende gibt es zahlreiche Fallstricke, durch die Sie erhebliche Rechtsnachteile und Geldverluste erleiden können. Vom Ärger und Stress in solchen Fällen ganz zu schweigen.

Als Leser und Leserin dieser Ausgabe von **VermieterRecht aktuell** tappen Sie ab jetzt jedoch nicht mehr in Vermieterfallen. Denn in dieser Sonderausgabe zeige ich Ihnen, worin die häufigsten und teuersten Vermieterfallen bestehen und wie Sie sich effektiv vor Ärger, Rechtsnachteilen und finanziellen Schäden schützen können.

Selbstverständlich sind meine zahlreichen Tipps und Informationen wie immer auf aktuellem Rechtsstand und beruhen auf meiner anwaltlichen Erfahrung. Damit sind Sie bestens gerüstet für Ihr erfolgreiches Geschäft als Vermieter und Mietverwalter.

Ihr Tobias Mahlstedt

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

Vermieterfallen 2026: So schützen Sie sich jetzt bestmöglich vor allen teuren Fehlern bei der Vermietung

Sie selbst stellen als Vermieter oder Verwalter die Weichen für ein angenehmes und lukratives Mietverhältnis. Das beginnt schon vor Unterzeichnung des Mietvertrags, nämlich bei der Mieterauswahl. Insgesamt gilt: Seien Sie wachsam und beachten Sie die vielen Fehler, die wir Ihnen hier vorstellen.

Jeder Vermieter wünscht sich einen Mieter, der zahlungsfähig und zahlungswillig ist, die Mieträume pfleglich behandelt und in die Hausgemeinschaft passt. Lassen Sie sich bei der Mietersuche Zeit und gehen Sie überlegt vor.

Bei der Suche nach einem neuen Mieter geraten Vermieter häufig in diese Fallen:

- Sie vertrauen ohne weitere Prüfung auf die Nachmieter-Empfehlung des bisherigen Mieters.
- Sie vermieten an „gute Freunde und Bekannte“, häufig ohne klare Regelungen im Mietvertrag, weil „man sich ja kennt“.
- Sie folgen allein Ihrem Bauchgefühl.
- Sie lassen sich zeitlich unter Druck setzen, weil der Mietinteressent „ganz dringend“ die Wohnung benötigt.
- Sie erregen den Verdacht einer diskriminierenden Mieterauswahl.

Lassen Sie sich bei Ihrer Mieterauswahl keinesfalls unter Druck setzen. Sie selbst bestimmen den Fahrplan für Ihre Vermietung. Einen vom Vormieter vorgeschlagenen Nachmieter brauchen Sie entgegen einer immer wieder kursierenden Ansicht nicht zu akzeptieren. Und auch wenn der mögliche Nachmieter noch so nett erscheint: Prüfen Sie ihn wie jeden anderen Mietinteressenten genau.

MEIN TIPP

Ausführlich informieren

Fordern Sie eine Mieterselbstauskunft und lassen Sie sich aktuelle Einkommensnachweise sowie eine Schufa-Auskunft vorlegen. Lassen Sie sich auch die Kontaktdaten des bisherigen Vermieters geben, zusammen mit dem Einverständnis, dort Auskünfte zum ehemaligen Mietverhältnis einholen zu dürfen.

Übrigens: Möchten Sie vergünstigt an Angehörige oder Freunde vermieten, beachten Sie: Ihre Miete muss wenigstens 66% der ortsüblichen (Warm-)Miete betragen, damit Sie Ihre Aufwendungen, die Werbungskosten, voll steuermindernd absetzen können, ohne dem Finanzamt Ihre Einkünfteerzielungsabsicht nachweisen zu müssen.

weiter auf Seite 2 →

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Widerrufsrecht: Keine Vermietung ohne Wohnungsbesichtigung 2
- Ohne Wenn und Aber: Schlüssel erst nach der Unterschrift 2
- Mietvertragsabschluss: Schützen Sie sich vor den 5 folgenschwersten Vermieterfallen 3
- Durchführung des Mietvertrags: Vermeiden Sie unbedingt diese 10 häufigsten Fehler 4–5
- Vereinbarungen während der Mietzeit: Umgehen Sie die Widerrufsfalle 6
- Neuvermietung: Diese Angaben sind in Ihrer Immobilienanzeige Pflicht 6
- Hüten Sie sich vor diesen 5 gefährlichen Vermieterfallen am Ende des Mietverhältnisses 7
- Neuvermietung: Schützen Sie sich vor der Renovierungsfalle! 8
- Checkliste: So umgehen Sie die teuersten Vermieterfallen 8

→ Fortsetzung von Seite 1

MEIN TIPP

Geschäftlich handeln

Halten Sie eine private Beziehung von der Vermietung getrennt. Schließen Sie mit dem Freund einen klaren Mietvertrag ab, wie Sie ihn auch mit jedem anderen Mieter vereinbaren würden, und bleiben Sie in Ihrer Vermieterrolle stets sachlich und geschäftsmäßig.

Hüten Sie sich vor Diskriminierungen

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) untersagt Vermietern Diskriminierungen. Das bedeutet: Sie dürfen keinen Interessenten wegen

- seiner Rasse oder
- seiner ethnischen Herkunft

als Mieter ablehnen. Sonst droht Schadenersatz, und der kann erheblich sein. Beispielsweise musste ein Vermieter an einen Mietinteressenten 15.000 € zahlen, weil er diesen wegen seiner türkischen Herkunft als Mieter abgelehnt hatte *(AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 14.01.20, Az. 203 C 31/19)*.

Vermieten Sie mehr als 50 Wohnungen, gelten Sie als Großvermieter. Dann sind Ihnen zusätzlich Diskriminierungen wegen dieser Merkmale untersagt:

- Geschlecht
- Sexuelle Identität
- Religion oder Weltanschauung
- Behinderung
- Alter

So machen Sie es richtig:

Formulieren Sie Ihre Immobilienanzeigen immer neutral. Geben Sie bei der Wohnungsbesichtigung oder am Telefon allen Mietinteressenten ausschließlich Auskünfte zur Wohnung. Das sind alle vertragsrelevanten Informationen, wie etwa die Zahl der Zimmer, die Höhe der zu erwartenden Nebenkosten und die Höhe der Miete.

MEIN TIPP

Mieterauswahl sachgerecht treffen

Lassen Sie von Ihren Mietinteressenten eine Selbstauskunft ausfüllen. So haben Sie eine Grundlage für eine unangreifbare, sachgerechte Mieterauswahl. Machen Sie keine Aussagen zur Zahl und Auswahl der Interessenten und geben Sie abgelehnten Bewerbern keine Begründung für Ihre Entscheidung. So machen Sie sich nicht angreifbar.

Widerrufsrecht: Keine Vermietung ohne Wohnungsbesichtigung

Das Widerrufsrecht für Verbraucher gilt auch zugunsten von Mietern. Noch im 13. Monat nach Einzug kann der Mieter den einmal unterschriebenen Mietvertrag widerrufen, wenn Sie nicht aufpassen. Doch Sie können sich ganz einfach schützen:

Achten Sie darauf, dass Ihr Mieter sich vor der Vertragsunterzeichnung die gemietete Wohnung angesehen hat. Denn wenn Sie mit dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrags eine Wohnungsbesichtigung durchgeführt haben, kann er den Vertrag im Nachhinein nicht widerrufen (§ 312 Abs. 4 S. 2 BGB). Möchten Sie mehrere Personen als Mieter in den Mietvertrag aufnehmen, sind Sie auf der sicheren Seite, wenn auch alle diese Personen an der Besichtigung teilgenommen haben.

Ohne Wenn und Aber: Schlüssel erst nach der Unterschrift

Dieser teure Fehler kommt in der Praxis immer wieder vor: Der neue Mieter erhält die Wohnungsschlüssel bereits vor Vertragsunterzeichnung, etwa um schon mal renovieren oder Möbel unterstellen zu können. „Das Vertragsformular können wir dann ja später noch ausfüllen" – ein folgenschwerer Irrtum, der oft nicht mehr zu korrigieren ist.

Mietverträge kommen nicht nur dadurch zustande, dass ein Vertragsformular unterschrieben wird. Vielmehr sind auch mündlich vereinbarte Mietverträge wirksam. Es genügt, dass Sie sich mit dem Mieter einig sind, dass er für die Nutzung bestimmter Räume einen monatlichen Geldbetrag als Miete zahlen soll.

Haben Sie dem Mieter also die Wohnungsschlüssel übergeben, hat er die Räume bereits in Besitz genommen und möglicherweise schon die 1. Miete gezahlt. Darin sehen die Gerichte in aller Regel einen mündlichen Mietvertragsabschluss.

Die fatale Folge für Sie: In dem mündlich geschlossenen Mietverhältnis gelten die Regelungen des BGB. Diese weichen von vielen heute in Mietverträgen üblichen Klauseln ab – leider fast immer zulasten der Vermieter.

So machen Sie es richtig:

Halten Sie sich bei der Übergabe der Schlüssel und damit der Wohnung immer strikt an diese Reihenfolge:

1. Ausfüllen und Unterschreiben des Mietvertrags. Haben Sie mehrere Mieter in den Vertrag aufgenommen, achten Sie darauf, dass auch alle Unterschriften vor Schlüsselübergabe vollständig vorliegen.
2. Zahlung der 1. Monatsmiete und der 1. Kautionsrate. Nehmen Sie in den Mietvertrag eine Klausel auf, nach der Sie die Übergabe der Wohnung von der Zahlung der 1. Monatsmiete und der 1. Kautionsrate abhängig machen, und prüfen Sie den Zahlungseingang.
3. Übergabe der Wohnung und der Wohnungsschlüssel.

MEIN TIPP

Übergabeprotokoll erstellen

Nicht nur am Ende eines Mietverhältnisses, sondern auch beim Einzug des Mieters sollten Sie immer ein Übergabeprotokoll erstellen. Damit können Sie den Ursprungszustand der Wohnung belegen, falls es am Ende der Mietzeit zu Streitigkeiten wegen Mängeln kommt, von denen der Mieter behauptet, sie seien von Beginn an vorhanden gewesen.

Mietvertragsabschluss: Schützen Sie sich vor den 5 folgenschwersten Vermieterfallen

Der Mietvertrag bildet die Grundlage Ihres Mietverhältnisses. Was Sie hier versäumen, können Sie später nicht mehr geradebiegen. Darum: Achten Sie auf die für Sie vorteilhafteste Vertragsgestaltung.

1. Nur aktuelle Formulare verwenden

Die Falle: Manche Vermieter und Verwalter verwenden blindlings ihr vertrautes Vertragsformular. Andere suchen sich aus diversen Vorlagen das vermeintlich „beste" heraus und basteln so ein eigenes Formular. Auf diese Weise enthält der Mietvertrag häufig veraltete, unklare oder widersprüchliche Regelungen, was häufig zulasten des Vermieters geht.

So machen Sie es richtig: Verwenden Sie immer ein Formular, das von Juristen speziell für die Bedürfnisse der Vermieter erstellt und auf die aktuelle Rechtslage abgestimmt ist. Füllen Sie das Formular dann auch korrekt und vollständig aus. Beachten Sie alle Ausfüllhinweise.

Unter www.gevestor-login.de steht Ihnen unser anwaltsgeprüfter Mietvertrag immer in der aktuellsten Version zur Verfügung.

2. Formular sorgsam ausfüllen

Die Falle: Immer wieder werden in Mietverträgen die Mietparteien und der Mietgegenstand ungenau bezeichnet. Erst wenn der Mieter nicht zahlt und eine Klage erhoben werden soll, fällt auf, dass man gar nicht weiß, wie Herr Meyer mit Vornamen heißt oder dass seine Ehefrau den Vertrag nicht unterschrieben hat. Fehlerhafte Wohnflächenangaben können zu Mietkürzungen führen. Auch wer in den Vertrag „Garten" einträgt, obwohl nur eine Mitbenutzung beabsichtigt ist, provoziert Streitigkeiten.

So machen Sie es richtig: Tragen Sie die vollständigen Namen, Geburtsdaten und die bisherige Anschrift in den Vertrag ein. Besser noch: Nehmen Sie Ausweiskopien zum Mietvertrag in Ihre Akten. Machen Sie keine Angaben zur Wohnfläche, die Sie nicht geprüft haben.

3. Vorauszahlungen vereinbaren

Die Falle: Fehler bei der Vereinbarung einer Betriebskostenumlage haben oft erhebliche finanzielle Nachteile für den Vermieter. Beispielsweise werden die Begriffe „Vorauszahlung" und „Pauschale" verwechselt. Soll der Mieter „pauschal 100 €" zahlen, können Sie am Jahresende keine Nachzahlung fordern. Und erhöhen dürfen Sie die Pauschale für die Zukunft nur, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vorgesehen ist. Ebenso nachteilig ist es, in der Liste umlegbarer Betriebskosten Positionen zu streichen, nur weil sie zurzeit nicht anfallen, etwa die Position „Hausmeister". Denn damit nehmen Sie sich die Möglichkeit, diese Kosten später umzulegen, wenn Sie etwa aus Altersgründen doch einen Hausmeister engagieren möchten.

So machen Sie es richtig: Halten Sie Ihre Betriebskostenvereinbarung so einfach wie möglich. Es genügt der Satz: *„Der Mieter trägt die Betriebskosten."* Möchten Sie „sonstige Betriebskosten" umlegen, müssen Sie diese im Mietvertrag konkret benennen, etwa Kosten für die Rauchmelderwartung.

MEIN TIPP

Achtung bei Eigentumswohnung!

Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, sollten unbedingt dieselben Umlageschlüssel gelten, nach denen der Verwalter bei seiner Hausgeldabrechnung die Kosten verteilt. Damit dies möglich ist, sollten Sie im Mietvertrag keinen Umlageschlüssel vereinbaren. Denn in diesem Fall erlaubt Ihnen das Gesetz, die Betriebskosten nach dem gleichen Schlüssel abzurechnen, der auch Ihnen gegenüber als Eigentümer zum Tragen kommt (§ 556a Abs. 3 WEG).

4. Auf alle Mängel hinweisen

Die Falle: Wegen Mietmängeln darf ein Mieter die Miete nebst Betriebskosten mindern, auch darf er Abhilfe verlangen. Diese Rechte hat ein Mieter nicht bei Mängeln, die ihm beim Abschluss des Mietvertrags bekannt waren (§ 536b BGB).

So machen Sie es richtig: Weisen Sie Ihren Mieter deshalb im Mietvertrag oder im Übergabeprotokoll auf Mängel Ihrer Wohnung hin. Das Gleiche gilt, wenn die Wohnung besonderer Pflege oder Obhut bedarf, etwa, ein häufigeres Lüften wegen der modernisierten Fenster erforderlich ist. Auf diese Weise beugen Sie Rechts- und sonstigen Nachteilen vor.

5. Mietpreisbremse: Ausnahme erklären

Die Falle: Gilt bei Ihnen die Mietpreisbremse, dürfen Sie Ihre Wohnung nur zu einer Miete von maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete für diese Wohnung vermieten. Dies gilt nicht, wenn Sie sich zu Ihren Gunsten auf eine der 4 Ausnahmen von der Mietpreisbremse berufen können, etwa auf eine höhere Vormiete im vorangegangenen Mietvertrag.

Die Ausnahme muss nicht nur gegeben sein, damit Sie sie für sich nutzen dürfen, sondern Sie haben Ihren Mieter hierüber auch zu informieren (§ 556g Abs. 1a BGB).

Haben Sie Ihrem Mieter diese Information nicht gegeben, dürfen Sie sich erst 2 Jahre nach nachgeholter Auskunft auf die zulässige höhere Miete berufen. Sie büßen also volle 2 Jahre die Miete ein, die Sie aufgrund der Ausnahme eigentlich oberhalb der Mietpreisbremse von Ihrem Mieter hätten verlangen können.

So machen Sie es richtig: Prüfen Sie, ob Sie sich zu Ihren Gunsten auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen dürfen, und informieren Sie Ihren Mieter ggf. darüber. Und zwar ungefragt (also aus eigener Initiative), in Textform (Brief, E-Mail, Fax) und bis spätestens zum Abschluss des Mietvertrages.

Durchführung des Mietvertrags: Vermeiden Sie unbedingt diese 10 häufigsten Fehler während der Mietzeit

Sie haben einen vorteilhaften Mietvertrag abgeschlossen und damit den Grundstein für eine erfolgreiche Vermietung gelegt. Nun kommt es darauf an, Ihre Rechte während der Laufzeit des Mietvertrags auch zu nutzen und teure Fehler zu vermeiden.

1. Zahlungen überwachen

Die Falle: Manche Vermieter werden im Laufe der Zeit nachlässig mit der Kontrolle der Geldeingänge. Zahlt ein Mieter häufig verspätet und noch dazu unregelmäßige Beträge, kann man leicht den Überblick verlieren und das Fehlen von Mietzahlungen übersehen.

So machen Sie es richtig: Kontrollieren Sie Monat für Monat die Zahlungseingänge. Reagieren Sie bei Unregelmäßigkeiten sofort. Machen Sie Ihrem Mieter mit einer Abmahnung klar, dass er zur vollständigen und pünktlichen Mietzahlung verpflichtet ist. Beachten Sie dabei jedoch, dass der Mieter bis zum 3. Werktag lediglich die Überweisung getätigt haben muss *(BGH, Urteil v. 05.10.16, Az. VIII ZR 22/15)*. Der Geldeingang auf Ihrem Konto kann also auch am 4. Werktag noch rechtzeitig sein. Und der Samstag zählt hier, anders als bei der Berechnung der Kündigungsfrist, nicht als Werktag.

MEIN TIPP

Kündigung nicht hinausschieben

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen des Zahlungsverzugs vor (§ 543 Abs. 2 BGB), machen Sie zeitnah von Ihrem Recht zur fristlosen Kündigung Gebrauch. Die Erfahrung zeigt, dass die Verluste sich bei längerem Zuwarten fast immer vergrößern.

2. Privilegierte Baumaßnahmen nicht ohne Beschluss

Die Falle: Ihr Mieter darf von Ihnen verlangen, dass Sie solchen baulichen Veränderungen zustimmen, welche dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, der Installation eines „Balkonkraftwerks“ oder dem Einbruchschutz dienen (§ 554 BGB). Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, kann der Anspruch des Mieters auf diese privilegierten Baumaßnahmen nur durchgesetzt werden, wenn die Gemeinschaft diese bauliche Veränderung beschließt.

So machen Sie es richtig: Hat Ihr Mieter eine solche Baumaßnahme von Ihnen verlangt, die das Gemeinschaftseigentum betrifft, fordern Sie einen gleichlautenden Beschluss der Gemeinschaft. Dies dürfen Sie verlangen (§ 20 Abs. 2 WEG). Erst wenn dieser Beschluss gefasst ist, erteilen Sie Ihrem Mieter eine zum Beschluss gleichlautende Genehmigung. So vermeiden Sie, dass Sie etwas bewilligen, was Sie (ohne Beschluss) nicht dürfen.

3. Gewähren Sie Belegeinsicht

Die Falle: Wenn Sie Ihrem Mieter die Prüfung der Belege zu seiner Betriebskostenabrechnung verweigern, darf Ihr Mieter nicht nur eine Nachzahlung zu der Betriebskostenabrechnung verweigern, sondern auch die laufenden Vorauszahlungen zurückhalten *(BGH, Urteil v. 10.04.19, Az. VIII ZR 250/17)*.

Wichtig: Ihr Mieter darf alle relevanten Belege im Original einsehen *(BGH, Urteil v. 15.12.21, Az. VIII ZR 66/20)*. Dazu gehören auch Zahlungsbelege (Kontoauszüge), soweit sie für die Prüfung der Betriebskostenabrechnung bedeutsam sind *(BGH, Urteil v. 09.12.20, Az. VIII ZR 118/19)*.

So machen Sie es richtig: Wünscht Ihr Mieter die Belegprüfung, gewähren Sie ihm diese – nach vorheriger Terminabsprache zu den üblichen Geschäftszeiten. Von sich aus anbieten müssen Sie dem Mieter die Belegprüfung aber nicht *(LG Berlin, Urteil v. 11.06.19, Az. 63 S 255/18)*.

4. Passen Sie die Vorauszahlungen an

Die Falle: Mancher Vermieter akzeptiert jahrelang zu niedrige Vorauszahlungen des Mieters und läuft am Jahresende immer wieder seinen berechtigten Nachzahlungsansprüchen hinterher. Kann der Mieter nicht zahlen, bleibt er schließlich auf den Kosten sitzen.

So machen Sie es richtig: Zeigt die Betriebskostenabrechnung, dass Ihr Mieter eine Nachzahlung zu leisten hat, passen Sie die zukünftigen Vorauszahlungen umgehend an. Der monatliche Erhöhungsbetrag der Vorauszahlung beträgt 1/12 der errechneten Nachzahlung.

5. Dulden Sie keine Vertragsverletzungen

Die Falle: Ein vertragswidriges Verhalten des Mieters wird zunächst toleriert. Erst wenn später weitere Unstimmigkeiten hinzukommen, möchte der Vermieter schließlich seine Ansprüche durchsetzen. Dann kann es aber schon zu spät sein.

BEISPIEL

Der Mieter bringt vor seiner Wohnungstür im gemeinschaftlichen Treppenhaus einen Schrank und eine Garderobe an. Haben Sie das einige Jahre lang akzeptiert, kann es sein, dass Sie Ihren Anspruch auf Entfernung der Möbel durch die vorbehaltlose Duldung verwirkt haben.

So machen Sie es richtig: Wenn Ihr Mieter sich vertragswidrig verhält, sollten Sie ihm sofort nachweislich eine schriftliche Abmahnung zu jeder einzelnen Pflichtverletzung erteilen.

MEIN TIPP

Wiederholt abmahnen

Manche Vertragsverletzungen sind, sofern es sich um einmalige Vorfälle handelt, zu geringfügig, um eine Kündigung zu rechtfertigen. Kommen jedoch mehrere solcher Vertragsverstöße zusammen, kann dies in der Summe eine so große Belastung des Mietverhältnisses darstellen, dass Sie mit Ihrer Kündigung erfolgreich sind.

6. Vertragsverstöße konkret angeben

Die Falle: Abmahnungen leiden häufig unter dem Fehler, dass sie zu kurz und zu allgemein gehalten sind. Die Formulierung *„Wenn Sie weiterhin nachts solchen Lärm verursachen, muss ich kündigen!"* genügt beispielsweise nicht. Mit einer auf eine solche Abmahnung gestützten Kündigung erleiden Vermieter schnell Schiffbruch.

So machen Sie es richtig: In Ihrer Abmahnung müssen Sie die Vertragsverstöße Ihres Mieters nach Art, Ort und Zeit ganz konkret benennen. Zeigen Sie ihm außerdem auf, wie er sich richtig und vertragsgerecht verhält.

BEISPIEL

„Sie haben seit Oktober regelmäßig, etwa 2- bis 4-mal pro Woche, nachts zwischen 22 und 2 Uhr morgens die Musikanlage so laut aufgedreht, dass die übrigen Mieter im Haus aus dem Schlaf gerissen und am Einschlafen gehindert wurden. So geschehen etwa am 3., 7. und 8. sowie am 12. und 16. November. Als Mieter sind Sie zur Rücksichtnahme verpflichtet. Ich fordere Sie hiermit auf, Ihre Musik ab sofort nur in Zimmerlautstärke abzuspielen, sonst werde ich das Mietverhältnis kündigen."

7. Mängelanzeigen stets ernst nehmen

Die Falle: Mancher Vermieter und Verwalter ignoriert die Mängelanzeigen des Mieters und hofft, dass er sich nicht nochmal meldet. Andere Vermieter meinen irrtümlich, dass sie nur schriftliche Mängelanzeigen beachten müssten. So riskieren Sie jedoch, dass der Mieter nicht nur die Miete mindert, sondern auch weitere Mietzahlungen berechtigt zurückhält. Wenn Sie trotz Fristsetzung untätig bleiben, darf der Mieter bestehende Mängel sogar selbst beseitigen – auf Ihre Kosten. Außerdem haften Sie dem Mieter auf Schadenersatz.

So machen Sie es richtig: Zeigt Ihr Mieter mündlich oder schriftlich einen Mangel an, überprüfen Sie vor Ort, ob seine Anzeige berechtigt ist. Liegt ein Mangel vor, sorgen Sie für eine rasche Behebung.

Selbst wenn Sie unverzüglich tätig werden, darf der Mieter die Miete angemessen mindern, allerdings nur, solange der Mangel besteht. Hat der Mieter über die Mietminderung hinaus von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch gemacht, muss er Ihnen die zurückgehaltenen Beträge auszahlen, sobald der Mangel behoben ist.

8. Unerlaubter Minderung widersprechen

Die Falle: Der Mieter mindert die Miete. Sie halten das zwar für unberechtigt, reagieren aber zunächst nicht. Hierdurch bringen Sie sich in eine ungünstige Position.

So machen Sie es richtig: Halten Sie die Mietminderung Ihres Mieters nicht für berechtigt, widersprechen Sie unverzüglich. Nehmen Sie eine Mietkürzung nämlich über etliche Monate widerspruchslos hin, sehen Gerichte dies häufig als Eingeständnis des Mangels an. Widersprechen Sie auch, wenn zwar ein Minderungsrecht besteht, die Höhe der Mietminderung aber deutlich überzogen ist.

MEIN TIPP

Minderungsausschluss prüfen

Bei Mängeln darf der Mieter nicht mindern, wenn er

- den Mangel schon bei Mietbeginn kannte
- den Mangel selbst verschuldet hat
- die Mangelbeseitigung schuldhaft behindert oder unmöglich macht

9. Bei Schimmelschäden nicht vorschnell handeln

Die Falle: Bei Schimmelschäden beauftragen Vermieter oft vorschnell einen Sachverständigen, um dem Mieter zu beweisen, dass dieser den Schimmel durch falsches Heizen und Lüften verursacht hat. Doch ein Privatgutachten ist für den Mieter nicht verbindlich.

So machen Sie es richtig: Besser beantragen Sie beim Amtsgericht ein selbstständiges Beweisverfahren. Das Gericht bestellt einen neutralen Sachverständigen. Stellt dieser dann fest, dass der Mieter für den Schimmelschaden verantwortlich ist, so verliert er den Prozess und muss auch sicher die Kosten für den Gutachter übernehmen. Nur wenn bauliche Ursachen möglich sind, lohnt ein Privatgutachten. Denn damit sparen Sie viel Geld gegenüber einem verlorenen Gerichtsprozess.

MEIN TIPP

Mieter informieren

Fordern Sie Ihren Mieter auf, zur Vorbeugung von Schimmelschäden in der Mietwohnung zu lüften. Dabei gilt als Faustregel, dass täglich 3- bis 4-maliges Stoß- oder Querlüften zumutbar ist, und zwar auch einem berufstätigen Mieter *(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 16.01.15, Az. 2-17 S 51/14)*. Besondere Nutzungsweisen, wie etwa zahlreiche Zimmerpflanzen, Wäschetrocknen in der Wohnung, ein Aquarium oder Tierhaltung, machen ein häufigeres Lüften des Mieters erforderlich *(BGH, Urteil v. 11.07.12, Az. VIII ZR 138/11)*.

10. Kündigen Sie nicht vorschnell wegen Eigenbedarfs

Die Falle: Wenn Sie Ihre Eigenbedarfskündigung auf falsche Tatsachen stützen, drohen Schadenersatzansprüche Ihres Mieters.

So machen Sie es richtig: Berücksichtigen Sie, dass Ihr Mieter bereits dann Schadenersatz von Ihnen fordern kann, wenn

- der von Ihnen angegebene Nutzungswunsch sich noch nicht ausreichend konkretisiert hat, weil etwa Ihr Sohn noch keine Zusage für einen Studienplatz am Ort der Mietwohnung hat,
- die Person, zu deren Gunsten Sie kündigen, beispielsweise Ihr an Demenz erkrankter Vater, gar nicht in die Wohnung einziehen möchte,
- der geltend gemachte Eigenbedarf nach dem Auszug des Mieters nicht umgesetzt wird und Sie nicht darlegen können, warum der Bedarf erst nach dem Ende des Mietverhältnisses entfallen ist,
- der Eigenbedarfsgrund noch vor dem Ende der Mietzeit entfällt, Sie dem Mieter aber nicht anbieten, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Vereinbarungen mit dem Mieter während der Mietzeit – umgehen Sie die gefährliche Widerrufsfalle

Den Widerruf eines Mietvertrags können Sie leicht verhindern, indem Sie zuvor eine Besichtigung durchführen (siehe Seite 2 in dieser Ausgabe). Bei Änderungsvereinbarungen während des bestehenden Mietverhältnisses sieht die Sache anders aus.

Änderungsvereinbarungen, beispielsweise eine Renovierungsvereinbarung anlässlich der Wohnungsrückgabe oder ein Mietaufhebungsvertrag, kann der Mieter widerrufen, wenn es sich um einen Verbrauchervertrag handelt, der

1. außerhalb der eigenen Geschäftsräume bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Vertragsparteien getroffen wird (§ 312b BGB) oder
2. als Fernabsatzvertrag abgeschlossen wird (§ 312c BGB), hierzu zählen etwa Briefwechsel, SMS oder E-Mail.

Die Folgen des Widerrufs können gravierend sein. Widerruft der Mieter etwa eine Modernisierungsvereinbarung, nachdem die Arbeiten abgeschlossen sind und der Mieter die erhöhte Miete bereits mehrere Monate lang gezahlt hat, muss der Vermieter die Erhöhungsbeträge zurückzahlen. Außerdem kann er dem Mieter nur noch mit erheblicher Verzögerung eine neue förmliche Modernisierungsmieterhöhung zustellen, um so jedenfalls für die Zukunft eine angemessene Mieterhöhung zu erreichen *(BGH, Urteil v. 17.05.17, Az. VIII ZR 29/16)*.

So machen Sie es richtig:

Treffen Sie Vereinbarungen mit dem Mieter in Ihrem Büro. Dann steht ihm von vornherein kein Widerrufsrecht zu. Ist das nicht möglich, halten Sie die Vereinbarung schriftlich fest und fügen immer eine schriftliche Widerrufsbelehrung an. Dann kann der Mieter die Vereinbarung nur innerhalb von 14 Tagen widerrufen und Sie erhalten zügig Klarheit. Ohne eine ordnungsgemäße Belehrung verlängert sich die Widerrufsfrist auf 12 Monate plus 14 Tage.

Ihr Vorteil: Stimmt der Mieter Ihrer in Textform erklärten Mieterhöhung auf Ortsniveau zu (§ 558 Abs. 1 BGB), kann er diese Zustimmung nicht widerrufen *(BGH, Urteil v. 17.10.18, Az. VIII ZR 94/17)*. Hier können Sie also auf eine Widerrufsbelehrung verzichten.

Unser gerichtsfestes Muster einer Widerrufsbelehrung finden Sie im Downloadbereich unter www.gevestor-login.de.

Neuvermietung: Achtung, diese Angaben sind in Ihrer Immobilienanzeige Pflicht

Das Gebäudeenergiegesetz (§ 87) schreibt vor, dass in Immobilienanzeigen Angaben zum energetischen Zustand des Gebäudes gemacht werden müssen. Bei Verstoß gegen diese Vorschrift kann ein Bußgeld von bis zu 10.000 € gegen Sie verhängt werden.

Nehmen Sie die folgenden Pflichtangaben in Ihre Immobilienanzeige auf:

- Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Wert des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs (bei bisherigen Verbrauchsausweisen: Energieverbrauchskennwert)
- wesentlicher Energieträger der Heizung (Öl, Gas, Fernwärme, Holzpellets etc.)

Bei Wohngebäuden sind außerdem anzugeben:

- Baujahr des Gebäudes
- Energieeffizienzklasse

Alle notwendigen Daten finden Sie in dem Energieausweis Ihres Gebäudes. Existiert für Ihr Haus noch kein Energieausweis, dürfen Sie die Anzeige noch ohne die genannten Angaben veröffentlichen. Spätestens bei der Wohnungsbesichtigung haben Sie den Mietinteressenten aber dann den Energieausweis vorzulegen – unabhängig davon, ob diese tatsächlich danach fragen, und in Papierform. Den Ausweis digital auf einem Smartphone oder Monitor zu zeigen reicht nicht.

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

Hüten Sie sich vor diesen 5 gefährlichen Vermieterfallen bei Ende des Mietverhältnisses

Am Ende der Mietzeit geht es darum, Ihre Forderungen gegenüber dem Mieter geltend zu machen und zu sichern. Hier geschehen in der Praxis häufig teure Fehler, die zum Verlust berechtigter Ansprüche führen. Mit diesen Hinweisen und Tipps passiert Ihnen das nicht mehr.

1. Ein Rückgabeprotokoll birgt Risiken

Die Falle: Häufig gehen Vermieter und Verwalter bei der Wohnungsrückgabe nur kurz mit dem Mieter durch die Räume und notieren vielleicht im Protokoll den einen oder anderen Mangel. Entdecken Sie oder der Nachmieter später weitere oder andere als im Protokoll festgehaltene Mängel, kann der Mieter dafür nicht mehr haftbar gemacht werden *(AG Hanau, Urteil v. 11.04.25, Az. 32 C 37/24)*.

So machen Sie es richtig: Nehmen Sie sich bei der Wohnungsabnahme viel Zeit für eine eingehende Untersuchung sämtlicher Räume und Nebenräume. Sind Sie sich nicht sicher, ob irgendwo noch versteckte Mängel vorhanden sind, etwa weil die Wohnung noch nicht vollständig leer geräumt oder es inzwischen dämmrig geworden ist, vermerken Sie dies im Übergabeprotokoll und erklären Sie, dass Sie sich weitere Schadenersatzansprüche wegen etwaiger weiterer Mängel ausdrücklich vorbehalten.

MEIN TIPP

Zeugen und Fotos

Dokumentieren Sie den Zustand der Wohnung bei Übergabe durch aussagekräftige Fotos und lassen Sie ihn durch einen oder mehrere Zeugen bestätigen.

2. Fristsetzung nicht vergessen

Die Falle: Stellt sich bei der Wohnungsrückgabe heraus, dass der Mieter seine Renovierungspflicht nicht erfüllt oder Einbauten nicht rückstandslos entfernt hat, beauftragt mancher Vermieter oder Verwalter schnell einen Handwerker, um die Wohnung anschließend zügig weitervermieten zu können. So gehen berechtigte Schadenersatzansprüche aber verloren.

So machen Sie es richtig: Zunächst müssen Sie dem Mieter eine angemessene Frist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen setzen. Im Allgemeinen reicht eine Frist von 14 Tagen aus. Achten Sie auf Beweisbarkeit. Erst wenn die Frist ergebnislos verstrichen ist, dürfen Sie die Arbeiten anderweitig in Auftrag geben und dem Mieter die Kosten in Rechnung stellen.

MEIN TIPP

Im Zweifel Frist setzen

Geht es um echte Beschädigungen, beispielsweise abgesägte Türblätter, dürfen Sie ohne Fristsetzung Schadenersatz fordern. Da die Grenze zwischen Abnutzung und Beschädigung aber nicht immer eindeutig ist, sollten Sie dem Mieter im Zweifel immer zunächst eine Frist zur Beseitigung der Mängel setzen.

3. Vorsicht bei Vereinbarungen mit dem Nachmieter!

Die Falle: Der Mieter unterlässt die erforderliche Renovierung unter Hinweis darauf, dass der Nachmieter die Arbeiten für ihn übernehmen wolle. Akzeptieren Sie das nicht, denn aus einer Vereinbarung zwischen Mieter und Nachmieter können Sie keine Ansprüche gegen den Nachmieter geltend machen *(BGH, Urteil v. 22.08.18, Az. VIII ZR 277/16)*.

So machen Sie es richtig: Ist der ausziehende Mieter zur Renovierung verpflichtet, bestehen Sie darauf, dass er die Arbeiten durchführt. Ob er dann persönlich malert oder der Nachmieter für ihn tätig wird, braucht Sie nicht zu interessieren, solange die Arbeiten ordentlich und fristgerecht erledigt werden. Ist dies nicht der Fall, können Sie nach Fristsetzung (siehe oben) Ihre Schadenersatzansprüche gegenüber dem ausziehenden Mieter geltend machen.

4. Zahlen Sie die Kaution nicht zu früh zurück

Die Falle: Etliche Mieter erwarten, dass sie die Mietkaution unmittelbar bei Rückgabe der Wohnungsschlüssel ausgezahlt bekommen. Lassen Sie sich darauf nicht ein.

So machen Sie es richtig: Die Kaution dient Ihnen zur Absicherung Ihrer Ansprüche gegenüber dem Mieter. Es gibt keine gesetzliche Frist für die Rückzahlung der Kaution. Selbst wenn die Wohnung bei Rückgabe keine Mängel aufweist, dürfen Sie in Ruhe prüfen, ob noch Forderungen offen sind. Das kann durchaus 6 Monate beanspruchen *(BGH, Urteil v. 24.07.19, Az. VIII ZR 141/17)*. Auch die letzte Betriebskostenabrechnung steht in der Regel noch aus, sodass Sie jedenfalls in Höhe einer voraussichtlichen Nachforderung die Kaution bis zur Abrechnung einbehalten dürfen.

5. Behalten Sie die kurze Verjährung im Blick

Die Falle: Für Schäden durch nicht vertragsgemäße Nutzung und für nicht oder nur unzureichend durchgeführte Schönheitsreparaturen haftet Ihr Mieter. Hier lauert die Verjährungsfalle: Ihre Ansprüche auf Schadenersatz gegenüber Ihrem Mieter verjähren schon binnen 6 Monaten ab Rückgabe der Mietsache (§ 548 Abs. 1 BGB).

So machen Sie es richtig: Erheben Sie rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfrist Klage oder beantragen Sie einen Mahnbescheid gegen Ihren (Ex-)Mieter. Damit wird die Verjährung gehemmt.

Hinweis: Hat der Mieter das Gemeinschaftseigentum beschädigt, etwa bei seinem Auszug die Wände im Treppenhaus, gilt etwas anderes: Die Ansprüche der Gemeinschaft gegen einen Mieter wegen Beschädigungen verjähren erst 3 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie entstanden sind *(BGH, Urteil v. 29.06.11, Az. VIII ZR 349/10)*.

Neuvermietung: Die Renovierungsfalle

Vermieter möchten bei Mietende eine renovierte Wohnung zurückerhalten. Jedoch können Sie Ihren Mieter zu Schönheitsreparaturen nur verpflichten, wenn seine Wohnung bei Bezug renoviert war. Einzige Ausnahme: Sie (und nicht der Vormieter) geben Ihrem Mieter einen angemessenen Ausgleich dafür, dass seine Wohnung bei Mietbeginn nicht renoviert ist *(BGH, Urteil v. 22.08.18, Az. VIII ZR 277/16)*.

Das Tückische: Haben Sie renoviert vermietet und endet das Mietverhältnis schon nach wenigen Jahren wieder, braucht der Mieter keine zeitanteiligen Renovierungskosten mehr zu zahlen. Denn anders als früher kann dies durch eine „Kostenquotenklausel" im Mietvertrag nicht mehr wirksam vereinbart werden *(BGH, Urteil v. 18.03.15, Az. VIII ZR 242/13)*.

So machen Sie es richtig: Wenn Sie Ihre Wohnung renoviert vermieten, sollten Sie im Mietvertrag unbedingt den Ausschluss der ordentlichen Kündigung für beide Seiten vereinbaren. Das ist längstens bis zu 4 Jahren möglich und genau davon sollten Sie Gebrauch machen. Das Mietverhältnis besteht damit für eine Dauer, nach der Renovierungsbedarf besteht und Sie deshalb die erforderlichen Schönheitsreparaturen verlangen dürfen.

Wichtig: Eine Alternative besteht nicht darin, Ihren Mieter im Mietvertrag zu verpflichten, bei Mietende renovieren zu müssen, etwa handschriftlich. Denn solche „Endrenovierungsklauseln" sind per se unwirksam. Noch schlimmer – haben Sie eine solche Klausel in Ihren Mietvertrag eingetragen, macht dies auch die an sich wirksamen weiteren Renovierungsklauseln unwirksam. Deshalb: Finger weg von Endrenovierungsklauseln!

Ihre Checkliste: So umgehen Sie alle teuren Vermieterfallen richtig

	Geprüft?
Sie haben geprüft, dass Ihr künftiger Mieter zahlungsfähig ist.	❑
Sie haben die Gleichbehandlungsgrundsätze eingehalten.	❑
Vor Unterzeichnung des Mietvertrags haben alle Mieter eine Wohnungsbesichtigung durchgeführt.	❑
Sie haben ein aktuelles Vertragsformular verwendet und die Ausfüllhinweise beachtet.	❑
Sie haben eine rechtssichere Betriebskostenumlage und den gleichen Kostenverteilungsschlüssel wie in Ihrer WEG sichergestellt.	❑
Gilt bei Ihnen die Mietpreisbremse, können Sie aber eine Ausnahme davon geltend machen, so haben Sie diese im Mietvertrag erläutert.	❑
Der Mietvertrag wurde von allen Vermietern und Mietern unterschrieben, die 1. Monatsmiete und die 1. Kautionsrate sind bezahlt. Erst dann geben Sie die Schlüssel heraus.	❑
Sie haben zum Einzug ein detailliertes Übergabeprotokoll angefertigt und darin auf etwaige Mängel und Besonderheiten der Wohnung hingewiesen.	❑
Sie überwachen regelmäßig die Zahlungseingänge.	❑
Sie rechnen jährlich über die Betriebskostenvorauszahlungen form- und fristgerecht ab und gewähren dem Mieter auf Verlangen Belegeinsicht.	❑
Sie passen die Betriebskostenvorauszahlungen an, sobald eine Abrechnung einen Nachzahlungsbetrag zulasten des Mieters ergibt.	❑
Sie mahnen Ihren Mieter bei Vertragsverletzungen ab und benennen dabei seine konkreten Verstöße.	❑
Sie reagieren zügig auf Mängelanzeigen des Mieters.	❑
Sie widersprechen unberechtigten Mietminderungen.	❑
Privilegierte Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum haben Sie Ihrem Mieter nicht ohne vorherigen Beschluss der WEG gestattet.	❑
Bei Vereinbarungen mit dem Mieter prüfen Sie, ob ein Widerrufsrecht besteht, und weisen ihn ggf. schriftlich auf Form und Frist des Widerrufs hin.	❑
Bei Mietende setzen Sie dem Mieter eine Frist zur Durchführung geschuldeter Schönheitsreparaturen und Rückbauten.	❑
Bei Rückgabe der Wohnung untersuchen Sie sämtliche Räume sorgfältig und protokollieren dies nachweislich und vor Zeugen. Haben Sie Bedenken, behalten Sie sich die Geltendmachung weiterer Schäden ausdrücklich vor.	❑
Auf Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter zur Übernahme von Renovierungs- oder Rückbaupflichten gehen Sie nicht ein.	❑
Sie notieren sich die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten ab Wohnungsrückgabe (die vor Ablauf der Kündigungsfrist liegen kann).	❑
Vor Auszahlung der Kaution vergewissern Sie sich, dass Ihre sämtlichen Forderungen erfüllt sind.	❑

VRA-202517