RATGEBER: VERMIETUNG

L&C

INHALTSVERZEICHNIS

1. DIE RICHTIGE KAPITALANLAGE FINDEN 2

1.1 Die Lage der Immobilie
1.2 Der Preis und Zustand der Immobilie

2. DIE FESTLEGUNG DES MIETPREISES 3

3. DEN PASSENDEN MIETER FINDEN 4

4. DER MIETVERTRAG 4

5. DIE WOHNUNGSÜBERGABE 7

6. RECHTE UND PFLICHTEN DES VERMIETERS 7

6.1 Die Rechte bei Mietausfall
6.2 Die Pfandrechte des Vermieters 8
6.3 Die Erhöhung der Miete

6.3.1 Die Mieterhöhung nach Vereinbarung im Mietvertrag
6.3.2 Die Mieterhöhung ohne Vereinbarung im Mietvertrag

6.4 Die Nebenkostenabrechnung 11
6.5 Das Kündigungsrecht des Vermieters 12

6.5.1 Die Kündigung wegen Eigenbedarf
6.5.2 Der Eigenbedarf nach Erwerb
6.5.3 Die Verwertungskündigung

6.6 Die Instandhaltungspflicht 15
6.7 Die Bereitstellung einer Heizung
6.8 Der Mieter verliert den Schlüssel 16

6.8.1 Der Mieter möchte einen zusätzlichen Schlüssel haben

6.9 Der Mieter verweigert Ihnen den Zugang zur Wohnung

7. DIE VERSTEUERUNG DER MIETEINNAHMEN 18

8. DIE RECHTE DES MIETERS 18

8.1 Umbauten
8.2 Die Instandhaltung
8.3 Der Einzug von weiteren Personen
8.4 Die Einhaltung der Hausordnung
8.5 Die Tierhaltung
8.6 Das Rauchen

RATGEBER VERMIETUNG

München gilt als eine der angesehensten Metropolen Europas und steht für eine hohe Lebensqualität, Sicherheit und eine herausragende Infrastruktur. Der Arbeitsmarkt ist sehr attraktiv, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten werden in Hülle und Fülle angeboten und die Nähe zu den Bergen ist einzigartig. Diese und etliche weitere Vorzüge führen viele Menschen in die bayerische Landeshauptstadt. Es ist längst kein Geheimnis mehr, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist - die Nachfrage nach Wohnraum steigt und die Mieten ebenso.

1. Die richtige Kapitalanlage finden

1.1 Die Lage der Immobilie

Jeder Markt hat seine Eigenheiten sowie seine Vor- und Nachteile. Je nach Standort können potenzielle Mieter unterschiedliche Interessen und Anforderungen stellen. Da all diese Faktoren bei der Auswahl einer Kapitalanlage berücksichtigt werden sollten, ist es deutlich einfacher, Immobilien in direkter Nähe zu suchen. Hier kennen Sie alle relevanten Gegebenheiten wie z.B. die Wirtschaftsstruktur, Migration, Leerstandsquote usw. Ein großer Vorteil ist zudem, dass Sie bei Schwierigkeiten schnell an Ort und Stelle sein können.

Sollten Sie sich doch für eine Immobilie entscheiden, welche geographisch in einer Ihnen nicht so bekannten Stadt liegt, empfehlen wir eine genaue Standortanalyse, um sich einen Überblick über den gewünschten Standort zu verschaffen. Ziel dabei ist es systematisch Informationen zu sammeln und zu bewerten, welche direkt oder indirekt mit der zukünftigen Entwicklung Ihrer neuen Immobilie in Verbindung stehen könnten.

1.2 Der Preis und Zustand der Immobilie

Preis und Zustand stellen neben der Lage die wichtigsten Faktoren beim Kauf einer Immobilie dar. Um ein renditestarkes Objekt zu erwerben und Fehlinvestitionen zu vermeiden, sollte der tatsächliche Wert von einem Immobilienexperten wie z.B. einem Sachverständigen oder Immobilienmakler ermittelt werden. Jedoch sollten Sie nicht gleich für jedes interessante Objekt eine Immobilienbewertung erstellen lassen, sondern zunächst einmal nachfolgende Punkte bei der Vorauswahl berücksichtigen.

1. Höhe des Mietspiegels
2. Mögliche Mietpreisbremse
3. Zustand der Immobilie: Dach, Fassade, Heizung, Bauschäden ...
4. Anstehende Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen (ersichtlich in den anzufordernden Eigentümerprotokollen der WEG)

2. Die Festlegung des Mietpreises

Um für Sie und Ihren zukünftigen Mieter einen angemessenen Mietpreis zu finden, sollten Sie sich zuerst einen Überblick über den aktuellen Mietmarkt verschaffen. Anhand des lokalen Mietspiegels können Sie erkennen, wie hoch der Quadratmeterpreis in der jeweiligen Gegend ist. Darüber hinaus ist es nützlich, sich an den Monatsmieten anderer Objekte in vergleichbaren Lagen und ähnlicher Ausstattung zu orientieren. Zudem können Sie sich überlegen, ob Sie durch eine attraktive Ausstattungen oder Möblierung das Erscheinungsbild Ihrer Immobilie hervorheben möchten. Anhand verschiedener Kriterien wie Standort, Baujahr und Größe der Immobilie können Sie sich an der bestmöglichen Vergleichsmiete orientieren. Um die Höhe der Kaltmiete zu ermitteln, müssen Sie lediglich den Quadratmeterpreis mit der Wohnfläche der Immobilie multiplizieren. Sie sollten wissen, dass grundsätzlich alle Räume in einer Mietwohnung zum Wohnraum gehören. Ausnahmen gelten für Balkone, Terrassen und Hobbyräume, welche nach der Wohnflächenverordnung nur hälftig in die Berechnung mit einbezogen werden dürfen.

Befindet sich Ihre Immobilie in einem Gebiet mit Mietpreisbremse, darf die Miete bei Neuvermietung bis zu maximal 10 % über der vergleichbaren ortsüblichen Miete liegen. Die Höhe des aktuellen Mietspiegels kann bei der jeweiligen Stadtverwaltung in Erfahrung gebracht werden. Bitte beachten Sie, dass in nachfolgenden Fällen keine Mietpreisbremse greift: Bei der Erstvermietung von Neubauten, nach einer umfassenden Modernisierung sowie bei bereits bestehender Miethöhe. Generell greift die Mietpreisbremse nur dann, wenn der Immobilienmarkt angespannt ist und die entsprechenden Bundesländer passende Regelungen erlassen haben. Ist die Nachfrage größer als das Wohnungsangebot, ist der Markt angespannt, erst ab diesem Zeitpunkt können sich die einzelnen Länder auf eine Mietpreisbremse berufen.
In Gebieten ohne Regulierung beträgt die Obergrenze des Preisaufschlags innerhalb drei Jahre maximal 15 % - 20 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zudem darf die Mieterhöhung frühestens 15 Monate nach dem Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung angehoben werden.

3.

Den passenden Mieter finden

Einer der wesentlichen Herausforderungen bei der Vermietung ist es, den passenden Mieter zu finden. Dazu gibt es mehrere Möglichkeiten, welche von einfacher Mundpropaganda von Familie und Freunden über Anzeigen in Tageszeitungen, bis hin zu Anzeigen auf bekannten Immobilienportalen reichen. Letzteres hat mit Sicherheit die größte Reichweite und die Möglichkeit, viele wichtige Informationen bereitzustellen.

Um das Risiko zu verringern, auf insolvente Mieter oder Mietbetrüger zu stoßen, ist eine detaillierte Prüfung der Mietbewerber grundlegend. Der Antragsteller muss sich nicht nur an die soziale Grundstruktur der Einrichtung anpassen, sondern auch über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen, um die monatliche Miete zu decken. Sie können sich ein Stück weit absichern, indem Sie sich einige Unterlagen aushändigen lassen. Wir empfehlen Ihnen, dass Sie sich auf jeden Fall eine Mieterselbstauskunft, die letzten drei Gehaltsabrechnungen sowie die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vorlegen lassen. Fordern Sie überdies noch eine Schufa-Auskunft, haben Sie ein umfassendes Verständnis über das bisherige „Zahlungsverhalten“ des Mietinteressenten.

Ebenso empfehlen wir Ihnen, zur besseren Einschätzung des Bewerbers, Einzelbesichtigungen mit den vorher ausgewählten Mietinteressenten vorzunehmen. Vereinbaren Sie Besichtigungstermine z.B. am selben Tag im 20-Minuten-Takt.

4.

Der Mietvertrag

Der Mietvertrag regelt zusammen mit dem aktuellen Mietrecht des BGB die Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern während des Mietverhältnisses. Die Übergabe der Wohnung und der damit verbundene Einzug der Mieter kann daher erst nach Unterzeichnung des Mietvertrages erfolgen. Wenn Sie den Mieter vor Abschluss eines schriftlichen Vertrages einziehen lassen, wird dies im Falle eines Mietstreits schnell zum Problem. Hierbei besteht die Gefahr, dass bei Problemen wie z.B. Mängeln unklar ist, welche gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen dem Bewohner der Wohnung und dem Vermieter bestehen. Bei mündlichen Verträgen gelten stets die gesetzlichen Bestimmungen des BGB.

Folgendes sollten Sie bei der Gestaltung eines Mietvertrages beachten:

Bei der Nutzung eines Vertrages mit unwirksamen Klauseln können Sie als Vermieter davon ausgehen, dass die Rechtsprechung zugunsten Ihres Mieters entscheidet. Große Vermieterorganisationen wie beispielsweise „Haus und Grund“ stellen vermieterfreundliche und vor allem rechtssichere Formulare zur Verfügung, meist jedoch gegen eine geringe Gebühr.

Der Mieter hat im Vertrag seinen vollständigen Namen, seinen bisherigen Sitz und sein Geburtsdatum anzugeben und handschriftlich zu unterschreiben. Auch Ihre Angaben als Vermieter sollten vollständig in den Vertrag mit aufgenommen werden. Bei den Angaben des Mietobjekts sollte die genaue Anschrift und Lage, die Wohnungsgröße, die Nutzungsbestimmung, die Miethöhe und die Höhe der Nebenkosten angegeben werden. Ebenso wichtig sind Vertragsbeginn und Vertragsdauer, Tierhaltung, Mieterhöhungen (z.B. Index oder Staffelmiete), Kautionen und eventuelle Untervermietungsbewilligungen.

Bitte beachten Sie, dass nur die Personen, welche im Mietvertrag stehen, auch Anspruch auf die Wohnung haben. Im Schadensfall können auch nur diese Personen haftbar gemacht werden. Ebenso gilt, dass wenn mehrere Personen den Mietvertrag unterzeichnet haben, dieser auch nur mit Unterschrift aller Beteiligten kündbar ist.

5. Die Wohnungs-übergabe

Wurde ein passender Mieter gefunden, ist der nächste Schritt die Übergabe der Wohnung. Zu diesem Zeitpunkt sollten Sie zur eigenen Absicherung vor finanziellen Schäden auf jeden Fall eine Mietkaution und die erste Monatsmiete des Mieters eingefordert haben. Üblich für die Kaution sind zwei bis drei Monatskaltmieten. Mehr als drei Nettokaltmieten sind gesetzlich nicht erlaubt.

Als Sicherheitsgarantie für den Zustand der Wohnung dient Ihnen das Übergabeprotokoll. Wenn beispielsweise kleinere Schäden wie Kratzer oder Schrammen am Boden festgestellt werden, können diese dem neuen Mieter beim Auszug nicht zur Last fallen. Andererseits dient Ihnen das Übergabeprotokoll für den Fall, dass der Vormieter erhebliche Schäden am Mietobjekt verursacht hat, als Grundlage für die Einbehaltung der Kaution.

Ein ordentliches Übergabeprotokoll ist grundlegend für die Wohnungsübergabe. Durch das Erfassen der Zählerstände von Strom, Wasser und Gas werden die Nebenkosten ausreichend geklärt und begründet. Dies verhindert zukünftige Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter bezüglich anfallender Kosten. Falls vorhanden, übernimmt der betreffende Makler in der Regel diese Aufgaben.

6. Rechte und Pflichten des Vermieters

6.1 Die Rechte bei Mietausfall

Steht im Falle einer fristlosen Kündigung die Wohnung leer und es wird nicht direkt ein passender Mieter gefunden, entstehen hohe Mietausfälle für den Vermieter. Der verursachte Schaden muss bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit vom Mieter ersetzt werden.

Handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis, gilt als Zeitraum die festgelegte

Kündigungsfrist. Falls das Mietobjekt vom vorherigen Mieter in einem renovierungsbedürftigen Zustand hinterlassen wurde, sodass eine direkte Weitervermietung nicht mehr möglich ist, können Sie als Vermieter ebenso eine Entschädigung für den Mietausfall verlangen. Dann gilt es jedoch zu beweisen, dass das Mietobjekt in einem besseren Zustand ein deutlich höheres Mietinteresse hat.

Wird die Miete nicht bezahlt, ist unverzüglich zu mahnen und eine Frist zu setzen. Bleiben mehr als zwei Monatskaltmieten unbezahlt, kann der Mietvertrag fristlos gekündigt werden. Ist die Miete nicht bezahlt und der Mieter bleibt trotz des Erhalts der Kündigung in der Wohnung, können und sollten Sie ein Räumungsklageverfahren einleiten.

6.2 DIE PFANDRECHTE DES VERMIETERS

Ihnen als Vermieter steht ein Pfandrecht (§ 562 BGB) bezüglich der Mietforderung an den eingebrachten Sachen des Mieters zu. Diesem können nicht nur Mietrückstände, Ersatz von Mietausfall, Nutzungsentschädigungen, Ansprüche wegen unterlassener Mängelanzeige, sondern auch Schadensersatzansprüche wegen der beschädigten Mietsache zugrunde liegen. Voraussetzung für eine Pfändung ist, dass die zu pfändenden Sachen überhaupt pfändbar sind. Demnach dürfen keine Gegenstände gepfändet werden, die für den täglichen Bedarf benötigt werden wie beispielsweise die Waschmaschine oder Betten. Für die Pfändung eignen sich grundsätzlich alle anderen beweglichen Gegenstände. Das Pfandrecht kann nicht für einen späteren Zeitraum als der bereits laufenden und darauffolgenden Mietperiode für künftige Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

6.3 DIE ERHÖHUNG DER MIETE

6.3.1 DIE MIETERHÖHUNG NACH VEREINBARUNG IM MIETVERTRAG

Vereinbaren Sie mit dem Mieter eine Mieterhöhung im Mietvertrag, kann dies in Form einer Staffel- oder Indexmiete angegeben werden.

Bei der Staffelmiete (§ 557a BGB) handelt es sich um eine schrittweise Erhöhung der Miete in bestimmten Zeitabständen. Die Vereinbarung muss schriftlich erfolgen und die jeweilige Miete, oder die jeweilige Erhöhung, ist in einem Geldbetrag auszuweisen. Der Zeitpunkt zur Zahlung der neuen Miete muss genau erfasst werden. Die erste Mieterhöhung darf jedoch erst nach 12 Monaten erfolgen und sollte jeweils genau beziffert werden. Eine prozentuale Erhöhung der Miete sowie eine Erhöhung nach § 558 BGB und 599b BGB sind ausgeschlossen.

Die Indexmiete (§ 557b BGB) bezeichnet die Anpassung der Miethöhe an den allgemeinen Lebenshaltungskosten-Index der privaten Haushalte in Deutschland. Entsprechend der Inflationsrate kann die Indexmiete einmal im Jahr erhöht werden. Jedoch sind Sie als Vermieter verpflichtet, die anstehende Mieterhöhung anzukündigen sowie die geforderte Miethöhe anzugeben und zu begründen. Dadurch wird dem Mieter die Möglichkeit gegeben, den Zeitpunkt und das Ausmaß von Mieterhöhungen genau nachzuvollziehen. Außerdem muss der Mieter sich keine Sorgen machen, dass aufgrund des örtlichen Mietspiegels eine Mieterhöhung bestimmt wird.

6.3.2 *DIE MIETERHÖHUNG OHNE VEREINBARUNG IM MIETVERTRAG*

Die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) besteht aus dem üblichen Entgelten, die eine Stadt oder eine vergleichbare Gemeinde in den letzten vier Jahren für ähnliche Arten, Größen und Ausstattungen von Wohnraum, Qualität und Lage vereinbart hat. Der Vermieter darf diese Mieterhöhung nur verlangen, wenn die Miethöhe seit 15 Monaten unverändert war. Grundsätzlich dürfen die Mieten in drei Jahren nicht um mehr als 20 % steigen, in Städten mit knappem Wohnraum liegt die Kappungsgrenze bei 15 %.

Bei Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung (§ 559 BGB) können bauliche Maßnahmen ergriffen werden, wodurch Sie als Vermieter die Miete erhöhen können. Dies ist der Fall, wenn der Gebrauchswert des Mietobjekts nachhaltig gesteigert wird, die allgemeinen Wohnbedingungen langfristig gesteigert werden oder der Energie- und Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird.

6.4 DIE NEBENKOSTENABRECHNUNG

Erst wenn Sie sich mit dem Mieter über den Vertrag einigen, können die Nebenkosten an den jeweiligen Mieter weitergeben werden. Dabei müssen Sie als Vermieter nicht alle Kosten auflisten. Die üblichen umlagefähigen Nebenkosten werden vollständig mit dem Begriff „Betriebskosten“ aufgegriffen. In der Betriebskostenabrechnung oder auch Nebenkostenabrechnung genannt, können Sie beispielsweise folgende Kostenpunkte auflisten:

- Grundsteuer
- Abwassergebühren
- Warme Betriebskosten
- Aufzug
- Gebäudereinigung
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Beleuchtungskosten
- Gartenpflege
- Schornsteinfeger
- Hausmeisterkosten
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Antennenanlage oder Kabelanschluss

Die Abrechnungsperiode für die Nebenkostenabrechnung darf nicht mehr als 12 Monate betragen. Die Betriebskostenvereinbarung kann als Pauschale oder Vorauszahlung angewiesen werden. Für Vorauszahlungen dürfen nur Betriebskosten in angemessener Höhe vereinbart werden.

6.5 DAS KÜNDIGUNGSRECHT DES VERMIETERS

Es gibt viele Gründe, sich von Mietern trennen zu wollen. Der Mieterschutz hat in Deutschland einen hohen Stellenwert, was eine unbefristete Kündigung erschwert. Haben Sie selbst ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses, können Sie das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen beenden (§ 573 I BGB). Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist jedoch ausgeschlossen.

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters liegt vor, falls der Mieter die vertraglichen Pflichten ernsthaft verletzt hat oder Sie eine Eigenbedarfskündigung aussprechen müssen. Ebenso berechtigt wäre eine Kündigung seitens des Vermieters, wenn durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses die angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile entstehen würden.

Für Vermieter gelten gestaffelte Kündigungsfristen. Bis zu einer Mietdauer von 5 Jahren können auch Vermieter, wenn sie einen Kündigungsgrund haben, nur mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Dauert das Mietverhältnis länger als 5 Jahre, beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate und wohnt der Mieter schon länger als 8 Jahre in der Wohnung, gilt eine Kündigungsfrist von 9 Monaten.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und von Ihnen selbst unterschrieben werden (§ 126 BGB). Des Weiteren müssen Sie als Vermieter den Kündigungsgrund angeben und auf die Form und Frist des Widerspruchs hinweisen (§ 574 ff BGB). Dieser Zusatz der Widerrufsfrist ist in freier Form und führt, falls dieser nicht vorhanden ist, zu einer Verlängerung der Widerrufsfrist.

6.5.1 DIE KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF

Als Wohnungseigentümer haben Sie das Recht, Ihren Mieter aufgrund von Eigenbedarf zu kündigen, wenn Sie Ihre Wohnung für sich selbst oder nahe Angehörige nutzen müssen. Dazu gehören Personen aus der Familie bzw. aus demselben Haushalt. Außerdem muss gewährleistet sein, dass die Wohnung weiterhin zum Wohnen genutzt wird. Ein Anrecht auf Eigenbedarf fällt weg, sobald die Wohnung gewerblich genutzt und dort beispielsweise ein Büro eingerichtet werden soll.

Sie müssen jedoch wissen, dass nur der „Wohnbedarf“ an sich nicht ausreicht. Der Eigenbedarf muss plausibel begründbar sein und es muss klar werden, warum der Eigentümer genau diese Wohnung benötigt. Folgende Beispiele werden in der Regel anerkannt:

- Die Wohnung liegt näher an dem Arbeitsplatz des Besitzers
- Das eigene Kind plant eine Hausstandsgründung
- Der Eigentümer muss aus finanziellen Gründen in eine kleinere Wohnung ziehen

Sollten Sie bereits bei Beginn des Mietverhältnisses über den Eigenbedarf in absehbarer Zeit wissen, müssen Sie Ihren Mieter darüber in Kenntnis setzten, da dieser sonst erfolgreich die Kündigung anfechten kann. Anstatt dessen können Sie mit Ihrem Mieter einen Zeitmietvertrag abschließen (§ 575 BGB).

6.5.2 DER EIGENBEDARF NACH ERWERB

Nach Erwerb eines bereits vermieteten Objekts können Sie als neuer Eigentümer dem Mieter wegen Eigenbedarf kündigen. Aber meist ist solch ein Kündigungsverfahren mit vielen Problemen verbunden, da der Mieter wie bei jeder Kündigung Widerspruch einlegen kann und sich im Falle „Eigenbedarf nach Kauf“ vermutlich auf die Sozialklausel berufen wird. Folglich sollten Sie vor Kauf des Objekts prüfen, ob der Mieter vor dem Gericht Zuspruch bekommen wird.

Ferner kann Ihr Kündigungsrecht wegen einem weiteren Grund stark eingeschränkt werden: Sollte die zu erwerbende Wohnung in eine Eigentumswohnung umgeändert worden sein, ist der aktuelle Mieter auf mindestens drei Jahre lang vor einer Kündigung geschützt. In fast allen Ballungsräumen, in denen keine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen vorhanden ist, kann sogar eine zehnjährige Kündigungssperre geltend gemacht werden. Objekte zur Selbstnutzung rentieren sich also am besten, wenn zur Zeit

des Kaufs Leerstand in dem Objekt herrscht. Wichtig zu wissen ist dabei auch, dass erst die Auflassungsvormerkung im zugehörigen Grundbuch stehen muss, damit Sie als neuer Eigentümer dem Mieter kündigen können. Fälschlicherweise geht dies nicht schon bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags.

6.5.3 DIE VERWERTUNGS-KÜNDIGUNG

Sollten Sie Besitzer eines Grundstücks in guter Lage sein, auf dem zum Beispiel Altbestand steht, welcher aufgrund des Zustands wenig Mieteinnahmen einnimmt, kann dem Mieter gekündigt werden, wenn Sie nachweislich durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses gravierende finanzielle Nachteile haben würden. Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten bis hin zum Bau eines Neubaus können Ihnen gewährt werden.

Dennoch müssen Sie sich darüber im Klaren sein, dass die Umsetzung einer Verwertungskündigung in der Praxis sehr kompliziert und meist erfolglos ist. Sie benötigen sehr wahrscheinlich einen Rechtsanwalt, dessen Fachgebiet im Kündigungsrecht liegt, sowie versierte Gutachter, welche die erheblichen Schäden und daraus resultierenden Nachteile bestätigen. Erschwerend kommt hinzu, dass in vielen Bundesländern trotz der Mietrechtsreform keine Verwertungskündigung gestattet wird.

6.6 DIE INSTANDHALTUNGS-PFLICHT

Als Vermieter sind Sie verpflichtet, sich um die Instandhaltung Ihrer Immobilie zu kümmern. Dies bedeutet, dass die notwendigen Reparaturkosten für Wasser-, Strom- und Gasleitungen zu tragen sind. Nur sog. Schönheits- und Kleinreparaturen innerhalb der Wohnung oder des Hauses können Sie mit entsprechenden Klauseln im Mietvertrag auf den Mieter übertragen. So muss der Mieter beispielsweise nur für kleinere Mängel wie die Erneuerung von Lichtschaltern aufkommen. Jährlich dürfen Sie für entsprechende Modernisierungen maximal bis zu ca. 8 Prozent der Jahreskaltmiete einfordern. Fehlen die jeweiligen Regelungen im Mietvertrag, wird der Mieter von seiner Leistungspflicht freigestellt.

Des Weiteren sind Sie dazu verpflichtet, das Mietobjekt in einem fehlerfreien und ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben. Werden Schäden an der Wohnung auf einen Baumangel zurückgeführt und ist dieser nicht älter als 4-5 Jahre, kann der betreffende Baupartner zur Verantwortung gezogen werden. Wenn jedoch Baumängel ausgeschlossen werden und die entstandenen Schäden auf die normale Abnutzung innerhalb der vereinbarten Mietzeit zurückzuführen sind, haften Sie als Vermieter für die Kosten der Reparaturen. Dies gilt beispielsweise für abgenutzte Böden, undichte Rohre oder beschädigte Fensterrahmen. Besteht jedoch hinreichender Verdacht, dass durch schlechte Belüftung oder unzureichende Beheizung der Räume ein Schimmelbefall entstanden ist, trägt der Mieter die Verantwortung für die entstandenen Kosten.

6.7 DIE BEREITSTELLUNG EINER HEIZUNG

Als Vermieter müssen Sie außerdem gewährleisten, dass während einer Heizperiode (gültig vom 1. Oktober bis 30. April) das Mietobjekt auf eine Raumtemperatur von mindestens 20 Grad geheizt werden kann. Ist dies nicht möglich, hat der Mieter unter gewissen Bedingungen das Recht, die Miethöhe in entsprechendem Rahmen zu vermindern.

6.8 DER MIETER VERLIERT DEN SCHLÜSSEL

Der Mieter ist nicht verpflichtet, den Vermieter direkt über einen Schlüsselverlust in Kenntnis zu setzen. Hierbei muss jedoch differenziert werden, um welche Schlüsselart es sich bei dem Verlust handelt: Bei sämtlichen Schlüsseln, die nur den Mieter selbst betreffen und gefährden können, wie zum Beispiel der Schlüssel für einen Briefkasten, Innenräume oder der eigenen Wohnungstür muss der Mieter den Vermieter darüber nicht aufklären. Im Falle eines Einbruchs wäre folglich auch nur der Mieter davon betroffen. Wenn jedoch ein Schlüssel von gemeinschaftlich nutzbaren Räumlichkeiten verloren wird, wie beispielsweise der Haustürschlüssel für eine gesamte Wohnanlage, muss der Vermieter darüber in Kenntnis gesetzt werden.

Nach Verlust muss der Mieter zunächst den verlorenen Schlüssel ersetzten. Ist aufgrund des Verlustes von einer missbräuchlichen Verwendung des Schlüssels auszugehen, kann es durchaus sinnvoll sein, dass der Mieter das Schloss austauschen lässt, da dieser sonst voll haftbar zu machen ist. Wurde der Schlüssel zum Beispiel im Urlaub oder in einem Gewässer verloren, und es besteht keine akute Gefahr vor missbräuchlicher Verwendung, muss der Mieter dafür nicht aufkommen. Dies steht und fällt damit, ob der Mieter einen solchen Sachverhalt auch plausibel belegen kann.

6.8.1 DER MIETER MÖCHTE EINEN ZUSÄTZLICHEN SCHLÜSSEL HABEN

Der Mieter sollte vorab um Ihre Erlaubnis fragen und begründen, für was dieser einen weiteren Schlüssel benötigt. Sind die Beweggründe nicht stichhaltig, müssen Sie dem nicht zustimmen. Der Mieter müsste dann Ihre Erlaubnis vor Gericht einklagen.

6.9 DER MIETER VERWEIGERT IHNEN DEN ZUGANG ZUR WOHNUNG

Mit Übergabe des Schlüssels hat Ihr Mieter prinzipiell das Hausrecht. Trotzdem ist dieser dazu verpflichtet, Sie unter bestimmten Umständen in die Wohnung zu lassen. Diese Bedingungen können und sollten vorab im Mietvertrag vereinbart werden.

Unter diesen drei Bedingungen muss Sie Ihr Mieter in jedem Fall in die Wohnung lassen:

- Sie möchten den aktuellen Zustand der Räumlichkeiten wissen, um zu entscheiden, ob und wann beispielsweise Modernisierungsarbeiten anfallen. Zulässig sind Besuche unter diesem Vorwand alle ein bis zwei Jahre.

- Sie möchten die Wohnung veräußern und besichtigen mit potenziellen Käufern oder Maklern. Ferner dürfen Sie auch immer mit neuen Mietinteressenten in die Wohnung, wenn der bestehende Mietvertrag bald ausläuft.

- Sie gehen davon aus, dass Ihr Mieter sich nicht an Vertragsbestimmungen hält und die Wohnung vertragswidrig nutzt.

Wichtig ist es für Sie, Ihren Besuch immer mindestens 24 Stunden davor anzukündigen. Sollte Ihr Mieter berufstätig sein und allein wohnen, ist die 24 Stunden Frist zu spontan. In diesem Fall sollten Sie sich bereits vier Tage davor ankündigen. Bei Verweigerung des Mieters können Sie Ihr Betretungsrecht vor Gericht durchsetzen und Ihren Mieter auf Schadensersatz verklagen. Am wichtigsten ist jedoch, dass Sie sich nie eigenmächtig Zutritt in Ihre Wohnung verschaffen, es sei denn, es wäre Gefahr im Verzug.

7.
Die Versteuerung der Mieteinnahmen

Liegt das Gesamteinkommen einschließlich sonstiger Einkünfte unter dem aktuellen Jahresfreibetrag (10.908,- € im Jahr 2023), entfällt die Steuer auf den Mieteinnahmen. Wer diesen Betrag überschreitet und die Einnahmen aus dem Mietverhältnis versteuern muss, verwendet zur Berechnung nur die Nettomiete, da die vom Mieter gezahlten Nebenkosten zur Begleichung der Betriebskosten verwendet werden. Von den Mieteinnahmen sind die Kosten für die Finanzierung und den Unterhalt der Immobilie abzuziehen.

8.
Die Rechte des Mieters

Als Vermieter sollten Sie sich auch mit den Rechten Ihres Mieters vertraut machen. Die Rechte des Mieters sind im aktuellen Mietrecht und Mietvertrag des BGB geregelt. Sie schützen den Mieter und bieten eine Rechtsgrundlage für Streitigkeiten zwischen den Mietparteien sowie zwischen Mietern und Vermietern.

8.1 Umbauten

Möchte ein Mieter beispielsweise größere Verbesserungen an der Wohnung vornehmen, kann er dies nur mit Zustimmung des Vermieters tun. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter das Bad auf eigene Kosten renovieren möchte. Kleinere Änderungen, wie zum Beispiel die farbliche Gestaltung der Wände, können Mieter jedoch ohne Einwilligung vornehmen. Mieter dürfen Nägel einschlagen und Schrauben zur Befestigung von Bildern oder Möbel nutzen. Das Bohren von Löchern in geflieste Wände ist ebenso erlaubt. Wenn die Löcher an den Fugen nicht groß genug sind, dürfen diese angebohrt werden. Zudem ist kein Austausch von angebohrten Fließen beim Auszug erforderlich. Bauliche Veränderungen, wie z.B. Wandöffnungen und Veränderungen an der Elektronik oder an sanitären Einrichtungen bedürfen immer der Zustimmung des Vermieters. Sie als Vermieter können jedoch verlangen, dass dieser Umfang nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder erweitert und in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird.

8.2 Die Instandhaltung

Grundsätzlich haben Mieter das Recht, die Wohnung nach dem vertragsgemäß vereinbarten Zustand zu beziehen. Dies steht in engem Zusammenhang mit der zuvor erläuterten Instandhaltungspflicht des Vermieters. Werden Mängel nicht fristgemäß beseitigt, kann der Mieter nach § 536 BGB eine Minderung der Miete fordern. Das Gesetz sieht außerdem vor, dass der Vermieter grundsätzlich für die Instandhaltung der Mietsache verantwortlich ist. Dies gilt auch für Schönheitsreparaturen wie das Streichen von Wänden. Jedoch kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter diese Arbeiten übernehmen muss.

8.3 Der Einzug von weiteren Personen

Nach aktuellem Mietrecht können nahe Familienangehörige wie Ehegatten und eingetragene Lebenspartner und deren Kinder ohne Zustimmung des Vermieters in die Wohnung einziehen. Die Wohnung oder das Zimmer darf jedoch nicht überfüllt werden und der Einzug muss dem Vermieter mitgeteilt werden. Bei entfernten Verwandten oder Freunden muss die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden.

8.4 DIE EINHALTUNG DER HAUSORDNUNG

Zu den Pflichten des Mieters gehört auch die gegenseitige Rücksichtnahme. Vor allem die allgemein geltende Nachtruhe von 22 Uhr bis 6 Uhr sollte stets eingehalten werden. Insbesondere bei Thematiken wie Lärm gibt es zwar kein konkretes Recht, dennoch sind lautstarke Aktivitäten untersagt. Allerdings müssen Mitbewohner in der Regel den Lärm der Kinder ertragen. Auch in Hinsicht auf die Sauberkeit des Treppenhauses ist Rücksicht zu nehmen, beispielsweise sollte hier kein Müll gelagert werden. Ein besonders schweres Fehlverhalten kann hierbei ebenso zur Kündigung führen.

8.5 DIE TIERHALTUNG

Grundsätzlich dürfen Sie als Vermieter die Haltung von Tieren nicht verbieten, jedoch benötigt der Mieter Ihre Erlaubnis, um Tiere in der Wohnung halten zu dürfen. Daher ist Ihre Zustimmung grundlegend für entsprechende Vorhaben des Mieters. Ein Antrag zur Aufnahme eines Haustieres kann nicht einfach grundlos abgelehnt werden. Solange die Tierhaltung in einem zumutbaren Rahmen bleibt und ausreichend Platz zur Verfügung steht, stellt dies meistens keine Probleme dar. Bei Hunden oder Katzen sind die Gerichte oft unterschiedlicher Meinung. Derzeit neigen die meisten Gerichte dazu, dass Sie diese beiden klassischen Haustiere ohne Ihre Erlaubnis im jeweiligen Mietobjekt halten können. Auch ein Widerruf der Einwilligungen im Mietvertrag ist möglich, falls erhebliche Schwierigkeiten durch die Tierhaltung verursacht werden. Das Interesse aller Parteien muss dabei berücksichtigt werden. Gelegentliches Hundegebell oder eine normale Katzenhaarallergie des Nachbarn reichen nicht aus.

8.6 DAS RAUCHEN

Das Rauchen sowohl in Ihrer Wohnung als auch auf Ihrem Balkon darf Ihnen Ihr Vermieter nicht verbieten. Jedoch ist dies nur so lange gestattet, bis sich kein anderer Mieter beschwert. Stört den Nachbarn der Rauch, muss sich der Mieter einen anderen Platz zum Rauchen suchen. Andernfalls handelt es sich um eine Rechtswidrigkeit. Bei einem Umzug gelten die allgemeinen Regeln der Schönheitsreparaturen auch für die Folgen des Rauchens. Diese müssen also je nach Situation beseitigt werden oder nicht. Die meisten Schäden an der Wohnung, welche durch Rauchen verursacht werden, können mit Farben und Tapeten ordentlich beseitigt werden.

LOHMÜLLER & COMPANY GROUP
Herzog-Heinrich-Straße 38, 80336 München

Wir übernehmen keine Garantien und Haftung für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben. Trotz größtmöglicher Sorgfalt können inhaltliche Fehler oder Unvollständigkeit folglich nicht ausgeschlossen werden. Die gesamten Inhalte des Informationsangebots stellen keine Rechtsberatung oder Steuerberatung dar, da es sich lediglich um eine allgemeine Darstellung des rechtlichen Sachverhalts handelt und weil nicht auf individuelle Einzelfälle eingegangen wird. Die Inhalte ersetzten daher auch keine rechtliche oder steuerliche Beratung jeweiliger Einzelfälle.

LOHMÜLLER & COMPANY
GROUP

Herzog-Heinrich-Straße 38 | 80336 München
Tel.: + 49 (0)89 12 41 36 800 | Fax: +49 (0)89 12 41 36 899
E-Mail: info@lohmuellercompany.de
Internet: www.lohmuellercompany.de