



11|25

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im November 2025

Der Herbst der Entscheidungen ist da!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

die Bundesregierung ist seit Februar 2025 im Amt und hat sich viel vorgenommen. Der Bundeskanzler ruft den Herbst der Reformen aus. Da lohnt es sich, als

Vermieter auf die geplanten Änderungen im Mietrecht genau hinzusehen.

Wie in vielen anderen Bereichen hat die Regierung auch für das Mietrecht eine Expertengruppe einberufen, die am 16.9.2025 zum ersten Mal tagte. Die Themen, mit denen sich die Experten beschäftigen sollen, hat das Justizministerium vorgegeben: Überarbeitung der gesetzlichen Mietwucher-Vorschriften, Bußgeldvorschriften bei der Nichteinhaltung der Mietpreisbremse und die Erarbeitung einer Nachfolgeregelung für die Mietpreisbremse. Diese läuft 2029 aus.

Fraglich bleibt, an welcher Stelle es für Sie als Vermieter künftig rechtlich einfacher werden soll oder Sie gar Unterstützung erfahren werden.

Das ist nicht nachvollziehbar. Private Eigentümer und Vermieter tragen in Deutschland eine enorme soziale Verantwortung. Doch diese Verantwortung entsteht nicht erst durch den bekannten Satz „Eigentum verpflichtet“ aus dem Grundgesetz, sie ist längst gelebte Realität. Private Eigentümer pflegen oft eine enge und persönliche Bindung zu ihren Mietern. Sie kennen die Menschen, die in ihren Wohnungen leben, nehmen Rücksicht auf individuelle Bedürfnisse und sind erreichbar, wenn es Fragen oder Probleme gibt. Dieses Miteinander schafft Vertrauen und stärkt den sozialen Zusammenhalt in den Nachbarschaften. Private Vermieter leisten damit einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden in Deutschland. Dies sollte die Politik in den Blick nehmen!

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit dieser Ausgabe und noch eine schöne Herbstzeit!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Die Mietkaution: Oft ein Grund zum großen Streit zwischen Vermieter und Mieter

Wir haben in Ihrem VermieterBrief immer wieder darauf hingewiesen, dass Sie als Vermieter auf jeden Fall eine Mietkaution mit Ihrem neuen Mieter im Mietvertrag vereinbaren sollten.

Die Mietkaution ist gesetzlich in § 551 BGB geregelt und darf maximal drei Netto-Kaltmieten betragen.

Obwohl es diese eindeutige rechtliche Grundlage gibt und sich viele Obergerichte und auch der BGH mit der Mietkaution in vielen Urteilen auseinandergesetzt haben, gibt es immer wieder Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter wegen der Mietkaution. Oftmals dreht sich der Streit um den Zeitpunkt der Rückzahlung am Ende des Mietverhältnisses. Aber auch praktische Fragen der Hinterlegung und ausstehende Forderungen von Vermietern führen immer wieder zu Unsicherheit und Streitigkeiten.

Das sind wesentliche Streitpunkte – und das sagen die Gerichte dazu:

Der Mieter löst die Kautionskonto während der Mietzeit selbst auf

Der Vermieter muss es nicht akzeptieren, dass der Mieter das von ihm errichtete Kautionskonto ohne Rücksprache auflöst und den Geldbetrag während des laufenden Mietverhältnisses abhebt. Diese Handlungsweise des Mieters ist aus Sicht des Landgerichts München I eine erhebliche Pflichtverletzung des Mietverhältnisses und kann zu einer berechtigten Kündigung durch den Vermieter führen.



Fundstelle:

LG München I, Urteil v. 23.11.2022,
14 S10546/22

Keine Forderung mehr aus dem Mietverhältnis – Mieter hat Anspruch auf Rückzahlung der Kautions

Wenn dem Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses offensichtlich keine Forde-

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Die Mietkaution:

Oft ein Grund zum großen Streit zwischen Vermieter und Mieter

3 | Insolvenz des Mieters:

Das müssen Sie wissen!

4 | Vorweggenommene Erbfolge:

Soll die Immobilie bereits zu Lebzeiten an Kinder oder Verwandte übergehen?

5 | Beheizung der Wohnung:

Welche Rechte und Pflichten haben Mieter und Vermieter?

6 | Die Frist zur Abrechnung der Betriebskosten für 2024 läuft ab!

Können Sie den Verteilungsschlüssel noch ändern?

7 | Aus der Praxis – für die Praxis:

Sie fragen, wir antworten

! | Redaktionsschluss:

10.10.2025

rungen mehr gegen den Mieter zustehen – beispielsweise noch rückständige Miete, ausstehende Nebenkosten oder Schadensersatzforderungen durch Beschädigungen in der Mietsache – dann hat der Mieter als Vertragspartner auch einen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionskaution.

Das Oberlandesgericht Dresden hat sich in einem aktuellen Fall vor allem das Übergabeprotokoll bei der Rückgabe der Wohnung genau angesehen. Im Protokoll stand: „Übergabe erfolgt im Zustand besenrein ohne Mängel“. Für die Richter in Dresden hatte der Vermieter mit dieser Feststellung im Protokoll schriftlich dokumentiert, dass keine Ansprüche mehr bestehen. Die Richter sahen darin sogar ein negatives Schuldnerkenntnis des Vermieters. Der Vermieter musste die Mietkaution vollständig zurückzahlen.

**Fundstelle:**

OLG Dresden, Urteil v. 7.9.2022, 5 816/22

Schadensersatzforderung ist verjährt – keine Verrechnung mit der Kautionskaution

Es ist rechtlich anerkannt, dass auch eine Verrechnung erklärt werden kann, wenn Forderungen verjährt sind. Im Fall der Mietkaution gilt dies jedoch nicht. Wenn der Vermieter Schadensersatzforderungen nicht vor Eintritt der Verjährung geltend macht – und dafür mit der Kautionskaution aufrechnet, ist eine Verrechnung nach Eintritt der Verjährung nicht mehr möglich.

Das Amtsgericht Ludwigsburg hat dies in einem Fall um eine Rollladenreparatur und eine Überprüfung der Elektroinstallation festgestellt. Schadensersatzforderungen waren bei der Aufrechnung des Vermieters mit der Kautionskaution bereits verjährt. Der Mieter erhielt nach dem Urteil des Amtsgerichts die Kautionskaution zurück.

**Fundstelle:**

AG Ludwigsburg, Urteil v. 30.8.2022, 3C449/22

Geltendmachung von Ansprüchen nach Fristablauf

Wir hatten über ein Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs hier im VermieterBrief berichtet. Der BGH hat die Rechte von Vermietern bei der Abrechnung der Mietkaution gestärkt.

In dem Verfahren ging es um die Frage, ob ein Vermieter auch nach Ablauf der 6-monatigen Verjährungsfrist noch Schadensersatzansprüche gegen die Kautionskaution aufrechnen darf.

Der BGH stellte fest, dass diese Frist durchaus auch länger als ein halbes Jahr sein kann. Konkret hatte sich der Vermieter auf Schadensersatzansprüche wegen einer Beschädigung der Wohnung berufen, für die er mit der Kautionskaution aufrechnet.

Der Vermieter hatte die 6-Monatsfrist um knapp zwei Wochen bei der Verrechnung überschritten. Der BGH sah in diesem Einzelfall kein Problem bei der Überschreitung der kurzen Verjährungsfrist.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 10.7.2024, VIII ZR 184/23

Trotz dieses vermieterefreundlichen BGH-Urteils sollten Sie Schadensersatzansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb der 6-Monatsfrist geltend machen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Gerichte im Einzelfall auf das Urteil des Amtsgerichts Ludwigsburg verweisen und eine Verrechnung der Mietkaution mit verjähren Schadensersatzforderungen nicht mehr zulassen.

Hände weg von der Mietkaution während des laufenden Mietverhältnisses!

Es versteht sich von selbst, dass die Mietkaution während der Dauer des Mietver-

hältnisses vom Vermieter nicht in Anspruch genommen werden kann.

Ein pfiffiger Vermieter hatte im Mietvertrag jedoch ausdrücklich schriftlich vereinbart, dass es dem Vermieter gestattet sei, während des laufenden Mietverhältnisses die Kautionskaution zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten.

Im Detail sah der Vertrag vor, dass der Mieter nach einer Entnahme der Kautionskaution durch den Vermieter das Kautionskonto wieder bis zum ursprünglichen Betrag hätte auffüllen müssen.

Der BGH hat diese vertragliche Regelung als unwirksam erachtet. Argument der Richter in Karlsruhe:

Eine solche vertragliche Regelung widerspricht dem Treuhändercharakter der Kautionskaution.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 7.5.2014, VIII ZR 234/13

Mietkaution versehentlich dem Makler gezahlt

Ein Mieter zahlt die Kautionskaution versehentlich nicht an den Vermieter, sondern an den Makler.

Damit war der Vermieter nicht einverstanden. Er forderte den Betrag weiterhin vom Mieter und richtete außerdem ein Herausgabeverlangen an den Makler. Die Herausgabe an den Makler hätte der Vermieter nicht gleichzeitig geltend machen sollen.

Das Landgericht Köln sah darin eine nachträgliche Genehmigung des Geldempfangs durch den Makler.

Der Mieter musste die Mietkaution nicht noch einmal bezahlen.

**Fundstelle:**

LG Köln, Urteil v. 6.12.2018, AZ 1 S 297/17

Insolvenz des Mieters: Das müssen Sie wissen!

Die Zahl der Privatinsolvenzen in Deutschland ist im Jahr 2024 weiter gestiegen, und zwar auf 99.991 Fälle, was einem Anstieg von 6,6% im Vergleich zu 2023 entspricht.

Dies ist vor allem auf höhere Lebenshaltungskosten und eine unzureichende Rente zurückzuführen, die ältere Menschen besonders stark trifft.

Experten erwarten für das laufende Jahr einen weiteren Anstieg über 100.000 Fälle. Statistisch ist die Altersgruppe der über 61-Jährigen überdurchschnittlich von steigenden Insolvenzen betroffen.

Die starke Zunahme der Privatinsolvenzen trifft insbesondere auch viele Vermieter. Sie erhalten von ihren insolventen Mietern, die eine Privatinsolvenz durchlaufen, keine Miete.

Was ist eine Privatinsolvenz?

Eine Privatinsolvenz, auch Verbraucherinsolvenzverfahren genannt, ist ein vereinfachtes Insolvenzverfahren für Privatpersonen, die zahlungsunfähig sind.

Das Ziel ist, eine gleichmäßige Befriedigung der Forderungen der Gläubiger zu ermöglichen und dem Schuldner durch eine Restschuldbefreiung nach einer bestimmten Frist eine schuldenfreie Zukunft zu ermöglichen.

Wann ist eine Privatinsolvenz notwendig?

Wenn eine Person ihre Schulden nicht mehr begleichen kann, ist die Privatinsolvenz ein Weg, um wieder schuldenfrei zu werden. Das Verfahren wird auf Antrag des Schuldners bei Gericht eröffnet und soll eine faire Lösung für Schuldner und Gläubiger schaffen.

Können Sie wegen des Privatinsolvenzverfahrens kündigen?

Die Einleitung oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens berechtigt zunächst nicht, das Mietverhältnis zu kündigen. Bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung unter Beachtung der Regelung in der Insolvenzordnung möglich. Wegen eines Mietrückstandes vor Beantragung des Insolvenzverfahrens ist eine Kündigung zunächst nicht möglich.

Dem Vermieter wird gem. § 112 InsO verboten, das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges zu kündigen, wenn dieser bereits im Zeitpunkt der Insolvenzantragsstellung eingetreten ist. Sollte der Vermieter Kenntnis erlangen, dass sich die Vermögensverhältnisse des Mieters verschlechtern, ist eine Kündigung ebenfalls nicht möglich.

Sollten Sie im Mietvertrag eine Klausel aufgenommen haben, wonach das Vertragsverhältnis automatisch endet, wenn ein Insolvenzantrag gestellt wird oder ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, können Sie auf diese Vertragsklausel keine Kündigung stützen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass solche Klauseln unwirksam sind.

Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens kann bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten die fristlose Kündigung ausgesprochen werden.

Wie reagiert der Insolvenzverwalter?

Der Insolvenzverwalter darf ein Wohnraummietverhältnis nicht kündigen. Er hat gem. § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO die Möglichkeit, dem Vermieter zu erklären, dass nach Ablauf der normalerweise geltenden dreimonatigen Kündigungsfrist,

Mietzinsansprüche nicht mehr im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können.

Nach Abgabe der vorgenannten Erklärung kann das Mietverhältnis wegen eines Mietrückstandes von mehr als zwei Monaten unter bestimmten Voraussetzungen gekündigt werden, wenn der Mieter keine Nachzahlung vornimmt.

Gilt das Vermieterpfandrecht auch bei der Insolvenz des Mieters?

Als Vermieter können Sie bei rückständigen Forderungen aus dem Mietverhältnis Ihr Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters geltend machen. Das Pfandrecht bezieht sich jedoch nur auf die der Pfändung unterworfenen Sachen.

Die Wohnungseinrichtung und die Sachen des Mieters sind meist unpfändbar, sodass dieses Vorgehen nur in besonderen Einzelfällen sinnvoll ist.

Was gilt bei ausstehenden Betriebskosten?

Rückständige Betriebskosten müssen nach dem Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung aufgeteilt werden.

Die bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandenen Betriebskosten können lediglich zur Insolvenztabelle angemeldet werden.

Nach Insolvenzeröffnung ist der Insolvenzverwalter bis zum Ablauf der in der Freigabeerklärung gem. § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO angegebenen Frist verpflichtet, diese Kosten zu bezahlen, wenn sie Ihr Mieter nicht zahlen sollte. Danach können Sie lediglich Ihren Mieter auf Zahlung der Betriebskosten in Anspruch nehmen.

Was passiert mit der Kautio in der Insolvenz?

Eine Kautio, die der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages geleistet hat, kann mit bestehenden Verbindlichkeiten verrechnet werden.

Mein Tipp

Sobald Ihr Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug gerät oder eine Betriebskostennachzahlung nicht pünktlich leistet, sollten Sie unverzüglich das Gespräch mit dem Mieter suchen, um

sich ein genaueres Bild von der finanziellen Lage des Mieters zu machen. Sofern die Situation für Sie nicht zu klären ist oder sich der Rückstand erhöht, sollten Sie eine Kündigung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzugs aussprechen.

Vorweggenommene Erbfolge: Soll die Immobilie bereits zu Lebzeiten an Kinder oder Verwandte übergehen?

Immer häufiger beschäftigen sich Eltern noch zu Lebzeiten mit der Verteilung ihres Vermögens. Die Immobilieneigentümer in dieser Gruppe stehen dann vor der schwierigen Frage, ob sie bereit sind, eine Immobilie noch zu Lebzeiten auf Kinder, Enkelkinder oder sonstige Angehörige zu übertragen.

Die gute Nachricht: Selbst, wenn Sie Ihre Immobilie – ob selbstgenutzt oder vermietet – zu Lebzeiten überschreiben, muss das nicht unbedingt bedeuten, dass Sie sich vollständig von ihr trennen. Im Schenkungsvertrag lassen sich viele Regelungen zu Ihren Gunsten aufnehmen.

Unabhängig von den jeweiligen persönlichen Beweggründen ist es allerdings notwendig, Chancen und Risiken der Schenkung einer Immobilie zu Lebzeiten intensiv abzuwägen.

Wichtig ist zunächst jedoch die Eigenprüfung: Welche Ziele verfolgen Sie mit der Schenkung zu Lebzeiten?

Die Schenkung einer vermieteten Immobilie

Wenn Sie Teile Ihres Vermögens bereits zu Lebzeiten an Familienmitglieder oder andere Personen verschenken, handelt es sich im juristischen Sprachgebrauch um eine sogenannte „vorweggenommene Erbfolge“.

Unter der „vorweggenommenen Erbfolge“ versteht man i. d. R. alle Schenkungen unter Lebenden, die in der Erwartung vorgenommen werden, dass der Beschenkte im Erbfall das Vermögen ohnehin erhalten würde. Mit der Schenkung von Immobilien zu Lebzeiten können Sie verschiedene Ziele erreichen:

Reduzierung der Steuerlast: Steuerliche Überlegungen sind in den meisten Fällen der vorweggenommenen Erbfolge ein wichtiges Motiv. Das Schenkungs- und Erbschaftssteuerrecht enthält viele Steuervergünstigungen, Steuerbefreiungen und Freibeträge sowie günstige Steuersätze.

Es kommt dabei jeweils auf die Nähe des Verwandtschaftsverhältnisses zum Schenker an. Durch eine rechtzeitige Übertragung können Sie die schenkungssteuerlichen Freibeträge alle 10 Jahre wieder nutzen.

Erhaltung des Familienvermögens: Immobilienbesitz, ein Unternehmen oder Kunstsammlungen werden im Erbfall nicht selten zerschlagen. Eine durchdachte Übertragung zu Lebzeiten auf die nächste – sogar manchmal auf die übernächste Generation – kann nicht nur eine Zerschlagung von Vermögenswerten unterbinden, sondern auch dabei helfen, einen Nachlassstreit unter den Angehörigen zu vermeiden.

Versorgung des Schenkers und seiner Familie: Ein häufiges Motiv für die Übertragung von Familienbesitz ist, dass der Schenker als „Gegenleistung“ von den Kindern/Vertragspartnern für sich und seinen Partner eine Versorgung im Krankheits- und Pflegefall vertraglich vereinbaren will. Aber auch andere Familienmitglieder, z. B. Minderjährige oder behinderte Kinder, können im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge besser abgesichert werden als dies u. U. auf den Todesfall möglich ist.

Pflichtteilsinderung: Das Problem bei Grundbesitz ist oftmals, dass dieser zwar einen erheblichen Wert im Einzelfall hat, im Erbfall allerdings aus ihm sehr schwer liquide Mittel zur Begleichung von Pflichtteilsansprüchen oder der Steuerlast finanziert werden können.

Oftmals müsste die Immobilie dann veräußert werden, um diese Ansprüche zu befriedigen. Ziel einer vorweggenommenen Erbfolge ist es deshalb auch, vertragliche Regelungen zum Ausschluss oder zur Reduzierung der Pflichtteilhaftung zu treffen. Hierbei hilft die gesetzliche Regelung, wonach der Wert einer Schenkung jährlich um zehn Prozent abschmilzt.

Beispiel: Wurde fünf Jahre vor dem Erbfall eine Immobilie im Wert von 300.000 EUR übertragen, hat diese für den Pflichtteilergänzungsanspruch nur

noch einen Wert in Höhe von 50% von 300.000 EUR = 150.000 EUR.

Vermeidung des Sozialhilferegresses:

Wenn der Schenker wegen einer dauerhaften Erkrankung ins Pflegeheim muss und die Pflegeheimkosten teilweise durch die Sozialhilfe übernommen werden, muss er zunächst das eigene Vermögen einsetzen.

Der Sozialhilfeträger kann einen Rückforderungsanspruch des Schenkers gegen den Beschenkten aber nur innerhalb von zehn Jahren nach der erfolgten Schenkung auf sich überleiten. Durch eine rechtzeitige Schenkung geht der Sozialhilfeträger letztlich nach Ablauf von zehn Jahren leer aus.

Die Steuer im Auge behalten

Die rechtlichen Grundlagen für die Besteuerung von Schenkungen und Erbschaft sind im **Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz**, im Bewertungsgesetz sowie in einer Vielzahl von Richtlinien und Hinweisen geregelt.

Das Bewertungsgesetz regelt, welchen steuerlichen Wert ein Vermögensgegenstand hat. Bei Geld ist das selbstverständlich klar: Den Wert des Geldbetrags. Wenn sie aber ihrem Kind ein Grundstück schenken, steht der steuerliche Wert nicht ohne Weiteres fest und lässt sich auch nicht ohne Weiteres berechnen. Das Bewertungsgesetz (BewG) enthält Regelungen, nach denen der Wert des geschenkten Grundstücks festgestellt wird.

Wenn der Schenker oder der Beschenkte in Deutschland seinen Wohnsitz oder den gewöhnlichen Aufenthalt haben, findet immer deutsches Schenkungssteuerrecht Anwendung.

Deutsches Schenkungsrecht findet darüber hinaus auch Anwendung, wenn deutsche Staatsangehörige sich nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten haben, ohne in Deutschland einen Wohnsitz zu haben. Bei der unbeschränkten Steuerpflicht kommt es nicht in erster Linie darauf an, ob der Schenker oder die Beschenkte die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, vielmehr kommt es auf den Wohnsitz an.

Wenn **Mietobjekte** verschenkt werden, gelten die gleichen Freibeträge wie bei selbst genutzten Häusern und Wohnungen. Allerdings werden bei zu Wohnzwecken vermieteten Objekten bei einer Schenkung nur 90% des Verkehrswertes als Besteuerungsgrundlage für die Schenkungssteuer angesetzt. Bei einer Immobilie mit einem Wert von beispielsweise 500.000 EUR reduziert sich also der steuerlich maßgebliche Wert auf 450.000 EUR.

Das ist zur Steuer wichtig: Freiberechtigungen nutzen

Übersteigt der Wert der Schenkung den Freibetrag, so kann der Schenker alle zehn Jahre eine Schenkung gewähren und dadurch den Nachlass reduzieren. Mit dieser Gestaltungsvariante vermeidet er mögliche Erbschaftssteuern.

Die Höhe der Freibeträge einer Schenkung entspricht dem jeweiligen Freibetrag bei einer Erbschaft. Der Erblasser kann seinen Kindern eine Wohnung oder ein Grundstück im Wert von 400.000 EUR schenken. Im Erbfall haben diese Kinder wieder eine Freibetragsgrenze von 400.000 EUR.

Theoretisch vererben sich so alle zehn Jahre mit einer Schenkung an leibliche Kinder bis zu 400.000 EUR je Kind, ohne Steuern zu bezahlen. Liegt die Schenkung beim Erbfall allerdings weniger als zehn Jahre zurück, so wird die Schenkung steuerlich zum potenziellen Erbe dazugezählt. Steuerlich motivierte Schenkungen müssen also rechtzeitig erfolgen!

Für die Berechnung des Pflichtteils gilt: Schenkungen zählen ganz oder abschmelzend in Teilen zum Nachlass, wenn diese weniger als zehn Jahre zurückliegen. Wenn von zwei Kindern nur ein Kind eine Schenkung bekommt, könnte das andere Kind bei einem Erbfall innerhalb von zehn Jahren nach der Schenkung den Pflichtteilsergänzungsanspruch geltend machen.



Mein Tipp

Sie sollten rechtzeitig prüfen, ob Sie Immobilien bereits zu Lebzeiten an Ihre Kinder oder Verwandte übertragen. Und Sie sollten sich für die komplexen Fragen von Fachleuten, beispielsweise Steuerberatern oder Rechtsanwälten, beraten lassen.

Beheizung der Wohnung: Welche Rechte und Pflichten haben Mieter und Vermieter?

Wenn die Tage kürzer und die Nächte kälter werden, kommt es in Mietverhältnissen nicht selten zu Auseinandersetzungen über die Heizung. Manche Mieter

beklagen, dass die Wohnung nicht ausreichend warm wird, andere erwarten, dass die Heizkörper bereits im September laufen, während Vermieter sich auf feste

Heizperioden berufen. Dabei ist die Rechtslage nicht im Gesetz festgeschrieben, sondern vor allem durch die Gerichte entwickelt worden. Und diese ha-

ben klare Vorgaben formuliert, an denen sich Vermieter orientieren können und sollten!

Die wichtigste Frage lautet: Welche Temperaturen muss eine Wohnung überhaupt erreichen können? Nach ständiger Rechtsprechung liegt die Pflicht des Vermieters darin, sicherzustellen, dass während der Heizperiode – i.d.R. vom 1. Oktober bis zum 30. April – in den Wohnräumen Temperaturen von mindestens 20 °C möglich sind. In Bädern oder Duschräumen verlangen die Gerichte sogar 21 °C. Nachts darf die Temperatur zwar abgesenkt werden, aber auch hier gilt: Unter 18 °C darf es nicht werden. Diese Werte hat etwa das Landgericht Berlin schon 1998 verbindlich festgelegt (Urteil v. 26.5.1998, Az. 64 S 266/97). Bestätigt wurde dies später auch vom Amtsgericht Köln, das 2016 betonte, dass selbst in der Nacht eine Mindesttemperatur von 18 °C erreichbar sein muss (Urteil v. 5.7.2016, 205 C 36/16).

Heizpflicht auch außerhalb der Heizperiode?

Doch was gilt, wenn es schon im September ungewöhnlich kalt wird oder der Winter bis in den Mai reicht? Auch hierfür hat die Rechtsprechung Antworten gefunden: Wird es über mehrere Tage hin-

weg draußen deutlich kühler – i.d.R., wenn die Außentemperatur unter 12 °C sinkt – muss der Vermieter die Heizung in Betrieb nehmen, selbst wenn die Heizperiode offiziell noch nicht begonnen hat. Der Mieter darf darauf vertrauen, dass die Wohnung jederzeit zum vertragsgemäßen Gebrauch tauglich ist. Tut der Vermieter das nicht, liegt ein Mangel der Mietsache vor (§ 536 BGB) – mit der Folge, dass der Mieter die Miete mindern darf. In Extremfällen, etwa bei einem kompletten Heizungsausfall mitten im Winter, haben Gerichte sogar Minderungsquoten von bis zu 100% anerkannt.

Welche Pflichten treffen die Mieter?

Das bedeutet jedoch nicht, dass die Verantwortung allein beim Vermieter liegt. Auch der Mieter muss seinerseits angemessen heizen und lüften, um Schäden an der Mietsache zu verhindern. Unterlässt er dies, etwa indem er Räume ständig auskühlen lässt oder kaum lüftet, trägt er das Risiko für entstehende Feuchtigkeitsschäden. Ebenso trifft ihn eine Pflicht zur unverzüglichen Mängelanzeige: Stellt er fest, dass die Wohnung nicht warm genug wird, muss er den Vermieter sofort informieren. Nur dann ist er später berechtigt, eine Mietminderung geltend zu machen.

Handlungspflichten für Vermieter

Für Vermieter ergibt sich daraus ein klarer Handlungsrahmen. Sie sind verpflichtet, die Heizungsanlage rechtzeitig instand zu setzen und regelmäßig warten zu lassen. Gerade zu Beginn der Heizperiode empfiehlt es sich, einen Wartungsvertrag mit einem Fachunternehmen abzuschließen und den ordnungsgemäßen Betrieb dokumentieren zu lassen. So sind Sie im Streitfall auf der sicheren Seite und können belegen, dass die technischen Voraussetzungen erfüllt waren.



Mein Tipp

Sorgen Sie frühzeitig für eine funktionstüchtige Heizungsanlage und lassen Sie sich Wartung und Einstellung der Mindesttemperaturen schriftlich bestätigen. Bei Störungen im Winter sollten Sie unverzüglich reagieren – notfalls auch mit einem Heizungs-Notdienst. Damit vermeiden Sie nicht nur Mietminderungen, sondern schützen zugleich Ihre Immobilie vor Feuchtigkeitsschäden. Und vergessen Sie nicht, Ihre Mieter darauf hinzuweisen, dass auch sie verpflichtet sind, die Wohnung angemessen zu beheizen und zu lüften. So lassen sich viele Konflikte von vornherein vermeiden.

Die Frist zur Abrechnung der Betriebskosten für 2024 läuft ab! Können Sie den Verteilungsschlüssel noch ändern?

Wie alle Jahre wieder trifft den Vermieter die leidige Verpflichtung, dem Mieter die Abrechnung über die Betriebskosten des Vorjahres bis spätestens zum 31. Dezember zuzustellen.

Bei der Zusammenstellung der Kosten kann im Einzelfall die Idee aufkommen, den Abrechnungsmaßstab zu ändern und

beispielsweise von einer Abrechnung nach Wohnfläche auf eine Abrechnung nach Personenzahl umzustellen.

Aber ist eine solche Vorgehensweise überhaupt rechtens? Mit dieser Frage hat sich aktuell das Amtsgericht Hanau in einem Rechtsstreit beschäftigt. Die Antwort der hessischen Richter ist eindeutig.

Darum geht es vor Gericht

In der Klage ging es um die Zahlung nicht geleisteter Miete mitsamt Nachforderungen aus mehreren Betriebskostenabrechnungen. Diesen hielt der Mieter entgegen, dass die Abrechnung bei mehreren Positionen geänderte Verteilungsschlüssel aufwies, was zu höheren Kosten geführt hätte.

Der frühere Eigentümer hatte die verbrauchsabhängigen Kosten nach Personenanzahl umgelegt und die restlichen Betriebskosten nach Wohnfläche. Mit dem neuen Eigentümer wurde dies auf eine Abrechnung im Wesentlichen nach Wohnfläche umgestellt. Nach dem bisherigen Verteilungsschlüssel hätte sich jedoch zugunsten des Mieters ein Guthaben ergeben.

Der Mieter machte somit im Gegenzug die bei ihm angefallenen Rechtsanwaltskosten für die Rüge der Falschabrechnungen geltend und hat mit noch ausstehenden Mietzahlungen und verbleibenden Forderungen auf Betriebskosten die Aufrechnung erklärt.

Der Vermieter verliert den Rechtsstreit

Die Richter in Hanau haben die Klage des Vermieters abgewiesen, weil der Mieter

die geänderte Kostenverteilung zu Recht gerügt habe.

Mit der Festlegung der Abrechnung nach Personenanzahl durch den alten Eigentümer war diese Wahl des Abrechnungsschlüssels ab der ersten Abrechnung bindend. Für eine andere Abrechnungsvariante hätte es einer Vereinbarung zwischen den Parteien bedurft.

Nach Ansicht des Gerichts lagen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Änderung des Verteilungsschlüssels nicht vor, weil jedenfalls eine entsprechende vorherige Erklärung nicht vorgelegen habe. Daher war der Fall für das Amtsgericht Hanau klar. Für den Vermieter kam es jedoch noch schlimmer. Er verlor nicht nur die Klage, sondern muss auch die außergerichtlichen Anwaltskosten des Mieters zusätzlich zu den Kosten des Rechtsstreits zahlen.



Fundstelle:

AG Hanau, Urteil v. 15.8.2025, 32 C 16/25



Mein Tipp

Bei der Festlegung des Verteilungsschlüssels sind Sie an die rechtliche Vorgabe in § 556a BGB gebunden. Dieser regelt den Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten in Mietverhältnissen. Grundsätzlich werden Betriebskosten nach der Wohnfläche umgelegt, wobei verbrauchsabhängige Kosten nach dem individuellen Verbrauch verteilt werden. Sie können jedoch in Textform eine verbrauchsabhängige Umlage bestimmen, müssen aber den Mieter über die Änderung informieren und dies **vor Beginn** eines Abrechnungszeitraums tun.

Aus der Praxis – für die Praxis: Sie fragen, wir antworten

Ihre Frage: In einer Mietwohnung gab es kürzlich einen Defekt an der Toilettenspülung. Die Mieter haben selbst einen Handwerker bestellt und eine Reparatur veranlasst, ohne uns zu informieren. Die Rechnung haben wir danach bekommen! Wir meinen, die Mieter hätten uns zunächst den Schaden melden müssen. Wir wohnen zwar nicht am Ort, wären aber erreichbar gewesen. Wie ist die Rechtslage?

Unsere Antwort: Grundsätzlich ist Ihnen zuzustimmen, dass Mieter Schäden zunächst dem Vermieter melden sollen, damit dieser geeignete Maßnahmen zur Behebung einleiten kann. Es kann aber durchaus Umstände geben, die den Mieter berechtigen oder sogar verpflichten, unmittelbar tätig zu werden. Der jeweilige Einzelfall ist für eine Bewertung natürlich maßgebend. Konkret beziehen

wir uns auf ein aktuelles Urteil des Amtsgericht Bernau. Folgender Sachverhalt lag vor: Ein Mieter hatte die defekte Toilettenspülung reparieren lassen, ohne den Vermieter zuvor zur Beseitigung des Mangels aufgefordert zu haben. Die Kosten i. H. v. 394,19 EUR wollte er dennoch vom Vermieter erstattet haben. Da der Vermieter die Forderung nicht begleichen wollte, reichte der Mieter eine Zahlungsklage ein. Mit Erfolg! Das Amtsgericht entschied, dass dem Mieter ein Aufwendungsersatzanspruch gem. § 536a Abs. 2 Nr. 2, Abs. 1 BGB gegen den Vermieter zusteht. Zwar hatte der Mieter den Vermieter nicht ordnungsgemäß über den Mangel gem. § 536c BGB informiert. Der Mieter war aber gem. § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB dennoch berechtigt, die defekte Toilettenspülung trotz fehlendem Verzug reparieren zu lassen. Denn dem Mieter war nicht zuzumu-

ten, auf ein Tätigwerden des Vermieters zu warten, um nach ungewisser Zeitdauer die Funktionsfähigkeit der Toilette herzustellen.



Fundstelle:

AG Bernau, Urteil v. 4.4.2025, 10 C5 113/24

Ihre Frage: Seit 5 Jahren sind wir durch eine Erbschaft Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. In aller Regel war der Umgang mit den Mietparteien problemlos. Nun sind im Herbst letzten Jahres neue Mieter eingezogen, über die eine Beschwerde an uns herangetragen wurde. Die benachbarten Mieter beanstanden, dass diese Mieter praktisch ohne Rücksichtnahme erheblichen Lärm verursachen, und zwar durch nächtliches Duschen. Es werden Uhrzeiten benannt, die nach unserer Auffassung wirklich nicht als üblich anzusehen sind. Man ver-

langt von uns, dass wir den Mietern das Duschen um diese Zeiten verbieten. Ist das rechtlich möglich?

Unsere Antwort: Zunächst ist festzustellen, dass der „Dusch-Vorgang“ zum Mietgebrauch gehört. Das wurde von den Gerichten immer wieder bestätigt. Umstritten ist allerdings bereits eine Einschränkung durch eine im Mietvertrag festgelegte Hausordnung. Es gibt Urteile, die eine solche Einschränkung der Duschenzeiten für wirksam erachten. Das Recht auf eine ungestörte Nachtruhe der Hausbewohner ergibt sich aus dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht nach Art. 2 Abs. 1 GG. Danach vertritt unter anderem das Landgericht Köln die Auffassung, dass eine Hausordnung das nächtliche Baden und Duschen nicht verbieten kann, da es zur normalen Lebensführung der Mieter gehört.

**Fundstelle:**

Fundstelle: LG Köln, Urteil v. 17.4.1997, 1S 304/96

Da Sie offensichtlich so etwas in einer Hausordnung nicht geregelt haben, stellt sich dieser Lösungsansatz für Sie nicht. Eine einseitige Änderung der Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags können Sie nachträglich nicht vornehmen. Gleichwertig gegenüber stehen sich das Gebot der Rücksichtnahme auf der einen Seite und der Anspruch der

anderen Mieter auf ungestörtes Wohnen auf der anderen Seite. In vielen Fällen ist das ein unlösbarer Konflikt. Es gibt Urteile, die auf Besonderheiten, wie etwa frühen Arbeitsbeginn, Nacht- oder Schichtarbeit abstellen. Vieles ist dabei denkbar, was Duschen auch zur Nachtzeit rechtfertigen kann. Im allgemeinen Umgang mit dieser Problematik hat sich jedoch ein vernünftiges Gespräch mit allen Beteiligten als förderlich erwiesen. Das sollten Sie zunächst vorschlagen, ehe ein komplizierter Rechtsweg mit ungewissem Ausgang eingeschlagen wird.

Ihre Frage: Ende letzten Jahres bat uns eine kurz zuvor eingezogene Mieterin um die Erlaubnis zur Untervermietung. Für uns waren keine Gründe ersichtlich, so unmittelbar nach Einzug. Die Wohnung ist nicht besonders groß, wir haben deshalb die Genehmigung nicht erteilt. Dann stellte sich heraus, dass doch eine weitere Person dort wohnte und auch gemeldet war. Auf unsere Abmahnung hin erklärte die Mieterin, dass es sich um eine vorübergehende Notlage handelt und ihre Untermieterin demnächst ausziehen würde. Obwohl wir eigentlich ein vertragswidriges Verhalten gesehen haben, wollten wir unmittelbar nichts unternehmen, in der Annahme, dass die Situation sich in Kürze ändert. Doch die Untermieterin blieb. Wir konnten dann feststellen, dass unsere Hauptmieterin ihr die Wohnung ganz überlassen hatte

und sich dort nicht mehr aufhielt. Müssen wir das so hinnehmen oder dürfen wir kündigen?

Unsere Antwort: Ihre Schilderung enthält so ziemlich alle Elemente einer rechtswidrigen Untervermietung bzw. einer unerlaubten Überlassung von Wohnraum an Dritte. Die von Ihnen beabsichtigte Kündigung hat aus unserer Sicht durchaus Erfolgsaussichten. Bei einem Verfahren vor dem Landgericht Berlin lag ein ähnlicher Sachverhalt zugrunde, auf den sie sich berufen können.

Das Gericht bestätigte eine ausgesprochene Kündigung und führte unter anderem aus: „Dass die Kündigung rechtmäßig war und der Vermieter das Mietverhältnis gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksam beendet hatte.“ Ein Vermieter, so das Berliner Landgericht, muss es nach einer berechtigten Abmahnung wegen unerlaubter Untervermietung nicht hinnehmen, von seinem Mieter über das Ausmaß der Untervermietung getäuscht zu werden. Der Versuch eines Mieters, eine bereits vollendete Vertragsverletzung nach einer berechtigten Abmahnung weiter zu verschleiern, rechtfertigt gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB eine Kündigung des Mietverhältnisses.

**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 20.3.2023, 64 S 61/23

IMPRESSUM**Der VermieterBrief**

Copyright © 2025

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessor
Lars Haller (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Dr. Carsten Block, Iris Bode,
Matthias Schätzle, Carsten Schröder,
Christian Steiger

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

