

■ Einleitung

Dieses Buch soll ein praktischer Leitfaden für Vermieter sein, der zwar juristische Hintergründe vermittelt, aber keinen unnötigen Ballast mitschleppt. Wer heute vermietet, muss sich wohl oder übel auch mit den rechtlichen Rahmenbedingungen beschäftigen – und diese werden nicht einfacher. In vielen Bereichen spielt dabei nicht nur die Gesetzgebung eine wichtige Rolle, sondern auch die Rechtsprechung der Gerichte. Daher werden hier immer auch Gerichtsurteile berücksichtigt.

■ **Vor dem Vermieten: Was gilt es zu bedenken?**

Wie hoch darf die Miete sein?

Wer mit dem Vermieten anfängt, muss sich darüber klar werden, wie viel Miete überhaupt für die betreffende Wohnung angemessen ist. Einen guten Anhaltspunkt liefert dafür der Mietspiegel der Gemeinde. Aus diesem geht hervor, welche Miete durchschnittlich vor Ort für Immobilien einer bestimmten Art, Ausstattung und Altersklasse gezahlt wird: die ortsübliche Vergleichsmiete. Gibt es keinen Mietspiegel, liefern Anzeigen in den Immobilienportalen gute Hinweise. Hier sollte man aber darauf achten, dass die Wohnungen tatsächlich vergleichbar sind, vor allem hinsichtlich der Lage.

Die Höhe der Miete ist gesetzlich nicht auf die Werte des Mietspiegels begrenzt; sie ist Vereinbarungssache. Allerdings gibt es Obergrenzen: So liegt bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent bei örtlichem Wohnungsmangel eine Mietpreisüberhöhung vor. Dies ist eine Ordnungswidrigkeit, die nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz mit bis zu 50.000 Euro Bußgeld geahndet werden kann. Auch kann der Mieter die zu viel gezahlte Miete als ungerechtfertigte Bereicherung zurückverlangen. Ausnahme: Der Vermieter kann mit einer Wirtschaftlichkeitsbe-

VERMIETER 1×1: ALLES, WAS ICH ALS VERMIETER WISSEN MUSS

rechnung nachweisen, dass er eine so hohe Miete fordern muss, um seine laufenden Kosten zu decken. Aber: Nach dem Bundesgerichtshof liegt eine Mietpreisüberhöhung nur dann vor, wenn der Vermieter tatsächlich einen örtlichen Wohnungsmangel ausnutzt – und der muss sich schon auf die ganze Stadt beziehen und nicht nur auf einen Stadtteil¹. Auch muss sich der Mieter nachweisbar in einer Zwangslage befunden haben, in der er trotz entsprechender Versuche keine andere Wohnung gefunden hat².

Wenn die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete aus dem örtlichen Mietspiegel um mehr als 50 Prozent überschreitet, handelt es sich um Mietwucher. Dies ist eine Straftat nach § 291 des Strafgesetzbuches (StGB). Hier droht eine Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder eine Geldstrafe. Voraussetzung ist, dass der Vermieter die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche des Mieters ausgenutzt hat, um die überhöhte Miete zu vereinbaren. Diese Punkte sind jedoch regelmäßig schwer zu beweisen.

Natürlich gibt es gesetzliche Regelungen, die bei Mieterhöhungen zu beachten sind – in erster Linie die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse. Die Kappungsgrenze ist für Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis relevant, die Mietpreisbremse beim Mieterwechsel. Daher werden diese Vorschriften im Abschnitt „Mieterhöhung“ behandelt.

1 BGH, Urteil vom 13.04.2005, Az. VIII ZR 44/04

2 BGH, Urteil vom 28.01.2004, Az. VIII ZR 190/03

Welche Nebenkosten fallen an?

Ein Haus am Laufen zu halten, kostet ständig Geld. Dazu gehören Punkte wie die Grundsteuer genauso wie die Heizkosten, Verwaltungskosten oder Instandhaltung. Für Vermieter ist es wichtig zu wissen, dass sie nicht alle entstehenden laufenden Kosten auf ihre Mieter verteilen können. Eine solche Kostenumlage ist nämlich nur bei bestimmten Kostenpositionen zulässig.

Hilfreich ist hier § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung). Diese Vorschrift enthält nämlich eine Auflistung aller Kostenpositionen, die Sie auf Ihre Mieter umlegen dürfen. In verkürzter Form sind dies:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung (inklusive u. a. Verbrauch, Zählermiete, Eichkosten, Abrechnungskosten)
- Abwassergebühren
- Heizkosten (inklusive u. a. Brennstoff, Betriebsstrom, Prüfung und Wartung der Anlage)
- Warmwasserversorgung
- Kosten für den Aufzug (inklusive u. a. Betriebsstrom, Überwachung, Sicherheitsprüfung, Reinigung)
- Straßenreinigungskosten
- Müllabfuhr
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung (Stromkosten, Außenbeleuchtung, Treppenhäuser, Flure, Gemeinschaftsräume)
- Schornsteinreinigung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart