

**KANZLEI AM STEINMARKT**

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



# Fallstricke für Vermieter im Mietverhältnis

**BWE Veranstaltung Cham**  
**22.10.2024**

Dr. Andreas Stangl

**KANZLEI AM STEINMARKT**

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

**Telefon:** 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

**E-Mail:** [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de) • [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)

Dr. Andreas **Stangl**



- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG
- **Fachbuchautor**
- **Mitglied Landesvorstand** Bay. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

## **Kontakt:**

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)

Wie finden Vermieter  
den richtigen Mieter?  
Wie schützen sie sich  
vor Mietnomaden?

## Wie finden Vermieter den richtigen Mieter? Wie schützen sie sich vor Mietnomaden?

### Das Problem – die Rechtslage

Aus dem Mietinteressenten einen Mieter werden zu lassen, ist Vertrauenssache. Dazu gehören auch Prüfungen: Ist der Mieter solvent, gibt es keinerlei Schuldeneinträge in einschlägigen Verzeichnissen wie Schufa, kann - am besten - der Vor-Vermieter das Wohlverhalten und die Zahlungsmoral bestätigen? Ein Mieterzeugnis des Vor-Vermieters ist möglich, aber natürlich nicht verpflichtend. Allerdings, wer als Mietinteressent alle diese Auskünfte mit Blick auf die Rechtslage nicht beantworten will, dem sollte der Vermieter durchaus mit Misstrauen begegnen.

Der einfachste Rat, der leider viel zu oft vergessen wird: **Kaufen Sie nicht die „Katze im Sack“**. Lassen Sie sich nicht von Eloquenz, sicherem Auftreten, tolles Auto vor der Tür und flotten Sprüchen blenden. Zu viel Missbrauch haben gerade die Interessenten mit Vermietern getrieben, die scheinbar den „besten Eindruck“ hinterließen.

Ohne Angst zu verbreiten: Wer bei der Auswahl des Mieters Fehler begeht, kann sie später nicht mehr korrigieren.

## Wie finden Vermieter den richtigen Mieter? Wie schützen sie sich vor Mietnomaden?

### Achtung Falle 1: Keinen „nobody“ als Mieter

Häufig wissen Vermieter nicht, wer wirklich in der Wohnung lebt, weil sie bei der Vertragsgestaltung nachlässig waren. Wenn aber die Personen in der Wohnung unbekannt sind, können sie nicht zwangsgeräumt werden. Man benötigt von jedem Mieter über 18 Jahre den vollständigen Namen, um ihn räumen zu können (**Personalausweis** zeigen lassen). Die Notiz des **Geburtsdatums** ist ebenfalls sinnvoll. Damit lässt sich die Liquidität im Vorfeld (**Solvenzcheck**) erleichtern, da manche Namen wie „Andreas Müller“ häufig sind. Zudem hilft die Aufnahme aller Bewohner über 18 Jahre im Mietvertrag, dass sie gesamtschuldnerisch haften. Mit anderen Worten: Jeder einzelne haftet für den vollen Betrag. So stehen dem Vermieter mehr Schuldner zur Verfügung.

## Wie finden Vermieter den richtigen Mieter? Wie schützen sie sich vor Mietnomaden?

### Achtung Falle 2: Schlüssel

#### **Niemals Schlüssel ohne Mietvertrag und ohne erste Rate der Kaution aushändigen!**

Hier gilt ein einfacher Grundsatz: Solange der Mieter noch nicht den Schlüssel in der Hand hat, ist der Vermieter in der stärkeren Position. Mit der Schlüsselübergabe gibt er den Besitz auf.

Wer aber freiwillig seinen Besitz aufgibt, den erklärt das Gesetz nicht für schutzwürdig.

Um wieder in den Besitz der Wohnung zu gelangen, führt kein Weg an der langen und teuren Räumungsklage vorbei. Das bedeutet einige tausend Euro Kosten und mehrere Monate Wartezeit. Es spielt dann auch keine Rolle, ob ein Mietvertrag unterschrieben, die Kaution nicht bezahlt oder keine Mietzahlung geleistet wurde. Wer den Mieter willentlich in das Objekt lässt, kann ihn nur noch durch gerichtlichen Zwang aus der Wohnung setzen. Anders ist es nur bei „Hausbesetzern“, die „verbotene Eigenmacht“ begehen, also ohne Schlüsselübergabe schon mal das Wohnen probieren.

## Wie finden Vermieter den richtigen Mieter? Wie schützen sie sich vor Mietnomaden?

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

Es kann nicht häufig genug betont werden, dass gerade bei der Auswahl und bei der Vertragsgestaltung professioneller Rat Geld spart. So ist etwa die Mitgliedschaft in einem Vermieterverein sinnvoll, da Mitglieder eine kostenlose Basis-Beratung erhalten und überdies die Möglichkeit besteht, als Mitglied mit einem geringen Kostenbeitrag potentielle Mieter per „Solvenzcheck“ zu überprüfen.

#### **MERKE:**

Nur in dieser Reihenfolge vermieten – Mietvertrag, Kautionsrate, Schlüssel.  
Keine Ausnahmen aufschwätzen lassen!

Warum soll der  
Mietvertrag schriftlich  
abgeschlossen  
werden?

## Warum soll der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden?

### Das Problem – die Rechtslage

„Wer schreibt der bleibt“ ist ein wichtiger Merksatz. Der Mietvertrag braucht zu seiner Wirksamkeit grundsätzlich keine besondere Form. Er kann sogar durch schlüssige Handlung zustande kommen, d. h. Gebrauchsüberlassung der Wohnung und Zahlung des Mieters. Selbst wenn die Parteien sonst keine Regelung getroffen haben, wird dieser Mietvertrag durch die gesetzlichen Vorschriften, §§ 535 ff. BGB, ergänzt. Dabei muss der Vermieter wissen, dass das **Mietrecht** ein **Mieterschutzrecht** ist. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass der **Vermieter** ein großes **Interesse** haben muss, im **Mietvertrag** Regelungen aufzunehmen, die seinen Interessen entsprechen. Kommt ein „papierloser“ Mietvertrag zustande, kann dies bedeuten, dass der Vermieter die Betriebskosten selbst tragen muss, sofern nicht zwingend durch die Heizkostenverordnung die verbrauchsabhängige Abrechnung vorgeschrieben ist. Auch Schönheitsreparaturen sind nach dem Gesetz eine Sache des Vermieters und nicht des Mieters.

## Warum soll der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden?

### Achtung Falle 1: Einzug ohne Mietvertrag

Ein schwerer Fehler des Vermieters ist die Übergabe des Schlüssels ohne unterzeichneten Mietvertrag. Da für den Mietvertrag eine Form nicht zwingend ist, entsteht somit ein „papierloser Mietvertrag“. Der Vertrag kommt stillschweigend zustande. Ist der Mieter erst einmal in der Wohnung, ist er nicht mehr kompromissbereit. Nur schwer ist er noch zur Unterzeichnung eines Mietvertrages bereit, bzw. nur noch nach seinen Konditionen. Der Vermieter hat umgekehrt keinen Anspruch auf Unterzeichnung eines bestimmten Vertragsexemplars bzw. er muss beweisen, dass dieser Vertragsinhalt vereinbart war. Mit Schlüsselübergabe hat der Besitz gewechselt. Der Mieter kann nur noch teuer und zeitintensiv per Räumungsklage aus dem Objekt gesetzt werden.

## Warum soll der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden?

### Achtung Falle 2: Sorgfältiges Ausfüllen des Mietvertrages

Vermieter verzichten häufig auf ein Durchlesen des Mietvertragsmusters. „Lesen gefährdet die Dummheit“, so ein Merksatz. Deshalb muss gerade der Vermieter einen Mietvertrag von A – Z lesen, insbesondere sämtliche Lücken und Kästchen ausfüllen bzw. ankreuzen. Zweifel gehen zu Lasten des Verwenders, meistens des Vermieters. Ist zu einer Passage, in der eine Wahlmöglichkeit eingeräumt ist, nichts angekreuzt, gilt das mieterfreundliche Gesetz oder noch schlimmer, bei Unklarheiten die mieterfreundliche Variante.

## Warum soll der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden?

### Achtung Falle 3: Unbedachte Zusätze zum Mietvertrag

Vermieter neigen dazu, liebgewonnene Zusätze unter Sonstige Vereinbarungen oder als Anlage einem Mietvertrag beizufügen. Damit kann bei fehlender Erfahrung mehr Schaden als Nutzen angerichtet werden. Eine im Muster an sich wirksame Schönheitsreparaturklausel kann mit dem lapidaren Satz „am Ende des Mietverhältnisses ist die Wohnung weiß gestrichen zurückzugeben“, unwirksam werden.

## Warum soll der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden?

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

Vermieter sollten ein **vermieterfreundliches Muster** einsetzen. Mietvertragsmuster der mieternahen Vereine/Verbände sollten vermieden werden. Dort wird selbst noch das ohnehin freundliche Mieterschutzrecht des BGB weiter zu Gunsten des Mieters verändert. Aber auch der „**Einheitsmietvertrag**“ ist **nicht vorteilhaft**. Zum Einen gibt es keine „DIN-Vorschrift“, wie der Begriff Einheitsmietvertrag suggeriert. Es gibt verschiedenste Einheitsmietverträge im Handel. Zudem versuchen diese Verträge beiden Seiten gerecht zu werden, was aber gleichzeitig bedeutet, dass nicht alle Möglichkeiten zu Gunsten des Vermieters ausgeschöpft werden. Zudem erfordern diese Verträge ein genaues Lesen und Ankreuzen der jeweiligen Varianten.

Vermieter sollen bei der Gestaltung des Mietvertrages auf ein vermierterfreundliches Exemplar des BWE zurückgreifen. Die Schlüssel werden erst übergeben, wenn ein Vertrag unterzeichnet ist.

Gibt es ein  
Widerrufsrecht des  
Mieters bei  
Mietvertrag/  
Aufhebungsvertrag?

## Gibt es ein Widerrufsrecht des Mieters bei Mietvertrag / Aufhebungsvertrag?

### Das Problem – die Rechtslage

Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherschutzrichtlinie trat am **13.06.2014** in Kraft und gilt wegen § 312 Abs. 4 BGB auch im Wohnraummietrecht.

Die Vorschriften der §§ 312 ff. BGB sind anzuwenden auf **Verbraucherverträge** i. S. d. § 310 Abs. 3 BGB, die eine Leistung des **Unternehmers** gegen Entgelt zum Gegenstand haben. Es werden alle Verträge, in denen sich der **Verbraucher** zu einer Gegenleistung verpflichtet, umfasst.

Der Wohnraummieter ist gemäß § 13 BGB ein Verbraucher.  
Wohnungsunternehmen sind gemäß § 14 BGB Unternehmer.

Fraglich ist dies bei privaten Vermietern, wenn dies über die reine Vermögensverwaltung hinausgeht. Keine klare Abgrenzung.  
( > als 6 Wohnungen, > 8 Wohnungen?)

## Gibt es ein Widerrufsrecht des Mieters bei Mietvertrag / Aufhebungsvertrag?

### Das Problem – die Rechtslage

- Hinweis auf das Widerrufsrecht
  - Hinweis auf Adressat und Entbehrlichkeit einer Begründung
  - Angabe des Namens und der Anschrift des Erklärungsempfängers
  - Beginn und Dauer der Widerrufsfrist
- +
- Hinweis, dass zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Erklärung genügt.

## Gibt es ein Widerrufsrecht des Mieters bei Mietvertrag / Aufhebungsvertrag?

### Das Problem – die Rechtslage

- Widerrufsrecht 1 Jahr und 2 Wochen nach Mietvertragsabschluss
- Erstattung der gezahlten Mieten einschl. Betriebskosten
- Kein Aufwendungsersatz- oder Bereicherungsanspruch gegen den Mieter

## Gibt es ein Widerrufsrecht des Mieters bei Mietvertrag / Aufhebungsvertrag?

### Achtung Falle 1: Abschluss Wohnraummietvertrag

<b>Begründung von Wohnraummietverhältnissen</b>	
<b>Vertragsabschluss</b>	
<b>mit</b> vorheriger Besichtigung	<b>ohne</b> vorherige Besichtigung
<b>kein Widerrufsrecht</b>	<b>Widerrufsrecht bei Fernabsatz oder außerhalb der Geschäftsräume</b>

## Gibt es ein Widerrufsrecht des Mieters bei Mietvertrag / Aufhebungsvertrag?

### Achtung Falle 2: Anwendung im laufenden Mietvertrag

- Mieterhöhungen nach § 557 BGB (Vereinbarung)
- Vereinbarungen über Betriebskosten
- Aufhebungsvereinbarungen mit entgeltlichen Leistungspflichten des Mieters
- Modernisierungsvereinbarungen mit Leistungspflichten des Mieters
- Gestattung der Untervermietung bei Mietzuschlag
- Vereinbarung über Kautio / zusätzliche Erhöhung der Kautio
- Vereinbarungen über Betriebskostennachzahlung

## Gibt es ein Widerrufsrecht des Mieters bei Mietvertrag / Aufhebungsvertrag?

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

- Vereinbarungen mit Mieter nie ohne vorherige Besichtigung; keinesfalls vor Ort; Schriftwechsel vorzugswürdig
- Im Zweifelsfall ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung

# Vorsicht bei Flächenangaben Das Flächenroulette - WoFIV, DIN 277, gif -

# Vorsicht bei Flächenangaben – Das Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

## Das Problem – die Rechtslage

Mietfläche hat bei Wohn- und Geschäftsraum Bedeutung für

- Miethöhe
- Betriebskostenabrechnung
- Mietminderung

## Vorsicht bei Flächenangaben – Das Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

### Das Problem – die Rechtslage

Möglichkeiten der Vereinbarung der Miethöhe:

- Miete pauschal, d. h. unabhängig von tatsächlicher Fläche

**Beispiel:**

*„Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume“ (BGH NJW 2011, 220)*

- Miete nach m<sup>2</sup>, d. h. exakt nach tatsächlicher Fläche

**Beispiel:**

*„Miete: 8,50 € pro m<sup>2</sup>. Die Fläche berechnet sich nach NRF der DIN 277.“*

- Miete mit Angabe der Fläche im Vertrag oder Anlage

**Beispiel:**

*„Miete: 5,00 €, Fläche: ca. 80 m<sup>2</sup>“*

## Vorsicht bei Flächenangaben – Das Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

### Das Problem – die Rechtslage

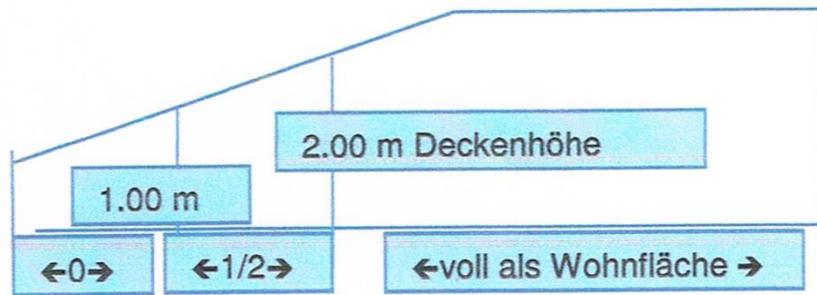
#### Beispiel: Wohnraum „Wohnfläche“

- Vereinbarung der Berechnungsgrundlage im Vertrag vorrangig (BGH, Urteil vom 24.03.2004, Az.: VIII ZR 44/03), (z. B. DIN 283, WoFIV oder II. BV)
- Vereinbarung der Berechnungsgrundlage fehlt, dann gelten Bestimmungen des preisgebundenen Wohnraums, d. h. bei Vertragsabschluss
  - vor 01.01.2004 : §§ 42 bis 44 der II. BV
  - ab 01.01.2004 : WoFIV(BGH, Urteil vom 22.04.2009, Az.: VIII ZR 86/08)

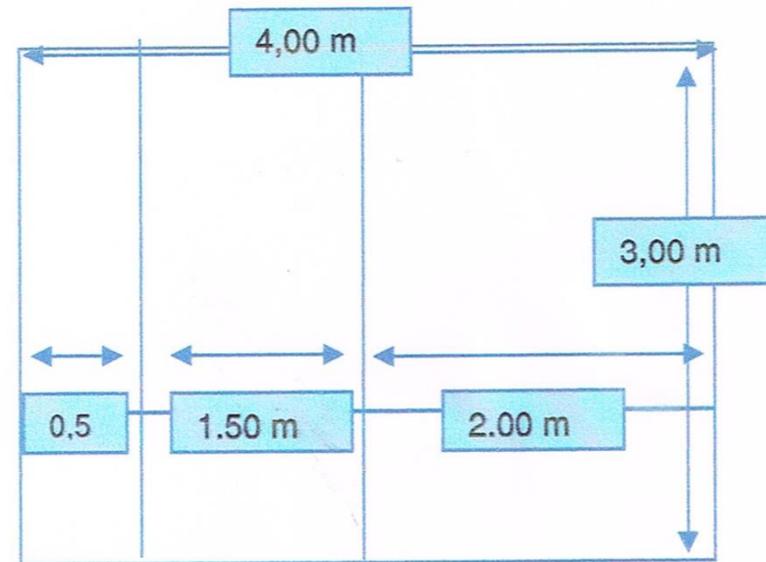
# Vorsicht bei Flächenangaben – Das Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

## Das Problem – die Rechtslage

Seitenansicht



Grundriss



Fußboden

$$3,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = 12 \text{ m}^2$$

Wohnfläche

0,50	x	3,00	=	1,50 m <sup>2</sup>	=	0,00 m <sup>2</sup>
1,50	x	3,00	=	4,50 m <sup>2</sup> : 2	=	2,25 m <sup>2</sup>
2,00	x	3,00	=	6,00 m <sup>2</sup>	=	6,00 m <sup>2</sup>
				<u>12,00 m<sup>2</sup></u>		<u>8,25 m<sup>2</sup></u>

Quelle: gif

## Vorsicht bei Flächenangaben – Das Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

### Achtung Falle: Unbewusste Flächenangaben

„m<sup>2</sup> ist nicht gleich m<sup>2</sup>“

Entscheidend ist die Berechnungsmethode.

Je nach Grundlage, ergeben sich teils massive Abweichungen.

Bei einer m<sup>2</sup>-Miete schlägt jede Abweichung direkt auf die Miete durch.

Bei einer Beschaffenheitsvereinbarung – auch mittelbar – liegt bei einer Flächendifferenz von mehr als 10 % ein Mangel vor (BGH, Urteil vom 24.03.2004, Az.: VIII ZR 295/03, st. Rspr.).

## Vorsicht bei Flächenangaben – Das Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

- Entkoppelung Miete und Fläche, d. h. Miete ausdrücklich unabhängig von Fläche vereinbaren
- Flächenberechnungsgrundlage wird vereinbart und durch Aufmass zuvor geprüft; keine Übernahme von ungeprüften Daten, z.B. aus Eingabeplänen oder Bauverträgen

# Warum soll der Mieter ein Kaution stellen?

## Warum soll der Mieter eine Kautions stellen?

### Das Problem – die Rechtslage

Vermieter brauchen die Kautions dann, wenn der Mieter die Miete nicht mehr zahlt und die Mietrückstände nicht ausgleichen will oder kann.

Die Kautions sichert nicht nur die Mietzahlungsansprüche, sondern auch Forderungen des Vermieters aus Betriebskostenabrechnungen und Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder Beschädigungen der Mietsache.

Der **Vermieter** muss dem **Geld nicht „hinterherlaufen“** und das Bestehen einer **Kautions „diszipliniert“** manchen Mieter, sich bis zum Ende des Mietvertrages vertragsgemäß zu verhalten.

Will der Vermieter vom Mieter eine Kautions, muss er es im Mietvertrag wirksam vereinbaren. Überschreitet er dabei im Wohnungsmietrecht die gemäß § 551 BGB festgelegte Höhe von 3 Nettokaltmieten, ist die Kautionsvereinbarung zumindest in der die gesetzliche Regelung überschreitenden Höhe unwirksam - für die drei Mieten nettokalt gilt sie aber.

## Warum soll der Mieter eine Kautions stellen?

### Achtung Falle 1: Geld in Raten

Üblich ist die Barkautions. Vermieter sollten das positiv nutzen: Testen Sie gleich beim Einzug die Zahlungsfähigkeit Ihres Mieters. Zahlt er alles, will er Raten? Zahlt er wenigstens die Raten pünktlich? Sie wissen dann, wie es um die monatlichen Mietzahlungen des Mieters stehen wird. Der Mieter darf in Raten zahlen. Wenn die Teilzahlungen aber ausbleiben, ist Vorsicht geboten.

Kündigungsmöglichkeit des § 569 Abs. 2a BGB nutzen.

## Warum soll der Mieter eine Kaution stellen?

### Achtung Falle 2: Abwohnen der Kaution – der Mieter zahlt nicht

Der Mieter ist im Zahlungsrückstand und meint, der Vermieter kann sich ja aus der Kaution bedienen. Das müssen Vermieter nicht akzeptieren und können den Mieter trotzdem wegen Zahlungsverzugs verklagen oder nach Verrechnen mit der Kaution das Auffüllen des Kautionsbetrages verlangen - besonders, wenn der Mieter ausziehen will.

Mancher Mieter stellt Zahlung ein, um Kaution „abzuwohnen“.

**Kein Verweisen auf Kaution** im laufenden Mietverhältnis bei offenen Vermieteransprüchen.

**Kein Abwohnen der Kaution** gegen Mietende dulden.

## Warum soll der Mieter eine Kautions stellen?

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

Kautions lieber in „bar“ (in der Regel überweist der Mieter den entsprechenden Betrag ja an den Vermieter), auch wenn Mieter Alternativen anbieten wollen.

# Was sind Staffel- und Indexmietverein- barungen? Vorteile, Nachteile

# Was sind Staffel- und Indexmietvereinbarungen? Vorteile, Nachteile

## Das Problem – die Rechtslage

Staffelmiete- und Indexmiete sind Möglichkeiten, schon bei Vertragsschluss die zukünftige Entwicklung der Miethöhe zu vereinbaren und damit insbesondere das komplizierte Verfahren der einseitigen Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete über die §§ 558 ff. BGB zu umgehen. Gerade in ländlichen Gebieten existiert kein Mietspiegel oder eine Mietdatenbank.

Vergleichswohnungen sind meist nur schwer zu finden.

Bei der Staffelmiete nach § 557a BGB erhöht sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten um einen bestimmten Betrag in Stufen (Staffeln).

Bei der Indexmiete nach § 557b ist die Mieterhöhung an einen Index gekoppelt (Verbraucherpreisindex). Die Miethöhe ist auf Veränderungen des Index bezogen.

# Was sind Staffel- und Indexmietvereinbarungen? Vorteile, Nachteile

## Das Problem – die Rechtslage

### Staffelmiete

#### Vorteile

1. Mieterhöhung über Jahre ergibt sich unmittelbar aus Vertrag (Planungssicherheit).
2. Die Mieterhöhung ist automatisch gewährleistet.
3. Das komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt. Es sind keine Formalitäten zu beachten.

#### Nachteile

1. Mieterhöhungen nach §§ 558 – 559b BGB (Modernisierung etc. sind ausgeschlossen).
2. Es gibt ein Sonderkündigungsrecht für den Mieter. Dieser kann nicht länger als vier Jahre an die Vereinbarung gebunden werden, § 557a Abs. 3 BGB.
3. Bei niedrigen Erhöhungsbeträgen besteht über einen längeren Zeitraum die Gefahr der Abkoppelung der Miete von der tatsächlichen Preisentwicklung.

# Was sind Staffel- und Indexmietvereinbarungen? Vorteile, Nachteile

## Das Problem – die Rechtslage

### Indexmiete

#### Vorteile

1. Eine ständige Anpassung der Miete ist gewährleistet.
2. Das komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt. Es sind keine Formalitäten zu beachten.

#### Nachteile

1. Die Berechnung für Laien ist schwierig.
2. Die Mietsteigerung ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Vertrag.
3. Theoretisch ist sogar eine Mietsenkung möglich.
4. Andere Mieterhöhungen nach § 558 BGB sind ausgeschlossen bzw. nach § 559 BGB oder § 559e BGB (Modernisierung) nur unter Einschränkung möglich.

## Was sind Staffel- und Indexmietvereinbarungen? Vorteile, Nachteile

### Achtung Falle 1: Prozentstaffeln

Vermieter neigen dazu, den Erhöhungsbetrag nicht als Betrag auszuweisen, sondern prozentuale Steigerungen anzugeben, beispielsweise 2 % jährlich. Dies macht die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam.

### Achtung Falle 2: Ausschluss sonstiger Mieterhöhungsmöglichkeiten

Vermieter bedenken bei der Wahl einer Staffel- oder Indexmiete nicht, dass dann bestimmte Mieterhöhungsmöglichkeiten während der Laufzeit nicht möglich sind. Es kann also nicht außerdem einseitig nach den §§ 558 ff. BGB erhöht werden.

Besonders bei zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen (GEG!) ist Umlage meist nicht möglich!

## Was sind Staffel- und Indexmietvereinbarungen? Vorteile, Nachteile

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

In Regionen, in denen kein Mietspiegel oder eine Mietdatenbank existierten, sollten Vermieter bereits im Vertrag eine Mietanpassungsmöglichkeit vorsehen. Je kleiner die Kommune ist, desto schwieriger ist es, Vergleichswohnungen zu finden, die für eine entsprechende einseitige Mieterhöhung notwendig sind. Die Wahl zwischen Staffel- und Indexmiete ist einzelfallabhängig. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile:

Wer die Berechnung scheut, ist mit der Staffelmiete besser bedient. Wer mit dem Index rechnen kann und eine Inflation fürchtet, wird eine Indexmiete vereinbaren.

## Was sind Staffel- und Indexmietvereinbarungen? Vorteile, Nachteile

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

Für den Mietvertrag ist zu beachten, dass bei der **Staffelmiete**:

- die Vereinbarung schriftlich zu erfolgen hat,
- die Miete zwischen den einzelnen Staffeln jeweils für 1 Jahr unverändert bleiben muss und
- die erhöhte Miete oder die jeweilige Miete betragsmäßig ausgewiesen werden muss.

Bei der **Indexmiete** gilt, dass:

- eine Indexmietvereinbarung schriftlich erfolgt,
- die Miete an den Preisindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland) gekoppelt ist,
- eine Indexmiete jeweils mindestens 1 Jahr unverändert ist,
- eine Mieterhöhungserklärung durch den Vermieter in Textform notwendig ist. Dabei sind die Änderungen des Preisindexes und die neue Miete – zumindest der Erhöhungsbetrag – anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

# Wie lautet die richtige Schönheitsreparatur- klausel im Mietvertrag?

## Wie lautet die richtige Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag?

### Das Problem – die Rechtslage

Unter Schönheitsreparaturen versteht man die Beseitigung der Abnutzungserscheinungen des Mietobjekts. Hierzu zählen Malerarbeiten im Innern der Wohnung. Der Außenbereich, das Streichen der Fenster von außen, gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Handlungsbedarf für Vermieter entstehen dann, wenn Schönheitsreparaturen auf den Mieter umgelegt werden sollen. Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache stets in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Damit trägt der Vermieter die Schönheitsreparaturen entgegen landläufiger Meinung, unabhängig davon, ob eine Wohnung renoviert ist oder nicht.

Vermieter müssen daher die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter im Mietvertrag vereinbaren.

Dies ist nur in engen Grenzen möglich. Häufig beliebte Vereinbarung einer Anfangsrenovierung oder Endrenovierung sind – formularmäßig – stets unwirksam. Lediglich laufende Schönheitsreparaturen können umgelegt werden.

Selbst hier hat die Rechtsprechung in jüngster Zeit strengere Maßstäbe angelegt. Starre Fristen sind nicht mehr erlaubt. Ebenso

Schönheitsreparaturklauseln, wenn die Wohnung bei Mietbeginn renovierungsbedürftig ist.

## Wie lautet die richtige Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag?

### Achtung Falle 1: Bestimmung vergessen

Fehlt eine Regelung zu den Schönheitsreparaturen, kann der Vermieter keine Malerarbeiten verlangen. Nur bei schuldhaften Beschädigungen – unabhängig von Vertragsbestimmungen- ist der Mieter zum Schadensersatz verpflichtet.

### Achtung Falle 2: Zusätze im Mietvertrag

Vermieter neigen dazu, im Mietvertrag vorhandene, an sich wirksame Regelungen, durch zusätzliche Klauseln zur Anfangs- und Endrenovierung oder einer bestimmten Farbgestaltung zu verändern. Diese Zusätze machen nicht nur den Zusatz unwirksam, sondern auch die bestehende vertragliche Regelung. Der Vermieter kann als Folge gar keine - auch keine laufende - Schönheitsreparatur verlangen. Der Mieter muss beim Auszug nicht renovieren.

## Wie lautet die richtige Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag?

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

Der Vermieter muss bei der Vereinbarung der Schönheitsreparaturen beachten:

- Die Formulierung muss sich tatsächlich auf Schönheitsreparaturen beziehen, d. h. keine Aufnahme von sonstigen unzulässigen Maßnahmen, wie Versiegelung des Parkettbodens, Ausführung durch eine Fachfirma, usw.
- Im Mietvertrag können Fristen genannt werden. Dabei sollten vorsorglich nicht die bisherigen 3, 5 und 7 Jahre genannt werden, sondern längere Fristen (wenn überhaupt).
- Die Fristen dürfen nicht starr sein, d. h. die Durchführung der Schönheitsreparaturen müssen abhängig gemacht werden vom tatsächlichen Zustand der Wohnung.
- Die Schönheitsreparaturen müssen sich auf die laufende Mietzeit beziehen. Keinesfalls parallel dazu eine Anfangs- oder Endrenovierung vereinbaren.
- Schönheitsreparaturen können nur auf Mieter übertragen werden, wenn Wohnung nicht renovierungsbedürftig (sonst „verkappte“ Anfangsrenovierung)
- Schönheitsreparaturen müssen im laufenden Mietverhältnis dem Mieter die Wahl der Farbgestaltung offen lassen.

Welche Gründe  
berechtigen zur fristlosen  
Kündigung des  
Mietvertrages?

## Welche Gründe berechtigen zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages?

### Das Problem – die Rechtslage

Der Vermieter kann den Mietvertrag außerordentlich fristlos kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Im Gesetz gibt es eine Generalklausel, wobei bestimmte Kündigungsgründe konkretisiert sind, die nach dem Willen des Gesetzgebers stets einen wichtigen Grund darstellen. Die außerordentlich fristlose Kündigung führt bereits mit Zugang der Kündigungserklärung zur Beendigung des Mietverhältnisses. Deshalb muss aus Sicht des Gesetzes selbst das Abwarten der ordentlichen Kündigungsfrist für den Vermieter nicht mehr zumutbar sein. Dabei gibt es folgende wichtige außerordentliche Kündigungsgründe:

### Kündigung wegen Zahlungsverzug

Der in der Praxis wichtigste außerordentlich fristlose Kündigungsgrund ist der Zahlungsverzug des Mieters. Das Gesetz kennt hier drei Alternativen, die genau zu beachten sind:

## Welche Gründe berechtigen zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages?

### Das Problem – die Rechtslage

Alternative 1:

Verzug für *zwei aufeinander folgende Zahlungstermine* mit der gesamten Miete.

Alternative 2:

Verzug für *zwei aufeinander folgende Zahlungstermine* mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete. Verzug mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete liegt bei Wohnraum vor, wenn der Zahlungsrückstand die Miete für einen Monat, auch nur um 1 Cent übersteigt.

Alternative 3:

Verzug über *mehr als zwei Zahlungstermine* mit mindestens zwei Mieten gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB.

Es ist zu beachten, dass Rückstände wegen Betriebskostennachzahlungen, Mietkautionen oder Beschädigung einer Mietsache kein Rückstand im Sinne des Gesetzes sind. Bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wird also nur die laufend geschuldete Miete berücksichtigt.

# Welche Gründe berechtigen zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages?

## Das Problem – die Rechtslage

### **Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs**

Ein weiterer Kündigungsgrund liegt vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.

### **Kündigung wegen Störung des Hausfriedens**

Ein weiterer wichtiger Kündigungsgrund ist die nachhaltige Störung des Hausfriedens. Die Störung muss sich auf einen anderen Nutzer des Hauses auswirken. Eine Störung der Nachbarschaft reicht insoweit nicht aus. Wichtige Fallgruppen sind Beleidigungen, Belästigungen durch Lärm, Gerüche, Rufschädigungen und Tötlichkeiten.

## Welche Gründe berechtigen zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages?

### Achtung Falle 1: Zeitpunkt der Kündigung

Vermieter verschenken häufig Zeit, da sie glauben, dass eine außerordentlich fristlose Kündigung nur möglich ist, wenn ein Mietrückstand von mindestens 2 Monaten vorliegt. Dies ist nicht immer richtig. Entscheidend ist der Zeitpunkt, zu dem der Mieter in Verzug gerät. Dies ist bereits am 3. Werktag des Monats der Fall. Der Vermieter muss daher nicht den Ablauf des Monats für die Kündigung abwarten, so dass viel schneller gekündigt werden kann als mancher Vermieter glaubt. Dies kann äußerst nachteilig sein, wenn zwischenzeitlich wieder Zahlungen eingehen, die die Möglichkeit der Kündigung vereiteln.

## Welche Gründe berechtigen zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages?

### Achtung Falle 2: Kautio

Vermieter sollten bei Zahlungsverzug nicht die Kautio ziehen, da sie sich dadurch selbst die Möglichkeit der außerordentlich fristlosen Kündigung verbauen. Die Kündigung kann dann erst wieder ausgesprochen werden, wenn ein entsprechender Zahlungsrückstand vorliegt. Zudem verliert der Vermieter nun seine Sicherheit, die meistens im Rahmen der Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses erst Bedeutung erlangt.

## Welche Gründe berechtigen zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages?

### Achtung Falle 3: Verzögerung

Vermieter lassen sich hinhalten mit einer Vielzahl von rührseligen – wahren oder unwahren Gründen – weshalb nicht gezahlt werden kann. Der Vermieter sollte aus einer Position der Stärke heraus handeln. Sind die Kündigungstatbestände erfüllt, sollte gekündigt werden. Sofern die Behauptungen des Mieters stimmen, dass er beispielsweise in kurzer Zeit den Fehlbetrag nachzahlen wird, so macht dies die Kündigung durch das dem Mieter eingeräumte Nachholrecht unwirksam. Darauf sollte der Mieter hingewiesen werden. Sofern seine Behauptungen zutreffend sind, müsste er mit der Kündigung kein Problem haben, da diese dann nachträglich unwirksam wird. Zugleich nimmt der Vermieter, selbst wenn die Zahlung erfolgt, dem Mieter die Möglichkeit, diesen Vorgang noch einmal innerhalb von 2 Jahren zu wiederholen, da das Nachholrecht in diesem Zeitraum nur einmal möglich ist.

## Welche Gründe berechtigen zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages?

### Achtung Falle 4: Information der Mitbewohner

Vermieter sollten bei den konflikträchtigen Kündigungen wegen Störung des Hausfriedens Informationen von Mitnutzern nicht ungeprüft übernehmen. Sofern ein störendes Verhalten vorliegt, sollte der Mitnutzer frühzeitig angehalten werden, die Beschwerden in einer Art „Störerprotokoll“ nach Zeit, Ort und Intensität aufzuzeichnen. Je genauer die Vorarbeit geleistet wird, desto einfacher kann der Vermieter vorgehen. Beispielsweise ein „Störerprotokoll“ verwenden.

### Achtung Falle 5: Abmahnung

Vermieter können, wenn ein Sachverhalt abgemahnt worden ist, erst dann kündigen, wenn es zu einer Wiederholung des Fehlverhaltens kommt. Der Sachverhalt der abgemahnt wurde, kann später nicht mehr als Kündigungsgrund dienen. Sinn und Zweck der Abmahnung ist es, den Mieter zu einem vertragsgerechten Verhalten in der Zukunft anzuhalten.

## Welche Gründe berechtigen zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages?

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

Vermieter sollten bei Vorliegen eines Kündigungstatbestandes die Konsequenzen ziehen und kündigen. Außer bei Zahlungsverzug muss einer außerordentlich fristlosen Kündigung zunächst eine Abmahnung vorausgehen. Diese ist nur in absoluten Ausnahmefällen entbehrlich. Empfehlenswert ist es, neben einer außerordentlichen Zahlungsverzugskündigung hilfsweise auch ordentlich zu kündigen. Letztere Kündigung kann nicht durch Nachzahlung geheilt werden.

Wann darf der  
Vermieter wegen  
Eigenbedarfs  
kündigen?

## Wann darf der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen?

### Das Problem – die Rechtslage

Der Vermieter muss ein berechtigtes Interesse an der Kündigung seiner Wohnung nachweisen. Dazu muss er im Kündigungsschreiben detaillierte Gründe angeben.

Das reicht nicht: „Wir wollen die Wohnung für die Großeltern“ oder „Ich habe Eigenbedarf“.

Eigenbedarf kann auch nicht geltend gemacht werden, wenn der Vermieter neben der beanspruchten noch eine Ausweichwohnung im Haus beziehen könnte.

## Wann darf der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen?

### **Achtung Falle 1: Wegfall nach Kündigung**

Fällt der Eigenbedarf des Vermieters nach bereits ausgesprochener Kündigung dem Mieter gegenüber innerhalb der Kündigungsfrist weg, ist der Vermieter zur Mitteilung verpflichtet und muss dem Mieter anbieten, das Mietverhältnis weiter bestehen zu lassen. Versäumt er das, kann der Mieter Schadenersatz von ihm fordern.

### **Achtung Falle 2: Vorgetäuschter Eigenbedarf!**

Anzeichen für vorgetäuschten Eigenbedarf sind langes Leerstehen der Wohnung nach dem Auszug des Mieters, teures Weitervermieten durch den Vermieter oder gar Verkauf der Wohnung des ehemaligen Mieters. Der Mieter hat Schadenersatzanspruch für Umzugs-, Makler-, Prozess- und Mehrkosten, die beim Einzug in eine vergleichbare neue Wohnung entstehen.

## Wann darf der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen?

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

Am einfachsten: Der Vermieter will den Wohnraum für sich selbst und für die eigene Familie nutzen. Aber auch das Überlassen an Familienangehörige oder andere Mitglieder des Haushalts ist möglich.

Generell sind bei Eigenbedarf des Vermieters diese Verwandten wohnberechtigt: die Ehefrau, Eltern, Schwiegereltern und Kinder des Vermieters, seine Geschwister, Enkel oder Stiefkinder. Nur im Ausnahmefall ausziehen muss der Mieter bei Schwager, Neffen und Nichten des Vermieters, der hierfür einen besonders engen Kontakt nachzuweisen hat. Das muss ihn moralisch verpflichten, solchen Verwandten den Wohnraum zu überlassen.

Welche formellen  
Anforderungen müssen  
Vermieter bei der  
ordentlichen Kündigung  
beachten?

## **Welche formellen Anforderungen müssen Vermieter bei der ordentlichen Kündigung beachten?**

### **Das Problem – die Rechtslage**

Die Kündigung ist in der Praxis Hauptursache für die Beendigung eines Mietverhältnisses. Sie kann jedoch viele Fehlerquellen beinhalten. Um rechtswirksam zu sein, muss eine Kündigung vom richtigen Absender kommen und dem richtigen Adressaten in richtiger Form mit richtigem Inhalt zugehen.

## **Welche formellen Anforderungen müssen Vermieter bei der ordentlichen Kündigung beachten?**

### **Achtung Falle 1: Kündigungsabsender und -adressat**

Die Kündigung muss vom richtigen Absender in richtiger Form mit richtigem Inhalt an den richtigen Adressaten beweisbar zugehen.

Fehlerquelle meist Personenmehrheiten, Erwerbsfälle (Grundbucheintragungen)

### **Achtung Falle 2: Form der Kündigung**

Fehlerquelle: Die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform bei Wohnraum muss unbedingt eingehalten werden.

Die Schriftform bedeutet die Notwendigkeit einer Originalunterschrift, so dass Telegramme, Mails, Telefax nicht ausreichend sind. Alle Teile der Kündigung müssen zudem schriftlich erklärt werden. Bei mehreren Personen müssen alle unterschreiben oder die Unterzeichnung im Kündigungsschreiben erkennbar als Vertreter der weiteren Mieter oder Vermieter anzeigen.

## **Welche formellen Anforderungen müssen Vermieter bei der ordentlichen Kündigung beachten?**

### **Achtung Falle 3: Stellvertretung**

Fehlerquelle: Meist Nichtbeachtung des Offenheitsgrundsatz, d.h. der Stellvertreter macht nicht deutlich, dass er in fremdem Namen handelt.

### **Achtung Falle 4: Kündigungszeitpunkt**

Kündigungen müssen zum richtigen Zeitpunkt erfolgen, d.h. sie dürfen nicht zu spät eingereicht werden.

Die Fristen des Vermieters verlängern sich im Gegensatz zum Mieter mit der Dauer des Mietverhältnisses (statt 3 Monate, nach 5 Jahren: 6 Monate; nach 8 Jahren: 9 Monate).

Die Karenztage berücksichtigen, d.h. spätestens 3. Werktag eines Monats.

## **Welche formellen Anforderungen müssen Vermieter bei der ordentlichen Kündigung beachten?**

### **Achtung Falle 5: Kündigung**

Sofern einer der Mieter kündigt, sollte der Vermieter reagieren. Dies verhindert ein Ausscheiden des Betreffenden aus dem Mietvertrag.

Mietaufhebungsvereinbarungen sind formlos möglich. In der Kündigungserklärung und dem bloßen Schweigen hierauf, liegt zwar grundsätzlich keine Annahme, die für das Ausscheiden notwendig wäre. Wenn aber das Mietverhältnis mit dem verbleibenden Mieter fortgesetzt und die Korrespondenz nur noch mit diesem geführt wird und dieser alleine die Miete zahlt, liegt ein Ausscheiden des betreffenden Mieters durch schlüssige Handlung der Beteiligten nahe.

### **Achtung Falle 6: Kenntnisnahme vom Auszug eines Mieters**

Im Gegensatz zur Kündigung erfährt der Vermieter vom Auszug, sei es vom verbleibenden Mieter bzw. von Dritten. Das Schweigen hierauf führt alleine nicht zum Ausscheiden des ausziehenden Mieters. Dennoch kann bei schlüssigen Handlungen, ähnlich wie vorstehend, eine schlüssige Vereinbarung zum Ausscheiden und Fortsetzung mit dem verbleibenden Mieter getroffen werden. Der Vermieter muss auch hier für Klarheit sorgen.

## **Welche formellen Anforderungen müssen Vermieter bei der ordentlichen Kündigung beachten?**

### **Erfolgreich handeln – was ist zu tun?**

Vermieter sollten beim Ausspruch einer Kündigung jede Fehlerquelle vermeiden. Beratung ist empfehlenswert.

# Was ist beim Auszug des Mieters zu beachten?

## Was ist beim Auszug des Mieters zu beachten?

### Das Problem – die Rechtslage

Selten verläuft die Wohnungsrückgabe beim Auszug aus der Mietwohnung ohne Ärger und Scherereien. Ein Fleck auf dem Teppichboden, eine Laufnase auf der frisch gestrichenen Tür oder Kratzer im Parkett bieten genug Zündstoff für Streit mit dem Vermieter. Während die Mieter die Rückzahlung der Kautions - mit Zinsen - erwarten, können Vermieter Gegenforderungen wegen Schäden und schlampig ausgeführter Renovierungsarbeiten geltend machen.

## Was ist beim Auszug des Mieters zu beachten?

### Achtung Falle 1: Schäden richtig beseitigt?

Hat der Mieter einen Schaden in der Wohnung durch unsachgemäße Behandlung verursacht, muss er ihn beheben. Wurde zum Beispiel der Teppichboden auf dem Parkettfußboden verklebt, mit der Zigarette versehentlich Löcher in den Fußboden gebrannt oder haben die Kinder das Treppengeländer mit Schnitzereinen versehen, wird dies im Übergabeprotokoll vermerkt und der Mieter muss einen Ausgleich zahlen. Dabei kann der Vermieter aber nicht den Neupreis berechnen, sondern nur den Zeitwert. Dieser Wert bemisst sich nach Anschaffungspreis, Alter und normaler Lebensdauer der beschädigten Gegenstände. Bei einem Teppichboden geht man dabei von einer Lebensdauer von rund zehn Jahren aus, so dass ein Mieter bei Auszug nach fünf Jahren nur noch 50 Prozent des Neupreises ersetzen muss. Keinen Ersatz kann der Vermieter bei üblichen Gebrauchsabnutzungen verlangen. Ein Teppich- oder Parkettboden wird nun mal mit der Zeit unansehnlich und auch die Armaturen im Bad und in der Küche nutzen sich mit den Jahren ab und bekommen Kalkflecken. All dies sind ganz normale Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen, für die der Mieter nicht zahlen muss.

## Was ist beim Auszug des Mieters zu beachten?

### Achtung Falle 2: Wohnung vollständig geräumt?

Die Zimmer müssen beim Übergabetermin vollständig leer geräumt sein. Der Mieter darf keine Einrichtungsgegenstände oder nicht mehr benötigten Kreppe in Wohnung, Keller, Speicher oder Garage zurücklassen. Dazu gehören auch die Einbauküche, Balkonverkleidungen, Markisen oder der selbstverlegte Teppichboden. „Räumung“ heißt, dass die Räume frei von allen eingebrachten Sachen sind. Waren die Gegenstände allerdings beim Einzug bereits vorhanden, muss der Mieter sie nicht entfernen - auch, wenn sie inzwischen abgewohnt sind oder vom Vormieter stammen. Eine Ausnahme besteht, wenn der Mieter die Gegenstände vom Vormieter abgelöst hat.

## Was ist beim Auszug des Mieters zu beachten?

### Achtung Falle 3: Bauliche Änderungen zurückversetzt?

Alle innenarchitektonischen Meisterleistungen durch Vertäfelungen, Durchbrüchen an Wänden und Veränderungen an Türen und Fenstern muss der Mieter beseitigen. Der Vermieter hat Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Selbst wenn der Vermieter von den Einrichtungs- und Umbauvorschlägen gewusst hat, kann er die Beseitigung verlangen. Das gilt allerdings nicht, wenn der Vermieter zugesagt hat, dass der Mieter beim Auszug alles so belassen darf oder dem Vermieter klar sein musste, dass die Beseitigung sehr kostenaufwändig ist oder die Umbauten notwendig waren, um die Räume überhaupt als solche nutzen zu können. Hier kann der Mieter sogar einen Anspruch auf eine Entschädigung haben, wenn sich der Wert der Wohnung durch die Baumaßnahmen erhöht hat, beispielsweise durch den Bau einer Garage.

## **Was ist beim Auszug des Mieters zu beachten?**

### **Achtung Falle 4: Schlüssel ausgehändigt – wie viele?**

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter alle Schlüssel zurückzugeben, die er beim Einzug bekommen hat. Für verlorene Schlüssel muss der Mieter Schadenersatz leisten. Aus Sicherheitsgründen kann der Vermieter in besonderen Fällen auch den Einbau eines neuen Schlosses verlangen.

### **Achtung Falle 5: Räume besenrein übergeben?**

Der Mieter sollte die Räume sauber hinterlassen. Die Wohnung muss also bei Auszug gefegt, gesaugt und von Schmutz grob gereinigt sein. Nicht dazu gehört eine Säuberung des normal abgenutzten Teppichbodens mit einem speziellen Reinigungsgerät, das streifenfreie Putzen der Fenster oder das Abschleifen des Parkettbodens.

## Was ist beim Auszug des Mieters zu beachten?

### Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

Beim Auszug eines Mieters anhand einer Checkliste alle wesentlichen Punkte abarbeiten, um vom Rückgabeprotokoll bis zur Schlüsselübergabe nichts zu vergessen. Protokoll detailliert führen. Fotodokumentation anlegen.

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**