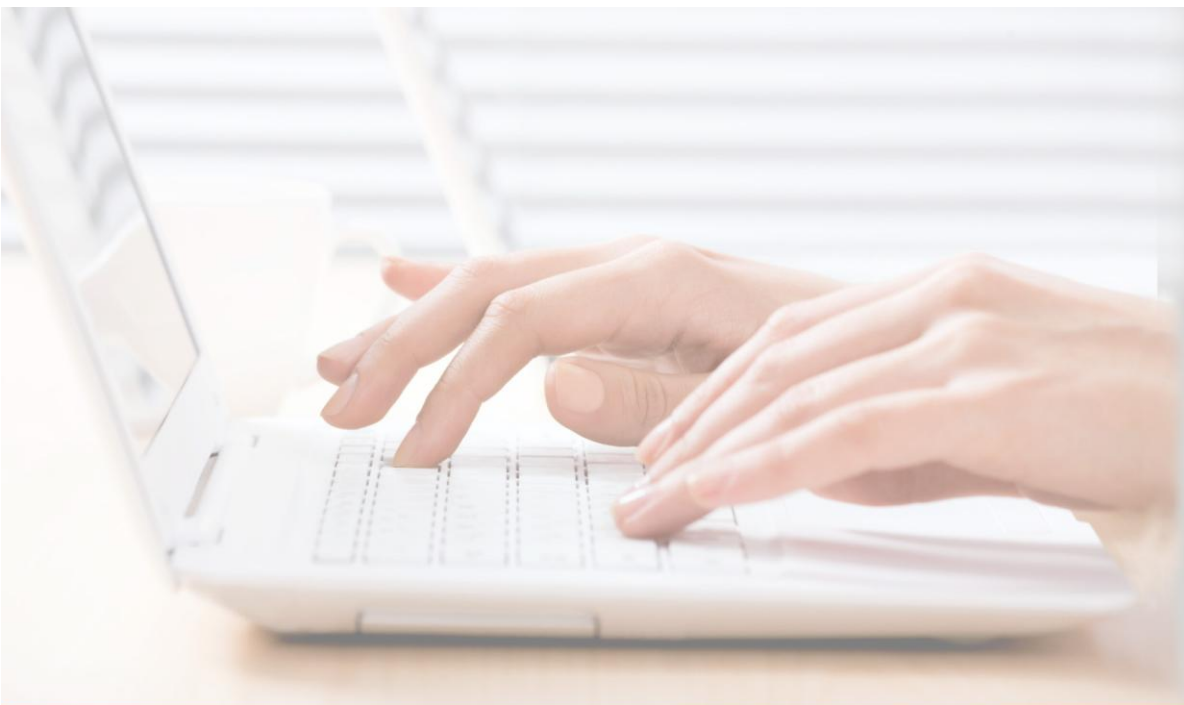




Haus & Grund®
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Haus & Grund Bayern informiert:

Rund um die Vermietung

Das sollten Sie als Vermieter beachten

Haus & Grund Bayern informiert:

Rund um die Vermietung

Das sollten Sie als Vermieter beachten

Die Vermietung einer Immobilie ist ein umfangreicher Prozess, der oft komplexer ist, als es auf den ersten Blick erscheint. Dieser Leitfaden bietet Ihnen einen schnellen Überblick über die wichtigsten Aspekte.

Um Sie bestmöglich zu unterstützen, haben wir für Sie eine Reihe detaillierter Leitfäden zu verschiedenen Themen erstellt. Diese decken alle relevanten Bereiche ab, die vor und während der Vermietung auftreten können. So können Sie sich zu jedem spezifischen Thema gezielt und gründlich informieren.

Unser Ziel ist es, Ihnen mit diesen Hilfsmitteln das nötige Wissen an die Hand zu geben, um den Vermietungsprozess erfolgreich und sicher zu gestalten. Nutzen Sie diese Leitfäden als Ihre persönliche Informationsquelle, wann immer Sie Fragen oder Unsicherheiten haben.

Dieser Leitfaden enthält nur Auszüge und dient lediglich einem ersten Überblick.

Die Vollversionen sind über unseren Online-Shop erhältlich.

Inhaltsverzeichnis

1.	Die Mietersuche	1
2.	Der Mietvertrag	3
3.	Wohnung vermietet.....	5
4.	Betriebskosten	6
5.	Die Mieterhöhung	8
6.	Modernisierungsmieterhöhung	10
7.	Schimmelbefall	11
8.	Beendigung des Mietverhältnisses.....	12

1. Die Mietersuche

Von der Mietersuche bis hin zur Gestaltung des Mietvertrags ergeben sich zahlreiche Fragen, auf die wir in den folgenden Abschnitten eingehen werden. Dabei ist es wichtig zu bedenken, dass die Wahl eines Mieters eine Entscheidung von potenziell langfristiger Tragweite ist – schließlich können Mietverhältnisse über Jahre oder gar Jahrzehnte bestehen bleiben.

1.1 Immobilienmakler

Das Bestellerprinzip verhindert, dass Vermieter Maklerkosten auf Mieter weitergeben. Maklerverträge müssen in Textform (schriftlich, per E-Mail oder Fax) abgeschlossen werden, um wirksam zu sein. Bei Nichteinhaltung dieser Form entsteht kein gültiger Vertrag, und der Makler hat keinen Anspruch auf Vergütung.

1.2 Vermieteranzeige

Haben Sie keinen Maklervertrag geschlossen, beginnt die Suche nach einem Mieter in der Regel mit einer Vermietungsanzeige in der örtlichen Tageszeitung und/oder auf Immobilienportalen im Internet. Außerdem gibt es heutzutage auf vielen Social-Media-Plattformen die Möglichkeit, auf sich aufmerksam zu machen und seine Immobilie anzubieten.

Folgende Informationen sollte eine Anzeige enthalten:

-  Kaltmiete
-  Betriebskosten-Vorauszahlungen
-  Mietbeginn
-  Lage der Wohnung (ohne Angabe der Adresse), zum Beispiel: Innenstadt, Stadtrand, Einkaufszentren in der Nähe
-  Größe der Wohnung: Anzahl der Zimmer; Wohnfläche ggf. zusätzliche Nutzflächen (z.B. Dachboden, Keller, Garage)
-  **Verpflichtend:** Angaben aus dem Energieausweis: Art des Energieausweises; Wert des Endenergiebedarfs; Energieträger für Ihre Heizung; Baujahr; Energieeffizienzklasse

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz soll die Benachteiligung bestimmter Personengruppen verhindern und beseitigen. Als Vermieter müssen Sie deshalb darauf achten, dass Ihre Vermietungsanzeige niemanden diskriminiert.

Beispiel:

Eine Vermietungsanzeige, in der steht, dass Sie Ihre Wohnung an eine „ältere Dame“ vermieten wollen, wäre beispielsweise eine unzulässige Diskriminierung von jüngeren und männlichen Bewerbern.

1.3 Selbstauskunft

In einem Selbstauskunftsformular werden die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mietinteressenten abgefragt. Selbstauskunftsformulare erhalten Sie bei Ihrem **Haus &**



Grund Verein. Grundsätzlich sind alle Fragen zulässig, mit denen Sie Informationen über die wirtschaftliche Situation des Mieters erhalten. Ein Mieter ist nicht dazu verpflichtet, ein solches Selbstauskunftsformular auszufüllen. Sollte er sich aber weigern, müssen bei Ihnen alle Alarmglocken anheben: Das ist dann sicher nicht der richtige Mieter für Sie.

1.4 Überprüfung

Vermieter sollten die Angaben von Mietinteressenten sorgfältig prüfen und sich entsprechende Unterlagen vorlegen lassen. Bei falschen Angaben zu zulässigen Fragen können Vermieter nach Vertragsabschluss unter Umständen die sofortige Räumung und Schadensersatz fordern. Eine gründliche Überprüfung im Vorfeld kann solche Probleme vermeiden.

Der Mieter-Solvenz-Check

Ein „Mieter-Solvenz-Check“ bietet die kostengünstige Möglichkeit, die Zahlungsfähigkeit Ihres potenziellen Mieters kurzfristig und unbürokratisch zu überprüfen. Der von **Haus & Grund Bayern** angebotene „Mieter-Solvenz-Check“ beantwortet Ihnen die Frage, ob Ihr potenzieller Mieter die gewünschte Bonität aufweist, also zum Beispiel, ob er eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, ob gegen ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder ob ein Haftbefehl zur Erzwingung der eidesstattlichen Versicherung oder Zwangsvollstreckung vorliegt ...

Wichtig:

Dies ist nur ein Auszug aus dem Leitfaden „Wie finde ich den richtigen Mieter“.

Möchten Sie den kompletten Leitfaden lesen, finden Sie diesen in unserem Online-Shop

Möchten Sie direkt zum Shop?

Dann klicken Sie auf die Grafik



Sind noch weitere Fragen offen? Haben Sie noch Fragen zur Mietersuche, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.



2. Der Mietvertrag

Wenn Sie Ihre Wohnung neu vermieten, sollten Sie ausschließlich auf ein aktuelles Mietvertragsformular Ihres **Haus & Grund-Vereins** zurückgreifen. Da diese Formulare laufend aktualisiert werden, sollte das Mietvertragsformular erst kurz vor Abschluss des Mietvertrags erworben werden. So können Sie sicher sein, dass die neueste Gesetzgebung und Rechtsprechung bereits in die Mietverträge eingearbeitet sind. Viele **Haus & Grund-Vereine** bieten ihre Mietvertragsformulare mittlerweile auch online an.

2.1 Der Mieter und die Mieträume

Tragen Sie die Namen aller volljährigen Mieter exakt aus den Personalausweisen in das Mietvertragsformular ein, um sicherzustellen, dass alle für die Mietzahlung haften. Verzichteten Sie zudem auf Angaben zur Wohnungsgröße im Vertrag, auch auf ungefähre Werte, um mögliche Streitigkeiten über die tatsächliche Wohnfläche zu vermeiden.

Praxistipp:

Bei Überlassung einer Garage bzw. eines Stellplatzes sollten Sie einen separaten Mietvertrag abschließen. Nur dann können Sie die Miete unabhängig von der Wohnungsmiete erhöhen und das Mietverhältnis über die Garage bzw. den Stellplatz ohne Angabe von Gründen kündigen.

2.2 Mietzeit

Ein Mietverhältnis wird grundsätzlich unbefristet abgeschlossen. Der Mietvertrag bleibt also für eine unbestimmte Zeit bestehen. Ein befristeter Mietvertrag kann nach der gesetzlichen Regelung nur noch unter bestimmten Voraussetzungen abgeschlossen werden.

Praxistipp:

Lassen Sie sich von Ihrem Haus & Grund-Verein beraten, wenn Sie die Laufzeit des Mietvertrags begrenzen möchten.

2.3 Miete

Die Mietpreisberechnung basiert auf der ortsüblichen Vergleichsmiete, muss aber gesetzliche Grenzen beachten. Neben der normalen Miete sind auch Index- oder Staffelmieten möglich. Die Wahl der Mietart beeinflusst künftige Erhöhungen und sollte daher sorgfältig abgewogen werden.

Mietpreisbremse

Bayern hat die Mietpreisbremse eingeführt und in 285 Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt umgesetzt. In diesen Gebieten gilt eine reduzierte Kappungsgrenze von 15 % statt der üblichen 20 % für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren bei bestehenden Mietverhältnissen. Diese Regelung, die für maximal fünf Jahre festgelegt



werden kann, zielt darauf ab, den Mietanstieg in Regionen mit Wohnungsknappheit zu begrenzen.

2.4 Betriebskosten

Legen Sie monatliche Vorauszahlungen für Betriebskosten fest, einschließlich Heizung, Warmwasser und anderer Kosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Haus & Grund-Mietverträge enthalten üblicherweise eine entsprechende Klausel. Durch jährliche Abrechnungen können Sie die tatsächlichen Kosten ermitteln und anpassen. Ein separater Leitfaden zu den Betriebskosten ist verfügbar und kann Ihnen eine Hilfestellung bieten.

2.5 Vereinbarung einer Kautions

Sie sollten unbedingt vereinbaren, dass der Mieter zur Zahlung einer Kautions verpflichtet ist. Die Kautions ist die einzige Möglichkeit für Sie, die finanziellen Risiken, die Ihnen durch die Vermietung Ihrer Wohnung entstehen, abzumildern.

2.6 Reparaturen, Unterschrift und Schlüsselübergabe

Vereinbaren Sie im Mietvertrag, dass der Mieter Kosten für Klein- und Schönheitsreparaturen übernimmt, beachten Sie jedoch die zunehmend mieterfreundliche Rechtsprechung. Füllen Sie den Vertrag vollständig aus, setzen Sie notwendige Kreuze und lassen Sie alle eingetragenen Mieter unterschreiben. Übergeben Sie die Schlüssel erst nach Vertragsunterzeichnung und erstellen Sie ein detailliertes Übergabeprotokoll, um späteren Streitigkeiten vorzubeugen. Diese Sorgfalt sichert Ihre Rechte als Vermieter und schafft Klarheit für beide Parteien ...

Wichtig:

Dies ist nur ein Auszug aus dem Leitfaden „Mietvertrag“.

Möchten Sie den kompletten Leitfaden lesen, finden Sie diesen in unserem Online-Shop

Möchten Sie direkt zum Shop?

Dann klicken Sie auf die Grafik



Sind noch weitere Fragen offen? Haben Sie noch Fragen zum Mietvertrag, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.



3. Wohnung vermietet

Achten Sie darauf, dass Sie die Miete rechtzeitig erhalten. Die Miete ist zu Beginn des jeweiligen Monats, spätestens bis zum 3. Werktag fällig. Dabei gelten nur Montag bis Freitag als Werktage, so dass die Fälligkeit nicht an einem Samstag oder Sonntag eintritt, sondern am darauffolgenden Werktag. Auch sollten Sie über regelmäßige Mietanpassungen nachdenken.

3.1 Hausordnung

Durch eine Hausordnung kann der Gebrauch der Wohnung geregelt werden. Allerdings ist der Mieter zur Einhaltung der Hausordnung nur verpflichtet, wenn diese Gegenstand des Mietvertrags geworden ist. Entsteht zwischen den Bewohnern des Gebäudes und Ihrem Mieter Streit wegen Lärmbelästigungen (z.B. laute Musik während der Ruhezeiten), müssen Sie umgehend handeln. Mieter, die durch Lärm beeinträchtigt werden, der über das zulässige Maß hinausgeht, haben die Möglichkeit, ihre Miete zu mindern.

3.2 Gewerbliche Tätigkeit

Ein Mieter ist grundsätzlich nicht dazu berechtigt, in einer Wohnung eine gewerbliche Tätigkeit auszuüben. Dem Mieter ist die Aufnahme einer gewerblichen Tätigkeit in einer Wohnung unter Umständen zu gestatten. Dies ist der Fall, wenn die gewerbliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf das Leben in dem Gebäude hat, insbesondere die Tätigkeit keinen Publikumsverkehr verursacht und die anderen Bewohner auch sonst nicht belästigt werden (z.B. durch Lärm oder Schmutz) ...

Wichtig:

Dies ist nur ein Auszug aus dem Leitfaden „Wohnung vermietet? Das müssen Sie beachten“.

Möchten Sie den kompletten Leitfaden lesen, finden Sie diesen in unserem Online-Shop

Möchten Sie direkt zum Shop?
Dann klicken Sie auf die Grafik



Sind noch weitere Fragen offen? Haben Sie noch Fragen zur Vermietung, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.

4. Betriebskosten

Die Vereinbarung und Abrechnung von Betriebskosten sind im Bürgerlichen Gesetzbuch festgelegt. Betriebskosten sind Ausgaben, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch den Besitz des Grundstücks oder durch die Nutzung des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks regelmäßig entstehen.

Zu den Betriebskosten gehören gemäß § 2 Betriebskostenverordnung die folgenden Betriebskostenarten:

-  laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, z. B. Grundsteuer
-  Kosten der Wasserver- und -entsorgung
-  Kosten der Heizung einschließlich der für die Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten
-  Kosten für Personen- und Lastenaufzüge
-  Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
-  Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
-  Gartenpflegekosten
-  Beleuchtungskosten
-  Kosten der Schornsteinreinigung
-  Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
-  Kosten für den Hauswart
-  Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
-  sonstige Betriebskosten (müssen, sofern sie anfallen, einzeln aufgelistet werden)

Wichtig:

Nicht zu den Betriebskosten gehören die Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

4.1 Richtige Vereinbarung einer Betriebskostenumlage

Um zu vermeiden, dass der Vermieter die Betriebskosten tragen muss, ist eine explizite Vereinbarung zur Umlage dieser Kosten im Mietvertrag unerlässlich. Bei Gewerberaummietverträgen ist es besonders wichtig, sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV detailliert aufzuführen. Zudem sollte für jedes Mietobjekt ein passender Umlageschlüssel für die verschiedenen Betriebskostenarten festgelegt werden, da die gesetzliche Regelung für den Vermieter nachteilig sein kann.

Praxistipp:

Grundsätzlich gilt für den Umlageschlüssel: Je weniger Besonderheiten, desto einfacher und weniger fehleranfällig die Betriebskostenabrechnung.



4.2 Höhe der Vorauszahlung

Vermieter müssen Betriebskosten innerhalb eines Jahres nach Abrechnungszeitraum abrechnen, sonst verfallen Nachforderungen. Um dies zu vermeiden, sollten Vorauszahlungen so angesetzt werden, dass nur geringe oder keine Nachzahlungen entstehen. Bei Veränderungen der Betriebskosten im Laufe des Mietverhältnisses muss der Vermieter entsprechende Anpassungen vornehmen.

4.3 Kaltmiete mit Betriebskostenpauschale

Für preisfreien Wohnraum (= Wohnungen, die keiner Mietpreisbindung unterliegen) und Gewerberaummietverhältnisse kann eine Kaltmiete mit Betriebskostenpauschale vereinbart werden. Die Umlage von Betriebskosten in Gestalt einer Betriebskostenpauschale bedarf einer mietvertraglichen Vereinbarung.

Die Betriebskostenpauschale sollte so hoch sein, dass alle anfallenden und mit der Pauschale abgegoltenen Betriebskosten tatsächlich abgedeckt sind. Dies gestaltet sich schwierig, weil der genaue Verbrauch des Mieters vorher nicht abgeschätzt werden kann. Jedenfalls sollten Erfahrungswerte herangezogen werden. Dabei sollte der Vermieter einen gewissen Sicherheitszuschlag mit einberechnen, um das finanzielle Risiko größerer Kostenanstiege möglichst gering zu halten ...

Wichtig:

Dies ist nur ein Auszug aus dem Leitfaden „Betriebskosten“.

Möchten Sie den kompletten Leitfaden lesen, finden Sie diesen in unserem Online-Shop

Möchten Sie direkt zum Shop?
Dann klicken Sie auf die Grafik



Sind noch weitere Fragen offen? Haben Sie noch Fragen zu Betriebskosten, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.

5. Die Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung ist im Rahmen der Vertragsfreiheit selbstverständlich einvernehmlich möglich. Ist eine Mieterhöhung geplant, lohnt es sich in der Regel zunächst auf den Mieter zuzugehen und auf eine Vereinbarung hinzuwirken.

Andernfalls hat der Vermieter im laufenden Mietverhältnis nur begrenzte Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen. Daher empfiehlt es sich regelmäßig, bereits im Mietvertrag eine Staffel- bzw. Indexmietvereinbarung zu treffen. Ist dies nicht der Fall, bleibt nur noch eine einvernehmliche Mieterhöhung durch Zusatzvertrag zum Mietvertrag oder die Mieterhöhung nach § 558 BGB: Die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Innerhalb eines Mietverhältnisses gibt es verschiedene Möglichkeiten, den Mietzins zu erhöhen, auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung oder einer gesetzlichen Regelung.

 Indexmiete

 Staffelmiete

 Erhöhung nach Modernisierung

 Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

 Erhöhung nach Vereinbarung

5.1 Index- und Staffelmiete

Sollte beabsichtigt werden, die Miete in einem dieser Verfahren zu erhöhen, muss dies vorher im Mietvertrag vereinbart und es sollten sich Gedanken zu den Vor- und Nachteilen gemacht werden.

Indexmiete

Wenn sich die Parteien einig sind, kann eine Mietanpassung in Form der Indexmiete vereinbart werden. In diesem Fall wird die Miete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex gekoppelt. Im Unterschied zur Staffelmiete tritt die Mieterhöhung bei einer Indexmiete nicht automatisch ein, sondern muss ausdrücklich erklärt werden.

Staffelmiete

Eine Staffelmietvereinbarung bietet Vermietern Planungssicherheit, da die Mietsteigerungen langfristig feststehen und der Aufwand für Mieterhöhungsverfahren entfällt. Mieterhöhungen können in kürzeren Abständen erfolgen als nach § 558 BGB, da keine Überlegungsfrist nötig ist.

Wichtig:

Eine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters ist unwirksam.

5.2 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Miete kann auch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Hierfür dürfen Sie im Mietvertrag aber keine Index- bzw. Staffelmietvereinbarung getroffen haben und das letzte Mieterhöhungsverlangen muss mindestens ein Jahr zurückliegen.



Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter in Textform zu erklären. Textform heißt, dass das Erhöhungsverlangen zwar schriftlich niedergelegt sein muss, eine eigenhändige Unterschrift aber nicht notwendig ist.

Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB ist nur dann wirksam, wenn es ordnungsgemäß begründet wird. § 558a BGB nennt hierzu abschließend vier Begründungsmittel u.a. einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel oder Vergleichsmieten.

Ferner müssen Sie eine Kappungsgrenze berücksichtigen (siehe oben). Das bedeutet, dass alle Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren zusammen die Ausgangsmiete um maximal 20 % erhöhen. In Kommunen, die laut einer Rechtsverordnung einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, beträgt die Kappungsgrenze 15 %. In Bayern sind die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in der Mieterschutzverordnung aufgelistet. Ausgangspunkt für die Berechnung der Kappungsgrenze ist die Fälligkeit der neuen Miete, nicht das Datum des Mieterhöhungsverlangens.

Nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens hat der Mieter zwei Monate Zeit (Überlegungsfrist), ob er dem Mieterhöhungsverlangen zustimmt, es ablehnt oder schweigt ...

Wichtig:

Dies ist nur ein Auszug aus dem Leitfaden „Die Mieterhöhung“.

Möchten Sie den kompletten Leitfaden lesen, finden Sie diesen in unserem Online-Shop

Möchten Sie direkt zum Shop?
Dann klicken Sie auf die Grafik



Sind noch weitere Fragen offen? Haben Sie noch Fragen zur Mieterhöhung, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.



6. Modernisierungsmieterhöhung

Die Modernisierungsmieterhöhung ist neben einvernehmlicher Anpassung und Erhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete eine wichtige Option zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis. Sie ermöglicht Vermietern, Wohnungen regelmäßig zu modernisieren. Das BGB regelt diese Mieterhöhung streng mit spezifischen Umlagesätzen und Kappungsgrenzen. Seit 2019 gibt es ein vereinfachtes Verfahren und das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) brachte 2024 weitere Änderungen.

Bevor der Vermieter die Anwendbarkeit der Modernisierungsumlage und deren Höhe in Betracht zieht, muss er zunächst prüfen, ob die entsprechenden Regelungen überhaupt zur Anwendung kommen. Dabei sollte zunächst geklärt werden, ob eine Index- oder Staffelmiete vereinbart wurde. Im Fall der Staffelmiete ist die Modernisierungsumlage bereits von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Bei der Indexmiete ist die Modernisierungsmieterhöhung nur sehr eingeschränkt zulässig.

Die Durchführung einer Modernisierungsmieterhöhung kann über verschiedene Verfahren erfolgen, wie etwa im vereinfachten Verfahren oder auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wobei jeweils spezifische Voraussetzungen zu beachten sind. Ferner ist die Bestimmung der umlagefähigen Kosten komplex und erfordert eine genaue Prüfung ...

Wichtig:

Gerade die Modernisierungsmieterhöhung stellt den juristischen Laien vor viele komplexe Fragestellungen, daher empfehlen wir eine Beratung durch Ihren Haus & Grund-Verein.

Wichtig:

Dies ist nur ein Auszug aus dem Leitfaden „Die Modernisierungsmieterhöhung“.
Möchten Sie den kompletten Leitfaden lesen, finden Sie diesen in unserem Online-Shop

Möchten Sie direkt zum Shop?
Dann klicken Sie auf die Grafik



Sind noch weitere Fragen offen? Haben Sie noch Fragen zur Modernisierungsmieterhöhung, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.



7. Schimmelbefall

Schimmelbefall in einer Mietwohnung ist sowohl für Mieter als auch für Vermieter problematisch. Für Vermieter kann es zu erheblichen finanziellen Konsequenzen führen, einschließlich Mietminderungen von bis zu 30 % oder mehr, möglichen Totalausfällen der Miete bei Unbewohnbarkeit und potenziellen Schmerzensgeldforderungen bei gesundheitlichen Schäden der Bewohner. Zudem können Vermieter für lebenslange Behandlungskosten haftbar gemacht werden, wenn der Schimmelbefall in ihrem Verantwortungsbereich liegt. Die rechtzeitige Beseitigung von Schimmel ist daher nicht nur für die Gesundheit der Mieter, sondern auch zum Schutz der Immobilie und zur Vermeidung finanzieller Risiken für den Vermieter von großer Bedeutung.

Streitigkeiten über Schimmelursachen können zeit- und kostenintensiv sein, mit ungewissem Ausgang. Eine konfliktfreie Lösung beschleunigt die Problembehebung und verbessert die zukünftige Zusammenarbeit. Unabhängig von der Schuldfrage ist die schnelle Beseitigung und Prävention von Schimmel im Interesse beider Parteien. Ein Sachverständigengutachten kann hilfreich sein, da Schimmel verschiedene Ursachen haben kann, von falschem Lüftungsverhalten bis hin zu baulichen Mängeln oder Wasserschäden ...

Wichtig:

Dies ist nur ein Auszug aus dem Leitfaden „Schimmelbefall“.

Möchten Sie den kompletten Leitfaden lesen, finden Sie diesen in unserem Online-Shop

Möchten Sie direkt zum Shop?

Dann klicken Sie auf die Grafik



Sind noch weitere Fragen offen? Haben Sie noch Fragen zu Schimmelbefall, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.



8. Beendigung des Mietverhältnisses

Ein unbefristetes Mietverhältnis kann sowohl durch Kündigung des Vermieters oder des Mieters als auch durch einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag beendet werden. Die Kündigung eines Mietvertrags muss immer schriftlich erfolgen und eigenhändig unterschrieben werden. Sie muss bis zum dritten Werktag des Monats zugestellt werden und gilt bei einer dreimonatigen Frist bis zum Ende des übernächsten Monats. Die Kündigungsfrist des Vermieters richtet sich nach der Dauer des Mietverhältnisses und verlängert sich auf bis zu neun Monate.

Während der Mieter keine besondere Begründung für seine Kündigung benötigt, muss der Vermieter einen gesetzlich vorgesehenen Grund in der Kündigung angeben. Hier kommen insbesondere der Eigenbedarf, eine Pflichtverletzung des Mieters sowie die Verwertungskündigung in Frage. Neben der Angabe des Grundes sollten Vermieter auch daran denken, ihren Mieter in der Kündigung auf die Möglichkeit eines Härtefalleinwands hinzuweisen.

In besonders schwerwiegenden Fällen kommt auch eine außerordentliche fristlose Kündigung in Betracht. Dies ist jedoch nur möglich, wenn ein besonders schwerwiegender Grund vorliegt, der es dem Vermieter unzumutbar macht, das Mietverhältnis weiter fortzusetzen. Solche Gründe können zum Beispiel erhebliche Vertragsverletzungen des Mieters oder ausbleibende Mietzahlungen sein. In der Regel muss der Vermieter den Mieter vor einer solchen Kündigung abmahnen.

Befristete Mietverhältnisse enden hingegen automatisch durch Zeitablauf. Um ein Mietverhältnis für Wohnraum zeitlich zu befristen, ist es erforderlich, dass ein sogenannter Befristungsgrund vorliegt. Dieser muss zum Vertragsabschluss vorliegen und mitgeteilt werden. Hier kommen insbesondere eine geplante Eigennutzung, der geplante Abriss-, Umbau oder Sanierungsmaßnahmen oder ein geplanter Betriebsbedarf in Frage. Der Befristungsgrund muss über die komplette Mietzeit vorliegen und realisierbar sein. Fällt der Befristungsgrund innerhalb der Mietzeit weg, kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

Wichtig:

Dies ist nur ein Auszug aus dem Leitfaden „Beendigung des Mietverhältnisses“.

Möchten Sie den kompletten Leitfaden lesen, finden Sie diesen in unserem Online-Shop

Möchten Sie direkt zum Shop?

Dann klicken Sie auf die Grafik



Sind noch weitere Fragen offen? Haben Sie noch Fragen zu Beendigung des Mietverhältnisses, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.