

## Immobilienverwaltung Serie Teil 5

# Die Rechte und Pflichten eines Vermieters im Überblick - Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider

Das Mietrecht rund um die Verwaltung von Immobilien ist ein komplexes, juristisches Gebilde und kann bei Vermietern leicht zu Verunsicherung führen. Es gibt eine Vielzahl an Rechten und Pflichten, die einem Vermieter zustehen und auch dringend berücksichtigt werden müssen. Im Rahmen unserer Artikelreihe, in der wir hilfreiche Informationen für Privatvermieter zusammenstellen, geben wir Ihnen hierüber einen nützlichen Überblick.



Quelle: Freedomz Shutterstock klein

Vorab möchten wir betonen, dass wir aufgrund des Umfangs nur einen Einblick in das Mietrecht geben können. Im Detail ist das deutsche Mietrecht ausführlich in den §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt.

### Die wichtigsten Rechte des Vermieters

- **Umsetzung einer Mieterhöhung:** Innerhalb der gesetzlichen Vorgaben haben Sie als Vermieter das Recht unter genauer Angabe von Gründen, die Miete zu erhöhen. Ein möglicher Grund könnte die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sein. Geplante Mieterhöhungen können Sie alternativ im Rahmen einer Staffelmiete im Mietvertrag verankern. Sichern Sie sich jedoch vorher ab und prüfen Sie die rechtlichen Gegebenheiten in Ihrer Region, zum Beispiel, ob eine Mietpreisbremse gilt. In einem solchen Fall darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Dies betrifft beispielsweise Regionen, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht.

- Umlage der Betriebskosten: Sofern der Mietvertrag eine Regelung zu den Betriebskosten enthält, müssen Sie eine jährliche Betriebskostenabrechnung erstellen, in der alle Kosten für den Betrieb des Hauses gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die Mieter umgelegt werden.
- Zutritt zur Wohnung: In bestimmten Fällen (zum Beispiel zur Beseitigung von Mängeln oder bei der Wohnungsbesichtigung durch einen Nachmieter) steht Ihnen das Recht zu, sich Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.
- Kündigung des Mietverhältnisses: Es gilt, dass der Mietvertrag stets von beiden Parteien beendet werden kann. Falls Sie als Vermieter den Mietvertrag ordentlich beenden möchten, muss ein berechtigtes Interesse vorliegen.

## Diese Pflichten gehören dazu

- Instandhaltung und Reparatur: Sie sind für die Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands der Immobilie während der Mietzeit zuständig. Demnach sind Sie verpflichtet, Schäden zu beseitigen und, soweit die Beeinträchtigung nicht auf ein Verschulden Ihres Mieters zurückgeht, eine Instandsetzung vorzunehmen.
- Funktionstüchtigkeit der Heizung: Sie haben für eine funktionierende Heizung zu sorgen. Dabei muss die Wohnung während der Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April auf mindestens 20 Grad beheizt werden können.
- Aufnahme von Familienmitgliedern: Mietern ist es gestattet, enge Familienangehörige, wie Lebenspartner oder Kinder, in der Wohnung aufzunehmen, solange die Wohnung nicht überbelegt wird.
- Untervermietung der Wohnung: In der Regel ist eine Untervermietung durch den Mieter zulässig, zum Beispiel wenn dieser einen längeren Aufenthalt im Ausland plant. Nur wenn gewichtige Gründe gegen die Untervermietung sprechen, können Sie diese untersagen.
- Abwehr von Gefahrenquellen: Sie sind für die sogenannte Verkehrssicherungspflicht zuständig, um Gefahren vorzubeugen oder zu beseitigen. Mögliche Gefahren sind zum Beispiel Glätte auf dem Gehweg im Winter oder ein nicht beleuchtetes Treppenhaus.

Andreas Schneider

## Lesen Sie auch den 1. Teil unserer Serie

[Wie Sie als Eigentümer die richtigen Mieter finden. Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider](#)

## Lesen Sie auch Teil 2

[Mietvertrag – diese Klauseln sollten Sie berücksichtigen. Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider](#)

## Lesen Sie auch Teil 3

[So organisieren Sie als Vermieter Ihre Dokumente effizient - Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider](#)

## Lesen Sie auch Teil 4

[Miethausverwalter für private Immobilien – oder doch lieber selbst verwalten? Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider](#)



**Wir sichern  
Werte.**

Versicherungsspezialist  
der Immobilienwirtschaft

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

# Forum Leitungswasser

Alles rund um die Leckage-Prävention

Ausgabe 4 | März 2021