



ADEN IMMOBILIEN

BERLIN - PARIS



Der Leitfaden für die Vermietung einer Wohnung in Berlin für Vermieter

www.aden-immo.com

Einleitung

In diesem Leitfaden von ADEN IMMOBILIEN finden Sie alles, was Sie als Vermieter wissen müssen, wenn Sie eine Wohnung in Berlin vermieten: Mietverträge, Mieterschutz, monatliche Kosten, Mietpreisbremse.

Der Besitz von Immobilien in Deutschland ist keine leichte Angelegenheit. Viele verschiedene Gebühren, Steuern und Verordnungen verwirren Hauseigentümer und machen es nicht einfach, eine Wohnung zu vermieten. Was müssen Sie als Vermieter in Deutschland wissen? **ADEN IMMOBILIEN führt Sie durch alles, was Sie wissen müssen: Mietverträge, Mietsteuern, Kommunalabgaben, Mieterschutz und vieles mehr haben wir in diesem vollständigen Leitfaden für Vermieter in Berlin zusammengestellt!**

Bitte beachten Sie, dass es sich bei ADEN IMMOBILIEN um eine Immobilienmaklerfirma handelt: Wenden Sie sich mit speziellen Fragen zu Ihrer Situation an das Finanzamt, die Hausverwaltung und an einen Steuerberater.



Vermietung einer Wohnung: Mietverträge und Mieterschutz

In Deutschland muss bei der Vermietung einer Wohnung sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter ein Mietvertrag unterzeichnet werden. In diesem Mietvertrag müssen enthalten sein:

- >> **Vertragsdauer** (der Standardvertrag in Berlin ist unbegrenzt, das deutsche Wort dafür ist „unbefristet“)
- >> **Mietbetrag pro Monat, auch Kaltmiete genannt**
- >> **Sogenannte Nebenkosten:** Heizung, Wasser, Müllentsorgung, Gebäudeverwaltungsgebühren usw.
- >> **Die Kündigungsfrist für den Vertragsabschluss** (der Mieter hat in der Regel eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, für den Vermieter gelten jedoch andere Regeln)
- >> **Die Höhe der Kautions, genannt Kautions** (bis zu 3 Monate Kaltmiete, siehe entsprechenden Abschnitt unten für die Regeln der Kautions)
- >> **Eine Vereinbarung zur Umgestaltung** (beispielsweise Malern), wenn Sie ein- oder ausziehen
- >> **Bedingungen für Mieterhöhungen** (siehe unten dazu eine Erläuterung des Mietspiegels in Berlin)
- >> **Bei möblierten Wohnungen ein Inventar aller Gegenstände** (prüfen Sie in Anwesenheit des Mieters, ob alle Gegenstände in Ordnung sind. Beschädigte Möbel, Böden oder Mietgegenstände sollten im Übergabeprotokoll schriftlich dokumentiert werden. Der Mieter kann bis zu 2 Wochen nach Einzug eine schriftliche Änderung des Protokolls einreichen, falls weitere Schäden festgestellt werden).
- >> **Die allgemeine Hausordnung.** Diese Regeln geben zum Beispiel die Ruhestunden an (normalerweise liegen diese zwischen 22:00 und 07:00 Uhr und zwischen 13:00 und 15:00 Uhr). Sie können auch angeben, für welche Reparaturen der Vermieter verantwortlich ist und welche der Mieter zu zahlen hat.

i

Schauen Sie sich auch unseren Leitfaden zu
IMMOBILIENSTEUERN IN DEUTSCHLAND an!



Berechnung der Gesamtmiete mit Nebenkosten:

Kaltmiete, Warmmiete und die monatlichen Nebenkosten für die Vermietung einer Wohnung in Berlin

Die Miete ist der allgemeine monatliche Betrag, den man als Mieter an den Vermieter zahlen muss. In diesem Betrag enthalten ist die sogenannte Nettomiete oder Kaltmiete. Die Kaltmiete wird in Berlin auf Grundlage des Berliner Mietspiegels nach der Größe der Wohnung berechnet (weitere Informationen zu den Mietpreisen in Berlin finden Sie weiter unten). **Neben der Kaltmiete fallen aber noch zusätzliche Kosten an, die Sie als Vermieter auf die monatliche Gesamtmiete aufschlagen. Dazu sind die sogenannten Nebenkosten oder auch Betriebskosten für die Wohnung. Die Summe aus diesen Nebenkosten und der Nettomiete (Kaltmiete) ergibt die Warmmiete, die der Mieter jeden Monat an Sie als Vermieter zahlt.** Folgende Kosten können Sie als Nebenkosten oder Betriebskosten berechnen:

- >> **Heizkosten** (es sei denn, die Heizung wird einzeln, zum Beispiel über die Stromrechnung bezahlt)
- >> **Kosten für die Wasserversorgung und die Heizung**
- >> **Abwassergebühren** (die Höhe ist kommunal festgelegt)
- >> **Gebühren für die Müllabfuhr und die Straßenreinigung** (ebenfalls kommunal festgelegt)
- >> **Grundsteuer, die aber in Deutschland recht niedrig ist** (siehe auch unseren kompletten Leitfaden zu Immobiliensteuern in Deutschland)
- >> **Kosten für einen Hausmeister, für die Hausreinigung und Gartenarbeit** (dies wird normalerweise von der Hausverwaltung erledigt, nicht von den Mietern)
- >> **Kosten für Gebäudeversicherungen** (nicht in allen Fällen!)

Strom und Internet sind normalerweise Sache des Mieters. Sie schließen persönlich mit den Anbietern Verträge ab. Ausnahmen stellen nur sehr kurzfristig untervermietete Wohnungen oder möbliert vermietete Wohnungen dar. In diesen Fällen ist es üblich, dass im Vertrag eine Pauschale für Strom und Internet vereinbart wird, die aber nicht geändert werden kann, wenn der tatsächliche Verbrauch des Mieters höher ist als erwartet.

Die zusätzlichen Kosten (Nebenkosten oder auch Betriebskosten genannt) hängen von der Art der Immobilie, der Größe der Wohnung, dem Standort usw. ab. Sie werden normalerweise in der Budgetplanung jeder Wohnung angegeben, wenn sie verkauft wird.

Sie sollten im Mietvertrag einzeln aufgeführt sein und der Mieter hat jedes Jahr Anspruch auf eine detaillierte Zusammenfassung dieser Kosten. Mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung hat der Mieter manchmal Anspruch auf Erstattung, manchmal muss der Vermieter jedoch auch eine Nachzahlung verlangen, wenn der Verbrauch die vorhergesagten Beträge übersteigt.

Beachten Sie, dass die folgend aufgelisteten Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden können, sondern bei Ihnen in der Verantwortung als Vermieter liegen:

- >> **Monatliche Rücklagen für die Immobilie** (mehr Informationen weiter unten)
- >> **Kosten für eine Hausverwaltung** (in Gebäuden mit mehreren Wohnungen wird in der Regel eine Hausverwaltung eingesetzt, die sich um die Reinigung, die Wartung und die Organisation größerer Reparaturen kümmert)
- >> **Wartung und Reparaturen: Wartungskosten können auf den Mieter als Nebenkosten umgelegt werden, die meisten Reparaturen allerdings nicht.** Beispielsweise tragen Sie als Vermieter die Kosten für die Reparatur eines Wasserlecks, eines defekten Heizkörpers oder eines Fensters
- >> **Kontoführungsgebühren oder andere Bankgebühren**

Weitere Ratschläge finden Sie auch auf der Webseite der [Ansbacher](#) US-Militärregierung in Deutschland (auf Englisch).

Miteigentümer einer Immobilie:

Gebäudemanagement und Rücklage

Es ist wichtig, sich genauer anzusehen, was es bedeutet, Miteigentümer einer Wohnung in Berlin zu sein. Miteigentümer einer Immobilie in Berlin zu sein, bedeutet, dass Sie die monatlichen Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes selbst zahlen müssen. Diese können Sie in den Nebenkosten abbilden. Für größere Renovierungsmaßnahmen (z. B. Arbeiten an der Fassade eines Hauses) zahlen Sie als Vermieter bzw. Miteigentümer jedoch selbst. Bei kooperativem Besitz an einer Immobilie werden diese Arten von Projekten aber unterschiedlich behandelt. Das kann verschiedene Auswirkungen auf die Bildung von Rücklagen für anstehende Renovierungen bzw. Instandhaltungen bedeuten:

Welche Dokumente helfen Ihnen, die Kosten für die Vermietung einer Wohnung in Berlin genau im Blick zu haben?

>> **Budget- / Wirtschaftsplanung (Wirtschaftspläne):** sie beschreiben jedes Jahr die unterschiedlichen Ausgaben der Immobilie. Wenn in Deutschland ein Gebäude saniert werden muss, tragen alle Miteigentümer die Kosten. Dafür ist eine Geldreserve notwendig, die Rücklage genannt wird, und zwar für Renovierungen, die regelmäßig (alle 5-20 Jahre) durchgeführt werden müssen. Dazu gehören Fassadensanierung, Dachrestaurierung, Instandsetzung der Sanitäranlagen usw. Die Hausverwaltung ist für die Verwaltung der Rücklage verantwortlich. Es gibt zwei Systeme zum Bilden dieser Rücklage:

- Entweder zahlt jeder Vermieter monatlich eine geringere Summe an die Hausverwaltung (sogenannte Instandrücklage) in ein Sammelkonto namens Rücklage, das dann zur Finanzierung der Renovierungen zur Verfügung steht.
- Oder es gibt einen Aufruf zur Beteiligung, wenn Arbeiten anstehen. Dann verringert sich zwar der monatlich als Vermieter zu zahlende Betrag in die Rücklage, aber bedenken Sie, dass die Summen für die Arbeiten astronomisch hoch sein können! Bei 30 Miteigentümern können die Kosten für eine Fassadensanierung bei 200.000 Euro liegen. Das bedeutet, dass Sie auf einen Schlag viele Tausende Euro ausgeben müssen. Deswegen ist es wichtig, zu verstehen, wie Ihr Gebäudemanagement funktioniert, wann die nächste Renovierung geplant ist und wieviel sich bereits in der Rücklage befindet.
- Meistens sollte man auf beide Arten seinen Beitrag leisten, da Renovierungsarbeiten sehr teuer sind und die Rücklage oft nicht ausreicht, um diese Kosten zu decken.

>> **Monatliche Ausgaben (Hausgeld):** das Hausgeld gibt Ihnen einen Überblick über die monatlichen Kosten, die durch die Hausverwaltung entstehen. Das sind zum Beispiel der wöchentliche Reinigungsservice der Gemeinschaftsbereiche der Immobilie, Zentralheizungskosten, Müllabfuhr und Straßenreinigung, Hausverwaltungsgebühren usw.

>> **Energieverbrauchsbewertung (der Energieausweis):** Sie sollten sicherstellen, dass Sie als Vermieter die genauen Heizkosten kennen, um den Verbrauch für die Mieter genau einschätzen zu können, wenn das Gebäude durch eine Zentralheizung beheizt wird. Erdgeschoßwohnungen benötigen beispielsweise mehr Heizung, denn die Winter in Berlin sind streng. Beim Kauf einer Immobilie in Deutschland erhalten Sie einen Energieausweis, mit dessen Hilfe Sie die Kosten für die Heizung sehr gut berechnen können.



Beendigung eines Mietvertrages in Deutschland

Mietverträge sind in Deutschland nicht nur rein persönliche Verträge. Sie müssen das deutsche Mietrecht einhalten, welches die Mieter schützt. Bei Standardmietverträgen beträgt die Kündigungsfrist für den Mieter und den Vermieter in der Regel drei Monate. **Jedoch verlängert sich dieser Zeitraum nach fünf, acht und zehn Jahren, wenn der Mieter der Wohnung der gleiche bleibt. Bei abweichenden Mietverträgen wie Untervermietung, kurzzeitiger Vermietung oder die Vermietung einer möblierten Wohnung kann ein kürzerer Zeitraum (zum Beispiel ein Monat) vereinbart werden.**

Ein Vermieter kann einen Mietvertrag nur unter folgenden Umständen kündigen (laut Mietrecht):

- >> **Wenn der Mieter wiederholt gegen die Mietbedingungen verstoßen hat** (z. B. verspätete Zahlung der Miete)
- >> **Wenn der Vermieter oder ein enger Verwandter die Immobilie für sich nutzen möchte** (genannt Eigenbedarf). Dies muss nachgewiesen werden.
- >> **Wenn der Vermieter die Immobilie drastisch verändern möchte** (abgesehen von einfachen Renovierungen: Man muss nachweisen, dass ein Mieter diese Pläne unmöglich macht).
- >> **Wenn der Vermieter aus wirtschaftlichen Gründen die Immobilie verkaufen muss und ein Mieter den Verkaufspreis der Wohnung reduzieren würde** (man muss nachweisen, dass man bankrott ist und den vollen Wert der Wohnung zum Überleben braucht).

Beachten Sie, dass die Mieter in einem schriftlichen Härtegrund der Kündigung widersprechen können, wenn sie der Ansicht sind, dass der Mietvertrag fortgeführt werden sollte. Beispiele für einen Härtegrund sind: Alter, gesundheitliche Probleme, die Unfähigkeit, eine Unterkunft an anderen Orten zu erhalten. Je länger ein Mieter eine Wohnung bewohnt hat, desto mehr Gründe kann er heranziehen, um in der Wohnung verbleiben zu dürfen.

In extremen Fällen kann ein Mietvertrag ohne Vorankündigung gekündigt werden. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Miete länger als zwei Monate nicht gezahlt wurde, wenn die Immobilie konsequent für nicht vereinbarte Zwecke genutzt wird (z. B. Betrieb eines Wohnhauses), und schließlich, wenn der Mieter die Nachbarn ständig und wiederholt stört. Dies wird als Störung des Hausfriedens bezeichnet und muss von Nachbarn nachgewiesen werden. Das erfolgt zumeist durch die Meldung des Lärms bei der Polizei, woraufhin diese auch zur Wohnung fährt und den Ruhestörer darauf anspricht und ermahnt.

Auf der anderen Seite kann der Mieter seinerseits das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen, ohne die Gründe dafür nennen zu müssen. Es kann sogar sein, dass aus besonderen Gründen wie einem Umzug aus beruflichen Gründen, dass nur eine Kündigungsfrist von einem Monat gilt.

Es ist auch möglich, dass der Mieter drei „vernünftige“ Mieter vorschlägt (sogenannte Nachmieter), die als neue Mieter in die Wohnung einziehen sollen, wenn der jetzige Mieter früher als in drei Monaten ausziehen möchte. Der Vermieter ist nicht zur Annahme verpflichtet.

Es ist üblich, dass Vermieter ihre Mieter bitten, die Wohnung beim Auszug wiederherzurichten, also zu renovieren. Dabei werden die Wände weiß gestrichen und in demselben Zustand belassen, in dem sie erhalten wurden. Sie sollten im deutschen Mietrecht nachsehen, was genau das Gesetz über diese Reparaturen aussagt und ob Sie diese verlangen können.

Einlagen: die Bedeutung der zwei Übergabeprotokolle

Die Kautio n ist in Deutschland normalerweise recht hoch. Vermieter sind gesetzlich berechtigt, bis zu drei Monate Kaltmiete im Voraus zu verlangen. Die beiden Parteien müssen vereinbaren, wie die Kautio n zu zahlen ist. Eine übliche Option ist, drei monatliche Raten zu zahlen. Die erste wird zu Beginn des Vertrags und der Rest während des zweiten und dritten Monats des Mietverhältnisses fällig. **Es ist zwar üblich, dass die Kautio n direkt auf das Konto des Vermieters überwiesen wird, dies ist jedoch keine Verpflichtung, und die Kautio n muss auch nicht bar sein. Stattdessen können Mieter die Kautio n in ein insolvenzfestes Konto einzahlen** (ein Konto, das vom Vermögen des Vermieters getrennt ist), um die Kautio n zu schützen.

Am Ende des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Kautio n an den Mieter zurückzahlen. Der Vermieter kann jedoch einen Teil der Kautio n einbehalten, wenn Reparaturen für vom Mieter verursachte Schäden erforderlich sind. **Deshalb ist das Übergabeprotokoll ein wichtiges Dokument, das vor dem Einzug des Mieters in Anwesenheit beider Parteien ausgefüllt werden muss. Bei Vertragsende stellt dann ein abschließendes Übergabeprotokoll fest, was vom Mieter möglicherweise beschädigt wurde.** Bei Mängeln sollte dem Mieter eine angemessene Frist (einige Wochen oder Monate) eingeräumt werden, um diese zu beseitigen. Erst danach kann der Vermieter einen Teil der Kautio n einbehalten. Wenn nach Unterzeichnung des endgültigen Übergabeprotokolls Schäden festgestellt werden, haftet der Mieter nicht und es kann nichts von der Kautio n abgezogen werden.

Einige Vermieter können von ihren Mietern einen Versicherungsnachweis verlangen, um sie im Falle von Schäden an ihrem eigenen Eigentum oder der Haftung für benachbarte Immobilien abzudecken. Diese Policen umfassen persönliche Hausratversicherungen und Haftpflichtversicherungen.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei ADEN IMMOBILIEN um eine Immobilienmaklerfirma handelt: Informieren Sie sich in jedem Fall beim Finanzamt, der Hausverwaltung sowie bei einem Steuerberater für weitergehende Details.

“
Die Kautio n ist in Deutschland normalerweise recht hoch.



Die Mietobergrenze in Berlin:

ein Hinweis zum Berliner Mietspiegel und zur Mietpreisbremse

In den meisten deutschen Städten gibt es einen Mietspiegel, der die angemessene Miete pro Quadratmeter für Privathaushalte bestimmt. Der Mietspiegel wird alle zwei Jahre aktualisiert und zeigt eine detaillierte Berechnung der Mieten abhängig vom genauen Standort, der Quadratmeterzahl und dem Zustand des Gebäudes.



Da die Immobilienpreise in Berlin im letzten Jahrzehnt stark angestiegen sind, hat die Regierung Vorsichtsmaßnahmen getroffen, damit die Mieten nicht eskalieren. **Da die Bevölkerung Berlins steigt und der Bau neuer Wohnungen derzeit kaum nachkommt, gibt es in Berlin nicht genügend Wohnungen zur Miete.** Nach Angaben des Kölner [Instituts für Wirtschaftsforschung](#) fehlen in Berlin jährlich 20.000 Wohnungen! Übrigens gab es bis 2015 keine Begrenzung der Miethöhe für einen neuen Mietvertrag!

Um den Preisboom für Mietwohnungen zu minimieren, durften die Bundesländer 2015 eine Mietbremse für Mietverträge, die sogenannte Mietpreisbremse, einführen. Die Mietpreisbremse zielt darauf ab, die Mieten im Mietspiegel nahe an ihrem Schätzwert zu halten und einen starken Anstieg der Mietpreise zu vermeiden. Nach diesem Gesetz müssen bereits bestehende Wohnungen zu Mietpreisen, **die nicht höher als 10% über dem lokalen Mietindex liegen**, wieder vermietet werden. Dieses Mietpreisbremse gilt nur für Mietverträge, die nach 2015 abgeschlossen wurden und schließt neue Wohngebäude aus. In Deutschland haben 294 Städte die Mietbremse übernommen.

Aber es gibt Diskussionen über die Effizienz des Gesetzes zur Mietpreisbremse, da in keiner der Städte, in denen es gilt, ein deutlicher Rückgang der Mieten zu beobachten ist. Der [Berliner Mieterverein](#) sieht dafür drei Hauptgründe.

- >> Erstens sind sich viele der Mieter über die Möglichkeit der Mietpreisbremse nicht im Klaren und setzen ihr Recht bei der Anmietung einer neuen Wohnung nicht durch.**
- >> Zweitens gibt es keine zivilrechtlichen Sanktionen für Vermieter, die die Mieten über den zulässigen Index erhöhen** (dies kann sich allerdings ändern, da das Gesetz derzeit vor Gericht noch einmal geprüft und vielleicht überarbeitet wird).
- >> Und schließlich wird das Gesetz über die Mietpreisbremse noch einmal vor dem Hintergrund überprüft**, dass es vielleicht Vermieter in manchen Städten benachteiligt. Daher kann es aktuell nicht in vollem Umfang angewendet werden, weil das [Urteil des Obersten Gerichtshofes](#) noch aussteht.

Die Mietpreisbremse ist daher noch kein festes Gesetz - aber da die Preise in Berlin schon enorm angestiegen sind, **sollten Sie als Vermieter eher niedrige Mietpreissteigerungen erwarten, bestenfalls zwischen 1,5% und 3,5% pro Jahr. Neben dem tatsächlichen Kaufpreis der Wohnung sind auch viele Nebenkosten zu berücksichtigen.** Sind Sie auf der Suche nach den steuerlichen Auswirkungen des Eigentums in Berlin? ADEN IMMOBILIEN hat einen umfangreichen PDF-Leitfaden erstellt, um aus ihren Erfahrungen als Immobilienmakler die verschiedenen Gesetze und Immobiliensteuern zu erläutern, die Sie als Vermieter kennen sollten.

Informieren Sie sich also über die aktuelle Rechtsprechung zur Mietpreisbremse in Deutschland, um die für Sie richtigen Entscheidungen treffen zu können.

Verkauf einer Immobilie, wenn bereits ein Mieter in der Wohnung wohnt

In Deutschland haben Mieter das Recht, in ihrer Wohnung zu bleiben, auch wenn Sie als Vermieter sich zum Verkauf entscheiden. Wenn sie einen offenen Mietvertrag haben (der Standardvertrag in Deutschland, der als unbefristet bezeichnet wird), gibt es für den Mieter kaum verpflichtende Gründe, die Wohnung zu verlassen, wenn sie nicht gegen den Mietvertrag verstoßen haben.

Die meisten Menschen auf dem Berliner Immobilienmarkt kaufen daher am liebsten eine leere Wohnung, um selbst darin zu wohnen, oder lassen ihre nahen Verwandten darin wohnen. Daher werden bereits bewohnte Wohnungen als weniger attraktiv empfunden und in der Regel zu einem niedrigeren Preis verkauft als es der Markt eigentlich hergäbe. In der Tat wäre nur ein Investor interessiert, der nicht beabsichtigt, die Wohnung zurückzufordern. **ADEN IMMOBILIEN hat beobachtet, dass bewohnte Wohnungen in der Regel zwischen 10 und 30% billiger verkauft werden müssen als vergleichbare leere Wohnungen.** Möchten Sie mehr zu diesem Thema erfahren? Lesen Sie unseren Artikel: Sollte ich eine Wohnung kaufen oder mieten?





ADEN IMMOBILIEN
BERLIN - PARIS

www.aden-immo.com

Unsere Büros

Charlottenburg
Giesebrechtstr. 16
10629 Berlin

Friedrichshain
Grünberger Str. 50
10245 Berlin

Wilmerdorf
Brandenburgische Str. 32
10707 Berlin

Paris
128 Bd de Courcelles
75017 Paris