

## Mietrecht für Vermieter

### Die Ausgangslage

Immobilien sind auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten nach wie vor eine sinnvolle Geldanlage. Auch bei schwankendem Mietpreismarkt bleibt die Sicherheit einer Immobilie bestehen. Das zunehmend reglementierte Mietrecht aber bringt vor allem für den Vermieter zahlreiche Pflichten mit sich, deren Nichteinhaltung schnell zu erheblichen und oftmals unnötigen finanziellen Einbußen führen können. Den juristischen Laien unter den Vermietern ist es allerdings kaum möglich, bei der Fülle der rechtlichen Anforderungen den Überblick zu behalten.

### Die Problemstellung

**Mieterhöhungen/Kündigungen** sind nur noch unter strengen Voraussetzungen und unter Einhaltung zahlreicher Formvorschriften möglich. Kleinste Beeinträchtigungen am Mietobjekt werden von den Mietern für **Mietminderungen** genutzt, **Betriebskostenabrechnungen** werden von den Mietern angezweifelt und führen zu Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien. Eine Vermietung birgt angefangen von der Begründung eines Mietverhältnisses über den Mietgebrauch bis hin zur Beendigung des Mietverhältnisses einiges an Konfliktpotential. Zusätzlich sind sowohl die gesetzlichen Vorschriften wie auch die Rechtsprechung eher mieterfreundlich. Dies führt zu einer wachsenden Rechtsunsicherheit beim Vermieter.

### Unser Vorgehen

#### Mietverträge

Vor Abschluss eines Mietvertrages beraten wir Sie darüber, was vertraglich geregelt sein sollte und bieten Ihnen an, einen Mietvertrag, zugeschnitten auf Ihre individuellen Bedürfnisse zu erstellen sowohl für die Vermietung von **Wohnals auch Gewerberäumen**. Des weiteren überprüfen wir auch bestehende Mietverträge auf Regelungslücken, insbesondere im Hinblick auf Gesetzesänderungen und zeigen Ihnen Anpassungsmöglichkeiten auf.

#### Mieterhöhung

Bei Vermietern herrscht oft Unklarheit darüber, unter welchen Voraussetzungen eine Mieterhöhung möglich ist und wie diese dem Mieter gegenüberdurchgesetzt werden kann. Liegen Gründe für eine Mieterhöhung vor (Modernisierung, Anhebung auf ortsübliche Vergleichs-

miete), hat der Vermieter beim Mieterhöhungsschreiben zahlreiche Formalien zu beachten, deren Nichteinhaltung zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung führen. Wir überprüfen für Sie die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung und setzen diese, ggf. auch gerichtlich, gegenüber Ihrem Mieter durch.

#### Nebenkosten

Der Vermieter ist verpflichtet innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums über die angefallenen Betriebskosten abzurechnen. Wir informieren Sie gerne in einem Beratungsgespräch, welche Ihrer Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können und welcher Maßstab hierbei zugrunde zu legen ist. Auch bei der form- und fristgerechten Erstellung Ihrer Nebenkostenabrechnung sind wir gern behilflich.

#### Beendigung des Mietverhältnisses

Eine **Kündigung** des Mietverhältnisses ist für den Vermieter in nur wenigen Fällen möglich. Zu denken ist hier insbesondere an den Fall des **Eigenbedarfs**, des **Zahlungsverzugs** des Mieters oder aber schwerwiegender Vertragsverletzungen durch den Mieter. Im Vorfeld einer geplanten Kündigung zeigen wir Ihnen auf, ob die Voraussetzungen für eine Kündigung gegeben sind, welche Kündigungsfrist einzuhalten ist, welche Formalien bei der Kündigung zu beachten sind und wie Zugangsprobleme der Kündigung beim Mieter vermieden werden können. Gegebenenfalls kann die Verhandlung eines **Mietaufhebungsvertrages** sinnvoll sein.

Nach Kündigung des Mietvertrages stehen wir Ihnen bei der Abwicklung des Mietverhältnisses zur Seite und setzen sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich ihre bestehenden Ansprüche von der Räumung über die Schönheitsreparaturen bis hin zur Kautionsverrechnung durch.

#### Die Ziele

- Vermeidung von kostenintensiven und langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzungen
- Sicherung der Mieteinnahmen durch Fehlervermeidung bei der Einhaltung von Fristen und Formalien



*Ihr persönlicher  
Ansprechpartner:*

*Alexander Rappl  
Rechtsanwalt  
Tel.: 09441 2970 0  
Fax: 09441 2970 20  
alexander.rappl@  
mtg-group.de*

Mehr Sicherheit. Mehr Erfolg. Mehr vom Leben.

## Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Rechtsberatung aus einer Hand. Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gerne!

info@mtg-group.de, www.mtg-group.de

### MTG

#### Mittelbayerische Treuhandgesellschaft mbH

##### Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

###### Niederlassung

93309 Kelheim  
Ludwigstraße 4  
Tel.: 09441 2970 0  
Fax: 09441 2970 20

###### Niederlassung

85053 Ingolstadt  
Manchinger Straße 132  
Tel.: 0841 96 508 0  
Fax: 0841 96 508 11

###### Niederlassung

93051 Regensburg  
Merianweg 3a  
Tel.: 0941 208645 0  
Fax: 0941 208645 20

###### weiteres Büro

94315 Straubing  
Stadtgraben 32  
Tel.: 09421 8381 0  
Fax: 09421 8381 22

###### Sitz der Gesellschaft

Kelheim, Amtsgericht Regensburg HRB Nr. 2620

### Dr. Reuthlinger & Breig und Partner GdBR

- Wirtschaftsprüfer
- Steuerberater
- Rechtsanwälte

###### Niederlassung 1

93309 Kelheim  
Ludwigstraße 4  
Tel.: 09441 2970 0  
Fax: 09441 2970 20

###### Niederlassung 2

93339 Riedenburg  
Marktplatz 8a  
Tel.: 09442 9195 0  
Fax: 09442 9195 20

###### Niederlassung 3

85053 Ingolstadt  
Manchinger Straße 132  
Tel.: 0841 96 508 0  
Fax: 0841 96 508 11

###### Niederlassung 4

94315 Straubing  
Stadtgraben 32  
Tel.: 09421 8381 0  
Fax: 09421 8381 22

###### Niederlassung 5

93051 Regensburg  
Merianweg 3a  
Tel.: 0941 208645 0  
Fax: 0941 208645 20

###### Niederlassung 6

93155 Hemau  
Josef-Binner-Str. 5  
Tel.: 09491 9020 76  
Fax: 09491 9020 49