

Große Übersicht für Vermieter: Alle Fristen, alle Termine

Frist verpasst? Das passiert Ihnen mit dieser großen Übersicht garantiert nie wieder!

Stichwort	Darum geht es / Sachverhalt	Fristen / Termine
Abmahnung	<p>Damit Sie Ihren Mieter wegen der Verletzung mietvertraglicher Pflichten fristlos kündigen können, zum Beispiel wegen Lärmbelästigung, müssen Sie ihn zuvor erfolglos abgemahnt haben (anders ist es bei Zahlungsverzug – hier ist vor der fristlosen Kündigung ausnahmsweise keine Abmahnung erforderlich).</p> <p>Die Frage lautet: Wie viel Zeit darf zwischen der Pflichtverletzung des Mieters und der Abmahnung liegen?</p>	<p>Gesetzlich nicht geregelt</p> <p>Allerdings ist zu beachten: Je schneller Sie abmahnen, desto mehr Gewicht hat Ihre Abmahnung für eine spätere fristlose Kündigung.</p> <p>(Eine fristlose Kündigung, die auf eine Abmahnung Bezug nimmt, die älter als 10 Monate ist, ist nach Meinung mancher Gerichte nicht zulässig.)</p>
Betriebskosten		
● Abrechnung	<p>Als Vermieter müssen Sie Ihrem Mieter eine Betriebskostenabrechnung erstellen und über seine Vorauszahlungen abrechnen.</p> <p>Die Frage lautet: Wie viel Zeit haben Sie für die Abrechnung?</p>	<p>12 Monate</p> <p>Spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode, meistens ist das ein Kalenderjahr, muss Ihr Mieter die Abrechnung erhalten haben.</p>
● Einwendungen des Mieters	<p>Ihr Mieter kann Einwendungen gegen Ihre Betriebskostenabrechnung erheben.</p> <p>Die Frage lautet: Wie lange darf Ihr Mieter Einwendungen erheben, die auf die Betriebskostenabrechnung Auswirkungen haben?</p>	<p>12 Monate</p> <p>Nach Erhalt der Abrechnung hat der Mieter für deren Prüfung 12 Monate Zeit. Einwendungen, die er erst danach erhebt, sind ohne Bedeutung.</p>
● Fälligkeit	<p>Haben Sie Ihrem Mieter Ihre Abrechnung zugestellt und schließt diese Abrechnung mit einer Nachforderung zu Ihren Gunsten ab, muss der Mieter Ihnen diese Nachforderung begleichen.</p> <p>Die Frage lautet: Ab wann können Sie von Ihrem Mieter die Zahlung verlangen?</p>	<p>2 Wochen</p> <p>Ist im Mietvertrag nichts anderes geregelt, muss ein Mieter 2 Wochen nach Erhalt der Abrechnung eine etwaige Nachzahlung leisten (zum Teil wird auch vertreten, die Zahlung werde erst 30 Tage nach Erhalt der Abrechnung fällig.)</p>
Mietkaution	<p>Ist das Mietverhältnis beendet, verlangen Mieter meistens sofort, dass ihnen die Kautionszinsen ausgezahlt wird.</p> <p>Die Frage lautet: Innerhalb welcher Frist müssen Sie diesem Wunsch nachkommen?</p>	<p>Gesetzlich nicht geregelt</p> <p>Über die Kautionszinsen müssen Sie abrechnen und diese auszahlen, wenn und soweit Sie keine Ansprüche mehr gegen Ihren Mieter haben.</p>

Stichwort	Darum geht es / Sachverhalt	Fristen / Termine
Kündigung		
● fristlose	Bei erheblichen Pflichtverletzungen können Sie Ihrem Mieter fristlos kündigen (bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs, hat der Mieter jedoch eine <i>Schonfrist</i> – siehe dort). Die Frage lautet: Wann endet in diesem Fall das Mietverhältnis?	Keine Frist Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des Tages, an dem der Mieter Ihre wirksame Kündigung erhält. Innerhalb der 14-tägigen <i>Ziehfrist</i> (siehe dort) muss er die Wohnung räumen.
● Kündigungsfrist (Wohnraum)	Sie und Ihr Mieter können den Mietvertrag zum 3. Werktag eines jeden Monats ordentlich kündigen. Für Ihren Mieter beträgt die Kündigungsfrist immer 3 Monate. Die Frage lautet: Wie lange ist die Kündigungsfrist, wenn Sie als Vermieter ordentlich, zum Beispiel wegen Eigenbedarfs oder ständig unpünktlicher Mietzahlung, kündigen wollen?	3 bis 9 Monate Die Kündigungsfrist hängt davon ab, wie lange das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Kündigung bestanden hat: ● bis zu 5 Jahren: 3 Monate ● mehr als 5 Jahre und weniger als 8 Jahre: 6 Monate ● länger als 8 Jahre: 9 Monate
● Kündigungsfrist (Einliegerwohnung)	Vermieten Sie eine Wohnung in einem von Ihnen selbst bewohnten Gebäude, das nicht mehr als 2 Wohnungen hat (sogenannte Einliegerwohnung), können Sie Ihrem Mieter ausnahmsweise ohne besonderen Grund ordentlich kündigen. Die Frage lautet: Welche Kündigungsfristen gelten in diesem Fall?	6 bis 12 Monate Die Kündigungsfrist hängt davon ab, wie lange das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Kündigung bestanden hat: ● bis zu 5 Jahren: 6 Monate ● mehr als 5 Jahre und weniger als 8 Jahre: 9 Monate ● länger als 8 Jahre: 12 Monate
● Kündigungsfrist (Geschäftsraum)	Vermieten Sie Geschäftsräume, können Sie im Mietvertrag die Kündigungsfristen selbst regeln. Die Frage lautet: Welche Kündigungsfristen gelten, wenn der Mietvertrag keine Regelung enthält?	(knapp) 6 Monate Beide Seiten können bis zum 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des folgenden Kalendervierteljahres kündigen.
● Kündigungsfrist (möblierte Wohnung)	Sind die Mieträume überwiegend möbliert und Teil der von Ihnen selbst bewohnten Wohnung, gelten bei der Kündigung Besonderheiten. Die Frage lautet: Wann kann ein solches Mietverhältnis gekündigt werden?	2 Wochen, ggf. länger Beide Seiten können mit einer Frist von 2 Wochen kündigen, wobei die Kündigung bis zum 15. eines Monats zum Monatsende ausgesprochen werden muss.
Mieterhöhung		
● Häufigkeit	Ist die ortsübliche Vergleichsmiete gestiegen, können Sie von Ihrem Mieter verlangen, dass er einer Mieterhöhung zustimmt. Die Frage lautet: Wie häufig können Sie ein Mieterhöhungsverlangen an Ihren Mieter richten?	15 Monate Frühestens 1 Jahr nach der letzten Mieterhöhung können Sie ein Erhöhungsverlangen an Ihren Mieter richten. 3 Monate, nachdem er es erhalten hat, muss er die erhöhte Miete zahlen.
● Klagefrist	Wenn der Mieter der von Ihnen geforderten Mieterhöhung auf Ortsniveau nicht zustimmt, können Sie ihn verklagen. Die Frage lautet: Ab wann und bis wann können Sie gegen ihn Klage erheben?	2 bis 5 Monate Mit Ablauf des 2. Monats, nachdem der Mieter Ihr Erhöhungsverlangen erhalten hat, können Sie ihn frühestens verklagen. Innerhalb von weiteren 3 Monaten müssen Sie spätestens Klage erheben.

Stichwort	Darum geht es / Sachverhalt	Fristen / Termine
Modernisierung		
● Ankündigung	<p>Eine Modernisierung müssen Sie Ihrem Mieter nach Art, Beginn und Dauer der Arbeiten ankündigen wie auch die zu erwartende Mieterhöhung.</p> <p>Die Frage lautet: Bis wann muss Ihr Mieter Ihre Ankündigung erhalten haben?</p>	<p>3 Monate</p> <p>Spätestens 3 Monate bevor die Arbeiten beginnen, muss Ihr Mieter die Ankündigung erhalten haben.</p>
● Mieterhöhung	<p>Nach Abschluss der Modernisierung können Sie ein Mieterhöhungsverlangen an Ihren Mieter richten.</p> <p>Die Frage lautet: Ab welchem Zeitpunkt muss der Mieter Ihnen die wegen der Modernisierung erhöhte Monatsmiete („Modernisierungszuschlag“) zahlen?</p>	<p>3 bzw. 9 Monate</p> <p>Mit Beginn des 3. Monats nachdem der Mieter Ihr Mieterhöhungsverlangen erhalten hat, schuldet er Ihnen die erhöhte Miete. Diese Frist verlängert sich auf 9 Monate, wenn die Ankündigung nicht ordnungsgemäß war.</p>
Räumungsklage	<p>Vor allem wenn ihnen fristlos gekündigt wurde, ziehen Mieter häufig nicht aus.</p> <p>Die Frage lautet: Wann können Sie frühestens eine Räumungsklage erheben?</p>	<p>Gesetzlich nicht geregelt</p> <p>Ist das Mietverhältnis beendet, müssen Sie vor Erhebung einer Räumungsklage das Ende der <i>Ziehfrist</i> (siehe dort) abwarten.</p>
Schonfrist	<p>Wenn Sie Ihrem Mieter wegen nicht gezahlter Mieten/Betriebskosten fristlos gekündigt haben, kann er diese Kündigung unwirksam machen, indem er alle Zahlungsrückstände ausgleicht. Das Gleiche gilt, wenn sich das Sozialamt Ihnen gegenüber verpflichtet, für die Schulden des Mieters einzustehen.</p> <p>Die Frage lautet: Bis wann muss der Mieter alle Rückstände ausgeglichen haben bzw. bis wann muss Ihnen die Verpflichtungserklärung des Sozialamts vorliegen, sodass Ihre fristlose Kündigung unwirksam wird?</p>	<p>2 Monate</p> <p>Zieht Ihr Mieter nach der Kündigung nicht aus, müssen Sie eine Räumungsklage gegen ihn erheben.</p> <p>Sobald dem Mieter Ihre Klage vom Gericht zugestellt worden ist, bleiben ihm für die Zahlung nun 2 Monate Zeit. Auch die Erklärung des Sozialamts muss Ihnen innerhalb dieser „Schonfrist“ vorliegen.</p>
Tod eines Mieters	<p>Wenn Ihr Mieter, der die Wohnung allein bewohnt hat, verstirbt, geht das Mietverhältnis auf seine Erben über. In diesem Fall sind sowohl Sie als auch die Erben berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich mit einer 3-monatigen Frist zu kündigen. Und zwar auch dann, wenn es sich um einen Zeitmietvertrag handelt oder das Recht auf Kündigung im Mietvertrag eigentlich ausgeschlossen ist.</p> <p>Die Frage lautet: Bis wann muss die Kündigung ausgesprochen sein und wann endet daraufhin das Mietverhältnis?</p>	<p>1 Monat</p> <p>Innerhalb 1 Monats nachdem Sie bzw. der Erbe vom Tod des Mieters erfahren haben, können beide Seiten den Mietvertrag bis zum 3. Werktag des nächsten Monats kündigen.</p> <p>Geschieht dies, endet das Mietverhältnis mit Ablauf des übernächsten Monats, und zwar unabhängig davon, wie lange das Mietverhältnis bestanden hat.</p>
Verjährung		
● Schadenersatz	<p>Bei Wohnungsrückgabe stellen viele Vermieter fest, dass die Renovierung nicht oder nicht fachgerecht vorgenommen wurde bzw. auch Schäden vorhanden sind.</p> <p>Die Frage lautet: Wann verjähren Ihre entsprechenden Forderungen?</p>	<p>6 Monate</p> <p>Alle Forderungen wegen „Veränderung und Verschlechterung“ der Mieträume müssen innerhalb von 6 Monaten nach Rückerhalt der Wohnung gerichtlich geltend gemacht werden.</p>

Stichwort	Darum geht es / Sachverhalt	Fristen / Termine
● Miete und Nebenkosten	<p>In der Praxis werden Mieten und Nebenkosten oft nicht oder zumindest nicht in der geschuldeten Höhe gezahlt.</p> <p>Die Frage lautet: Wann verjähren Ihre entsprechenden Forderungen?</p>	<p>3 Jahre am Jahresende</p> <p>Ihre Forderungen auf Miete und Nebenkosten verjähren mit Ablauf des 3. Jahres, nachdem sie entstanden sind.</p>
Vorkaufsrecht	<p>Soll eine Mietwohnung, die nach Bezug in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, verkauft werden, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.</p> <p>Die Frage lautet: Bis zu welchem Zeitpunkt hat der Mieter Zeit, sein Vorkaufsrecht auszuüben?</p>	<p>2 Monate</p> <p>Möchten Sie die Mietwohnung verkaufen, müssen Sie Ihrem Mieter dies mitteilen und ihm auch Ihren Kaufvertrag vorlegen. Hierauf hat der Mieter nun 2 Monate Zeit, sein Vorkaufsrecht auszuüben.</p>
Widerspruch		
● des Mieters	<p>Ihrer ordentlichen Kündigung kann Ihr Mieter widersprechen, wenn der Verlust des Mietverhältnisses für ihn oder für seine Angehörigen eine Härte bedeuten würde, zum Beispiel bei schwerer Krankheit.</p> <p>Die Frage lautet: Bis wann muss sich Ihr Mieter Ihnen gegenüber auf eine Härte berufen, damit das Mietverhältnis für die Dauer der Härte fortgesetzt werden kann?</p>	<p>2 Monate</p> <p>Innerhalb von 2 Monaten nach Erhalt der Kündigung muss sich der Mieter schriftlich auf eine Härte berufen. Haben Sie Ihren Mieter in der Kündigung nicht auf sein Widerspruchsrecht hingewiesen, darf er noch bis zur 1. Verhandlung im Räumungsprozess eine Härte geltend machen.</p>
● des Vermieters	<p>Zieht der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus, setzt sich dieses fort, wenn Sie der Verlängerung nicht rechtzeitig widersprechen.</p> <p>Die Frage lautet: Wie viel Zeit haben Sie für Ihren Widerspruch?</p>	<p>2 Wochen</p> <p>Innerhalb von 2 Wochen nach Mietende müssen Sie der Fortsetzung widersprechen, sonst setzt sich das Mietverhältnis nach § 545 BGB fort.</p>
Zeitmietvertrag	<p>Wenn Sie mit Ihrem Mieter einen Zeitmietvertrag geschlossen haben, kann er von Ihnen Auskunft darüber verlangen, ob der im Mietvertrag angegebene Befristungsgrund noch besteht. Ist dies nicht der Fall gilt der Mietvertrag als unbefristet geschlossen.</p> <p>Die Frage lautet: Bis wann kann der Mieter diese Auskunft verlangen, und wie viel Zeit bleibt Ihnen ggf. für die Antwort?</p>	<p>4 Monate</p> <p>Frühestens 4 Monate vor dem vereinbarten Ende des Mietvertrags kann der Mieter diese Auskunft verlangen. Tut er dies, haben Sie für Ihre Antwort 1 Monat Zeit.</p> <p>Vorsicht: Um die Zeit, die Sie diese Monatsfrist überschreiten, verlängert sich der Mietvertrag.</p>
Ziehfrist	<p>Sie haben Ihrem Mieter wirksam gekündigt. Bei einer ordentlichen Kündigung muss der Mieter die Wohnung mit Ablauf der Kündigungsfrist vollständig geräumt und Ihnen die Schlüssel zurückgegeben haben.</p> <p>Die Frage lautet: Bis wann muss der Mieter die Wohnung geräumt haben, wenn Sie ihm fristlos gekündigt haben?</p>	<p>2 Wochen</p> <p>... nach Ablauf der Ziehfrist. Konkret: Innerhalb von 2 Wochen, nachdem der Mieter die fristlose Kündigung erhalten hat, muss er die Wohnung räumen.</p>