

VERMIETER-PFLICHTEN & MIETRECHT

Der Vermieter- Ratgeber

Kündigung, Mieterhöhung und die wichtigsten Fristen im Überblick

Sicher vermieten, sicher entscheiden

Ob ihr eine Wohnung neu vermietet, die Miete anpassen oder eine Modernisierung umlegen wollt: Das Mietrecht gibt dafür klare, aber komplexe Regeln vor – mit Fristen und Formvorschriften, bei denen kleine Fehler teuer werden können.

Dieser Guide gibt euch einen kompakten, aktuellen Überblick über die wichtigsten Vermieterrechte und -pflichten – recherchiert und mit Stand 2026.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir betreuen Vermieter:innen bei genau diesen Fragen im Tagesgeschäft.

IN DIESEM GUIDE

- 01** Kündigungsfristen für Vermieter
- 02** Eigenbedarfskündigung: Voraussetzungen
- 03** Sperrfrist nach Umwandlung
- 04** Mieterhöhung: Kappungsgrenze & Mietspiegel
- 05** Mietpreisbremse bei Neuvermietung
- 06** Modernisierungsumlage
- 07** Kautions: Höhe, Anlage, Rückgabe
- 08** Nebenkostenabrechnung: Fristen & Pflichten
- 09** Instandhaltungspflichten
- 10** Checkliste: Fristen im Überblick
- 11** Häufige Fragen
- 12** Über uns

Kündigungsfristen

Was für Vermieter gilt – und was nicht

Bis 5 Jahre Mietdauer

3 Monate

5 – 8 Jahre Mietdauer

6 Monate

Über 8 Jahre Mietdauer

9 Monate

Diese Staffelung nach § 573c BGB gilt ausschließlich für den Vermieter. Mieter:innen können unabhängig von der Wohndauer immer mit 3 Monaten Frist kündigen.

KEINE KÜNDIGUNG „OHNE GRUND“

Anders als Mieter:innen benötigt ihr als Vermieter:in immer ein berechtigtes Interesse (§ 573 BGB) – etwa Eigenbedarf, eine erhebliche Vertragsverletzung oder wirtschaftliche Verwertung. Zudem muss die Kündigung bis zum 3. Werktag eines Monats zugehen, damit dieser Monat als erster Fristmonat zählt.

Eigenbedarfskündigung

Voraussetzungen und Risiken

§ 573 ABS. 2 NR. 2 BGB

Ihr, eure Familienangehörigen oder Angehörige eures Haushalts benötigen die Wohnung selbst. Der Kündigungsgrund muss konkret benannt werden – wer genau einzieht und warum gerade diese Wohnung benötigt wird.

■ Wer zählt als begünstigt?

Vermieter selbst, Ehe- und Lebenspartner, Kinder, Eltern, Geschwister – teils auch entferntere Verwandte oder Haushaltsangehörige, je nach Einzelfall

■ Konkrete Begründung nötig

Pauschale oder austauschbare Begründungen reichen nicht – Gerichte prüfen genau, ob der Bedarf tatsächlich besteht

■ Vorgetäuschter Eigenbedarf

Stellt sich der Bedarf im Nachhinein als vorgeschoben heraus, drohen erhebliche Schadensersatzansprüche der früheren Mieter:innen

Sperrfrist nach Umwandlung

Wichtig beim Kauf einer vermieteten Wohnung

3 – 10 JAHRE

Sperrfrist, bevor sich der neue Eigentümer auf Eigenbedarf berufen darf

Wurde eine Mietwohnung während des laufenden Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend verkauft, gilt für den neuen Eigentümer eine Kündigungssperrfrist (§ 577a BGB): Er darf sich frühestens nach 3 Jahren auf Eigenbedarf oder wirtschaftliche Verwertung berufen.

BIS ZU 10 JAHRE IN ANGESpanNTEN MÄRKTEn

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können die Bundesländer diese Frist per Verordnung auf bis zu 10 Jahre verlängern. Relevant vor allem für alle, die eine vermietete Eigentumswohnung kaufen, um perspektivisch selbst einzuziehen.

Mieterhöhung

Kappungsgrenze und Mietspiegel im laufenden Mietverhältnis

Mietspiegel (§ 558c/d BGB)

Die neue Miete darf höchstens 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen

Kappungsgrenze (§ 558 BGB)

Unabhängig vom Mietspiegel: max. 20 % Erhöhung in 3 Jahren – in ausgewiesenen angespannten Gebieten nur 15 %

Timing

Nach einer Erhöhung frühestens nach 1 Jahr erneut ankündigen; wirksam wird sie erst 3 Monate nach Zugang

RECHENBEISPIEL

Aktuelle Miete 700 €, ortsübliche Vergleichsmiete 1.000 €. Ohne Kappungsgrenze wären 1.100 € möglich – mit der 15-%-Kappungsgrenze aber höchstens 805 €. Die Kappungsgrenze schützt also auch dort, wo der Mietspiegel eine höhere Miete zuließe.

Mietpreisbremse

Was bei der Neuvermietung gilt

max. 10 %

über der ortsüblichen Vergleichsmiete – verlängert
bis Ende 2029, vom Bundesverfassungsgericht im
Februar 2026 bestätigt

Ausnahmen von der Mietpreisbremse (§ 556e/f BGB):

- Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet wurden (nur beim ersten Mietvertrag)
- Umfassend modernisierte Wohnungen
- Eine bereits zulässige höhere Vormiete kann teilweise fortgelten

IN DER PIPELINE: „MIETRECHT II“ (STAND 2026)

Ein Regierungsentwurf sieht u. a. eine Dämpfung für Indexmieten in angespannten Märkten vor. Das Verfahren läuft noch, ein Inkrafttreten im Laufe des Jahres 2026 gilt als möglich – der aktuelle Stand lohnt eine Prüfung vor größeren Entscheidungen.

Modernisierungsumlage

Kosten teilweise auf die Miete umlegen

8 % der Modernisierungskosten pro Jahr umlegbar

Kappungsgrenze

Max. 3 €/m² Erhöhung innerhalb von 6 Jahren – bei einer Ausgangsmiete unter 7 €/m² sogar nur 2 €/m²

Ankündigungsfrist

Mindestens 3 Monate vorher schriftlich ankündigen (§ 555c BGB)

Instandhaltung abziehen

Ersparte Instandhaltungskosten müssen von der Umlage abgezogen werden – nur echte Modernisierung ist umlagefähig

Rechenbeispiel: Modernisierungskosten 150.000 € für ein Haus mit 500 m² Gesamtwohnfläche → 8 % = 12.000 €/Jahr → 2 €/m²/Monat zusätzlich – innerhalb der Kappungsgrenze von 3 €/m².

Kaution

Höhe, Anlage und Rückgabe korrekt handhaben

Höhe

Maximal 3 Nettokaltmieten (§ 551 Abs. 1 BGB) – höhere Vereinbarungen sind unwirksam

Ratenzahlung

Mieter:innen dürfen in 3 gleichen Monatsraten zahlen, beginnend mit dem ersten Mietmonat (§ 551 Abs. 2 BGB)

Anlage

Getrennt vom eigenen Vermögen anzulegen (Trennungsgebot) – schützt die Kaution auch im Falle einer Insolvenz des Vermieters

Rückgabe

Keine feste gesetzliche Frist – üblich ist eine angemessene Prüffrist von bis zu 6 Monaten; bei offener Nebenkostenabrechnung ist ein anteiliger Einbehalt zulässig

Nebenkostenabrechnung

Fristen konsequent einhalten

12 Monate

nach Ende der Abrechnungsperiode – danach sind Nachforderungen in der Regel ausgeschlossen (§ 556 Abs. 3 BGB)

Umlagefähig

Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) – u. a. Grundsteuer, Wasser, Müllabfuhr, Hausmeister, Versicherungen

Nicht umlagefähig

Verwaltungskosten und die Instandhaltungsrücklage bleiben beim Vermieter

Ausnahme von der 12-Monats-Frist: Habt ihr die Verspätung nicht selbst zu vertreten (z. B. weil ein Versorger verspätet abrechnet), kann eine Nachforderung ausnahmsweise noch möglich sein.

Instandhaltungspflichten

Was Vermieter selbst tragen müssen

GRUNDPFLICHT NACH § 535 BGB

Ihr müsst die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten.

Instandhaltung vs. Modernisierung

Reparaturen zum Erhalt des bestehenden Zustands sind Vermietersache; nur echte Verbesserungen (Modernisierung) sind umlagefähig

Schönheitsreparaturen

Nur bei einer wirksamen, konkret formulierten Klausel auf Mieter:innen übertragbar – viele verbreitete Standardklauseln sind nach BGH-Rechtsprechung unwirksam

Checkliste: Fristen im Überblick

Die wichtigsten Zahlen auf einen Blick

- ☐ Kündigungsfrist Vermieter: 3 / 6 / 9 Monate je nach Wohndauer
- ☐ Sperrfrist nach Umwandlung: 3–10 Jahre
- ☐ Kappungsgrenze Mieterhöhung: 20 % (15 %) in 3 Jahren
- ☐ Mietpreisbremse Neuvermietung: max. 10 % über Vergleichsmiete
- ☐ Modernisierungsankündigung: mindestens 3 Monate vorher
- ☐ Modernisierungs-Kappungsgrenze: 3 €/m² (2 €/m²) in 6 Jahren
- ☐ Nebenkostenabrechnung: binnen 12 Monaten
- ☐ Kaution: max. 3 Nettokaltmieten

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Kann ich ohne Grund kündigen?

Nein – Vermieter benötigen immer ein berechtigtes Interesse, etwa Eigenbedarf oder eine erhebliche Vertragsverletzung.

F Wie oft darf ich die Miete erhöhen?

Nach einer Erhöhung auf die Vergleichsmiete frühestens nach einem Jahr erneut – innerhalb von 3 Jahren insgesamt maximal 20 % (bzw. 15 %) laut Kappungsgrenze.

F Kann ich Modernisierungskosten unbegrenzt umlegen?

Nein – 8 % der Kosten pro Jahr, gedeckelt durch die Kappungsgrenze von 3 €/m² (2 €/m²) innerhalb von 6 Jahren.

F Muss ich die Kautions verzinsen?

Nur wenn im Mietvertrag vereinbart – gesetzlich zwingend ist das nicht, wohl aber die getrennte Anlage vom eigenen Vermögen.

F Was passiert, wenn ich die Nebenkostenabrechnung zu spät erstelle?

Nach Ablauf von 12 Monaten sind Nachforderungen in der Regel ausgeschlossen – außer ihr habt die Verspätung nicht zu vertreten.

Warum Deussen Immobilien

Verlässlicher Partner rund um die Vermietung

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir unterstützen Vermieter:innen bei Neuvermietung, Mieterhöhung und der laufenden Verwaltung – rechtssicher und mit persönlicher Betreuung.

Lasst uns sprechen

Ob Neuvermietung, Mieterhöhung oder die Frage nach Eigenbedarf: Wir beraten euch unverbindlich und sorgen für eine rechtssichere, reibungslose Vermietung.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.