

Ihr Internetzugang:
www.immobilien-berater.de
 Passwort: Mietvertrag



Als Hausbesitzer müssen Sie sich manchmal mit skurrilen Situationen auseinandersetzen,

liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter!

So musste sich das Oberlandesgericht mit der Frage beschäftigen, ob ein Makler, der Sie bei der Beratung beschimpft, auch noch Anspruch auf seine Provision hat (OLG Hamm, AZ 18 U 55/04). Was war passiert? Ein Ehepaar wollte eine Immobilie über den Makler erwerben. Bei der Besichtigung wurde für den Fall des Kaufs der Immobilie eine Courtage vereinbart. Das Ehepaar ging nach der Besichtigung zur Bank um die finanzielle Seite zu klären. Die Bank wünschte Unterlagen zur Immobilie. Die forderte das Paar beim Immobilienmakler an. Der schickte aber nichts. Die Frau hakte telefonisch nach. Und musste sich vom Immobilienmakler fragen lassen, ob sie „zu dämlich“ sei zu realisieren, dass es für das Objekt keine Unterlagen gäbe.

Das Ehepaar war geschockt und kaufte die Immobilie schließlich von einem anderen Makler. Nun wollte der erste aber auch Geld. Zu Unrecht, befanden die Richter. Mit seinen Kunden-Beschimpfungen hatte er seinen Anspruch verwirkt. Mein Fazit: Da haben die Richter gut dran getan. Und mein Tipp für Sie: Wenn Sie die Zusammenarbeit mit einem Makler gleich auf die sichere Basis stellen wollen: Werfen Sie einen Blick auf Seite 6 in dieser aktuellen Ausgabe.

Mit besten Grüßen

Günter Stein, Chefredakteur

Mietminderung:

Wenn Ihr Mieter die Miete zu stark mindert, können Sie kündigen. Fristlos!

Auf sagenhafte 2,2 Milliarden Euro belaufen sich derzeit die Mietrückstände in Deutschland. Nicht mitgerechnet sind hierbei die Forderungen, die Vermieter aufgrund zu Unrecht gekürzter Mieten an ihre Mieter haben. Doch nun gibt es ein aktuelles Urteil des Landgerichts (LG) Berlin, das Ihnen als Vermieter ein Druckmittel verschafft, falls Ihr Mieter die Miete zu Unrecht oder überhöht kürzt.

Grundsätzlich gilt: Hat das von Ihnen vermietete Objekt Mängel, dürfen Ihre Mieter unter bestimmten Voraussetzungen weniger Miete zahlen. **Tipp:** Als Leser von VermieterRecht vertraulich können Sie die aktuelle Mietmängelliste kostenlos aus dem Internet downloaden. Sie finden Sie unter www.immobilien-berater.de. Das Passwort lautet: „Mietvertrag“. Doch wenn Sie diese Liste anschauen, erkennen Sie: Ihr Mieter darf nicht willkürlich kürzen. Seine Kürzung muss angemessen sein.

Ist die Mietminderung stark überhöht, können Sie eine fristlose Kündigung aussprechen

So die Richter am LG Berlin (Az. 65 S 35/05). In diesem Fall liegt nämlich ein vom Mieter selbst verschuldeter Zahlungsrückstand vor!! In der Konsequenz bedeutet dies: Ihr Mieter muss sehr sorgfältig prüfen, ob und in welcher Höhe seine Mietminderung überhaupt gerechtfertigt ist! Das Problem hierbei: Es gibt keine gesetzliche Regelung, welcher Mangel welche Mietkürzung rechtfertigt. Als Vermieter können Sie sich aber an der einschlägigen Rechtsprechung orientieren (kostenloser Download siehe oben). Dabei gilt der Grundsatz:

Je stärker die Nutzung der Wohnung eingeschränkt ist, umso stärker darf die Mietminderung durch den Mieter ausfallen. Beispiel Toilette: Ist der Wasserdruck so schwach, dass die Fäkalien nicht entsorgt werden, rechtfertigt dies eine Kürzung der Miete um 15 % (AG Münster, WM 1993, S. 124). Muss der

weiter auf Seite 2 →

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Immer wieder ein Problem: Schimmel, weil der Mieter nicht lüftet. Und dann?3
- Schwerpunkt-Thema: Neues BGH-Urteil – Müssen Sie jetzt mit massiven Zahlungsrückforderungen Ihrer Mieter rechnen?4–5
- Makler nie ohne Vertrag. So sichern Sie sich bestmöglich ab6
- Der Mieter stimmt Ihrer Mieterhöhung nicht zu: Diese Klagefristen müssen Sie einhalten7
- Ein Neu-Mieter muss Ihnen ein Insolvenzverfahren offenbaren8
- Betriebskostenabrechnung 2005: Verbrauchsabhängig abrechnen!8

→ Fortsetzung von Seite 1

Mieter dagegen aufgrund des schwachen Wasserdrucks mindestens 5-mal drücken, um 3 Blatt Toilettenpapier wegspülen zu können, rechtfertigt dies eine Mietminderung von 5 %.

Typisch ist auch der Fall der Mietminderung bei Heizungsausfall. Die Urteile umfassen Minderungsrechte von 5 bis 100 %, je nach Ausfall-Dauer, auf welche Räume sich der Mangel erstreckt und zu welcher Jahreszeit er eintritt.

Wenn der Mieter nun aber zu Unrecht oder deutlich überhöht mindert ...

... läuft er Gefahr, mit zwei Monatsmieten in Rückstand zu geraten. Und ein solcher unberechtigter Zahlungsverzug ist nun mal ein so schwerwiegender Verstoß gegen die Pflichten aus dem Mietvertrag, dass er Sie als Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen kann.

Achtung: Ihr Mieter kann behaupten, dass er einen Teil der Miete ja nur zurückbehält bis der Minderungsgrund beseitigt ist. In diesem Fall gilt nur der „echte“ Minderungsbetrag, nicht der Rückbehalt als Grundlage! Er darf das 2- bis 3-fache der Minderung zurückbehalten.

So gehen Sie rechtssicher vor

Angenommen, Ihr Mieter teilt Ihnen mit, die Heizung mache seit 2 Wochen laute Geräusche, so dass Unterhaltungen und die Nachtruhe gestört würden. Aus diesem Grunde würde er die Miete von nun an um 50 % mindern. Dann werfen Sie als Vermieter gleich einen Blick in die aktuelle Übersicht der Mietminderungsgründe und stellen fest, dass ein solcher Mangel tatsächlich aber nur eine Kürzung in Höhe von 10 % erlaubt (AG Hamburg, WM 1987, S. 271). Dann können Sie natürlich noch nicht gleich die fristlose Kündigung aussprechen. Vielmehr müssen Sie dem Mieter umgehend mitteilen, dass Sie die Mietkürzung in der Höhe für ungerechtfertigt halten. Sie müssen

den Mieter, sollte er die Kürzung trotzdem nicht zurücknehmen, danach abmahnen!

So mahnen Sie Ihren Mieter richtig ab

Aus dem Text Ihrer Abmahnung muss sich klar ergeben, welche Vertragswidrigkeiten Sie beanstanden und künftig abgestellt wissen möchten. Sie müssen also ganz klar benennen, worum es geht. Ansonsten ist Ihre Abmahnung nämlich unwirksam. Setzen Sie den Mieter in der Abmahnung eine konkrete Frist, bis wann Sie das zu Unrecht zurückgehaltene Geld auf Ihrem Konto erwarten – und zeigen Sie dem Mieter klar

die Konsequenzen aus seinem Verhalten auf. Zum Beispiel mit dem Musterschreiben unten.

Wichtig: Bevor Ihr Mieter überhaupt anfängt, die Miete zu mindern, muss er Sie als seinen Vermieter erst einmal darauf hinweisen, dass ein Mangel besteht. Sprich: Er muss Ihnen die Gelegenheit geben, einen bestehenden Mangel zu beseitigen. Erst wenn Ihr Mieter diese Anzeige an Sie gemacht hat, kann er mit der Mietkürzung beginnen!

Beachten Sie:
Ist der Mieter tatsächlich in der Summe 2 Monatsmieten im Rückstand, ist keine Abmahnung erforderlich. In allen anderen Fällen gilt: Erst abmahnen!

➔ Musterbrief

Herrn Max Muster
Musterstr. 5
12345 Musterhausen

Musterhausen, den 28.3.2006

Abmahnung

Sehr geehrter Herr Muster,

am 2.01.2006 haben Sie mich telefonisch darüber informiert, dass die Heizung in Ihrer Mietwohnung so laute Klopfgeräusche macht, dass Unterhaltungen und Nachtruhe gestört werden. Seit diesem Tag kürzen Sie Ihre Miete ungerechtfertigt um 50 %.

Ich habe Sie mit Schreiben vom 14.01.2006 darauf hingewiesen, dass ein solcher Mangel laut aktueller Rechtsprechung lediglich eine Kürzung in Höhe von 10 % rechtfertigt. Ferner habe ich mitgeteilt, dass Ende April die Heizkessel ausgetauscht werden, so dass die Klopfgeräusche dann nicht mehr auftreten werden. Dennoch haben Sie es bei der 50%igen Kürzung belassen, so dass nunmehr folgende Beträge von Ihnen zu Unrecht einbehalten worden sind:

Miete inklusive Nebenkosten Januar 2006:
tatsächlich vereinbart: 840 €, gezahlt: 410 €
laut Rechtsprechung gerechtfertigte Kürzung: 84 €
Zu Unrecht einbehalten: 356 €

Miete inklusive Nebenkosten Februar 2006:
tatsächlich vereinbart: 840 €, gezahlt: 410 €
laut Rechtsprechung gerechtfertigte Kürzung: 84 €
Zu Unrecht einbehalten: 356 €

Miete inklusive Nebenkosten März 2006:
tatsächlich vereinbart: 840 €, gezahlt: 410 €
laut Rechtsprechung gerechtfertigte Kürzung: 84 €
Zu Unrecht einbehalten: 356 €

Damit beläuft sich Ihr Zahlungsrückstand auf nunmehr 1.068 €. Ich erwarte, dass Sie diesen Betrag bis zum 15.4.2006 überweisen. Vorsorglich weise ich auf das Urteil des Landgerichts Berlin (Az. 65 S 35/05) hin. Demnach kann eine ungerechtfertigt überhöhte Kürzung der Miete die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach sich ziehen. Mit dieser Konsequenz müssen Sie rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Viktor Vermieter

➔ Tipp

Hat Ihr Mieter einen Teil der Mietzahlung bereits ausgesetzt, sollten Sie als Vermieter eine Aufstellung über die nicht gezahlten Beiträge verfassen und ihm Frist für die Rückzahlung auferlegen. Nach diesem Termin können Sie dann aktiv werden!

Schimmelbildung

Immer wieder ein Problem: Schimmel, weil der Mieter nicht lüftet. Und dann?

Schimmelbildung ist ein Albtraum für jeden Vermieter. Und ein immer größer werdendes Problem dazu. Zwar hat es klamme Wohnungen, feuchte Wände und folglich auch Schimmelbildung schon immer gegeben. Aber statistisch gesehen, hat sich in den vergangenen 20 Jahren immer mehr Schimmel in Wohnungen gebildet. Das hat jetzt die Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) in Bonn festgestellt.

Nach diesem Winter rechnen die Experten zudem mit einer weiteren Zunahme von Schimmelbefall. Grund: die enorm gestiegenen Heizkosten und auf Grund des sehr kalten Winters lüften viele Mieter ihre Wohnungen nur noch sehr kurz oder gar nicht. Dadurch aber wird Schimmelbildung stark begünstigt! Jetzt gibt es ein Urteil des Amtsgerichts (AG) Hannover, das Ihnen als Vermieter stärkere Rechte beim Schutz Ihres Eigentums einräumt. Demnach gilt:

Lüften Ihre Mieter die Wohnung unzureichend und kommt es dadurch zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung, haben Sie als Vermieter ein Kündigungsrecht. Im Urteilsfall hatte ein Paar die Fenster seiner Mietwohnung mit mehrlagigen Gardinen verhängt, um sich vor Zug zu schützen. Wenn sie lüften wollten, stellten die Mieter lediglich hinter den zugezogenen Gardinen die Fenster „auf Kipp“. Ab und zu öffneten sie in der Küche auch die Balkontür.

Dieses Verhalten blieb nicht ohne Folgen: Die Luftfeuchtigkeit der Wohnung stieg auf über 75 %, an den Fenstern bildete sich Kondenswasser, und in allen Zimmern wurden Wände und Fußböden großflächig von Schimmel befallen.

Als der Vermieter darauf aufmerksam wurde, mahnte er die Mieter ab und forderte sie auf, ihr Lüftungsverhalten zu ändern. Als dies nicht geschah, kündigte er den Mietvertrag. Die Mieter wollten die Wohnung aber nicht räumen, und so traf man sich vor Gericht. Das Amtsgericht Hannover entschied zugunsten des Vermieters:

Die Kündigung, so das Urteil, sei wirksam, und die Mieter müssten ausziehen. Ihr Lüftungsverhalten sei völlig ungeeignet und unüblich gewesen. Ein normales, in Wohnräumen grundsätzlich zumutbares Lüften erfordere es, in jedem Raum zwei- bis dreimal täglich das Fenster für 10 bis 15 Minuten weit

zu öffnen. Durch ihr Verhalten hätten die Mieter eine massive Feuchtigkeitsbildung verursacht und die Wohnung in erheblichem Maße gefährdet und beschädigt. Grundsätzlich, so der Richter, solle die Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen 50 % nicht überschreiten. Hier habe sie mit über 75 % viel zu hoch gelegen.

Die von den Mietern verursachte Schimmelbildung sei in erheblichem Maße geeignet, die Wohnung zu gefährden, da Schimmelsporen in die Baustoffe eindringen und sie schädigen könnten. Dem Vermieter, so der Richter, könne nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis fortzusetzen und eine weitere Gefährdung und Beschädigung seines Eigentums hinzunehmen (AG Hannover, Az. 565 C 15388/04).

Gehen Sie auf Ihre Mieter zu

Schimmel wächst immer dann, wenn

- die Luft zu feucht ist, weil der Bewohner zu wenig lüftet oder heizt oder
- die Wände zu kalt sind, weil Baumängel das Haus schwächen.

Weisen Sie Ihre Mieter deshalb auf Folgendes (am besten schon im Mietvertrag) hin: Frischluft muss regelmäßig durch alle Zimmer ziehen. Der zumutbare Rahmen: drei- bis viermal Stoßlüften am Tag für zehn Minuten

müssen reichen (morgens und abends für 20 bis 30 Minuten ist den Richtern zu viel). Die Gerichte haben regelmäßig entschieden, dass das Kippen eines Fensters nicht reicht. Zug muss Zimmerluft in Bewegung bringen.

Wenn Ihr Mieter alle Schuld von sich weist ...

Dass der Schimmelpilz auf falsches Heizen und Lüften zurückzuführen sein könnte, wird Ihr Mieter im Streitfall zumeist weit von sich weisen. Ein derart unkritisches Verhalten kann ihn teuer zu stehen kommen, wie ein Urteil des Landgerichts Bad Kreuznach zeigt. Ein Vermieter hatte die Beschwerden seines Mieters über Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung zum Anlass genommen, dazu ein Sachverständigen-Gutachten einzuholen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Ursache in „falschem Nutzerverhalten“ liegt. Mit anderen Worten: Die Feuchtigkeitsschäden hatte der Mieter selbst verursacht.

Daraufhin verlangte der Vermieter die Sachverständigenkosten vom Mieter ersetzt. Völlig zu Recht, wie das Landgericht Bad Kreuznach entschied. Wird der Vermieter durch unbegründete Beschwerden veranlasst, einen Sachverständigen zu beauftragen, muss der Mieter dann auch die (Kosten-)Folgen tragen. (LG Bad Kreuznach, Az. 1 S 108/02)

Impressum

Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn, Telefon: 02 28 / 9 55 01 20, Fax: 02 28 / 35 97 10
 Redaktionssprechstunde: mittwochs von 14–17 Uhr, Telefon: 0 80 91/56 77 61 oder (jederzeit) per Fax 0 80 91/67 94
 Internet: www.vermieterrecht-vertraulich.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de
 Amtsgericht Bonn, HRB 8165, Vorstand: Helmut Graf
 „VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265; Postvertriebskennzeichen: G67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr
 Herausgeber: Hans Joachim Oberhettinger, Bonn; Chefredakteur: Günter Stein, Moosach
 Produktleitung: Ralf Wagner, Bonn; Layout: SchneiderText, Bonn; Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus
 Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden.
 © 2006 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Neues BGH-Urteil: Müssen Sie jetzt mit massiven Zahlungsrückforderungen Ihrer Mieter rechnen?

Unter der Überschrift „Mieter können sich freuen“ haben zahlreiche Zeitungen über ein am 13.2.2006 veröffentlichtes Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) berichtet. Demnach können Mieter die anteiligen Nebenkosten zurückfordern, wenn Sie als Vermieter die Nebenkostenabrechnung verspätet eingereicht haben!

Im konkreten Fall erhält der Mieter nun eine Nachzahlung von 185 € zurück. Das mag nicht allzu viel Geld sein. Doch wenn Sie als Vermieter mehrere Objekte vermieten, kann hier sehr schnell ein üppiger Betrag zusammen kommen. Der Fall:

Ein Mieter war zum 31. Dezember 2003 aus seiner Wohnung ausgezogen. Wenige Wochen später, am 26. Januar 2004, erhielt er eine Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2002. Danach sollte er rund 185 € nachzahlen. Der Mieter wusste nicht, dass Nebenkosten nur noch im Folgejahr des Abrech-

nungszeitraums verlangt werden dürfen und zahlte. Der Haken:

Im Jahr 2002 angefallene Nebenkosten müssen Sie als Vermieter aber bis spätestens 31. Dezember 2003 abrechnen (bis zum 31.12.2006 müssen Sie deshalb mit Ihren Nebenkostenabrechnungen für 2005 durch sein, unbedingt beachten!).

Als der Mieter von der Frist erfuhr, verlangte er seine Nachzahlung zurück. Seine Begründung: Der Vermieter habe Geld erhalten, auf das er keinen Anspruch mehr hatte. Während das Landgericht Hagen sich noch auf die Seite des Vermieters stellte, sahen das die BGH-Richter anders. Sie verurteilten den Vermieter zur Rückzahlung des strittigen Betrages.

Das Gesetz nimmt Sie in die Pflicht

In ihrer Urteilsbegründung weisen die Richter ausdrücklich darauf hin, dass Sie als Vermieter kraft Gesetzes verpflichtet sind, Nebenkostenabrechnungen innerhalb des Folgejahres zu erstellen. Tun Sie dies nicht fristgerecht, verlieren Sie jeglichen Anspruch auf Nachzahlung.

Zahlt ein Mieter trotzdem, kann er das Geld wegen „ungerechtfertigter Bereicherung“ zurückverlangen. (BGH, Az. VIII ZR94/05). Indes: Es gibt einen Ausweg für Sie!

Wann Sie Ihrem Mieter die Vorauszahlungen erstatten müssen – und wann nicht

Als Vermieter müssen Sie über die Betriebskostenvorauszahlungen Ihres Mieters bis spätestens 12 Monate nach einer Abrechnungsperiode abgerechnet haben. Das machen die BGH-Richter in ihrem Urteil noch einmal ganz deutlich. Doch keine Regel ohne Ausnahme:

Wenn Sie aus von Ihnen nicht zu vertretenden Gründen gehindert waren, eine Abrechnung fristgemäß zu erstellen, können Sie Ihre Erstellung noch nachholen – und Ihr Mieter kann sich

dann nicht auf dieses Urteil beziehen! (siehe Kasten).

Wenn Sie also glaubhaft begründen und auch nachweisen können, dass Ihnen die Erstellung aus solchen Gründen nicht möglich war, brauchen Sie also auf fällige Nachzahlungen nicht zu verzichten!

Wenn ein Mieter während der Abrechnungsperiode auszieht

In der Praxis kommt es nun immer wieder vor, dass ein Mieter während der laufenden Abrechnungsperiode auszieht. Selbstverständlich muss er dann die anteiligen Betriebskosten zahlen. Was aber passiert, wenn in diesem Fall Sie als Vermieter nicht in der vorgegebenen Zeit die Betriebskosten abrechnen?

Auch hierzu hat der BGH ein grundsätzliches Urteil gefällt. Vor diesem Urteil war unklar, ob der Mieter zunächst auf Erteilung einer Abrechnung klagen muss oder ob er von Ihnen sofort seine kompletten Vorauszahlungen zurückverlangen kann.

Erstattung sämtlicher Vorschüsse

Nach der Entscheidung der BGH-Richter kann Ihr Mieter ohne den Umweg einer Abrechnungsklage dann seine Vorauszahlungen direkt von Ihnen zurückverlangen.

Für Sie als Vermieter besonders misslich: Liegt keine Abrechnung vor, besteht der Rückzahlungsanspruch in voller Höhe, also auch dann, wenn Kosten zweifelsfrei angefallen sind. Hierin sieht der BGH für Sie als Vermieter keine unangemessene Benachteiligung. Begründung: Zu den tatsächlich angefallenen Kosten können nur Sie als Vermieter verlässlich Auskunft geben.

Für entstandene Kosten muss Ihr Mieter zahlen

Doch auch nach diesem Urteil gibt es für Sie als Vermieter noch zwei Mög-

Hintergrund

Welchen Zeitraum darf eine Abrechnungsperiode umspannen?

Mit Abrechnungsperiode wird der Zeitraum bezeichnet, über den die Betriebskostenabrechnung zu erteilen ist. Die Abrechnungsperiode beträgt ein Jahr. Längere Abrechnungsperioden, wie etwa 15 oder 18 Monate, führen dann wie im Urteilsfall ebenfalls dazu, dass die Abrechnung nicht ordnungsgemäß und der Mieter nicht verpflichtet ist, eine in der Abrechnung ausgewiesene Nachzahlung zu leisten.

Der Abrechnungszeitraum muss mit dem Kalenderjahr nicht übereinstimmen. Als Beginn der Abrechnungsperiode können Sie jedes beliebige Datum wählen. Dadurch wird aber der Verwaltungsaufwand unnötig aufgebläht. Deshalb dient in der Vermietungspraxis fast immer das Kalenderjahr als Abrechnungsperiode für die „kalten“ Betriebskosten.

Bei der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist es dagegen sinnvoll, den Abrechnungszeitraum an der Heizperiode zu orientieren. Übliche Abrechnungsperioden sind hier 1. Juni bis 31. Mai oder 1. Juli bis 30. Juni.

lichkeiten: Einmal können Sie im laufenden Rückerstattungsprozess eine Abrechnung erstellen. Weisen Sie hierdurch nach, in welcher Höhe Abschlagszahlungen „verbraucht“ sind, vermindert sich der Rückerstattungsanspruch Ihres Mieters entsprechend. Und auch wenn Sie zunächst sämtliche Vorauszahlungen erstatten müssen:

Später können Sie immer noch eine Abrechnung erstellen und die tatsächlich angefallenen Kosten von Ihrem Mieter verlangen.

Achtung! Eine gravierende Folge hat die verspätete Abrechnung aber in jedem Fall: Decken die Vorauszahlungen die tatsächlich entstandenen Kosten nicht ab, können Sie eine Nachforderung von Ihrem Mieter nicht mehr verlangen. Wichtig: Schließt die verspätete Abrechnung mit einem Guthaben Ihres Mieters, kann er dessen Auszahlung auch nach Ablauf der Jahresfrist von Ihnen als Vermieter verlangen. Erst mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach Abrechnung verjährt der diesbezügliche Anspruch Ihres Mieters.

Fehlerhafte Abrechnung

Was aber passiert, wenn Sie innerhalb von 12 Monaten fristgemäß ab-

rechnet haben und sich später herausstellt, dass die Abrechnung inhaltlich nicht richtig ist? Beispielsweise kann es ja sein, dass umlagefähige Kosten übersehen wurden oder der Verteilungsschlüssel irrtümlich zu niedrig angesetzt wurde.

Neueren Urteilen zufolge können Sie die Abrechnung zwar noch korrigieren, nicht aber einen nunmehr erhöhten Nachzahlungsbetrag von Ihrem Mieter verlangen. Grund: Der Mieter soll durch die Abrechnung verlässlich wissen, was er an Kosten für die vergangene Abrechnungsperiode schuldet.

➔ Tipp

Rechnen Sie fristgemäß ab und ist Ihr Mieter mit der Abrechnung nicht einverstanden, muss er Ihnen hiervon binnen eines Jahres nach Zugang der Abrechnung Mitteilung machen. Seine Beanstandungen muss der Mieter konkret formulieren. Behauptet er nur pauschal, dass die Abrechnung fehlerhaft sei und/oder versäumt er die Jahresfrist, ist Ihr Mieter zu einer Nachzahlung selbst dann verpflichtet, wenn die Abrechnung fehlerhaft war.

Beispiel: Die fehlerhafte Abrechnung führte zu einer Nachforderung von 100 €, die korrigierte Abrechnung ergibt, dass Ihr Mieter tatsächlich Nebenkosten von 150 € nachzuzahlen hat. Hier können Sie als Vermieter also weiterhin nur 100 € von Ihrem Mieter fordern.

Wann Sie über Betriebskosten verspätet abrechnen können

Die vom Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgegebene Abrechnungsfrist von 12 Monaten stellt Sie als Vermieter oftmals vor eine nicht allzu leichte Aufgabe. Zum Beispiel dann, wenn Ihnen Rechnungen selbst noch nicht vollständig vorliegen oder diese nach Ihrer Beanstandung noch korrigiert werden müssen. Dabei geht es um viel: Rechnen Sie Ihrem Mieter gegenüber nicht rechtzeitig ab, können Sie von ihm keine Nachzahlung mehr verlangen. Nur dann, wenn Sie an der rechtzeitigen Erstellung der Abrechnung ohne eigenes „Verschulden“ gehindert waren, kann sie von Ihnen noch nachgeholt werden.

Die folgende Übersicht zeigt, wie Verspätungen bei der Abrechnung der Betriebskosten zu werten sind:

| Sachverhalt | verschuldet | unverschuldet |
|---|-------------|---------------|
| Es kommt zu einer unerwarteten Verzögerung bei der Postbeförderung | | X |
| Der von Ihnen beauftragte Abrechnungsdienst erstellt die Abrechnung verspätet | X | |
| Zur Abrechnung benötigen Sie Rechtsrat, nach dessen Erteilung ist die Abrechnung verspätet | X | |
| Die für die Abrechnung erforderliche EDV-Anlage fällt aus, weshalb die Abrechnung verspätet erstellt wird | X | |
| Der Grundsteuerbescheid wird Ihnen so spät erteilt, so dass seine Berücksichtigung in der Abrechnung nicht rechtzeitig möglich ist | | X |
| Es bestehen Unstimmigkeiten über die Korrektheit von Lieferantenrechnungen | | X |
| Es bestehen unzureichende Kenntnisse über die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung | X | |
| Sie erhalten vom Wohnungsverwalter die Abrechnung trotz Aufforderung verspätet | | X |
| Sie erhalten Ihrerseits Belege und Rechnungen (z. B. vom Hausmeister) verspätet, obwohl Sie sich um deren rechtzeitige Vorlage bemüht haben | | X |
| Zunächst fehlerhafte Rechnungen Ihrer Lieferanten werden erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist berichtigt | | X |
| Bei der mit der Abrechnung beauftragten Hausverwaltung herrscht ein hoher Krankenstand | X | |

Makler

Makler nie ohne Vertrag! So sichern Sie sich bestmöglich ab

Was haben Journalisten, Politiker und Immobilienmakler gemeinsam? Alle 3 rangieren auf der Liste der Berufe mit dem schlechtesten Ruf ganz oben – und für alle 3 Berufsbezeichnungen gibt es keinen rechtlichen Schutz. Grund genug für Sie, bei der Maklerauswahl besonders vorsichtig vorzugehen!

Um es klar zu sagen: Jeder kann sich Immobilienmakler nennen. Was dabei herauskommen kann, habe ich Ihnen ja im Editorial auf Seite 1 geschildert. Was heißt das für Sie als Vermieter?

Eine erste Vorauswahl treffen Sie, indem Sie sich ausschließlich auf Makler beschränken, die Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD) sind. Der ist hervorgegangen aus der Fusion der beiden Verbände RDM, Ring Deut-

scher Makler, und VDM, Verband deutscher Makler. Für die Mitglieder dieses Verbandes bestehen Standes- und Wettbewerbsregeln. Außerdem müssen sie Berufserfahrung und entsprechende Kenntnisse nachweisen. Lassen Sie sich von den Maklern Referenzen geben – und schalten Sie für ein Kauf- oder Verkaufobjekt ruhig mehrere Makler ein. Das geht durchaus. Und zwar mit dem „einfachen Maklervertrag“:

Der einfache Maklervertrag

Der einfache Maklervertrag zeichnet sich dadurch aus, dass Sie als Auftraggeber sich dem Makler gegenüber verpflichten, für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder der Vermittlung eines Hauptvertrages über eine Immobilie eine Vergütung (Provision) zu bezahlen. Der einfache Mak-

lervertrag verpflichtet den Makler zwar nicht, tatsächlich für Sie als Auftraggeber tätig zu werden. Aber: Warum sollte er im Hinblick auf eine mögliche Provision untätig bleiben?

Weisen Sie den Makler aber von Anfang an darauf hin, dass Sie mehrere Makler beauftragt haben. Anders sieht dies beim Makleralleinauftrag aus. Hier muss Ihr Makler tätig werden.

Um Streitigkeiten vorzubeugen ...

... sollten Sie als Auftraggeber darauf achten, dass der Maklervertrag schriftlich abgeschlossen wird und bestimmte Details enthält:

- Es muss aus dem Vertrag hervorgehen, wer an dem Vertrag beteiligt ist und um was für einen Maklervertrag es sich handelt;

| Welche Klauseln sind zulässig, welche nicht? Die aktuelle Schnellübersicht | zulässig | unzulässig |
|---|----------|------------|
| Ausschluss einer Eigenverkaufsbefugnis des Auftraggebers bzw. Provisionspflicht für den Fall eines Eigenverkaufs | X | |
| Begrenzung der Haftung des Maklers auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten | | X |
| Begründung eines erfolgsunabhängigen Provisionsanspruchs | X | |
| Erfolgsunabhängiger Aufwendungsersatz ist in engen Grenzen zulässig. Es muss aber auf den tatsächlich entstandenen Aufwand abgestellt werden und eine Höchstbegrenzung vereinbart werden. | | X |
| Fälligkeit der Provision auch bei Abschluss eines unwirksamen Kaufvertrags | X | |
| Gestattung einer Tätigkeit auch für den anderen Vertragspartner (Doppeltätigkeit) | | X |
| Laufzeit eines Alleinauftrags von bis zu 6 Monaten | | X |
| Provisionspflicht bei Erwerb in einer Zwangsversteigerung | X | |
| Provisionspflicht für den Fall des Abschlusses eines Vorvertrages oder der Einräumung eines Vorkaufrechts | X | |
| Provisionspflicht trotz fehlender Identität von beabsichtigtem und geschlossenem Hauptvertrag | X | |
| Provisionspflicht, auch wenn die Immobilie unabhängig von der Maklerleistung bekannt war (Vorkennnisklausel) | X | |
| Vereinbarung von Provisionsvorschüssen | X | |
| Verpflichtung des Auftraggebers, den Makler zu einem selbst angebahnten Vertragsschluss hinzuzuziehen (Hinzuziehungsklausel) | X | |
| Verpflichtung des Auftraggebers, Interessenten an den Makler zu verweisen (Verweisungsklausel) | X | |
| Vertragsstrafe bei Aufgabe der Verkaufsabsicht; beauftragter Abrechnungsdienst erstellt die Abrechnung verspätet | X | |

Service: Einen rechtssicheren Maklervertrag können Sie als Leser von VermieterRecht vertraulich im Internet unter www.immobiliens-berater.de kostenlos downloaden. Das Passwort lautet: Mietvertrag

- Auch sollte der Zweck des Vertrages genannt werden, das heißt, welcher Art der angestrebte Hauptvertrag sein soll – also Miete, Pacht oder Kauf;
- Ratsam ist auch eine eindeutige Vereinbarung der Laufzeit des Vertrages. Die Grenze sollte bei sechs Monaten gesetzt werden. Nach Ablauf dieser angemessenen Zeitspanne können Sie an Stelle des bis dahin erfolglosen Maklers auch bei einem Maklerallein-auftrag problemlos einen anderen Makler beauftragen;
- Wichtig ist zu bestimmen, ob der Makler für Sie als Nachweis- oder Vermittlungsmakler tätig wird (Nachweis-makler: Er muss Ihnen nur eine (Ver-)Kaufgelegenheit nachweisen, die Ihnen nicht bekannt war; Vermittlungsmakler: Sie erwarten das konkrete Zustandekommen eines Vertrags.
- Zu leistende Nebenpflichten des Maklers, wie Informations-, Erkundigungs- und Nachforschungspflichten

hinsichtlich des Zustands der Immobilie sollten in dem Vertrag genau bezeichnet werden;

- Ganz wichtig ist die Regelung der Provision. Sie sollten darauf achten, dass im Vertrag bestimmt ist, wie hoch die Provision ist und wann die Provision zu zahlen ist. Beachten Sie unbedingt, dass Sie die Provision frei aushandeln können. Eine ortsübliche Provision ist nicht verbindlich.

Unter Umständen bedarf der Maklervertrag sogar einer notariellen Beurkundung

Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn Sie als Auftraggeber durch den Vertrag in Ihrer Entschlussfreiheit eingeengt werden, weil die Zahlung einer Provision auch für den Fall versprochen wird, dass ein Vertrag über eine Immobilie nicht zustande kommt.

Dann entsteht nämlich für Sie als Auftraggeber ein Erwerbs- oder Verkaufszwang. Auch Maklerverträge, die eine Verpflichtung zum Abschluss eines

Immobilienvertrages begründen, beispielsweise durch Vereinbarung eines Strafgebotes, bedürfen grundsätzlich der notariellen Beurkundung, ansonsten sind sie unwirksam.

Welche Klauseln dürfen im Maklervertrag stehen – welche nicht?

Bei der Vertragsgestaltung dürfen Sie als Auftraggeber zu Ihren Gunsten berücksichtigen, dass durch die Rechtsprechung nahezu sämtliche vorformulierte Klauseln, die aus der Sicht eines Maklers in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Formularverträgen wünschenswert sind, für unwirksam erklärt wurden.

Beachten Sie aber, dass die in der Übersicht auf Seite 6 aufgeführten Beispiele nur dann unwirksam sind, wenn der Makler Ihnen eine solche Klausel vorformuliert vorgelegt hat und zu weiteren Verhandlungen über den Inhalt des Vertrags nicht bereit war.

Mieterhöhung

Der Mieter stimmt Ihrer Mieterhöhung nicht zu: Diese Klagefristen müssen Sie einhalten

Schon mancher Vermieter hat Zeit und Geld verschenkt, weil er bei einer Mieterhöhung die Klagefrist nicht eingehalten hat. Das können Sie jetzt vermeiden!

Wenn Ihr Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmt oder sich gar nicht äußert, müssen Sie als Vermieter den Gerichtsweg beschreiten.

Ist die Mieterhöhung wirksam, ersetzt das Urteil die Zustimmung des Mieters: Der Mieter muss dann rückwirkend die erhöhte Miete zahlen – allerdings keine Zinsen.

Das Gesetz räumt dem Mieter eine Überlegungsfrist ein, innerhalb derer er der Mieterhöhung zustimmen muss

Diese Überlegungsfrist beginnt mit dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens bei Ihrem Mieter und endet mit Ablauf des darauf folgenden zweiten Kalendermonats. Stimmt der Mieter der Erhöhung zu, tritt sie mit dem Monat in Kraft, der dem Ende der Überlegungsfrist folgt.

Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu oder erklärt er sich gar nicht, müssen Sie als Vermieter innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erheben.

Versäumen Sie diese Klagefrist, wird das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Folge: Als Vermieter müssen Sie die Mieterhöhung erneut erklären, wobei der Mieter auch eine neue Überlegungsfrist erhält. Auf diese Weise kommen

schnell mehrere Monate zusammen, für die Sie nur die alte, geringere Miete nehmen können. Weil diese Klagefrist nicht leicht zu berechnen ist, können Sie sie der nebenstehenden Tabelle entnehmen.

| Tabelle zur Berechnung der Klagefrist bei Mieterhöhungen | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Zugang des Mieterhöhungsverlangens zwischen | Ende der Überlegungsfrist spätestens | Ablauf der Klagefrist |
| 1. Januar – 31. Januar | 31. März | 30. Juni |
| 1. Feb. – 28. (29.) Feb. | 30. April | 31. Juli |
| 1. März – 31. März | 31. Mai | 31. August |
| 1. April – 30. April | 30. Juni | 30. September |
| 1. Mai – 31. Mai | 31. Juli | 31. Oktober |
| 1. Juni – 30. Juni | 31. August | 30. November |
| 1. Juli – 31. Juli | 30. September | 31. Dezember |
| 1. August – 31. August | 31. Oktober | 31. Januar |
| 1. Sep. – 30. Sep. | 30. November | 28. (29.) Februar |
| 1. Oktober – 31. Oktober | 31. Dezember | 31. März |
| 1. Nov. – 30. Nov. | 31. Januar | 30. April |
| 1. Dez. – 31. Dez. | 28. (29.) Februar | 31. Mai |

Betriebskostenabrechnung 2005: Verbrauchsabhängig abrechnen!

Ein häufiger Fall aus der Praxis: Ein Vermieter hat die Kosten der Heizung nicht nach dem Verbrauch der einzelnen Mietparteien, sondern nach Anzahl der 3 Mietparteien im Haus abgerechnet. Schon hat die Falle zugeschlagen: Als Vermieter sind Sie verpflichtet, den Mietern eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung zu geben. Rechnen Sie die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig ab, können Ihnen Ihre Mieter ansonsten von den auf sie entfallenden Heizkosten 15 % abziehen.

Ausnahme: Dieses Recht steht Ihrem Mieter dann nicht zu, wenn die Mieträume vor dem 1.7.1981 oder in Ostdeutschland vor dem 1.1.1991 bezugsfertig geworden sind und die Mieter den Wärmeverbrauch nicht ausreichend beeinflussen können. Dies sieht nicht nur die Heizkostenverordnung vor, es wird auch durch den BGH bestätigt (Az. VIII ZR 67/03).

Finanzieren: BMF gewährt Ihnen Schonfrist!

Laut einem aktuellen Schreiben des Bundesfinanzministeriums (Az. IV C 3 – S 2253 a – 19/05) können Sie als Kreditnehmer ein Disagio (Differenz zwischen Anzahlungssumme und Kreditbetrag) weiterhin in voller Höhe als Werbungskosten/Betriebsausgaben abziehen. Die steuerlich interessante Gestaltung funktioniert jedoch nur dann, wenn es

- bei mind. 5-jähriger Zinsbindung
- nicht mehr als 5 % der Darlehenssumme beträgt. Ursprünglich war geplant, dass bereits ab dem 1.1.2006 ein Disagio nicht mehr voll abziehbar sein würde, sondern nur noch über die Laufzeit des Kredits verteilt. Denn im Rahmen der Umsetzung einer EU-Richtlinie sollte ein Damnum wie die Vorauszahlung von Erbbauzinsen behandelt werden. Die Finanzverwaltung hat nun festgelegt, dass die bisherige Praxis bis zu einer gesetzlichen Klarstellung noch akzeptiert wird. Diese Klarstellung kommt wohl nicht vor Herbst dieses Jahres.

Insolvente Mieter:

Ein Neu-Mieter muss Ihnen ein Insolvenzverfahren offenbaren

Verschweigt Ihnen ein Neu-Mieter vor Abschluss des Mietvertrags, dass ihm bereits von seinem ehemaligen Vermieter wegen hoher Mietrückstände die Wohnung gekündigt wurde und für ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde, können Sie den Vertrag rückgängig machen.

Das geht aus einem aktuellen Urteil des Landgerichts Bonn hervor (LG Bonn, Az. 6 T 312/05). Die Begründung der Richter: Als Vermieter haben Sie ein Recht, sich vor Mietausfällen zu schützen. Läuft gegen einen Neu-Mieter bereits ein Insolvenzverfahren, würden Sie aber bei ausbleibenden Mietzahlungen auch auf dem Pfändungsweg kein Geld sehen, da das gesamte pfändbare Vermögen bereits zur Insolvenzmasse gehört und dem Mieter nur die nicht pfändbaren Einkommensbestandteile verblieben.

Verlangen Sie stets eine Mieterselbstauskunft

Fragen Sie stets nach dem verfügbaren Nettoeinkommen und auch danach, ob schon einmal eine eidesstattliche Versicherung über die Vermögensverhältnisse („Offenbarungseid“) abgelegt wurde beziehungsweise ein laufendes Insolvenzverfahren im Gange ist. Die Frage nach den letzten beiden Wohnorten, mindestens aber nach dem bisherigen Wohnort, ist ebenfalls sinnvoll. Gibt Ihnen Ihr Mieter in Bezug auf ein laufendes Insolvenzverfahren falsche Auskünfte, können Sie, wie das Urteil zeigt, den Mietvertrag wieder auflösen.

Fragen Sie beim Schuldnerverzeichnis nach

Als Vermieter haben Sie in der Regel ein „berechtigtes Interesse“ und können

dementsprechend beim Schuldnerverzeichnis des Amtsgerichts nachfragen, ob über eine bestimmte Person „Negativ-Merkmale“, also etwa ein Mahnbuch oder ein Offenbarungseid, vorliegen. Doch Achtung:

Dieses Schuldnerverzeichnis funktioniert nur mit einer „zeitlichen Verzögerung“ und beschränkt sich nur auf den Amtsgerichtsbezirk. Relativ neu ist die „Vermieterschutzkartei“ in Stuttgart. Sie erfasst die Daten aus den Schuldnerverzeichnissen aller 687 deutschen Amtsgerichte.

Ist Ihnen dies zu aufwändig, können Sie den Mieter auch bitten, eine Schufa-Auskunft über sich selbst vorzulegen. Tut er dies nicht, sollten Sie zumindest darüber nachdenken, die Wohnung oder das Haus an jemanden anderes zu vermieten.

➔ Tipp

Und so können Sie sich noch etwas besser schützen

Keine Vermietung ohne Kautionsbuch. Doch hier gibt es verschiedene Möglichkeiten. Das ausgehändigte Sparbuch. Die Bankgarantie ... Besonders guten Schutz bietet Ihnen als Vermieter eine selbstschuldnerische Bürgschaft: Der Bürge muss sofort einspringen, sobald der Mieter nicht zahlt. Allerdings dürfen Sie als Vermieter nicht verlangen, dass der Mieter sowohl drei Monatsmieten Kautions als auch zusätzlich eine Bürgschaft als Sicherheit einbringt. Eine Vermischung beider Sicherheitsleistungen ist nur bis zur Höhe von insgesamt 3 Netto-Monatsmieten zulässig (BGH 27.4.2005, VIII ZR 206/04).

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- **Mieterhöhung:** Diese 5 Fehler müssen Sie vermeiden
- **Nutzungsentschädigung:** Wie Sie sich Ihre Rechte sichern, wenn der Mieter nicht auszieht
- **Wohnungseigentum:** Was Sie gegen einen ungerechten Verteilungsmaßstab tun können
- **Kleinreparaturen:** So erreichen Sie, dass der Mieter zahlen muss