

Ihr Internetzugang:
www.vermieterrecht-vertraulich.de
 Passwort: Eigenbedarf



Berlin, 22. August 2007

Fingerabdrücke von Mietnomaden?

liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

vor dem Verwaltungsgericht Braunschweig hat sich eine Mietbetrügerin erfolgreich gegen ihre erkenntnisdienliche Behandlung zur Wehr gesetzt: Obwohl gegen die Frau zwei (!) Ermittlungsverfahren wegen Einmietbetrugs eingeleitet wurden, durften von ihr keine Fingerabdrücke genommen werden. Der Grund: Anders als bei Diebstählen würde hierdurch die Straftataufklärung nicht erleichtert, denn dass die Frau die Mieträume bewohnt habe, stand nach Meinung des Gerichts außer Frage. Und das zum Leidwesen des Vermieters, dessen Mietforderungen gegen die Frau sich auf rund 2.500 € belaufen. Bleibt nur auf ein strenges Urteil zu hoffen, auch zur Abschreckung anderer Mietnomaden, die ihren Vermietern das Leben schwer machen. Ist der Mieter kein Betrüger sondern zahlt Ihnen die Miete nur aus Schusseligkeit nicht oder verspätet, hilft aber ein neues Urteil: Eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter Ihnen zugleich eine Einzugsermächtigung erteilt, ist wirksam. Sie zahlt sich gerade auch bei späteren Erhöhungen der Miete und Betriebskosten aus, womit es in der Praxis immer wieder „Anlaufschwierigkeiten“ gibt. Mein Tipp: Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch und beugen Sie so Vermietungsstress effektiv vor.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
und Chefredakteur

Kündigungsfristen

Vom Gesetz abweichende Regelungen – welche (un-)wirksam sind

Während Sie als Vermieter nach der Dauer der Mietzeit gestaffelte Kündigungsfristen von drei bis neun Monaten haben, kann Ihr Mieter immer mit einer Frist von drei Monaten kündigen – auch nach jahrzehntelangem Mietverhältnis. Viele Mietverträge sehen hier abweichende Regelungen vor, wobei sich immer die Frage stellt: Ist die Regelung wirksam?

Unwirksam sind nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) alle Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters vom Gesetz abweichen. Das bedeutet aber auch, dass für den Mieter vorteilhafte Regelungen zulässig sind. Dabei geht das BGB davon aus, dass, je kürzer die Kündigungsfrist für einen Mieter ist, es umso besser für ihn sei. Denn, so die offizielle Gesetzesbegründung, Mieter wollen heutzutage mobil sein.

Kürzere Fristen

Also: Abweichend von der gesetzlichen Kündigungsfrist können Sie zugunsten des Mieters eine kürzere Kündigungsfrist von weniger als drei Monaten wirksam im Mietvertrag vereinbaren. Nicht verkürzen können Sie dagegen die Kündigungsfristen, die für Sie als Vermieter gelten. Hier muss es bei der gesetzlichen Regelung bleiben, wonach Ihre Kündigungsfrist drei, sechs

oder neun Monate beträgt, je nachdem, ob das Mietverhältnis bis zu fünf, länger als fünf aber kürzer als acht, oder länger als acht Jahre besteht.

Längere Fristen für Ihre Vermieterkündigung könnten Sie dagegen wirksam vereinbaren. Was aber ist mit Regelungen, nach denen für beide Seiten kürzere Kündigungsfristen gelten? In diesem in der Praxis gar nicht so seltenen Fall gilt: Die für den Mieter kürzere Frist ist wirksam, während es für Sie als Vermieter bei den gesetzlichen – also längeren – Fristen bleibt.

Dreimonatsfrist zählt

Und haben Sie eine Vereinbarung getroffen, wonach für beide Seiten eine längere Kündigungsfrist gelten soll, gilt dasselbe: Der Mieter kann mit der gesetzlichen Dreimonatsfrist kündigen, während Sie weiterhin die verlängerte Kündigungsfrist beachten müssen.

Kündigungstermine

Unwirksam ist es auch, wenn ein vom Gesetz abweichender Kündigungstermin vereinbart wird, die Kündigung also nicht bis zum dritten Werktag eines Monats, sondern etwa nur

weiter auf Seite 2 →

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- 9 erfreuliche Urteile, mit denen die Gerichte Ihnen als Vermieter Recht gegeben haben2-3
- Damit Ihre Ansprüche nicht verjähren – worauf Sie bei Ihrem Mahnbescheid unbedingt achten müssen4-5
- Heizkostenabrechnung – So verhindern Sie, dass Ihr Mieter seine Zahlungen kürzen darf6
- Muss ich meinen Mieter auch vor einer ordentlichen Kündigung abmahnen?.....7

Beachten Sie bitte unsere neue Internetadresse: www.vermieterrecht-vertraulich.de

→ Fortsetzung von Seite 1

zum Schluss eines Kalendermonats zulässig sein soll. Aus diesem Grund sind auch sogenannte Kettenmietverträge der folgenden, weit verbreiteten Art unwirksam:

„Das Mietverhältnis wird für die Dauer eines Jahres abgeschlossen. Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, falls es nicht gekündigt wird.“

Grund für die Unwirksamkeit: Hier kann der Mieter nicht bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kündigen, sondern nur in Jahresabständen und nur zur den Terminen, die dem Vertragsbeginn entsprechen.

Wichtig: Es gibt eine Ausnahme

Allerdings gilt nach Meinung des Bundesgerichtshofs (BGH) eine Ausnahme: Haben Sie Ihren Mietvertrag mit Verlängerungsklausel noch vor der

Mietrechtsreform am 1.9.2001 geschlossen, ist diese Vereinbarung weiterhin wirksam. (BGH, Az. VIII ZR 154/04)

Das bedeutet aber auch: Wurde die Regelung später vereinbart, ist sie unwirksam mit der Folge, dass die gesetzlichen Fristen wieder gelten, Ihr Mieter also bis zum 3. Werktag eines jeden Monats mit dreimonatiger Frist kündigen kann.

Vermieterfreundliche Urteile

9 erfreuliche Urteile, mit denen die Gerichte Ihnen als Vermieter Recht gegeben haben

Nachzahlung bei Staffelmietvertrag

Versäumt der Mieter, die vereinbarte Mieterhöhung einer Staffelmiete zu bezahlen, können Sie diese auch noch zwei Jahre später nachfordern. In dem Fall hatte ein Vermieter versäumt, den Mietzins zum vereinbarten Termin zu erhöhen. Dieser sollte 200 € monatlich mehr betragen. Erst nach zwei Jahren forderte er das Geld von seinem Mieter nach. Das Gericht entschied, dass der Mieter das Versäumnis nicht als Verzicht werten durfte und zahlen muss (OLG Düsseldorf, Az. 224 U 74/02).

Einmal im Jahr können Sie Ihre Wohnung besichtigen

Vermieten Sie eine Altbauwohnung, dürfen Sie diese einmal im Jahr besichtigen. Denn es ist auch im Interesse des Mieters, wenn der Eigentümer die Bausubstanz in regelmäßigen Abständen überprüft. Zwar hat der Mieter die Pflicht, Sie auf Mängel unverzüglich aufmerksam zu machen, damit Sie in der Lage sind, sofort Mängelbeseitigungsmaßnahmen einleiten zu können. Dennoch brauchen Sie sich auf Ihren Mieter nicht zu verlassen und können deshalb selbst eine jährliche Inspektion der Wohnung vornehmen (AG Saarbrücken, Az. 4 C 365/04).

Fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung

Haben Sie Ihren Mieter wegen unpünktlicher Mietzahlung bereits einmal abgemahnt und zahlt der Mieter nach dieser Abmahnung erneut die Miete verspätet, können Sie ihm daraufhin

fristlos kündigen. Es ist nicht erforderlich, dass Sie zuerst noch eine weitere Abmahnung aussprechen. Ebenso ist es nicht erforderlich, dass der Mieter nach der Abmahnung mehr als eine Miete verspätet gezahlt haben muss (BGH, Az. VIII ZR 364/04).

Duldung des Breitbandkabelanschlusses

Auch wenn der Mieter die Möglichkeit hat, Digitalfernsehen terrestrisch zu empfangen (DVB-T), muss er die Installation eines rückkanalfähigen Breitbandkabelanschlusses in seiner Wohnung dulden. Denn hierbei handelt es sich um eine zur Mieterhöhung berechtigende Modernisierung. Dies ergibt sich daraus, dass das TV-Angebot vergrößert und die Nutzung interaktiver Dienste ermöglicht wird (BGH, Az. VIII ZR 253/04).

Kündigung wegen Schimmel nur bei Gesundheitsgefahr

Kündigt ein Mieter wegen Schimmels fristlos, muss er die behauptete Gesundheitsgefährdung nachweisen. Hierfür reicht ein ärztliches Attest nicht raus; es bedarf einer Laboruntersuchung. Erst wenn diese ergibt, dass der Schimmel eine Gesundheitsgefährdung darstellt, darf der Mieter fristlos kündigen (KG Berlin, Az. 8 U 125/04).

Keine Mietminderung bei überhöhten Heizkosten

Ein Mieter darf nicht mit der Begründung, die schlecht isolierten Fenster würden erhöhte Heizkosten bedingen, die Miete kürzen. Dieses Recht hat

der Mieter nur dann, wenn die undichten Fenster störende Zugluft und/oder Feuchtigkeit in der Wohnung verursachen (KG Berlin, Az. 8 U 13/05).

Persönliches Empfinden ist kein Mietmangel

Eine Mieterin hatte die Miete gekürzt, da ihr die Wohnung zu kalt erschien. Sie brauche stets eine behagliche Wärme, erklärte sie. Ein Sachverständiger kam zu dem Ergebnis, dass die Räume durch die vorhandene Heizung auf 20 °C beheizt werden konnten. Nach Meinung des Gerichts sei dies ausreichend, eine bloß „empfundene Kälte“ rechtfertige nämlich keine Mietminderung (AG Münster, Az. 5 C 4958/03).

Zahlung der Mietkaution trotz Mängeln

Auch wenn in der Wohnung Mängel vorhanden sind, muss der Mieter die vereinbarten Raten seiner Mietkaution zahlen. Ein Zurückbehaltungsrecht hat der Mieter nicht. Zahlt der Mieter die Kautions dennoch nicht, kann ihm vom Vermieter fristlos gekündigt werden (KG Berlin, Az. 8 U 130/02).

Garagenzufahrt muss nicht täglich gereinigt werden

Als Vermieter sind Sie nicht verpflichtet, die Garagenzufahrt zum Haus täglich darauf zu kontrollieren, ob sie verschmutzt oder versperrt ist. Wenn Ihr Mieter ggf. die Garage nicht oder nur eingeschränkt nutzen kann, so sind Sie hierfür nicht verantwortlich. Die Richter: Eine tägliche Reinigung der Zufahrt muss der Vermieter nicht leisten (KG Berlin, Az. 9 U 185/05).

Ihre Rechte als Vermieter

Keine Räumungsfrist für säumigen Mieter

Auch wenn Ihre Eigenbedarfskündigung wirksam ist, kann es passieren, dass Ihr Mieter die Wohnung über die Kündigungsfrist hinaus nutzen darf. Dann nämlich, wenn das Gericht im Räumungsprozess die Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnet oder dem Mieter eine Räumungsfrist gewährt. In beiden Fällen muss aber gewährleistet sein, dass der Mieter Ihnen auch die Miete zahlt.

Fortgesetzt werden muss das Mietverhältnis dann, wenn das Mietende für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Berufet sich der Mieter hierauf und erklärt er wahrheitsgemäß, etwa wegen Alters und Gebrechlichkeit zu einem Umzug nicht in der Lage zu sein, wird das Gericht das Mietverhältnis so lange verlängern, bis der Umzug möglich ist.

Keine Vertragsfortsetzung bei fristloser Kündigung

Wichtig: Dieses Recht hat Ihr Mieter aber nur, wenn ihm ordentlich, also wegen Eigenbedarfs gekündigt wurde. Mussten Sie fristlos kündigen, etwa wegen Zahlungsverzugs oder wegen ruhestörenden Lärms, kann Ihr Mieter sich nicht auf eine Härte berufen. Grund: Wer sich selbst nicht vertragstreu verhält, ist auch nicht schutzwürdig.

Räumungsfrist

Eine zweite Möglichkeit, seine „Aufenthaltserlaubnis“ in der Mietwohnung zu verlängern, hat der Mieter, wenn er bei Gericht eine Räumungsfrist beantragt. Hierzu ist er berechtigt, wenn der fristgemäße Auszug für den Mieter wiederum eine Härte bedeutet. Etwa des-

halb, weil die Mieterin bei Mietende hochschwanger ist oder die neue Wohnung des Mieters erst kurze Zeit nach Mietende bezugsfertig wird.

Die längstmögliche Räumungsfrist beträgt ein Jahr. Außerdem kann eine Räumungsfrist vom Gericht auch einem Mieter gewährt werden, dem Sie fristlos, also etwa wegen Zahlungsverzugs, gekündigt haben.

Nutzungsentuschädigung

Ein weiterer wichtiger Unterschied zwischen beiden Varianten: Während der Mieter Ihnen bei Fortsetzung des Mietverhältnisses weiterhin Miete zahlen muss, schuldet er Ihnen während der Räumungsfrist eine Nutzungsentuschädigung. Letztere kann so hoch sein wie die bisherige Miete inklusive der Nebenkosten. Sie können aber auch verlangen, dass der Mieter als Nutzungsentuschädigung die ortsübliche Vergleichsmiete zahlen muss.

➔ TIPP: Höhere Miete fordern

Liegt die bisherige Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, sollten Sie diese fordern. Ihr Vorteil: Sämtliche Formalitäten, die Sie sonst für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu beachten haben, gelten hier nicht. Es genügt, wenn Sie als Vermieter die höhere Miete fordern, wobei sich das folgende Muster bewährt hat:

„Sehr geehrter Mieter, das Gericht hat Ihnen eine Räumungsfrist bis zum (...) bewilligt. Unabhängig von Ihrer dann bestehenden Räumungsverpflichtung fordere ich Sie auf, Nutzungsentuschädigung in dieser Zeit zu zahlen, wobei ich inso-

weit die ortsübliche Vergleichsmiete für die von Ihnen genutzte Zeit verlange. Die Nutzungsentuschädigung beziffere ich ausweislich des beigefügten Mietspiegels auf monatlich ... € zuzüglich der bisherigen Nebenkosten. Dabei lege ich eine ortsübliche Quadratmetermiete in Höhe von ... € und eine Wohnungsgröße von ... qm zugrunde. Ich fordere Sie auf, Nutzungsentuschädigung und Nebenkosten monatlich auf das im Mietvertrag angegebene Konto zu zahlen.

Mit freundlichen Grüßen.“

Erfreuliches Urteil

Nach einem neuen Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart gilt aber: Weder eine begrenzte Vertragsfortsetzung noch eine Räumungsfrist kommen in Betracht, wenn vom Mieter nicht die laufende Zahlung der Miete oder der Nutzungsentuschädigung erwartet werden kann.

Zwar kann einem Mieter auch dann eine Räumungsfrist bewilligt werden, wenn er mit der Zahlung der Miete in Verzug ist. Das Gericht stellte jedoch klar, dass während der Räumungsfrist und der Vertragsverlängerung die regelmäßige Zahlung sichergestellt sein muss.

Die Richter im Klartext: Einem Vermieter ist es nicht zumutbar, dass sich seine Außenstände immer weiter vergrößern. Gibt es Zweifel an der Zahlungsfähigkeit bzw. -willigkeit des Mieters, kann er sich nicht auf eine Härte berufen. In diesen Fällen gilt: Der Mieter muss bei Mietende ausziehen – und zwar ohne Wenn und Aber (OLG Stuttgart, Az. 13 U 89/06).

Stellen Sie Ihre Fragen an den Chefredakteur!

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

030/315 90 72 50

oder per E-Mail an:

info@vermieterrecht-vertraulich.de

Impressum VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 20, Fax: 0228/3597 10 • Redaktionsprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr • Telefon: 030/315 90 72 50 • Internet: www.vermieterrecht-vertraulich.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • Vorstand: Helmut Graf • „VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265 • Postvertriebskennzeichen: G 67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr • Herausgeber: Hans Joachim Oberhettiger, Bonn • Chefredakteur: RA Tobias Mahlstädt, Berlin • Produktleitung: Andrea Baumgarten, Bonn • Layout: Deinzer Grafik, Hamburg • 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 • © 2007 by VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Damit Ihre Ansprüche nicht verjähren – worauf Sie bei Ihrem Mahnbescheid unbedingt achten müssen

Haben Sie Forderungen gegen Ihren Mieter, müssen Sie wachsam sein, dass sie nicht verjähren. Die einfachste und preiswerteste Möglichkeit, Ihre Forderungen vor der Verjährung zu bewahren, besteht darin, einen Mahnbescheid zu beantragen. Dabei gehen Vermietern so manche Forderungen verloren, weil sie im Mahnbescheidsantrag Fehler machen.

Gegenüber einer Klage bietet Ihnen das Mahnbescheidsverfahren den Vorteil, dass Sie Ihre Ansprüche wesentlich schneller, oftmals innerhalb von drei bis vier Monaten durchsetzen können. Außerdem machen die Gerichtskosten nur 1/3 der Kosten aus, die Sie bei einer Klage im Regelfall zahlen müssten.

Hemmung der Verjährung

Ein wesentlicher Vorteil besteht aber auch darin, dass Sie mit Ihrem Mahnbescheid einfach die Verjährung Ihrer Forderungen gegen den Mieter stoppen – juristisch: hemmen – können. Sicher, auch eine rechtzeitig erhobene Klage macht Ihre Forderungen verjährungssicher. Nur ist eine Klage viel aufwändiger und schwieriger zu fertigen.

Von großer Hilfe ist es deshalb, dass Sie Ihre Forderungen mit einem Mahnbescheid auch noch „auf den letzten Drücker“ – also kurz vor Eintritt der Verjährung – rechtssicher machen können. Gerade dieser Vorteil ist für Sie als Vermieter dann bedeutsam, wenn Sie Ansprüche gegen Ihren Mieter wegen der von ihm unterlassenen Schönheitsreparaturen sichern wollen.

Bei allen Forderungen wegen „Veränderung und Verschlechterung der Mietsache“ beträgt die Verjährungsfrist nämlich nur sechs Monate. Und zwar gerechnet von dem Tag an, an dem Sie die Schlüssel zu den Mieträumen zurückerhalten und diese vollständig geräumt sind.

Ziehen sich die Streitigkeiten mit dem Mieter hin, sind die sechs Monate, innerhalb derer Sie den Mahnbescheid beantragen oder Klage erhoben haben

müssen, aber schnell vorbei, so dass Sie dann sehr zügig handeln müssen. Dabei kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass Forderungen trotz rechtzeitiger Beantragung eines Mahnbescheids verjähren.

Präzise Angaben notwendig

Wie kann das passieren? Damit die Verjährung durch Ihren Antrag auf Er-

Bei diesen Ansprüchen ...	müssen Sie diese KN eintragen
Miete für Wohnraum	19
Miete für Geschäftsraum einschließlich Nebenkosten	17
Mietnebenkosten	20
Schadensersatz aus Mietvertrag	28

lass eines Mahnbescheids gehemmt wird, müssen Sie Ihre Forderungen im Formular des Mahnbescheidsantrags ganz präzise angeben. Andernfalls war die Mühe umsonst und die Verjährung Ihrer Forderungen könnte nach Ablauf der Verjährungsfristen eintreten.

Widerspruch des Mieters

Legt Ihr Mieter gegen Ihren Mahnbescheid innerhalb von zwei Wochen Widerspruch ein, kommt es zu einer Verhandlung vor Gericht. Und wenn er dann „die Einrede der Verjährung“ erhebt, wird das Gericht Ihre Ansprüche abweisen.

Der Grund: Sie haben Ihre Forderungen im Mahnbescheid nicht „hinreichend individualisiert“. Genau dies ist aber Voraussetzung dafür, dass die Verjährung gehemmt wird.

Das maschinelle Verfahren

Bei der Individualisierung Ihrer Forderungen müssen Sie beachten, dass heutzutage die Mahnbescheidsanträge maschinell bearbeitet, Ihre Angaben also automatisch gelesen werden. Um dies zu bewerkstelligen, sind allen Ansprüchen Katalognummern zugeordnet.

Katalognummern

Füllen Sie einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids im maschinellen

Verfahren aus, so müssen Sie in die Zeile 32 des Antragsformulars zunächst die passende Katalognummer eintragen.

Im Antragformular ist diese Zeile überschrieben mit „Bezeichnung des Anspruchs“. Für Sie als Vermieter sind die folgenden Katalognummern (KN) besonders wichtig:

Ebenfalls in der Zeile 32 des Antragsformulars müssen Sie Ihre Forderung präzisieren. An dieser Stelle werden oft die Fehler gemacht, die mitunter dazu führen, dass die Verjährung nicht gehemmt wird.

Offene Miete

Machen Sie mit Ihrem Mahnbescheid offene Mieten gegen Ihren Mieter geltend, müssen Sie genau den Zeitraum angeben, in welchem die Miete nicht oder nur unvollständig gezahlt wurde.

Beispiel: Ihr Mieter hat Ihnen die Miete für April 2007 nur zur Hälfte und für Mai 2007 gar nicht gezahlt. Sie tragen deshalb in die Zeile 32 ein: „01.04.07 – 31.05.07“. Stellt sich später heraus, dass der Mieter auch die Miete im März nicht in geschuldeter Höhe entrichtet hat, ist die Verjährung diesbezüglich nicht gehemmt worden.

➔ TIPP: Weiten Zeitraum angeben

Ist nicht ganz klar, für welche Monate noch Mietzahlungen Ihres Mieters offen sind, etwa bei Streitereien darüber, ob der Mieter zu Recht einen Teil der Miete mindert, geben Sie den Zeitraum lieber zu großzügig an. Ein Nachteil ist hiermit für Sie nicht verbunden und einer möglichen Verjährung wird so effektiv vorgebeugt.

Schönheitsreparaturen

Hat sich der Mieter geweigert, Schönheitsreparaturen auszuführen, oder sind die Mieträume beschädigt, müssen Sie im Antrag auf Erlass des Mahnbescheids die Katalognummer „28“ in die Zeile 32 eintragen. In dieser gleichen Zeile haben Sie auch die Rechnung anzugeben, deren Ersatz Sie vom Mieter verlangen. Wichtig: Das Datum der Rechnung ist mit anzugeben.

Achtung: Ist der Rechnungsaussteller bzw. das Rechnungsdatum nicht oder falsch angegeben, führt dies dazu, dass Ihre Schadensersatzforderungen verjähren. Und das geschieht gerade bei der sehr kurzen Verjährungsfrist von nur 6 Monaten wegen unterlassener Schönheitsreparaturen sehr schnell.

Antragsformulare

Die Formulare für Ihren Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids erhalten Sie im gut sortierten Zeitschriftenhandel. Richten Sie Ihren Antrag auf

Durchführung des Mahnbescheidsverfahrens immer an das Amtsgericht, in dessen Bezirk Sie selbst wohnen. Wel-

ches Gericht dies ist und wie seine Anschrift lautet, können Sie anhand der unten stehenden Tabelle leicht ersehen.

Mit dieser Formulierung im Mahnbescheid hemmen Sie sicher die Verjährung Ihrer Forderungen zu Ihren Gunsten

falsch	richtig
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schadensersatz aus beendetem Mietverhältnis oder ▪ Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen oder ▪ Schadensersatz wegen nicht vertragsgerechter Rückgabe der Wohnung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schadensersatz gemäß Rechnung der Firma (...) vom (...) oder ▪ Schadensersatz gemäß Kostenvoranschlag der Firma (...) vom (...)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebskosten für das Jahr 2006 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebskostennachzahlung gemäß Abrechnung vom 10.05.07
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietforderung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miete für die Zeit vom 01.03.06 – 30.06.06
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietnebenkosten, Betriebskosten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebskosten für die Zeit vom (...)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schadensersatz wegen defekter Küchenschränke 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schadensersatz gemäß Rechnung der Firma (...) vom (...)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zahlung Mietkaution 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietkaution gemäß Mietvertrag vom (...)

Bundesland	Mahngericht (Anschrift und Telefon)	Gebiet
Baden-Württemberg	Amtsgericht Stuttgart, Hauffstraße 5, 70190 Stuttgart	0711/921-0 landesweit
Bayern	Amtsgericht Coburg, Heiligkreuzstraße 22, 96441 Coburg	09561/878-5 landesweit
Berlin	Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin	030/90156-0 landesweit
Brandenburg	wie Berlin	
Bremen	Amtsgericht Bremen – Mahnabteilung –, 28184 Bremen	0421/3614342 landesweit
Hamburg	Amtsgericht Hamburg-Mitte, Max-Brauer-Allee 89, 22765 Hamburg	040/42811-01 landesweit
Hessen	Amtsgericht Hünfeld, Am Anger 4, 36088 Hünfeld	06652/600-01 landesweit
Mecklenburg-Vorpommern	wie Hamburg	
Niedersachsen	Amtsgericht Uelzen, Postfach 1363, 29503 Uelzen	0581/88511 landesweit
Nordrhein-Westfalen	Amtsgericht Hagen, Hagener Straße 145, 58099 Hagen	02331/967-5 Gerichtsbezirke Hamm und Düsseldorf
	Amtsgericht Euskirchen, An der Vogelrute 55, 53879 Euskirchen	02251/984-0 Gerichtsbezirk Köln
Rheinland-Pfalz	Amtsgericht Mayen, Sankt-Veit-Straße 38, 56727 Mayen	02651/403-0 landesweit
Sachsen	Amtsgericht Aschersleben, Lehrter Straße 15, 39418 Staßfurt	03925/876232 landesweit
Sachsen-Anhalt	wie Sachsen	
Schleswig-Holstein	Amtsgericht Schleswig, Postfach 1170, 24837 Schleswig	04621/815-0 landesweit
Saarland	wie Rheinland-Pfalz	
Thüringen	wie Sachsen	

Heizkostenabrechnung

So verhindern Sie, dass Ihr Mieter seine Zahlungen kürzen darf

Vierorts sind schon die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2006 erstellt worden. Vor allem wegen der gestiegenen Heizkosten müssen viele Mieter nachzahlen. Jedoch: Haben Sie bei Ihrer Abrechnung nicht die Regelungen der Heizkostenverordnung beachtet, darf Ihr Mieter seine Zahlung kürzen.

Die Heizkostenverordnung (HeizkV) schreibt Ihnen vor, dass Sie über die Heizkosten nach dem individuellen Verbrauch Ihres Mieters abrechnen müssen. Und zwar mindestens zu 50% und höchstens zu 70% der Gesamtkosten. Die restlichen 30 bis 50% werden nach einem festen Maßstab auf die Mieter umgelegt.

Diesen festen Maßstab vereinbaren Sie selbst im Mietvertrag. Im Regelfall handelt es sich dabei um die im Mietvertrag angegebene Größe der Wohnung, welche zur Gesamtwohnfläche des Gebäudes ins Verhältnis gesetzt wird. Wichtig: Dieser Abrechnungsmaßstab gilt auch, wenn der Mietvertrag hierzu keine besondere Regelung enthält.

Verbrauchsabhängige Kosten

Dass ein Teil der Heizkosten also nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird, hat zur Folge, dass jeder Mieter stets anteilig an den Kosten beteiligt ist, die seine Nachbarn verursachen, und zwar in Höhe von 30 bis 50%.

Gerade diese Kosten können den Mieter belasten: Er zahlt für die Wärmeversorgung der Nachbarn mit. Gehört der Nachbar aber zu den Mietern, die Temperaturen von um die 26 Grad im Winter behaglich finden, trägt der Mieter über den nicht verbrauchsabhängigen Kostenanteil in seiner Heizkostenabrechnung die so entstehenden Mehrkosten zusätzlich.

Heizkostenabrechnung

Da der Mieter jedoch ein Interesse daran hat, nicht über Gebühr mit den unter Umständen höheren Heizkosten seiner Nachbarn belastet zu werden,

stellt die HeizkV zu ihrer Beachtung eine besondere Sicherung auf:

15% Abzug

Ermitteln Sie ihr zuwider den Heizkostenanteil des Mieters allein nach der Größe seiner Wohnung, darf Ihr Mieter den auf ihn entfallenden Anteil der Heizkosten pauschal um 15% kürzen. Bei den enormen Energiekosten ist dies ein erheblicher Verlust, für den dann Sie als Vermieter selbst aufkommen müssen.

Verkappedes Bußgeld

Der Grund hierfür liegt darin, dass der Mieter zum Energiesparen bewegt werden soll, indem er für die von ihm selbst verursachten Kosten aufkommt. Weil die Einhaltung der HeizkV aber nicht von Behörden geprüft wird, handelt es sich bei dem Kürzungsrecht des Mieters gewissermaßen um ein verkappedes Bußgeld.

Ihr Mieter hat ein Einsichtsrecht

Damit Ihr Mieter prüfen kann, ob seine Heizkostenabrechnung nach den Vorgaben der HeizkV korrekt erstellt

wurde, darf er hierzu Einsicht in alle Unterlagen nehmen. Und nach Meinung der Gerichte gehören hierzu auch die Ablesbelege der anderen Mieter.

Warmmieten sind unwirksam

Wichtig: Nach einem neueren Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) sind sogenannte Warmmieten unwirksam. Also selbst wenn in Ihrem Mietvertrag vereinbart wurde, dass die Heiz- und Warmwasserkosten Bestandteil der Miete sind – Sie hierüber also nicht abrechnen müssen – gilt die HeizkV. Folge: Sie müssen eine Abrechnung erstellen – auch dann, wenn Ihr Mieter das gar nicht wünscht, wie der BGH ausdrücklich klarstellte. Und dafür müssen Sie wiederum den individuellen Verbrauch Ihres Mieters erfassen.

TIPP: Betriebskosten

Sich mit Blick auf die HeizkV regelgerecht zu verhalten, ist weder schwer noch teuer: Die Ausstattung mit Wärmezählern – oft sind es Flüssigkeitsampullen an den Heizkörpern, deren Maß an Verdunstung den Verbrauch anzeigt – können Sie als Betriebskosten auf Ihren Mieter umlegen. Ebenso die Austausch-, Mess- und Eichkosten von Wärmezählern. Und: Sie laufen keine Gefahr, dass Ihr Mieter die Abrechnung um 15% zu Ihren Lasten kürzt.

In diesen Fällen brauchen Sie die Heizkostenverordnung nicht zu beachten

Von Ihrer Verpflichtung, über die Heizkosten nach Verbrauch und Wohnfläche abzurechnen, gibt es Ausnahmen. In den folgenden Fällen dürfen Sie über die Heizkosten auch verbrauchsunabhängig abrechnen:

- Die individuelle Verbrauchserfassung ist technisch nicht möglich oder wäre für Sie mit völlig unverhältnismäßigen Kosten verbunden.
- Bei den Mieträumen handelt es sich um solche, die als Alters- und Pflegeheim oder als Studenten- und Lehrlingsheim genutzt werden.
- Die Mieträume wurden vor dem 01.07.1981 fertiggestellt und der Mieter kann aus technischen Gründen seinen Wärmeverbrauch nicht beeinflussen.
- Die Mieträume werden überwiegend mit Wärme aus einer Anlage der Kraft-Wärme-Kopplung versorgt.
- Die Mieträume werden überwiegend mit Wärme aus einer Anlage zur Rückgewinnung von Wärme oder durch Wärmepumpen oder Solaranlagen versorgt.
- Die Mietwohnung befindet sich in dem Gebäude, in dem Sie selbst wohnen und wo es insgesamt nur zwei Wohnungen gibt.

Zwangsräumung

Was tun bei (zu) hohen Transport- und Schlüsseldienstkosten?

Frage: *Kürzlich war es endlich soweit: Nach gewonnenem Räumungsprozess hat der Gerichtsvollzieher die Wohnung meines Mieters geräumt. Die restlichen Sachen des Mieters ließ der Gerichtsvollzieher einlagern, das Schloss zur Wohnung wurde ausgetauscht. Die Rechnungen, die ich für den Transport und die Schlossauswechslung später erhielt, erschienen mir sehr hoch. Und tatsächlich: Andere Firmen wären weitaus kostengünstiger gewesen, als die vom Gerichtsvollzieher beauftragten. Was kann ich tun?*

VermieterRecht vertraulich: Zwar muss Ihr Mieter die Kosten für Transport und Einlagerung seiner Sachen sowie die für den Schlosser übernehmen; in der Praxis bleiben jedoch oft die Vermieter auf diesen Kosten sitzen, weil bei den Mietern „nichts zu holen“ ist. Ihr Interesse an möglichst geringen Kosten ist deshalb allzu verständlich.

Zunächst einmal gilt: Die Durchführung der Zwangsräumung ist allein Sache des zuständigen Gerichtsvollziehers, der die hierfür erforderlichen Firmen selbst auswählt. Zwar können Sie ihm anbieten, selbst das Transportunternehmen und den Schlosser auszuwählen – annehmen muss er Ihr Angebot aber nicht.

So kostengünstig wie möglich

Allerdings hat der Gerichtsvollzieher die Pflicht, die Zwangsvollstreckung so kostengünstig wie möglich durchzuführen. Ihr Vorteil: Nicht Sie müssen begründen, dass die von ihm beauftragten Firmen zu teuer waren, sondern der Gerichtsvollzieher muss beweisen, dass er seiner Verpflichtung nachgekommen ist. Diese Grundsätze hat das Amtsgericht Berlin-Mitte erst kürzlich in einem mittlerweile rechtskräftigen Urteil bestätigt (Az. 32 M 8129/05).

Dies bedeutet allerdings nicht, dass er stets die billigsten Firmen beauftragen muss, sondern er darf bei seiner Auswahl auch deren Zuverlässigkeit und Kompetenz berücksichtigen. Konkret: Der Gerichtsvollzieher kann die Firmen seines Vertrauens auswählen, wenn er Ihnen dies nachvollziehbar begründet und sich die Preise im Rahmen des Marktüblichen halten.

TIPP: Kosten prüfen lassen

Erscheinen Ihnen die Rechnungen der vom Gerichtsvollzieher beauftragten Firmen zu hoch und hat der Gerichtsvollzieher die Wahl dieser Firmen nicht näher begründet, sollten Sie eine gerichtliche Überprüfung der Kosten beantragen. Hierzu richten Sie das folgende Schreiben an das Amtsgericht, bei dem auch der Räumungsprozess geführt wurde, wobei Sie das gerichtliche Aktenzeichen angeben: *„Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit beantrage ich die Überprüfung der Kosten der Zwangsräumung, da ich diese für überhöht halte (vgl. § 5 GvKostG, § 66 Abs. 2 GKG). Mit freundlichen Grüßen.“*

Sicher kündigen

Muss ich meinen Mieter auch vor einer ordentlichen Kündigung abmahnen?

Frage: *Mein Mieter zahlt die Miete immer wieder unpünktlich und ich bin nicht gewillt, dies länger hinzunehmen, zumal ich meine Wohnung auch gut neu vermieten könnte. Ich habe gelesen, dass ich meinem Mieter in diesem Fall auch ordentlich mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten kündigen kann, nur weiß ich nicht, ob ich ihn vorher noch abmahnen muss. Wie ist die Rechtslage?*

VermieterRecht vertraulich: Verletzt Ihr Mieter „seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich“, können Sie ihm als Vermieter den Mietvertrag ordentlich kündigen. Also auch wegen wiederholt unpünktlicher Mietzahlung, wie der Bundesgerichtshof (BGH) vor einiger Zeit noch einmal klargestellt hat (BGH, Az. VIII ZR 364/04).

Anders als bei der fristlosen Kündigung schreibt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) Ihnen bei der ordentlichen Kündigung nicht vor, dass Sie Ihren Mieter zuvor erfolglos abgemahnt haben müssen.

Wiederholungsgefahr erforderlich

Durch die Hintertür wird genau dies von vielen Richtern aber dennoch verlangt: Als erheblich wird die Pflichtverletzung nämlich oft nur gewertet, wenn „Wiederholungsgefahr“ besteht, also dann, wenn der Mieter sie trotz einer Abmahnung begangen hat.

TIPP: Immer abmahnen

Gehen Sie kein unnötiges Risiko ein, sondern mahnen Sie Ihren Mieter auch vor Ausspruch einer ordentlichen Kündigung immer ab. Be-

schreiben Sie seine Pflichtverletzung dabei so genau wie möglich und kündigen Sie Ihrem Mieter dann „fristlos, hilfsweise fristgemäß“. Denn mit Ihrer Abmahnung haben Sie nun auch die rechtliche Voraussetzung für eine fristlose Kündigung geschaffen.

Zahlungsverzug des Mieters

Übrigens: Da die Pflichtverletzung des Mieters „schuldhaft“ sein muss, glauben viele Mieter, eine ordentliche Kündigung wegen nicht oder verspätet gezahlter Miete sei Ihnen nicht möglich. Diese Auffassung ist falsch, denn der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein Schuldner seine unzureichende finanzielle Leistungsfähigkeit stets zu vertreten hat, seine hierauf gründenden Pflichtverletzungen also immer schuldhaft sind.

Ihre Rechte als Vermieter

Vorsicht: Ihr Vermieterpfandrecht kann zum Bumerang werden

Um Ihre Mietforderungen zu sichern, haben Sie als Vermieter am Eigentum Ihres Mieters ein Pfandrecht. Doch Vorsicht: dieses gesetzliche Pfandrecht kann Ihnen mehr schaden als nutzen.

Ist das Mietverhältnis beendet, Ihr Mieter aber mit seiner Miete im Rückstand, dürfen Sie verlangen, dass er

sein Eigentum nicht aus der Wohnung fortschafft, bis er seine Schulden vollständig gezahlt hat. Und räumt Ihr Mieter bei Mietende die Wohnung nicht, können Sie für die Zeit, in der Ihnen die Wohnung gegen Ihren Willen vorenthalten wird, eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete von ihm verlangen. Soweit, so gut.

Nutzungsentschädigung

Eines müssen Sie dabei aber immer beachten: Haben Sie Ihr Vermieterpfandrecht geltend gemacht und hat der Mieter die Wohnung nicht vollständig geräumt, muss er Ihnen auch keine Nutzungsentschädigung zahlen. Denn wegen des Pfandrechts ist Ihr Mieter zur Räumung ja aus Rechtsgründen gehindert. In diesem Sinne hat unlängst auch das Berliner Kammergericht (KG) entschieden: Entweder machen Sie Ihr Pfandrecht oder aber eine Nutzungsentschädigung geltend – beides zusammen geht nicht (KG Berlin, Az. 8 U 144/04).

Mietminderung

Einbehaltene Miete muss der Mieter bei Mietende zurückzahlen

Hat die Wohnung einen Mietmangel, darf Ihr Mieter die Miete kürzen. In angemessener Höhe und nur solange der Mangel besteht. Daneben darf er als Druckmittel einen Teil der Miete einbehalten, damit Sie den Mangel beseitigen. Aber nur, solange das Mietverhältnis besteht.

Ein Fall aus der Praxis: Ein Mieter hat die Miete nicht vollständig gezahlt, weil die Fenster seiner Wohnung undicht sind. Satte 40% hat der Mieter, der inzwischen gekündigt hat und ausgezogen ist, von der Miete einbehalten. Dabei entfielen auf die Minderung angemessene 10%, die restlichen 30% behielt er als Druckmittel ein, damit die Fenster repariert werden.

Druckmittel bis Mietende

Was viele Mieter nicht wissen: Bei Mietende erlischt automatisch ihr Zurückbehaltungsrecht. Als Druckmittel einbehaltene Anteile der Miete müssen sie dem Vermieter nun in voller Höhe erstatten. Wohlgemerkt, nur die zurückbehaltene Miete, nicht die vom Mieter zu Recht geminderte Miete. Denn mit Ende des Mietvertrags hat der Mieter kein Interesse mehr, dass vorhandene Mietmängel behoben werden.

Energie sparen

Mit einer Wärmepumpe können Sie über 40% Heizkosten sparen

Die Gas- und Heizölpreise ziehen weiter kräftig an. Das lässt jedoch all diejenigen Gebäudeeigentümer kalt, die bei Heizenergie auf Energie sparende Wärmepumpen setzen. Ein weiterer Vorteil: Die Vermietungsmöglichkeiten sind bei derart ausgestatteten Mietwohnungen deutlich besser.

Das Energiesparprinzip von Wärmepumpen ist denkbar einfach: Genutzt wird die natürliche Umgebungswärme zur Beheizung von Räumen und Wasser, wobei es zwei Verfahren gibt:

Luft-Wasser-Wärmepumpen

Hierbei wird die Wärme der Luft mittels elektrischer Energie in Heizwärme umgewandelt. Das hierzu erforderliche Gerät können Sie sowohl innerhalb als auch außerhalb Ihres Gebäudes aufstellen. Es hat in etwa eine Größe von 2–3 qm Grundfläche.

Sole-Wasser-Wärmepumpen

Bei dieser Variante wird die Wärme mittels einer Sonde oder eines Erd-

kollektors direkt aus dem Erdreich gewonnen. Durch die recht konstanten Temperaturen des Bodens sind diese Wärmepumpen sehr effizient. So können sie aus 1 kW Strom bis zu 4 kW Heizleistung erzeugen. Am ergiebigsten sind Pumpen, die bis in das Grundwasser vorstoßen, da dieses auch im Winter sehr temperaturstabil ist. Von Vorteil ist dabei, dass sich Wärmepumpen nicht nur bei Neubauten, sondern ebenso bei Altbauten eignen.

Sie können die Miete erhöhen

Ebenfalls für Sie von Vorteil ist, dass die Ausrüstung Ihres Gebäudes mit einer Wärmepumpe eine Modernisierung darstellt. Folge: Ihr Mieter muss die erforderlichen Arbeiten dulden und Ihnen nach Fertigstellung einen Modernisierungszuschlag zahlen. Um bis zu 11% der angefallenen Kosten können Sie die jährliche Miete erhöhen. Die meisten Mieter sind damit einverstanden – Ihre Ersparnis bei den Heiz- und Warmwasserkosten ist oftmals höher.

Die nächste Ausgabe von VermieterRecht vertraulich erscheint für Sie am 28. September. Darin lesen Sie unter anderem:

- Ihr Mieter beseitigt Mietmängel selbst – wann Sie die Kosten nicht erstatten müssen
- Betriebskosten – Heizöl können Sie auf zwei unterschiedliche Arten abrechnen
- Mietzuschlag und Ablehnungsrecht – worauf es für Sie bei der Untermiete ankommt