

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



Selbst Schuld!

Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

musste sich kürzlich ein Mieter vom Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe sagen lassen. Was war passiert? Auf Rat eines Mieterschutzvereins hatte der Mieter die Zahlung der monatlichen Nebenkosten eingestellt. Auf diese Weise wollte er seinen Vermieter zwingen, ihm die Abrechnungsbelege für frühere Nebenkostenabrechnungen zu kopieren und ihm zuzusenden.

Anders als der Mieterverein wusste der Vermieter aber, dass er hierzu nicht grundsätzlich verpflichtet ist. Er fackelte deshalb nicht lange und kündigte seinem Mieter wegen Zahlungsverzuges. Fristlos. Die Richter am BGH bestätigten nun diese Kündigung und ließen auch nicht gelten, dass der Mieter falsch beraten wurde: „Das Verschulden des Mietervereins muss sich der Mieter als sein eigenes Verschulden zurechnen“. Etwas Tröstliches gaben die Richter dem Mieter dann aber doch noch mit auf den Weg: Wegen der Falschberatung habe sich der Mieterverein wohl haftbar gemacht, sodass dieser ihm die erlittenen finanziellen Einbußen ersetzen müsse.

Was der Fall zeigt? Auf die Beratung kommt es an! Und da fahren Sie als Vermieter mit **VermieterRecht vertraulich** am Allerbesten. Ein „Selbst Schuld“ werden Sie aus Karlsruhe – oder von sonst einem Gericht – sicher nicht hören müssen!

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
und Chefredakteur

Mietausfälle vermeiden

Legen Sie selbst fest, wann Ihr Mieter die Wohnung zurückgeben muss

Irgendwann ist jedes Mietverhältnis einmal zu Ende – fragt sich nur wann genau. Denn ob der Mieter Ihnen die Wohnung am letzten Tag des Monats oder aber am darauf folgenden Monatsersten zurückgeben muss, ist unter den Gerichten streitig. Doch Sie können (und sollten) Vorsorge treffen.

Die allermeisten Mietverträge werden durch Kündigung (daneben: Mietaufhebungsvertrag) beendet und enden dann mit Ablauf der Kündigungsfrist. Weil das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) vorsieht, dass die Kündigung zum „Ablauf eines Monats“ zulässig ist, meinen viele Gerichte, die Mieter müssen die Mieträume erst danach an ihre Vermieter zurückgeben. Also am ersten Tag des nächsten Monats.

Schnelle Nachvermietung

Dies ist für Sie als Vermieter ungünstig, denn Sie wollen natürlich nahtlos weitervermieten. In aller Regel wünscht der neue Mieter auch, am Monatsersten schon einzuziehen. Dies zu bewerkstelligen ist Ihnen aber gerade nicht möglich, wenn Sie die Wohnung erst an diesem Tag vom bisherigen Mieter übergeben bekommen. Genau dies aber kann passieren, denn viele Mieter wissen um ihre Rechte und räumen so spät wie möglich.

Es drohen Mietverluste

Schnell kann ein Mietinteressent das Interesse an der Anmietung verlieren, wenn er zwischen seinem Auszug und seinem Einzug noch einen „Zwischenstopp“ einlegen muss. Dies zumal ihn die Einlagerungs- und Hotelkosten ganz schön teuer kommen können.

Aus diesem Grund kann es in der Praxis leicht passieren, dass Sie eine Neuvermietung erst zum nächsten Monat bewerkstelligen können: Wegen der Mietverluste eine ganz schön teure Angelegenheit für Sie als Vermieter.

➔ TIPP: Vorsorge treffen

Was viele Vermieter nicht wissen: Sie können Vorsorge treffen und dieses Risiko für sich ausschalten. Hierzu brauchen Sie nur die folgende Formulierung in Ihren Mietvertrag aufnehmen, und zwar unter der Rubrik „Sonstige Vereinbarungen“. Auf diese Weise stellen Sie sicher, dass Ihr Mieter Ihnen bei Mietende die Mieträume sicher am letzten Tag des Monats zurückzugeben hat: „Endet das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung oder durch Vertrag zum Ende eines Monats, so ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache mit Ablauf des letzten Tages dieses Monats spätestens an den Vermieter zurückzugeben.“

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Eigentümergemeinschaft: So finden Sie den richtigen Verwalter 2
- Ihr Mieter ist unbekannt verzogen – so setzen Sie Ihre Rechte dennoch durch 4–5
- Miete, Betriebskosten, Kautions & Kündigung: Dies sind Ihre Rechte, wenn Sie eine vermietete Immobilie kaufen 6
- Bei Mietende muss der Mieter Ihnen die einbehaltene Miete nachzahlen 8

Eigentümergeinschaft

So finden Sie den richtigen Verwalter

Viele Wohnungseigentümer sind mit ihrem Verwalter unzufrieden. Dennoch ist seine vorzeitige Ablösung meistens nicht möglich und die Gemeinschaft über Jahre an den Verwalter gebunden. Umso wichtiger ist es daher für Sie, auf die Auswahl des Verwalters größte Sorgsamkeit zu verwenden. Denn letztlich steigert ein guter Verwalter auch die Rendite Ihrer Investition: Die Wohnung in einem solide geführten Haus vermietet und verkauft sich einfach besser.

Ein Verwalter muss ein guter Kaufmann und ein umsichtiger Organisator sein, doch wie will man das feststellen? Ganz klar: Ein persönliches Gespräch ist für die Auswahl eines Verwalters natürlich wichtig. Doch sollte auch klar sein, dass der Eindruck auf Grund eines oft nur 10-minütigen Vorstellungsgesprächs keine ausreichende Grundlage dafür sein kann, jemanden mit der verantwortungsvollen Aufgabe der Hausverwaltung zu beauftragen.

Qualität macht sich bezahlt

Erschwert wird die Auswahl dadurch, dass die Zahl der Anbieter hoch ist und es sich bei einem Wohnungsverwalter nicht um einen rechtlich geschützten Beruf handelt. Die größte Gewähr für sorgfältige Arbeit bietet Ihnen noch ein Verwalter, der gelernter Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder Immobilienfachwirt/in ist.

TIPP: Referenzen einholen

Hinzukommen muss natürlich eine langjährige praktische Erfahrung auf diesem Gebiet. Zu ihrem Nachweis sollte Ihre WEG sich Referenzen der jeweiligen Verwaltungen vorlegen lassen. Prüfen Sie dabei, wie viele Wohnungen verwaltet werden und seit wann. Scheuen Sie sich auch nicht, mit den jeweiligen Eigentümern Kontakt aufzunehmen und sich gezielt nach deren Zufriedenheit mit der Hausverwaltung zu erkundigen.

Verbandszugehörigkeit

Viele Hausverwalter sind in einem Verband organisiert, etwa im Bundes-

verband Wohnungs- und Immobilienverwalter oder im Immobilienverband Deutschland. Sicher: Eine Garantie für Qualität ist eine solche Mitgliedschaft nicht, denn „schwarze Schafe“ gibt es überall.

TIPP: Haftpflichtversicherung

Richten Sie Ihr besonderes Augenmerk darauf, dass Ihr Verwalter gegen Vermögensschäden haftpflichtversichert ist und eine Deckungssumme von mindestens 100.000 € vereinbart wurde. Die Praxis zeigt nämlich, dass dies leider nicht selbstverständlich ist. Ihre WEG sollte sich zur eigenen Sicherheit deshalb vor Abschluss eines Verwaltungsvertrages unbedingt den entsprechenden Versicherungsschein zeigen lassen.

Und doch können Sie die Verbandszugehörigkeit als positiven Anhaltspunkt werten. Denn werden den Verbänden Unregelmäßigkeiten oder sonstige Verfehlungen ihrer Mitglieder bekannt, so betreiben sie von sich aus den Ausschluss der betreffenden Mitglieder.

Nur bewährte Verwalterverträge verwenden

Grundsätzlich können Sie den Verwaltervertrag frei aushandeln. Besser ist es aber, sich dabei eines Standardvertrages zu bedienen. Grund: In diesem Fall findet das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen Anwendung und schützt Sie vor einseitig nachteiligen Klauseln.

Einen Mustervertrag gibt es beim Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (www.wohnungsverwalter.de). Gibt der Verwalter vor, einen Standardvertrag nicht zur Hand zu haben: Lassen Sie die Finger besser weg, denn dies zeigt nur seine fehlende Professionalität.

Energiesparen: Der Energiepass kommt erst 2008

Eigentlich hätte er schon dieses Jahr in Kraft treten sollen, nun ist die Einführung des Gebäudeenergieausweises aber erst für den 1. Januar 2008 beschlossen worden. Zwei Varianten wird es geben:

Bedarfsausweis

Sind Sie Eigentümer von Gebäuden, die vor 1978 errichtet wurden und die weniger als fünf Wohnungen haben, müssen Sie ab 2008 einen bedarfsorientierten Energiepass vorweisen. Das Gleiche gilt, wenn Ihnen Mittel aus dem KfW Förderprogramm „Gebäudesanierung“ bewilligt wurden. Der Ausweis gibt Aufschluss über den Energiebedarf anhand der Gebäudesubstanz (Fenster, Wände, Dach), die Verbrauchsgewohnheiten der Bewohner werden hierbei also nicht berücksichtigt. Die Kosten für diesen Pass werden bei etwa 80 bis 120 Euro liegen.

Verbrauchsausweis

Ist Ihr Gebäude nach 1978 errichtet worden, reicht ein verbrauchsorientierter Ausweis. Das Gleiche gilt, wenn das Haus zwar älter ist, Sie aber zwischenzeitlich modernisiert haben. Bei dieser Ausweis-Variante wird der künftige Energieverbrauch anhand der in der Vergangenheit angefallenen Energiekosten ermittelt. Diese Ausweise sind günstiger, ihre Ausfertigung wird etwa zwischen 40 und 60 Euro kosten.

Beide Energieausweise, die auch konkrete Vorschläge zur Energieeinsparung enthalten werden, können von sogenannten Energiefachberatern, darunter Architekten und Handwerker mit Zusatzqualifikation, ausgestellt werden. Die Laufzeit liegt bei 10 Jahren, danach muss dann ein neuer Pass beantragt werden.

Optimales Forderungsmanagement

Der 31.12. ist Verjährungstag – Prüfen Sie alle Ihre Forderungen genau

Der Jahreswechsel an Silvester ist ein Grund zu feiern – für Sie als Vermieter ist er aber auch ein besonderer Stichtag. Denn am 31.12.2006 verjähren um 0.00 Uhr alle Forderungen gegen Ihre Mieter, soweit diese im Jahr 2003 entstanden sind. Da heißt es genau zu prüfen – damit Sie keinen Cent verlieren.

Miete und Betriebskosten

Betroffen von diesem Verjährungstichtag sind zunächst einmal alle Ihre Ansprüche wegen nicht gezahlter Miete und Nebenkosten. Hinzu kommen die Ansprüche gegen Ihren Mieter wegen einer Nachforderung aus der ihm im Jahr 2003 zugestellten Betriebskostenabrechnung, also für das Abrechnungsjahr 2002. Und schließlich verjährt auch Ihr Anspruch auf Zahlung der Mietkaution nach drei Jahren.

3-jährige Regelverjährung

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre. Weil die Frist immer erst am Ende eines Jahres zu laufen beginnt, endet sie auch immer zum 31.12. eines jeden Jahres. In diesem Jahr sind es also alle Forderungen aus 2003.

Beispiel: In den Monaten März, April und Mai 2003 hatte Ihr Mieter die Miete nicht in voller Höhe überwiesen. Er meinte, wegen undichter Fenster die monatliche Miete um 30 € (= 5% der Miete) kürzen zu dürfen. Ihre Prüfung ergab jedoch, dass die Fenster einwandfrei waren, der Mieter zur Minderung also nicht berechtigt war. Ihr Mieter ist Ihnen für die drei Monate daher insgesamt noch 90 € Miete schuldig. Diesen Mietrückstand müssen Sie bis 31.12.2006 gerichtlich geltend gemacht haben.

Einrede der Verjährung

Automatisch geht die Forderung jedoch nicht verloren, vielmehr muss Ihr Mieter die „Einrede der Verjährung“ erheben, sich auf die Verjährung also berufen.

Tut er dies nicht, können Sie als Vermieter auch eine an sich eigentlich ver-

jährte Forderung vom Gericht noch zuerkannt bekommen. Grund: Das Gericht prüft nicht von sich aus, also von Amts wegen, ob die Ansprüche, deretwegen gestritten wird, verjährt sein könnten.

Richter ablehnen

Weil das so ist, darf das Gericht auch nicht darauf hinweisen, dass die Verjährungsfrist abgelaufen ist. Gerade dies geschieht allerdings gar nicht so selten, wenn auch „durch die Blume“.

Etwa indem der Richter lapidar äußert: „Die Mieten sind ja schon ganz schön alt“. Lassen Sie sich dies nicht gefallen und lehnen Sie einen solchen Richter wegen Befangenheit ab. Das Recht dazu haben Sie. Jeder Richter ist zur Neutralität verpflichtet und darf solcherlei „Hilfestellung“ niemandem geben.

Verjährung zu Ihren Gunsten

Die Verjährung am 31.12.2006 kann sich auch zu Ihren Gunsten als Vermieter auswirken: Hat Ihr Mieter im Jahr 2003 zuviel Miete gezahlt bzw. hat sich in diesem Jahr zu seinen Gunsten ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2002 ergeben, verjähren diese Forderungen ebenso mit dem kommenden Jahreswechsel.

Beispiel: Am 14.05.2003 haben Sie Ihrem Mieter ein Mieterhöhungsschreiben zugesandt, wonach seine Miete um monatlich 16 € erhöht wird. Der Mieter stimmt der Erhöhung zu und zahlt die erhöhte Miete ab dem 01.06.2003. Später erfährt er, dass er die erhöhte Miete erst mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung, also erst zum 01.08.2004 hätte zahlen müssen.

Klage und Mahnbescheid

Um die Verjährung Ihrer Ansprüche am 31.12.2006 zu hindern, müssen Sie Ihre Forderungen rechtzeitig beim zuständigen Amtsgericht geltend gemacht haben.

TIPP: Schnell Handeln

Versäumen Sie die gerichtliche Geltendmachung, haben Sie als Vermieter das Nachsehen. Lassen Sie sich daher nicht darauf ein, wenn Ihr Mieter Sie bis Januar vertrösten will. Natürlich ist es möglich, dass er seinen Zahlungsverpflichtungen dann nachkommt. Es kann aber auch genauso gut sein, dass er Ihnen dann die Einrede der Verjährung entgegenhält. Beantragen Sie zu Ihrer eigenen Sicherheit daher bis Jahresende unbedingt noch einen Mahnbescheid. Nur so hemmen Sie den Lauf der Verjährung und machen Ihre Forderungen „verjährungssicher“.

Vereinfachtes Verfahren

In Ihrem Mahnbescheidsantrag, den Sie in gut sortierten Schreibwarengeschäften erhalten, müssen Sie immer den Grund Ihrer Forderung angeben. Dabei reicht es aus, wenn Sie etwa schreiben: „Mietforderung 01.06.2003 bis 30.09.2003“, oder „Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung vom 27.12.2003“.

Ihr Vorteil: Den Mahnbescheid können Sie auch „auf den letzten Drücker“, sprich in den letzten Tagen des Dezembers beantragen und Ihre Forderungen so noch rechtssicher machen.

Wichtig: Wenn Ihr Mieter unbekannt verzogen ist, müssen Sie aber eine Klage erheben und dabei deren öffentliche Zustellung beantragen. Wie das im Einzelnen geht, lesen Sie auf den nächsten Seiten.

TIPP: Genau rechnen

Wenn Sie sich wegen der Höhe des Mietrückstandes nicht ganz sicher sind, bzw. Ihnen die Zeit fehlen sollte, diesen genau zu berechnen, beantragen Sie lieber zu viel. Zwar ist eine spätere Rücknahme des Mahnbescheides kostenpflichtig. Der Verlust von offenen Mieten kann Sie jedoch leicht sehr viel teurer kommen.

Wissen sollten Sie, dass der von Ihnen so erwirkte Zahlungstitel 30 Jahre lang gültig ist und ein insolventer Mieter in dieser Zeit wieder zu Geld (Arbeitseinkommen, Erbschaft, Lottogewinn etc.) kommen kann.

Klage mit öffentlicher Zustellung

Ihr Mieter ist unbekannt verzogenen – so setzen Sie Ihre Rechte dennoch durch

Manche Mieter sind besonders dreist und ziehen bei „Nacht und Nebel“ aus, andere geben Ihnen als Vermieter keine oder aber eine falsche Anschrift an. Haben Sie noch Forderungen gegen Ihren Mieter, kann dies heikel sein, denn es droht Verjährung. Es gibt jedoch eine Lösung: Sie klagen mit öffentlicher Zustellung.

Nicht wenige Mieter versuchen sich auf die beschriebene Weise einem Gerichtsverfahren zu entziehen. Nicht ohne Grund: Bei Mietende bestehen häufig beträchtliche Mietschulden, zumal dann, wenn Sie als Vermieter deshalb kündigen mussten. Zudem versuchen manche Mieter, auf diese Weise Schadensersatzforderungen oder Betriebskosten-Nachzahlungen zu entgehen.

Sie müssen schnell handeln

Vor allem bei Schönheitsreparaturen und Sachbeschädigungen läuft die Zeit gegen Sie: Als Vermieter bleiben Ihnen wegen der Verjährung nämlich nur sechs Monate, Ihre Forderung gegen Ihren Ex-Mieter gerichtlich geltend zu machen. Dabei beginnt diese Frist mit dem Tag, an dem Sie die Mieträume bzw. alle Schlüssel hierzu zurückerhalten haben. Sechs Monate sind eine sehr kurze Zeit, wie so manchem Mieter wohl bewusst ist, was sich daran zeigt, dass er nach Ablauf der sechs Monate wieder „auftaucht“.

Nutzen Sie die öffentliche Zustellung

Als Vermieter sind Sie in solchen Fällen aber nicht schutzlos. Denn die Zivilprozessordnung (ZPO) sieht die Möglichkeit vor, eine Klage öffentlich zustellen zu lassen. So können Sie ein Urteil gegen Ihren Mieter erhalten, ohne dass Ihnen dessen Aufenthaltsort bekannt sein muss.

Ganz klar: Um die Zwangsvollstreckung im Anschluss an das Urteil gegen Ihren ehemaligen Mieter betreiben zu können, brauchen Sie dessen Anschrift. Allerdings haben Sie nun 30 Jahre Zeit, seinen Aufenthaltsort zu ermitteln. So lange ist die Vollstreckung eines Urteils nämlich möglich. In dieser langen Zeit

werden die meisten Schuldner aufgespürt und so manche Forderung kann noch erfolgreich durchgesetzt werden.

Haben Sie dagegen wegen seines unbekanntes Aufenthaltsorts keine Klage gegen Ihren ehemaligen Mieter erhoben, sind Ihre Forderungen wegen Verjährung schon nach sehr viel kürzerer Zeit nicht mehr durchsetzbar: Nämlich nach sechs Monaten wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen und nach drei Jahren wegen nicht gezahlter Miete und Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen.

Schnelles Handeln ist wichtig

Ist der ehemalige Mieter unbekannt verzogen und haben Sie als Vermieter noch Forderungen gegen ihn, müssen Sie deshalb schnell reagieren. Um der drohenden Verjährung zu entgehen, müssen Sie fristgerecht eine Klage fertigen und dabei zusätzlich beantragen, dass dieselbe vom Gericht öffentlich zugestellt wird.

TIPP: Auf Nummer sicher gehen

Hat Ihr Mieter Ihnen seine neue Anschrift zwar mitgeteilt, haben Sie aber Zweifel an deren Richtigkeit, sollten Sie ebenfalls eine Klage mit öffentlicher Zustellung erheben.

Denn ein Mahnbescheid wäre dann mit einem zu großen Risiko für Sie verbunden. Kann dieser wegen einer falschen Anschrift nicht zugestellt werden, würde die Verjährung nach einer neueren Entscheidung des Bundesgerichtshofes nämlich nicht unterbrochen. Und vorbeugen können Sie hier nicht: Eine öffentliche Zustellung gibt es nur bei einer Klage, nicht aber bei einem Mahnbescheid.

Aushang bei Gericht

Die öffentliche Zustellung funktioniert so, dass dem Beklagten die Klage nicht wie sonst üblich, persönlich zugestellt wird, sondern ihm das Gericht hiervon durch einen Aushang Kenntnis gibt. Zu diesem Zweck sind in allen Ge-

richten Schaukästen, sogenannte Gerichtstafeln, angebracht. Darin wird der Beklagte mit seiner zuletzt gültigen Anschrift angegeben und er darauf hingewiesen, dass eine Klage gegen ihn eingegangen ist und wo er sie einsehen kann.

Ob der Beklagte von der Mitteilung auf der Gerichtstafel wirklich erfährt, ist unerheblich. Allein durch den Aushang gilt die Klage als zugestellt und dem Gericht ist es daraufhin möglich, einen Termin zur mündlichen Verhandlung anzuberaumen. Die Ladung zu diesem Termin wird auf die gleiche Weise öffentlich zugestellt. Wenn die Verhandlung dann stattfindet, können Sie die Verurteilung des Ex-Mieters beantragen, obwohl er selbst nicht erschienen ist – denn Klage und Terminladung sind ihm ordnungsgemäß zugestellt worden.

Dass jemand verurteilt wird, obwohl er von einer gegen ihn gerichteten Klage überhaupt nichts weiß, ist eine absolute Ausnahme, die an strenge Voraussetzungen geknüpft ist. So müssen Sie als Kläger nachweisen, dass Sie sich darum bemüht haben, die Anschrift des Ex-Mieters ausfindig zu machen. Dabei verlangen die Gerichte, dass Sie alle Möglichkeiten der Anschriftenermittlung ausgeschöpft haben. Hierzu gehören:

- Anfrage beim Melderegister
- Detekteiauskunft
- Recherche bei Nachbarn
- Recherche beim Arbeitgeber

Melderegisteranfrage

Für die Einholung einer Melderegisterauskunft bei der Stadtverwaltung brauchen Sie ein „berechtigtes Interesse“. Dies haben Sie aber immer dann, wenn Sie ein Gerichtsverfahren gegen Ihren Schuldner betreiben müssen. Machen Sie hierauf am besten schon bei Ihrer Anfrage aufmerksam, damit für Rückfragen keine wertvolle Zeit verloren geht. Die Kosten für eine Registerauskunft liegen bei 3 € bis 5 €. Diese Kosten müssen Sie zwar zunächst be-

zahlen, doch können Sie von Ihrem Ex-Mieter hierfür Ersatz verlangen.

Detekteiauskunft

Viele Gerichte halten zudem eine Detekteiauskunft für die Bewilligung einer öffentlichen Zustellung für erforderlich.

Um hier auf der sicheren Seite zu sein, sollten Sie daher eine solche Auskunft vorlegen. In den Branchentelefonbüchern („Gelbe Seiten“) werben

viele Detekteien, die auf Aufenthaltsanfragen spezialisiert sind. Die Kosten für Aufenthaltsrecherchen liegen je nach Detektei zwischen 20 € und 70 €.

Dabei gilt auch hier, dass Sie diese (Mehr-) Kosten mit Ihrer Klage geltend machen können.

Recherche bei Nachbarn

Fast alle Gerichte verlangen für eine öffentliche Zustellung der Klage, dass Sie sich bei den ehemaligen Nachbarn

des Mietschuldners erfolglos nach dessen Verbleib erkundigt haben.

Recherche beim Arbeitgeber

Zur gebotenen Umsicht bei Abschluss eines Mietvertrages gehört es mittlerweile, dass Sie sich als Vermieter Gehaltsnachweise Ihres künftigen Mieters vorlegen lassen. Das wissen auch die Richter, weshalb sie von Ihnen auch verlangen, dass Sie sich dort ebenfalls nach dem Verbleib des Ex-Mieters erkundigt haben.

Muster

So beantragen Sie bei Gericht die öffentliche Zustellung

An das
Amts- / Landgericht _____

In dem Rechtsstreit
Vermieter ./ . Mieter
Aktenzeichen des Gerichts: _____

beantrage ich,

die Klage sowie die Ladung zum Termin zur mündlichen Verhandlung öffentlich zuzustellen.

Begründung:

Der Beklagte ist zwischenzeitlich unbekannt verzogen. Dies hat eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt ergeben.

Beweis: Auskunft des Einwohnermeldeamts vom 29.11.2006

Der Kläger hat darüber hinaus versucht, den Aufenthaltsort des Beklagten durch eine Detektei zu ermitteln. Jedoch führte auch dieser Versuch der Anschriftenermittlung zu keinen weiteren Erkenntnissen.

Beweis: Mitteilung der Detektei vom 01.12.2006

Der Kläger hat ferner versucht, den Aufenthaltsort des Beklagten durch Befragung seiner ehemaligen Nachbarn in Erfahrung zu bringen. Die Nachbarn konnten ebenfalls keine Angaben zum Verbleib des Beklagten machen. Schließlich ist dem Kläger ein etwaiger Arbeitgeber des Beklagten, der Auskunft über dessen derzeitigen Aufenthaltsort geben könnte, nicht bekannt.

Es ist daher antragsgemäß zu entscheiden.

Der Kläger hat für die Einschaltung der Detektei einen Betrag in Höhe von 45,00 € und für die Auskunft des Einwohnermeldeamts 3,60 € aufwenden müssen.

Beweis: Kostenanforderung des Einwohnermeldeamts vom 29.11.2006
Rechnung der Detektei vom 01.12.2006

Diesen Beträge verlangt der Kläger als notwendige Kosten der Rechtsverfolgung von dem Beklagten ersetzt; **der Zahlungsantrag der Klage wird insofern um 48,60 € erweitert.**

gezeichnet: Kläger

Miete, Betriebskosten, Kautio n & Kündigung: Dies sind Ihre Rechte, wenn Sie eine vermietete Immobilie kaufen

„Kauf bricht nicht Miete“ – dieser Rechtsgrundsatz ist den meisten Menschen bekannt. Er besagt, dass Sie beim Kauf einer vermieteten Wohnung in alle Rechte und Pflichten des bestehenden Mietvertrages eintreten. Doch was heißt das konkret: Wer kann wann die Miete verlangen, wer muss die Betriebskostenabrechnung erstellen und wer hat das Recht zur Kündigung – Sie als Erwerber oder der Vorbesitzer?

Mit Ihrer Eintragung in das Grundbuch, also nicht schon bei Abschluss des Kaufvertrages vor dem Notar, werden Sie Eigentümer und Vermieter der Immobilie. Die gilt übrigens auch dann, wenn Sie die Immobilie nicht kaufen, sondern geschenkt oder zum Tausch erhalten.

■ Mietzahlung

Bis zum Zeitpunkt Ihrer Eintragung im Grundbuch stehen die Mieteinnahmen noch dem Vorbesitzer zu. Allerdings können Sie als Erwerber mit dem Vorbesitzer vereinbaren, dass schon zu einem früheren Zeitpunkt die Mieten an Sie geleistet werden müssen. In der Regel wird dann zugleich vereinbart, dass die Kosten der Immobilie (zum Beispiel Grundsteuer, Kanalgebühren) vom Erwerber zu tragen sind.

Ein solcher „Nutzen-Lasten-Wechsel“ im Kaufvertrag sieht etwa so aus: *„Es wird vereinbart, dass die Immobilie dem Käufer zum 01.12.2006 übergeben wird. Mit diesem Tag gehen Besitz, Nutzungen, öffentliche Lasten und Abgaben, die mit dem Grundstück verbundene Gefahr und Haftung auf den Käufer über.“*

➔ TIPP: Mieterinformation

Von Ihrem Erwerb des Mietobjekts erfährt der Mieter in der Regel nichts. Sie sollten ihn daher selbst frühzeitig darüber informieren und ihn auch darauf hinweisen, dass er die Miete nunmehr an Sie zu zahlen hat. Zur besseren Glaubwürdigkeit lassen Sie sich dies vom Voreigentümer bestätigen.

■ Betriebskostenabrechnung

Erwerben Sie das Mietobjekt während der Abrechnungsperiode, ist es Ihre Aufgabe über den gesamten Zeitraum abzurechnen. Der Voreigentümer ist nämlich zu einer Zwischenabrechnung nicht verpflichtet. Ihre Abrechnungspflicht erstreckt sich damit also auch auf die Zeit, in der Sie als Eigentümer noch nicht im Grundbuch eingetragen waren. Dies bedeutet auch, dass nur Sie vom Mieter ggf. eine Nachforderung verlangen können, bzw. ihm ein Guthaben auszahlen müssen.

➔ TIPP: Belege sichern

Die Praxis zeigt, dass dann, wenn der Verkauf unter „Dach und Fach“ ist, nur noch sehr schwer an die Abrechnungsunterlagen zu kommen ist. Verlangen Sie vom Veräußerer deshalb frühzeitig, dass er Ihnen alle für die Abrechnung notwendigen Belege aushändigt.

Hierzu ist der Vorbesitzer verpflichtet. Geschieht dies trotz Ihrer Aufforderung nicht, könnten Sie den Vorbesitzer auch auf Herausgabe der Unterlagen verklagen.

Wichtig: Für Abrechnungsperioden, die vor Ihrer Eintragung im Grundbuch bereits abgeschlossen waren, muss allein der frühere Eigentümer die Abrechnung erstellen.

■ Kautio n

Was viele Erwerber vermieteter Immobilien nicht wissen: Hat der Mieter an den Voreigentümer eine Kautio n gezahlt, kann er deren Rückzahlung bei Mietende auch von Ihnen als Erwerber verlangen.

Dies gilt selbst dann, wenn Sie selbst die Kautio n vom Voreigentümer nicht übertragen erhalten haben oder dieser insolvent geworden ist. Es ist deshalb für Sie besonders wichtig, dass Sie vom Vorbesitzer sämtliche Mietsicherheiten erhalten.

➔ TIPP: Versicherung verlangen

Aus diesem Grund sollten Sie in Ihren Kaufvertrag stets die folgende Versicherung aufnehmen: *„Der Verkäufer erklärt, er habe von den Mietern des Kaufgegenstandes insgesamt folgende Mietsicherheiten erhalten (...). Er verpflichtet sich, diese Mietsicherheiten auf den Erwerber vollständig bis zum (...) zu übertragen bzw. auszuzahlen“. Oder: „Der Verkäufer versichert, der Mieter (...) habe zum Mietvertrag vom (...) keine Mietsicherheit an ihn geleistet“.*

■ Kündigung

Als Erwerber einer Immobilie können Sie Ihren Mietern erst kündigen, wenn Sie im Grundbuch eingetragen sind. Vorher ist Ihnen eine Kündigung aber dann möglich, wenn Sie vom Veräußerer eine entsprechende Vollmacht haben. Was aber ist, wenn Sie im Grundbuch zwar eingetragen sind, Sie dem Mieter wegen einer Pflichtverletzung kündigen wollen, die noch vor Eigentumsübergang erfolgte?

Beispiel: Der Mieter hat den Vorbesitzer grob beleidigt bzw. den Hausfrieden durch fortgesetzte Lärmbelästigungen nachhaltig gestört.

Zu fragen ist in diesen Fällen, ob sich die Vertragsverletzung auf das Mietverhältnis selbst bezieht. Ist dies zu bejahen, können Sie als Erwerber das Mietverhältnis kündigen. Im Beispiel wäre Ihnen deshalb die Kündigung wegen der Beleidigung nicht möglich, wohl aber die Kündigung wegen der unzumutbaren Ruhestörung – sofern diese weiter andauert.

Diese Kündigungsfristen gelten

Wollen Sie Ihrem Mieter ordentlich kündigen, müssen Sie bedenken, dass Ihre Kündigungsfrist drei, sechs oder neun Monate beträgt, je nachdem, ob das Mietverhältnis insgesamt bis zu fünf Jahre, mehr als fünf Jahre oder mehr als acht Jahre bestanden hat.

Vermietungsalltag

Ohne Ihre Zustimmung darf Ihr Mieter einen Ofen nicht einbauen

Frage: Mein Mieter möchte – auf eigene Kosten – einen transportablen Kaminofen in seiner Mietwohnung aufstellen. Er hat mir versichert, dass alle Auflagen des Schornsteinfegers eingehalten werden. Dennoch ist mir das nicht so recht. Kann ich meinem Mieter seinen Wunsch versagen oder braucht er meine Zustimmung hierfür gar nicht?

VermieterRecht vertraulich: Grundsätzlich darf ein Mieter Einbauten in der Mietwohnung vornehmen, die nicht mit einem „gewichtigen Eingriff in die Bausubstanz“ verbunden sind. Genehmigungsfrei ist deshalb etwa der Einbau von Lichtschaltern, Steckdosen, Innenrollos, Handtuchhaltern, Waschbecken, Teppichböden, Gasdurchlauf-

erhitzern, Konsolen und Ähnlichem. Voraussetzung ist aber immer, dass die Einbauten fachgerecht vorgenommen werden und hiervon keine Gefährdungen für das Gebäude ausgehen. Auch ist klar: Ist das Mietverhältnis beendet, muss der Mieter sämtliche Einbauten wieder entfernen.

Ihrer Genehmigung bedarf es dagegen, wenn die Einbauten des Mieters die Außenfassade des Hauses verändern, etwa durch Markisen, oder eben erheblich in die Bausubstanz eingreifen. Dies ist etwa der Fall beim Einbau einer Dusche, einer Gasetagenheizung, zusätzlicher Fenster oder eines Kaminofens. Letzteres selbst dann, wenn er vom Schornsteinfeger genehmigt werden kann.

Bedenken Sie Folgeverpflichtungen

Es ist nämlich zu berücksichtigen, dass Ihnen als Vermieter Folgekosten und -verpflichtungen entstehen, so bei etwaigen Reparaturen des Schornsteins und zu dessen Verkehrsicherung. Aus diesem Grund braucht Ihr Mieter für den gewünschten Einbau auch Ihre Erlaubnis. Erteilen Sie ihm diese nicht und setzt sich der Mieter darüber hinweg, ist dies eine Vertragsverletzung. Sie können Ihren Mieter deshalb abmahnen und, wenn er den Ofen dennoch nicht entfernt, auch fristlos kündigen.

➔ TIPP: Kautio n verlangen

Wollen Sie Ihrem Mieter genehmigungspflichtige Einbauten erlauben, können und sollten Sie Ihre Erlaubnis davon abhängig machen, dass er Ihnen eine zusätzliche Kautio n leistet. Hinsichtlich der Kosten können Sie sich so für den Rückbau der Einbauten bei der Beendigung des Mietverhältnisses absichern.

Betriebskosten

Neufestsetzung der Grundsteuer – Ihre Abrechnung können Sie noch ändern

Frage: Ich habe vom Finanzamt kürzlich einen Bescheid über die Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrages zum 1. Januar 2005 erhalten. Kann ich den Erhöhungsbetrag für 2004 noch in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 geltend machen und diese somit nachträglich korrigieren? Oder gilt auch hier der Grundsatz, dass Nachforderungen nur längstens ein Jahr nach Schluss der Abrechnungsperiode auf den Mieter überwält werden können?

VermieterRecht vertraulich: Die rückwirkend erhöhten Kosten können Sie noch auf Ihre Mieter umlegen. Die Gerichte haben schon mehrfach entschieden, dass Vermieter bei einer nach-

träglichen Erhöhung der Grundsteuer ihre schon erstellte Betriebskostenabrechnung zu Lasten der Mieter abändern dürfen. Die einjährige Ausschlussfrist (§ 556 BGB) gilt nicht, weil Sie als Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten haben.

Sie müssen schnell handeln

Doch Vorsicht: Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs dürfen Sie sich mit der Korrektur Ihrer Abrechnung nicht allzu viel Zeit lassen. Nach Kenntnis des geänderten Steuerbescheids haben Sie hierzu ganze drei Monate, eine später vorgenommene Änderung braucht der Mieter nicht zu akzeptieren (BGH, Az. VII ZR 220/05).

Gemischte Mietverträge

Minderungsausschluss gilt auch für die Wohnung

Vermieten Sie mit einem Mietvertrag gleichzeitig Gewerberäume und eine Wohnung, richtet sich die rechtliche Beurteilung danach, welche Mietflächen größer sind. Überwiegen danach die Gewerbeflächen, ist nach Meinung der Gerichte das gesamte Mietverhältnis nach Gewerbemietrecht zu beurteilen.

Das bedeutet für Sie konkret: Haben Sie das Recht Ihres Mieters, die Miete bei Mängeln mindern zu dürfen, im Mietvertrag ausgeschlossen, gilt dieser Ausschluss dann auch für die (kleinere) Wohnung. Denn der Schwerpunkt des Mietverhältnisses liegt im Gewerberecht. Und hier ist Ihnen ein solcher Ausschluss möglich (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 120/05).

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: dienstags von 15–17 Uhr • Telefon: 030/315907250 oder (jederzeit) per Fax 030/315907222 • 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: Simone Link, 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. • © 2006 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Mietmängel

Bei Mietende muss der Mieter Ihnen die einbehaltene Miete nachzahlen

Sind die Mieträume mangelhaft, darf der Mieter nicht nur die Miete angemessen kürzen, sondern er kann darüber hinaus auch einen Teil der Miete zurückbehalten. Jedoch nur, solange das Mietverhältnis besteht. Ist es beendet, muss der Mieter Ihnen die volle Summe nachzahlen.

Aber wohlgemerkt, nur die zurückbehaltene Miete. Dabei handelt es sich um den Teil der Miete, den der Mieter als Druckmittel einbehalten darf, um Sie als Vermieter dazu zu bewegen, den Mietmangel zu beseitigen, etwa die defekte Heizung zu reparieren.

Druckmittel

In welcher Höhe der Mieter die Miete als Druckmittel zurückhalten darf, ist

gesetzlich nicht geregelt. Nach Meinung der Gerichte ist es etwa der 2- bis 3-fache Minderungsbetrag, um den die Miete gekürzt wurde.

Hat Ihr Mieter beispielsweise wegen undichter Fenster die Miete um 10 % gemindert, dann darf er zusätzlich die Miete in Höhe von weiteren 20 bis 30 % einbehalten – bis die Fenster repariert bzw. abgedichtet wurden.

Minderung bleibt

Aber auch wenn der Mangel nicht beseitigt wird: Spätestens bei Mietende muss der Mieter Ihnen die zurückbehaltene Miete vollständig nachzahlen. Nicht aber die geminderte Miete, vorausgesetzt natürlich, die Mietkürzung war als solche berechtigt.

Wohnungseigentümergeinschaft

Für Videoüberwachung reicht Stimmenmehrheit

Das Sicherheitsbedürfnis der Immobilien-Besitzer wächst – kein Wunder bei der Vielzahl von Wohnungseinbrüchen und Sachbeschädigungen. Mit einer Kameraüberwachung kann hier vorgebeugt werden, doch ist bislang unklar, ob deren Installation als bauliche Veränderung einen einstimmigen Beschluss aller Eigentümer zur Voraussetzung hat.

Das Amtsgericht Bergisch Gladbach hat nun entschieden, dass ein Mehrheitsbeschluss reicht. Da eine Videoüberwachung des Gebäudes geeignet sei, Beschädigungen und Schlimmeres zu vermeiden, entspreche ihre Einrichtung nämlich ordnungsgemäßer Verwaltung, meinte das Gericht (Az. 35 II 88/05).

Neues BGH-Urteil

Auch nachträglich entstehende Betriebskosten muss Ihr Mieter zahlen

Entstehen Betriebskosten erst nach Abschluss des Mietvertrages neu, können Sie diese dennoch auf Ihren Mieter umlegen – wenn Sie sich dieses Recht im Mietvertrag vorbehalten haben.

In der Entscheidung hatte ein Vermieter eine Sach- und Haftpflichtversicherung erst nach Beginn des Mietverhältnisses abgeschlossen. Im Mietvertrag war aber vereinbart, dass „neu

entstehende Betriebskosten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt“ werden können. Nach Meinung der BGH-Richter muss der Mieter wegen dieser wirksamen Klausel die entsprechenden Kosten deshalb auch (anteilig) an seinen Vermieter zahlen, denn nach den gesetzlichen Vorschriften der Betriebskostenverordnung (§ 2) gehören die Prämien dieser Versicherungsart zu den Betriebskosten (BGH, Az. VIII ZR 80/06).

➔ TIPP: Sonstige Betriebskosten

In dem Fall ging es um anerkannte Betriebskosten, wobei die Besonderheit darin bestand, dass die entsprechende Versicherung erst später abgeschlossen wurde.

Sie haben jedoch auch die Möglichkeit, darüber hinaus „sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter abzuwälzen.

Hierzu müssen Sie die jeweiligen Kostenpositionen im Mietvertrag nur konkret benennen, wobei es sich um regelmäßig anfallende Kosten handeln muss, wie etwa bei einer jährlichen Dachrinnenreinigung.

Stellen Sie Ihre Fragen an den Chefredakteur:

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

030/315 90 72 50

oder jederzeit per Fax: 030/315 90 72 22

und E-Mail:

info@vermieterrecht-vertraulich.de

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- Kettenmietverträge – welche Kündigungsfristen gelten
- Rauchmelder – wann Sie von der Nachrüstpflicht betroffen sind
- Maklerprovision – wann sie nicht gezahlt werden muss
- Mietminderung – wann und in welcher Höhe sie berechtigt ist