

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



Wann kommt er denn nun, der Energiepass 2006?

Liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,

sind Sie auch in letzter Zeit mehrfach von Handwerksbetrieben angesprochen worden, Sie müssten sich nun dringend um einen Energiesparpass kümmern, weil die neue Energiesparverordnung das dringend vorschreibt. „Andernfalls müssen Sie mit teuren Strafen rechnen“, heißt es dann meist im nächsten Halbsatz, falls Sie nicht gleich einen Auftrag erteilen. Halt! Handeln Sie nicht vorschnell!

Zwar geistert immer noch durch die Medien, dass seit dem 4.1.2006 eine neue Energiesparverordnung gelte und ein Energiepass für alle Mietobjekte Pflicht sei – aber das stimmt nicht. Durch die vorgezogenen Neuwahlen ist das Gesetz schlicht liegen geblieben. Deshalb gibt es auch den neuen Energiepass 2006 noch nicht. Seit 2002 ist er ja bereits für Neubauten Pflicht – und eigentlich sollte er ab 4. Januar 2006 dann auch für alle anderen Gebäude Pflicht werden. Doch auch hier ist der Gesetzgeber noch lange nicht so weit.

Was Sie jetzt tun sollten – und warum Sie mit weiteren Maßnahmen getrost noch warten können – auf Seite 6 in dieser aktuellen Ausgabe von VermieterRecht vertraulich erfahren Sie es.

Mit besten Grüßen

Günter Stein
 Chefredakteur

Zwangsräumung:

Können Sie als Vermieter mit diesem Urteil Ihre Kosten bei Zwangsräumungen wirklich senken?

Der Bundesgerichtshof hat ein Urteil gefällt, das in der Presse viel Aufsehen erregt hat. Unter dem Motto „Hier können Vermieter viel Geld sparen“ hat auch ein großer Eigentümerverband darüber berichtet. Doch Achtung: Der Teufel steckt im Detail!

Zunächst zum Urteil: Die Richter am BGH haben sich mit dem so genannten „Berliner Modell“ nun bundesweit für wirksam erklärt. Das bedeutet: Als Vermieter können Sie bei ausstehenden Mietzahlungen ein Pfandrecht an allen Sachen des Mieters in der Wohnung oder dem Haus ausüben. Wenden Sie dieses Modell an, muss der Gerichtsvollzieher im Zuge der Vollstreckung dann nur noch für die Herausgabe der Wohnung (nicht aber deren Räumung) sorgen. Der Grund: Sie haben vorher ein Pfandrecht auf zunächst alle in der Wohnung befindlichen Gegenstände ausgeübt. Ihr angeblicher Vorteil bei diesem Verfahren: Neben den Mietrückständen durch zahlungsunfähige Mie-

ter belasten Sie bei Zwangsräumungen oft hohe Kosten. Meist müssen Sie vor einer Vollstreckung vier- bis fünfstellige Vorschüsse an den Gerichtsvollzieher zahlen (siehe Seite 2). Damit werden in erster Linie die Kosten für Transport und Einlagerung von Mobiliar und sonstigen Gegenständen aus der Wohnung gedeckt.

Die Richter sagen in ihrem Urteil zwar: Als Vermieter haben Sie für Ihre Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an allen Sachen, die Ihr Mieter in die Mieträume eingebracht hat. Der Mieter haftet Ihnen als Vermieter mit diesen Sachen für alle Forderungen, die Sie gegen ihn haben.

Diese Kosten können nun entfallen

Nämlich dann, wenn Sie als Vermieter ein Pfandrecht an allen in der Wohnung befindlichen Sachen geltend machen. Dass Sie das auch wirklich dürfen, haben die Richter am Bundesgerichtshof ausdrücklich bestätigt (Az. I ZB 45/05): *weiter auf Seite 2 →*

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Ein verbindlich vereinbartes Vorkaufsrecht Ihres Mieters können Sie nicht nachträglich aushebeln3
- Schwerpunkt-Thema: Die 7 häufigsten Fehler in Abrechnungen und wie Sie sie als Vermieter nervenschonend vermeiden4-5
- Der Energiepass für Altbauobjekte: Warum Sie als Vermieter jetzt ganz gelassen bleiben dürfen6
- Wenn Sie möbliert vermieten wollen: So kalkulieren Sie den Mietzuschlag7
- Abfuhr von Sperrmüll in Haus und Garten: Wann Ihr Mieter die Kosten tragen muss8
- Als Vermieter können Sie eine Familie mit Kindern als Nachmieter ablehnen8

→ Fortsetzung von Seite 1

Sie dürfen nach Auffassung der Richter zunächst alle Gegenstände in der Wohnung in Ihren Besitz nehmen. Anschließend entscheidet nicht der Gerichtsvollzieher, sondern das Gericht darüber, welche Gegenstände unter Ihr Vermieterpfandrecht fallen. Liegt diese (gerichtliche) Klärung vor, müssen Sie dem Mieter die nicht dem Pfandrecht unterliegenden Gegenstände abliefern. Doch ist das wirklich so vorteilhaft?

Die normale Zwangsvollstreckung:

Bislang müssen Sie mit gleich 5 Kostenfaktoren rechnen:

- Gebühren des Gerichtsvollziehers einschließlich Nebenkosten.
- Kosten für den Schlüsseldienst, wenn verschlossene Haus- und Zimmertüren gewaltsam geöffnet werden müssen.
- Kosten für ein Transportunternehmen, das die Wohnung räumt und den Hausrat in ein Lagerhaus bringt.
- Kosten für die Einlagerung des Hausrats.
- Kosten für die Vernichtung von Gerümpel.

Hieran ändert sich nach dem Berliner Modell zunächst nichts! Es sei denn, die Möbel, an denen Sie Ihr Pfandrecht ausüben, bleiben in der Wohnung. Dann aber ist die Wohnung blockiert. Und auch die Sachen, an denen Sie zunächst ein Pfandrecht geltend gemacht haben, welches dann aber vom Gericht „kassiert“ worden ist, müssen Sie dann auf Ihre Kosten herausgeben.

Sie sparen also zunächst nur Gebühren beim Gerichtsvollzieher

Die Gerichtsvollziehergebühren für die Zwangsräumung liegen in der Regel bei etwa 1.000 € und sind damit verhältnismäßig gering. Auch die Kosten für einen eventuell notwendigen Schlüsseldienst halten sich mit rund 100 € noch im Rahmen. Richtig teuer wird die normale Zwangsräumung aber dann, wenn der Gerichtsvollzieher zusätzlich noch ein Transport- oder Umzugsunternehmen beauftragen

muss. Hier können Kosten in Höhe mehrerer tausend Euro entstehen.

Kosten entfallen „zunächst“

Die Kosten entfallen bei dem Berliner Modell zunächst. Doch die Betonung liegt ausdrücklich auf „zunächst“. Denn schließlich müssen die Möbel später irgendwohin. Sei es zurück zum Mieter (für die nicht pfändbaren Teile), hin zum Empfänger, wenn Sie sie verkaufen – oder hin ins Lager der Spedition, wenn Sie sie irgendwo zwischengelagern müssen. Sie sollten das Berliner Verfahren deshalb wirklich nur dann anwenden, wenn Sie relativ sicher sein können, dass Ihr Mieter die Möbel auslöst und auch seine Mietschulden begleicht.

Möchten Sie das Verfahren anwenden, sollten Sie Folgendes beachten:

Tatsächlich aber ist der Kreis der unpfändbaren Sachen recht weit gezogen. So können Sie davon ausgehen, dass die Gerichte die bisherige Praxis aufrecht erhalten und verschiedene Gegenstände als unpfändbar erklären (das heißt, Sie müssen sie dann dem Mieter zurückgeben oder an seinen neuen Wohnsitz schaffen).

Demnach sind alle, dem persönlichen Gebrauch oder dem Haushalt dienenden Gegenstände, die der Mieter zu einer seiner Berufstätigkeit und seiner Verschuldung angemessenen bescheidenen Lebens- und Haushaltsführung benötigt betroffen. Hierzu gehören beispielsweise Kleidungsstücke, Wäsche, Haus- und Küchengeräte, Kühlschrank, Waschmaschine, Fernsehgerät, Radio, Fahrrad; Nahrungs-, Feuerungs- und Beleuchtungsmittel, die für den Mieter, seine Familie und seine Hausangehörigen auf die Dauer von vier Wochen erforderlich sind.

Auch dazu gehören:

- die Haustiere des Mieters;
- Arbeitsgeräte und Arbeitsmaterialien des Mieters;
- Arbeitskleidung in angemessenem Umfang;

Das ist auch der Grund dafür, warum (anders als bei der Vermietung von Gewerberäumen) bislang bei der Vermietung von Wohnungen vom Vermieterpfandrecht nur selten Gebrauch ge-

macht wird. Der damit verbundene Aufwand steht meistens in keinem vernünftigen Verhältnis zu den oft nur geringen Erlösen, die aus der Versteigerung gepfändeter Sachen erzielt werden können.

➔ Tipp

Keine Miete? Pfänden Sie die Konten!

Kontopfändungen sind besonders wirkungsvoll. Was nützt Ihnen aber ein Zahlungsurteil oder ein Vollstreckungsbescheid, wenn Ihr früherer Mieter sein Konto gewechselt hat und Sie die neue Bankverbindung nicht kennen?

Nun haben Sie es als Gläubiger einfacher, zu Ihrem Geld zu kommen. Vorausgesetzt, Sie kennen die neue Adresse Ihres früheren Mieters?

Dann sind Sie berechtigt, 3 Kreditinstitute am Wohnort des früheren Mieters auszuwählen, um ihnen über das Amtsgericht einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss zustellen zu lassen.

Das gilt sogar dann, wenn Sie „ins Blaue hinein“ handeln und lediglich darauf spekulieren, dass Ihr früherer Mieter bei einem dieser Kreditinstitute ein Konto hat.

In einem derartigen Fall weigerte sich das zuständige Amtsgericht allerdings, die Beschlüsse zu erlassen. Begründung: Die Anträge des Vermieters dienten allein dazu, die Bankverbindung des früheren Mieters auszuforschen, und das sei unzulässig.

Vergleichbarer Fall

Vor einiger Zeit schon hat aber der Bundesgerichtshof in letzter Instanz in einem vergleichbaren Fall entschieden: Gegen die beantragten Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse ist nichts einzuwenden.

Dass der Mieter bei einem der ausgewählten Kreditinstitute ein Konto unterhält, sei schließlich wahrscheinlich. Und das genügt Deutschlands höchstem Zivilgericht (BGH, IXa ZB 229/03).

Vorkaufsrecht des Mieters

Ein verbindlich vereinbartes Vorkaufsrecht Ihres Mieters können Sie nicht nachträglich aushebeln

Das BGH-Urteil (Az. VIII ZR 271/04) zeigt: Bevor Sie mit Ihrem Mieter ein Vorkaufsrecht vereinbaren, sollten Sie die möglichen wirtschaftlichen Folgen genau bedenken.

Der Fall: Der Eigentümer eines Mietshauses hatte Anfang der 90er Jahre sein Mietshaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Dabei hatte er einigen Mietern ein Vorkaufsrecht eingeräumt, falls er eines Tages die Wohnungen verkaufen sollte.

Einige Jahre später beabsichtigte der Vermieter, die Mehrzahl der Einzelwohnungen als „Paket“ an eine andere Firma zu verkaufen. Er hatte die Rechnung ohne ein Mieterpaar gemacht, das sein Vorkaufsrecht nutzen wollte. Um den „gerechten“ Preis zu bezahlen, war es bereit, den Quadratmeter-Durchschnittspreis aller Wohnungen zu zahlen.

Der Eigentümer versuchte es mit einem Trick

Um diesen Verkauf zu umgehen, bündelte der Eigentümer die Wohnungen ohne Vorkaufsrecht zu einem spottbilligen Paket; die Wohnungen mit Vorkaufsrecht bündelte er zu einem teuren Paket.

Beide Pakete zusammen bot er einem Käufer als Gesamtpaket an, das in der Summe einem realistischen Preis entsprach. Somit war natürlich die Wohnung des Ehepaares nach deren Angebot viel zu teuer.

Die Rechnung des Eigentümers ging nicht auf

Das am Kauf interessierte Ehepaar verklagte den Eigentümer auf Schadensersatz – und bekam Recht. Der BGH hat den Verkauf der (für das Ehepaar dann unbezahlbaren Wohnung) für rechtsmissbräuchlich und sittenwidrig erachtet und dem Ehepaar Schadensersatz in Höhe von 28.000 € zugesprochen.

Die Begründung der Richter:

Nach dem vereinbarten Vorkaufsrecht müsse der Vorbesitzer auf Wunsch des Mieters die Wohnung zu dem Preis verkaufen, zu dem er sie auch einem anderen Interessenten überlassen hätte. Als der Vermieter und Eigentümer nach dem Angebot des Ehepaares eine neue, sittenwidrige Preisgestaltung gewählt hatte, habe er zwar zunächst das Vor-

kaufsrecht der Kläger vereitelt, sei jedoch schadensersatzpflichtig geworden.

Was dieses Urteil für Sie bedeutet

Haben Sie über Ihre Wohnung einen Kaufvertrag geschlossen und ist Ihr Mieter zum Vorkauf berechtigt, so müssen Sie Ihren Mieter über sein Vorkaufsrecht informieren. Denn er selbst wird oft gar nicht wissen, dass und zu welchen Bedingungen „seine“ Wohnung verkauft wird.

Wichtig: Auch bei einem gekündigten Mietverhältnis hat Ihr Mieter noch sein Vorkaufsrecht und zwar bis die Kündigungsfrist abgelaufen ist.

Vorlage des Kaufvertrages

Als Vermieter sind Sie verpflichtet, Ihrem Mieter den Inhalt des Kaufvertrages offen zu legen. Hierzu genügt nicht, wenn Sie ihm lediglich mitteilen, dass und zu welchem Kaufpreis die Wohnung veräußert wird. Erforderlich ist vielmehr, dass er über sämtliche Vereinbarungen vollständig informiert wird, weshalb Sie ihm eine vollständige Abschrift des Kaufvertrages übersenden sollten.

Die genaue Kenntnis des Vertrages ist deshalb so wichtig, weil der Mieter zur Ausübung seines Vorkaufsrechts in diesen Kaufvertrag als Käufer einsteigen müsste.

Schadensersatz

Aus diesem Grund können Sie sich als Veräußerer unter Umständen sogar schadensersatzpflichtig machen, wenn Sie Ihren Mitteilungspflichten nicht nachkommen. Dann zum Beispiel, wenn dem Mieter nach Ablauf der Sperrfrist gekündigt wird, er deshalb eine weitaus teurere Wohnung beziehen muss, wobei er seine Wohnung aber selbst gekauft hätte – wäre er nur vollständig informiert worden.

Ausübung des Vorkaufsrechts

Um sein Vorkaufsrecht auszuüben, muss Ihr Mieter Ihnen schriftlich mitteilen, dass er die Wohnung kauft. Und

zwar zu exakt den gleichen Bedingungen, wie sie im Kaufvertrag mit ihm vereinbart wurden.

Der Mieter kann also keinerlei Änderungen des Kaufvertrages von Ihnen als Verkäufer verlangen und hat zu akzeptieren, was Sie mit Ihrem Käufer ausgehandelt haben.

Macht der Mieter nun von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch...

... setzt dies vor allem voraus, dass er den gleichen Kaufpreis zur vereinbarten Fälligkeit zahlen will – und auch kann. Bestehen hieran Zweifel, muss Ihnen Ihr Mieter Kapitalnachweise bringen. Diese Sicherheit können Sie vom Mieter verlangen.

Sie ist notwendig, da der ursprüngliche Käufer mit der Ausübung des Vorkaufsrechts „raus“ ist, er die Immobilie also nicht mehr erwerben kann. Insofern ist es auch ein Gebot der Fairness, Ihre Kaufinteressenten stets über das Risiko eines Vorkaufsrechts in Kenntnis zu setzen.

Zweimonatsfrist beachten

Damit der Mieter in den bestehenden Kaufvertrag eintreten kann, muss er sein Vorkaufsrecht innerhalb von 2 Monaten ausüben. Diese Frist beginnt zu laufen mit dem Zeitpunkt, an dem Ihr Mieter vom Kaufvertrag und seinem Vorkaufsrecht Kenntnis erlangt hat. Wichtig: Wird der Kaufvertrag später noch einmal geändert und zum Beispiel eine Ratenzahlungsvereinbarung eingefügt, beginnt die Zweimonatsfrist von neuem zu laufen.

Beispiel: Am 1.3.2006 informieren Sie Ihren Mieter über sein Vorkaufsrecht und übersenden ihm eine Abschrift des mit Ihrem Käufer geschlossenen Kaufvertrages. Dieser Kaufvertrag wird am 10.4.2006 nochmals geändert. Ihr Mieter hat nun bis zum 10.6.2006 Zeit, Ihnen gegenüber sein Vorkaufsrecht auszuüben.

Die 7 häufigsten Fehler in Abrechnungen und wie Sie sie als Vermieter nervenschonend vermeiden

Der Anstieg der kommunalen Gebühren und die dramatisch gestiegenen Energiekosten machen die Mietnebenkosten zum Streitpunkt Nummer 1 zwischen Ihren Mietern und Ihnen. Schlimmer noch: Jede zweite Betriebskostenabrechnung ist falsch. Das behaupten die Mitglieder der Mietervereine und heizen damit die Stimmung zusätzlich auf.

Die Folge: Immer öfter müssen die Gerichte entscheiden, ob eine strittige Abrechnung Bestand hat oder nicht. Die nachträgliche Korrektur von Betriebskostenabrechnungen kann einen ganz erheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand verursachen. Das gilt erst recht bei der Verwaltung eines Mehrfamilienhauses. Ein Fehler wirkt sich dann meist auf alle Abrechnungen aus. Nutzen Sie deshalb diese Zusammenstellung der sieben häufigsten Fehler und stellen Sie Ihre Nebenkostenabrechnungen noch einmal kritisch auf den Prüfstand.

1. Keine Verwaltungskosten für Wohnungsmieter

Bei der Vermietung einer Wohnung gehören die Verwaltungskosten grundsätzlich nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten. Die nachfolgenden Ausgaben können Sie also nicht auf Ihre Wohnungsmieter umlegen:

- Anwaltsgebühren
- Büromaterial
- Fahrtkosten
- Gerichtskosten
- Gutachterkosten
- Inseratskosten
- Instandhaltungsrücklagen
- Kontoführungsgebühren
- Kosten für einen Wohnungsverwalter
- Telefonkosten.

Vermieten Sie dagegen Büros und Läden, können Sie hier Verwaltungskosten auf Ihre Mieter umlegen. Der Grund: Die speziellen Mieterschutzregelungen, die bei der Vermietung einer Wohnung gelten, finden dann keine Anwendung.

2. Reparaturkosten sind nicht umlagefähig

Auch Reparaturkosten stellen in der Regel nicht umlagefähige Kosten der In-

standhaltung bzw. Instandsetzung dar. Instandhaltung ist die laufende Pflege und Erhaltung des Haus- und Wohnungsbesitzes in seinem Wert, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Vermietbarkeit. Dazu gehört die Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse und sonstigen Verschleiß entstehen.

Mit Instandsetzung ist die Wiederherstellung eines einmal vorhandenen ordnungsgemäßen Zustands gemeint. Hier geht es um die Beseitigung von Baumängeln und Schäden am Gebäude, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse sowie durch eine Einwirkung Dritter entstanden sind. Nicht umlagefähig sind beispielsweise

- die Kosten der Beseitigung einer Rohrverstopfung in den Fallleitungen des Mietshauses oder
- die Reparaturkosten einer hauseigenen Entwässerungsanlage.
- Auch die Beseitigung von Vandalismusschäden oder Sturmschäden gehört nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten.

3. Versicherungsprämien:

Umlagefähig sind lediglich die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung. Hierzu gehören insbesondere die Prämien folgender Versicherungen:

- Gebäudeversicherung
- Sturmschadenversicherung
- Wasserschadenversicherung
- Glasversicherung
- Aufzugsversicherung
- Haftpflichtversicherung.

Achtung: Es sind nur die Prämien solcher Versicherungen umlagefähig, die dem Grundsatz ordnungsgemäßer Be-

wirtschaftung entsprechen. Daran ist speziell bei einer Glasversicherung zu denken.

Beispiel: Bei Ihrem Mietshaus handelt es sich um ein gemischtgenutztes Gebäude. Im Erdgeschoss befinden sich Ladengeschäfte, darüber Büros und Wohnungen. Eine Schaufensterverglasung verursacht regelmäßig weitaus höhere Prämien als die Fensterscheiben einer Wohnung im 3. Obergeschoss. Die Mehrkosten sind deshalb allein von den betreffenden Gewerbetriestern zu tragen. Die übrigen Hausbewohner dürfen mit den Mehrkosten nicht belastet werden.

Folgende Versicherungen zählen nicht zu den Sach- und Haftpflichtversicherungen, sodass deren Prämien von Ihnen selbst getragen werden müssen:

- Rechtsschutzversicherung als Vermieter
- Versicherung gegen Mietausfall
- Versicherung gegen Vermögensschäden im Rahmen der Hausverwaltung.

4. Verwaltungsaufgaben werden vom Hausmeister erledigt

Hausmeisterkosten gehören dem Grunde nach zu den umlagefähigen Betriebskosten. Ist der Hausmeister allerdings auch für Verwaltungsarbeiten und/oder kleinere Reparaturen zuständig, müssen Sie die hierauf entfallenden Anteile aus seiner Vergütung herausrechnen.

Folgende Tätigkeiten des Hausmeisters sind nicht umlagefähig mit der Folge, dass nur ein Teil seiner Vergütung bei

den Betriebskosten berücksichtigt werden kann:

- Entgegennahme von Mietzahlungen (bei Barzahlungen)
- Durchführung von Abrechnungen
- Wohnungsabnahme bei Mieterwechsel
- Sämtliche Arbeiten der Instandhaltung und Instandsetzung
- Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Ist eine Aufteilung zwischen umlegbaren und nicht umlegbaren Tätigkeiten des Hausmeisters erforderlich, sind Sie als Vermieter verpflichtet, die Aufteilung in der Betriebskostenabrechnung nachvollziehbar zu erläutern. Gegebenenfalls müssen Sie sämtliche Umstände darlegen, aus denen sich der Aufwand für die Tätigkeit des Hausmeisters ergibt. Dazu gehört die Vorlage des Leistungsverzeichnisses als Bestandteil des Hausmeistervertrags und/oder die Vorlage von Arbeitsnachweisen/Stundenzetteln.

5. Umlage bei leer stehenden Wohnungen

Stehen Wohnungen, Büros oder Läden nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters leer, sind die auf diese Flächen entfallenden Kosten von Ihnen als Vermieter selbst zu tragen.

Dabei macht es keinen Unterschied, ob sich die Neuvermietung lediglich schwierig gestaltet oder ob Sie die Mieträume bewusst leer stehen lassen, weil Sie diese modernisieren oder in sonstiger Weise umbauen wollen.

Achtung: Es ist nicht möglich, für die Dauer des Leerstands die Gesamtwohnfläche des Hauses um die Fläche zu reduzieren, die auf die leer stehenden Mieträume entfällt.

Beispiel: Im Mehrfamilienhaus befinden sich 8 jeweils 70 m² große Wohnungen. Laut Mietvertrag werden die Betriebskosten nach Wohnfläche verteilt. Der Kostenanteil pro Mietpartei beträgt also 70/560. Steht eine Wohnung leer, muss der Betriebskostenabrechnung dann auch weiterhin die Gesamtwohnfläche zugrunde gelegt werden. Der Kostenanteil pro Mieter beträgt dann nicht etwa 70/490. Im Fall des Leerstands verbleiben also 70/560 anteilige Kosten bei Ihnen.

6. Kosten für Büros und Läden gesondert ausweisen

In Mietshäusern ist es vielfach so, dass sich im Erdgeschoss Läden und darüber Büros befinden, während die Wohnungen in den oberen Stockwerken liegen. Handelt es sich bei den gewerblichen Mieträumen beispielsweise um Gaststätten, Restaurants, Cafés, Bistros, Friseurgeschäfte, Bäckereien mit angeschlossenen Schnellimbiss oder Ähnliches, ist insbesondere der Wasserverbrauch ungleich höher als in einer Wohnung.

In diesen Fällen sind Sie verpflichtet, zunächst einmal die auf die gewerblichen Mieter entfallenden Kosten vorab zu erfassen.

Weisen Sie außerdem in der Betriebskostenabrechnung ausdrücklich darauf hin, dass die Kosten für die gewerblichen Mieter im Haus selbstverständlich getrennt berücksichtigt werden. Speziell auch für Ladengeschäfte sind die Versicherungen oftmals deutlich teurer als für Wohnungen.

Denken Sie beispielsweise nur an die bereits erwähnte Glasversicherung.

Eine Besonderheit gilt auch bei den Heiz- und Warmwasserkosten: Werden nicht für alle Mieter im Haus die gleichen Erfassungssysteme verwendet, müssen Sie so genannte Nutzergruppen bilden.

Beispiel: Während der Verbrauch in den Geschäftsräumen elektronisch gemessen wird, sind in den Wohnungen noch Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungssystem montiert. Hier bilden die gewerblichen Mieter einerseits und die Wohnungsmieter andererseits jeweils eine eigene Nutzergruppe.

7. Immer wieder Streit um Wartungskosten

Auch Wartungskosten können umlagefähige Betriebskosten sein. Ob sie in voller Höhe berücksichtigungsfähig sind, hängt vom Einzelfall ab. So dürfen Sie beispielsweise dann sämtliche Wartungskosten umlegen, wenn sich der Wartungsvertrag auf die turnusmäßige Überprüfung von Einrichtungen, wie etwa der Heizung oder Fahrstuhl-anlage, beschränkt. Handelt es sich dagegen um einen Vollwartungsvertrag, der auch Instandsetzungsarbeiten mit umfasst, muss der darauf entfallende Vergütungsteil herausgerechnet werden.

Das bereitet dann keine Schwierigkeiten, wenn die Vergütungsanteile für die Wartung einerseits und die Instandsetzung andererseits im Vertrag betragsmäßig ausgewiesen sind.

Ist dies nicht der Fall, muss der nicht umlagefähige Kostenanteil geschätzt werden. Im Fall einer Schätzung bemessen die Gerichte den Anteil der nicht umlagefähigen Kosten mit 20 – 50%. Die Bandbreite ist also erheblich.

➔ Tipp

Bestehen Sie deshalb bei Abschluss eines Vollwartungsvertrags darauf, dass eine umfassende Leistungsbeschreibung gefertigt wird. Mit Hilfe der Leistungsbeschreibung gelingt es Ihnen dann wesentlich leichter, den Anteil der umlagefähigen Kosten konkret zu ermitteln.

Achtung: Die Kosten für Kleinreparaturen, die mit der Wartung üblicherweise zusammenhängen, sind umlagefähig.

Beispiel: Austausch eines Filtereinsatzes oder einer Düse. Nicht umlagefähig sind hingegen die Kosten für die Erneuerung einer Umwälzpumpe oder der Austausch eines defekten Brenners.

➔ Tipp

Umfang der Wartungsarbeiten genau festlegen

Die Firmen verlangen für ihre Wartungsarbeiten meist Pauschalpreise. Ein einheitliches, bundesweites Preisgefüge gibt es nicht. Die Preise sind nicht nur innerhalb einer Region, sondern oftmals auch innerhalb ein und derselben Stadt sehr unterschiedlich. Lassen Sie sich nicht von Billigangeboten blenden.

Für Sie sollte jeweils entscheidend sein, welche Leistungen durch den Pauschalpreis abgegolten werden. Achten Sie darauf, dass der Vertrag ganz konkret die Leistungen der Firma aufzählt, die durch den Pauschalpreis abgegolten sind. Nur die Arbeiten, die die Firma darüber hinaus ausführt, kann sie Ihnen dann später auch gesondert in Rechnung stellen.

Energieeinsparverordnung:

Der Energiepass für Altobjekte: Warum Sie als Vermieter jetzt gelassen bleiben können

Das spukt den meisten Vermietern im Kopf herum – denn nicht zuletzt die Medien haben das ganze aufgeheizt: Seit 4.1.2006 ist für alle Mietobjekte ein Energiepass erforderlich. Doch stimmt das wirklich?

Die klare Antwort: Nein! Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV), die das unter anderem regeln soll, ist noch gar nicht in Kraft getreten. Damit ist frühestens Mitte des Jahres zu rechnen. Denn noch ist heftig umstritten, ob der neue Energieausweis, der dann obligatorisch für alle Mietobjekte wird, auf einer bedarfs- oder einer verbrauchsorientierten Berechnung des Energiebedarfs basiert.

Beim bedarfsorientierten Ausweis wird der Energieverbrauch zur Aufrechterhaltung einer bestimmten Temperatur nach objektiven Daten wie umbauter Raum, Wirkungsgrad der Heizung und Wärmedämmung berechnet. Der verbrauchsorientierte Ausweis dagegen gibt Auskunft über den tatsächlichen Energieverbrauch der Mieter eines Hauses und ist damit auch abhängig von deren individuellem Verhalten.

Was Sie jetzt schon unternehmen sollten

Möglicherweise sind Sie aber in den letzten Wochen und Monaten als Vermieter bereits von Handwerkern oder Vertretern mit den Worten angesprochen worden „Haben Sie denn noch keinen Energiepass (der übrigens nach der neuen Energiesparverordnung Energieausweis heißen wird)?“ Meist verbunden mit dem Hinweis: „Dann wird es aber höchste Zeit, schließlich ist der Energiepass seit Anfang des Jahres 2006 Vorschrift!“. Und dann bietet Ihnen Ihr Gegenüber für rund 1.000 € an, einen solchen Ausweis zu erstellen. Ein völlig überzogener Preis (siehe Tipp).

Solche und ähnliche dubiose Angebote bekommen zurzeit viele Hausbe-

sitzer. Und sie reagieren verständlicherweise verunsichert: Was hat es auf sich mit dem Energiepass? Wer braucht ihn, und vor allem, ab wann?

Um es noch einmal ganz deutlich zu machen: Den allgemein verbindlichen Energiepass gibt es noch gar nicht. Was es gibt, das sind so genannte Energiepässe aus einer ersten Erprobungsphase und solche, die auf freiwilliger Basis beantragt wurden. Konkret bedeutet das für Sie: Zurzeit müssen Sie gar nichts unternehmen. Sie müssen – wie alle anderen Vermieter auch – erst einmal ganz in Ruhe abwarten, was die Regierungskoalition im Laufe der nächsten Monate beschließt.

Zum Hintergrund:

Der zukünftige Energieausweis ist das Resultat der „Europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“, kurz EU-Richtlinie genannt. Sie soll 2006 in allen 24 EU-Mitgliedsstaaten umgesetzt werden. Ziel der Richtlinie ist die Energieeinsparung – denn heute werden rund 40 % der EU-weit verbrauchten Energie für die Heizung von Gebäuden benötigt. Hausbe-

sitzer sollen deshalb in Zukunft für ihr Haus einen Energieausweis beantragen, in dem der Jahresenergiebedarf des Hauses individuell berechnet und ausgewiesen wird.

Dies wird allerdings zunächst nur für den Neubau gelten.

Was gilt für Altbauten?

Auch als Besitzer eines bestehenden Hauses müssen Sie jetzt erst einmal gar nichts unternehmen. Im Bestand wird es nach den Vorstellungen des Bauministeriums keine Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises geben. Erst, wenn ein altes Haus verkauft oder neu vermietet wird, soll das Dokument ausgestellt werden. Aber auch das ist noch nicht Gesetz. Und dieses wird frühestens im späten Frühjahr veröffentlicht.

Achtung: In diesen Bereichen nimmt die EnEV Sie als Vermieter und Hausbesitzer bereits seit 2002 in die Pflicht

Die alte Energiesparverordnung gilt weiterhin. Sie sah und sieht Modernisierungsmaßnahmen für alte Heizanlagen vor. Konkret:

Überblick: Was schon die alte Energiesparverordnung vorschreibt	
Seit dem 2.12.2004	Austausch von Heizungsanlagen, die nach dem 1.11.1978 eingebaut wurden und einen Abgasverlust von i.d.R. über 11 % lt. Messprotokoll aufweisen.
Bis zum 31.12.2006	Austausch von Heizungsanlagen, die vor dem 1.10.1978 eingebaut wurden, nach dem 1.11.1996 keinen neuen Brenner erhalten haben und die Grenzwerte nach BImSchV nicht einhalten. An zugänglichen Heizungs- und Warmwasserrohren in nicht beheizbaren Räumen: Diese müssen ebenfalls spätestens bis 31.12.2006 ordnungsgemäß gedämmt sein. An zugänglichen, aber nicht ausbaufähigen Dachräumen (z. B. Kriechböden): Hier muss die Decke ebenfalls bis Ende 2006 vorschriftsmäßig gedämmt werden.
Bis zum 31.12.2008	Austausch von Heizungsanlagen, die vor dem 1.10.1978 eingebaut wurden und entweder die Grenzwerte der Energiesparverordnung (EnEV) einhalten oder nach dem 1.11.1996 einen neuen Brenner erhalten haben und ebenfalls die Grenzwerte einhalten.

➔ Tipp

Feldversuche haben gezeigt: Rechnen Sie mit Kosten von 300 € (Einfamilienhaus) bis rund 800 € für ein Mehrfamilienhaus.

Möblierte Vermietung

Wenn Sie möbliert vermieten wollen: So kalkulieren Sie den Mietzuschlag

Frage: Ich möchte eine kleine Wohnung (erstmal) möbliert vermieten. Davon erhoffe ich mir einfach bessere Mieteinnahmen. Meine Frage: Wie berechne ich den Mietzuschlag?

VermieterRecht vertraulich: Mit Ihrer Überlegung haben Sie grundsätzlich Recht. Die Vermietung von möblierten Wohnungen oder auch nur einzelnen Zimmern kann eine interessante Alternative zur üblichen Vermietung von leeren Wohnungen sein. Während speziell Studenten eher nach möblierten Einzelzimmern suchen, sind große Firmen vorrangig an möblierten Wohnungen interessiert. Sie suchen derartige Wohnungen für ihre leitenden Mitarbeiter, die in einer Niederlassung arbeiten und für einen vorübergehenden Zeitraum in die Zentrale zurückkehren, um auf neue Aufgaben vorbereitet zu werden.

Eine Wohnung gilt dann als möbliert vermietet, wenn Sie als Vermieter die Wohnung ganz oder zumindest überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet haben. Die Möblierung muss schon im Mietvertrag klar und unmissverständlich zum Ausdruck kommen. Lassen Sie es dabei nicht damit bewenden, in den Mietvertrag lediglich hineinzuschreiben, dass die Wohnung „möbliert vermietet“ wird. Fügen Sie dem Mietvertrag besser immer eine Inventarliste bei, die über Art und Umfang der Möblierung Aufschluss gibt.

Wenn Sie als Vermieter nach der mietvertraglichen Vereinbarung zur Ausstattung der Wohnung verpflichtet sind, bedeutet dies, dass Sie alle Einrichtungsgegenstände bereitstellen müssen, die üblicherweise für eine normale Lebensführung benötigt werden.

Die Garderobe im Flur gehört zur Möblierung ebenso dazu, wie eine Sitzgruppe im Wohnzimmer. Im Übrigen kommt es immer auf den Einzelfall, speziell auf die Größe und den Grundriss der Wohnung an.

Die Möblierung der Wohnung stellt eine geldwerte Gegenleistung dar

Bei der Ausstattung des Wohnraums mit Möbeln sind Sie deshalb als Vermieter berechtigt, einen Zuschlag zur Mie-

te zu verlangen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Mieter die Anschaffung von Möbeln ganz oder teilweise spart.

Über die Höhe des Möblierungszuschlags herrschen allerdings unterschiedliche Vorstellungen. Nach dem so genannten Hamburger Modell setzt sich der Möblierungszuschlag aus der Verzinsung der Anschaffungskosten und der Abschreibung der Einrichtungsgegenstände entsprechend ihrer üblichen wirtschaftlichen Abnutzungszeit zusammen.

Eine gesetzliche Regelung darüber, welche Kapitalverzinsung höchstens angesetzt werden darf, gibt es nicht. Eine Verzinsung von 15% gilt aber als oberste Grenze des Zuschlags. Hinsichtlich der Abnutzungszeit ist zu berücksichtigen, dass im Mietrecht andere Abnutzungsregeln gelten als im Steuerrecht. Während das Finanzamt bei der Abschreibung der Anschaffungskosten für Möbel einen Abschreibungszeitraum von zehn Jahren zugrunde legt, wird bei der Berechnung des Möblierungszuschlags nach dem Hamburger Modell eine wirtschaftliche Abnutzungszeit von rund sieben Jahren vorausgesetzt.

Das bedeutet, dass etwa ein Wohnzimmerschrank mietrechtlich nach sieben Jahren abgenutzt wäre. Gleichwohl ist er aber noch funktionstüchtig, sodass er auch noch einen gewissen Wert darstellt. Dieser wird nach dem Hamburger Modell mit 30% des ursprünglichen Anschaffungspreises angesetzt.

Fristlose Kündigung

Auch fristlos gekündigten Mietern dürfen Sie den Strom nicht abstellen

Frage: Ich musste einem Mieter fristlos kündigen, da er seine Miete nicht gezahlt hat. Kann ich ihm nun den Strom abdrehen, um ihn zu einem schnelleren Auszug zu bewegen?

VermieterRecht vertraulich: Von einem solchen Druckmittel sollten Sie lieber absehen. Das zeigt ein aktuelles Urteil:

Auch fristlos gekündigte Mieter haben Anspruch auf Strom. Mit diesem Urteil hat das Münchner Landgericht (Az. 15 T 19143/05) die Beschwerde eines Vermieters abgewiesen, der im Zusammenhang mit einer fristlosen Kündigung mehrfach die Sicherung herausgedreht und das Schloss zu dem Raum mit den Sicherungskästen ausgetauscht hatte. Auch Sie dürfen nicht zu solchen Maßnahmen greifen. Der Grund:

Mindestpflicht des Vermieters auch nach Ende des Mietverhältnisses

Nach Auffassung der Richter gehört es auch nach Ende eines Mietverhältnisses zu den Mindestpflichten von Ihnen als Vermieter, den Zugang zum Stromzähler und Sicherungsraum zu gewähren, urteilte das Gericht.

Dass der Vermieter wegen rückständiger Miete fristlos gekündigt hatte, spielte dabei nach Auffassung der Richter keine Rolle.

Beispielfall: Berechnung des Möblierungszuschlags

Sie statten die Wohnung mit neuen Einrichtungsgegenständen aus. Die Anschaffungskosten belaufen sich auf 7.700 €. Bei einer Abschreibung von 15 % und einer Kapitalverzinsung von 12 % berechnen Sie den Möblierungszuschlag wie folgt:

Kapitalverzinsung (12 % von 7.700 €):	924,00 €
Abschreibung (15 % von 7.700 €):	1.155,00 €
Gesamtbetrag	2.079,00 €
monatlicher Möblierungszuschlag (2.079 € / 12)	173,25 €
Angenommen, der Mieter zieht nach 3 Jahren aus, und Sie vermieten die Wohnung erneut möbliert. Dann ist für die Berechnung des Möblierungszuschlags der Zeitwert des Mobiliars zugrunde zu legen:	
Ursprüngliche Anschaffungskosten	7.700,00 €
Abschreibung (3/7 von 7.700 €)	3.300,00 €
Zeitwert	4.400,00 €

Nummehr können Sie den Möblierungszuschlag wie folgt berechnen:

Kapitalverzinsung (12 % von 4.400 €):	528,00 €
Abschreibung (15 % von 4.400 €):	660,00 €
Gesamtbetrag	1.188,00 €
monatlicher Möblierungszuschlag (2.079 € / 12)	99,00 €

Abfuhr von Sperrmüll in Haus und Garten: Wann Ihr Mieter die Kosten tragen muss

Besonders in größeren Mehrfamilienhäusern sammelt sich vorzugsweise im Keller oder auf dem rückwärtigen Teil des Mietgrundstücks immer wieder Sperrmüll an. Vermieter reagieren meist in der Weise, dass sie Entrümpelungsaktionen durchführen und die Kosten anschließend auf alle Mieter im Haus verteilen. Das ist unzulässig.

Entweder gelingt es Ihnen als Vermieter, die Mieter zu ermitteln, die in vertragswidriger Weise ihren Sperrmüll entsorgen. Dann sind die Kosten für die Abfuhr des Sperrmülls von diesen Mietern zu tragen. Oder aber die betreffenden Mieter bleiben unentdeckt. Dann sind die Kosten der Entrümpelungsaktion nicht umlagefähig, aber dann wenigstens noch als Werbungskosten bei den Mieteinkünften abzugsfähig.

Ausnahmsweise sind die Kosten für die Beseitigung von Sperrmüll als Betriebskosten umlagefähig, wenn es sich um laufende Kosten handelt, weil die Mieter immer wieder Sperrmüll in den Kellergängen oder etwa im Garten abstellen. Hier sind die Kosten für die Entsorgung des Sperrmülls Ausdruck einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Mietobjekts. Voraussetzung ist allerdings, dass Sie zuvor zumindest versucht haben, das wilde Abstellen von Sperrmüll zu unterbinden (zum Beispiel durch wiederholte Rundschreiben an die Mieter).

Nachmieter:

Als Vermieter können Sie eine Familie mit Kindern als Nachmieter ablehnen

Das geht aus einem Urteil des Landgerichts Hildesheim (Az. 7 S 41/05) hervor. Demnach gilt: Als Vermieter müssen Sie eine Familie mit Kindern nicht als Nachmieter für eine bisher von einer Einzelperson bewohnten Wohnung akzeptieren.

Im Urteilsfall hatte der Vermieter die Familie mit Kindern bereits als nachmieter akzeptiert. Doch schon vor dem Einzug der Familie gab es massive Beschwerden in dem sonst ruhigen Haus. Und das sehen die Richter als Voraussetzung an. Allein die Befürchtung, es könne lauter werden, gilt nicht.

Schließlich hat der Bundesgerichtshof in einem anderen Fall die Ablehnung eines Nachmieters mit Kind nicht akzeptiert (Aktenzeichen: VIII ZR 244/02). Da hatte der Vermieter befürchtet, Nachbarn könnten sich über das Kind beschweren.

Was das Urteil für Sie bedeutet

Mieter sind offensichtlich durch nichts von ihrer Meinung abzubringen, jeder Mieter braucht nur drei Nachmieter zu benennen und schon könne er verlangen, aus dem Mietvertrag entlassen zu werden. Das Mietverhältnis endet dann automatisch. So weit verbreitet diese Meinung ist, so falsch ist sie auch. Grundsätzlich gilt: Verträge sind einzuhalten. Ausnahmen gelten im Wesentlichen nur, wenn dies im Gesetz ausdrücklich geregelt ist, der Mietvertrag einen entsprechenden Passus enthält oder ein Härtefall vorliegt.

Einen Anspruch auf Stellung eines Nachmieters hat Ihr Mieter zunächst

einmal nur dann, wenn diese Möglichkeit in Form einer echten Nachmieterklausel im Mietvertrag ausdrücklich und eindeutig vereinbart ist. Eine derartige Klausel kann beispielsweise wie folgt lauten:

Der Mieter kann einen Ersatzmieter bestimmen, mit dem ein neuer Mietvertrag abzuschließen ist.

In diesem Fall ist Ihr Mieter verpflichtet, Ihnen einen geeigneten und zumutbaren Nachmieter zu stellen. Den vom bisherigen Mieter vorgeschlagenen Nachmieter müssen Sie also nicht ohne Wenn und Aber akzeptieren.

Selbst bei Vereinbarung einer echten Nachmieterklausel können Sie einem Mieterwechsel aber dann widersprechen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn der von Ihrem bisherigen Mieter vorgeschlagene Nachmieter keine mit ihm vergleichbare wirtschaftliche Sicherheit bietet.

Keine Nachmieterklausel: Sie entscheiden frei

Enthält der Mietvertrag dagegen keine Nachmieterklausel, sind Sie als Vermieter in Ihrer Entscheidung völlig frei. Sie können also insbesondere auch darauf bestehen, dass Ihr Mieter den Mietvertrag erfüllt. Schließlich wird Ihr Mieter Ihnen nicht das Risiko abnehmen wollen, dass es Ihnen gelingt, die Wohnung kurzfristig neu zu vermieten. Es ist gegenwärtig alles andere als selbstverständlich, dass sich Vor- und Nachmieter „die Klinke in die Hand geben“.

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

■ **Mieterwechsel:** Achten Sie auf diese 7 häufig gemachten Fehler

■ **Streit um Betriebskosten:** So entscheiden die Gerichte

■ **Bank und Vermieter:** So bekommen Sie vorteilhafte Konditionen

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: G 67844; 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