

Rundbrief

Oktober 2023

des

Haus- und Grundeigentümergevereins von Viernheim
und Umgebung e. V.



Ankündigungen und Themen in dieser Ausgabe:

- Jahreshauptversammlung 2023
- Beitragserhöhung
- Partnerunternehmen können auf der Website des HGVE günstig werben
- Fälle aus der Beratung + Tipps

**Dienstleistungen des Haus- und Grundeigentümergevereins
von Viernheim und Umgebung e. V.,**
Franconvilleplatz 2, 68519 Viernheim,
Tel. 06204 71495, Fax 06204 740378

Zeit und Ort	Dienstleistung
Montag und Donnerstag von 15.00 – 16.00 Uhr Geschäftsstelle in Viernheim	Anmeldung für Besprechungstermine unter Tel. 06204 71495
Montag und Donnerstag von 16.00 – 17.30 Uhr Geschäftsstelle in Viernheim	Telefonische Beratung und Anmeldung für Besprechungstermine
Montag und Donnerstag Geschäftsstelle in Viernheim	Persönliche Beratung <u>nur</u> nach telefonischer Voranmeldung
An jedem zweiten und vierten Dienstag eines Monats Lampertheim Altes Rathaus 1. OG	Persönliche Beratung <u>nur</u> nach telefonischer Voranmeldung
Montag bis Freitag Sonder-Service	Schriftliche Beratung per Email info@hgv-viernheim.de
Montag und Donnerstag von 15.00 – 17:30 Uhr Geschäftsstellensekretariat Neue Adresse des HGV ab 1. November 2021: Franconvilleplatz 2 in 68519 Viernheim	<ul style="list-style-type: none"> • Antrag auf Mitgliedschaft • Verkauf von Mietverträgen • Erhalt und Abgabe von Mietkatasterformularen • Infobroschüren zu vielen Themen des Miet- und Baurechts • Abholung von Versicherungsunterlagen
Außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bei: <ul style="list-style-type: none"> • Terminabsagen (nicht für Terminvereinbarungen) • Sonstige Angelegenheiten 	Anrufbeantworter rund um die Uhr (wird regelmäßig abgehört) Tel-Nr. 06204/71495 oder schicken Sie uns ein Fax Telefax Fax-Nr. 06204/740378
Website des HGV	www.hgv-viernheim.de

Organisatorische Hinweise des Geschäftsführers

Per Email: Schriftliche Beratung Montag bis Freitag

Von Montag bis Freitag können Sie schriftliche Beratungsanfragen per Email an info@hgv-viernheim.de senden. Sie erhalten in vielen Fällen noch am selben Tag eine Antwort auf Ihre Frage. Das ist ein Sonder-Service.

Telefonische Kurzberatungen Mo + Do 16.00 – 17.30 Uhr

Damit möglichst viele Mitglieder Beratung erhalten können, sollten die Telefonate kurz gehalten werden.

Terminvereinbarungen zur persönlichen Besprechung

Die Termine können mit dem Sekretariat oder einem der Rechtsberater persönlich am Telefon oder in der Geschäftsstelle vereinbart werden. Möglich ist dies Montag und Donnerstag von 15.00 Uhr bis 17:30 Uhr. Es empfiehlt sich, zwischen 15.00 und 16.00 Uhr anzurufen. Auch die Termine in Lampertheim, müssen vorher vereinbart werden.

Handhabung des Anrufbeantworters

Außerhalb der Geschäftszeit, sollte nur in dringenden Ausnahmefällen eine Nachricht hinterlassen werden.

Bearbeitung Ihrer Rechtsangelegenheiten

Nicht alle Angelegenheiten lassen sich durch einen mündlichen Rat erledigen. Vielfach erfolgt deshalb die Bearbeitung schriftlich, z.B. wenn Schriftsätze an Mieter, Rechtsanwälte oder Behörden zu verfassen sind. Diese Arbeiten werden von uns schnellstmöglich durchgeführt. Das Mitglied erhält jeweils eine Kopie des Schreibens zur Kenntnisnahme übersandt. In einigen Fällen (z.B. Mieterhöhung, Kündigung, Abmahnung) werden von uns Hinweise auf Fristen oder zur Klageerhebung gegeben. Aus rechtlichen Gründen ist es uns jedoch nicht möglich, **ohne ausdrücklichen weiteren Auftrag** des Mitgliedes von uns aus weiter tätig zu werden. Aus diesem Grund wird eine Antwort der Gegenseite unverzüglich an das Mitglied weitergeleitet, mit der Bitte um Kenntnis- und Stellungnahme. Es obliegt dem Mitglied, den weiteren Ablauf der Sache zu bestimmen. Ohne Rücksprache können wir keine weiteren Schritte einleiten. Wir erhalten z.B. den Auftrag, eine Mieterhöhung durchzuführen. In der Benachrichtigung des Mitgliedes wird auf die Klagefrist hingewiesen. Es ist Sache des Mitgliedes, diese Frist zu überwachen. Wenn das Mitglied wünscht, dass der Mieter nochmals innerhalb der Frist an seine fehlende Zustimmung erinnert wird, dann ist dies ein weiterer Auftrag an uns, der ausdrücklich erteilt werden muss.

Im Falle einer Klage

Sollte eine Klage notwendig werden, wird diese aus Rechtsgründen nicht über den HGV, sondern über die Vertragsanwälte des HGV, der Kanzlei, Würtemberger & Leßmann Anwaltskanzlei in Mannheim abgewickelt. Auch dazu bedarf es eines gesonderten Auftrages. Das bedeutet, dass das jeweilige Mitglied "Herr des Verfahrens" ist und uns zum Fortgang des Verfahrens jeweils einen weiteren Auftrag erteilen muss.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit.

Mitteilung des Vorstandes

Der HGV lädt seine Mitglieder ein zur aktuellen

Hauptversammlung 2023

Datum	Mittwoch, den 15.11.2023
Uhrzeit	18 ⁰⁰ Uhr
Ort	Bürgerhaus Kleiner Saal Kreuzstraße 2-4, 68519 Viernheim

Tagesordnung

1. Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden
2. Geschäftsbericht für 2022
3. Bericht des Kassenwarts für 2022
4. Bericht der Kassenprüfer für 2022
5. Entlastung des Vorstandes für 2022
6. Beitragserhöhung auf jährlich 90 EUR
7. Anträge
8. Referat des Herrn Velimir Despot, Vertriebsleiter der Techem Energy Services GmbH zu dem Thema: Erhöhte Energiekosten & CO2-Kosten-Umlage, was ändert sich mit der Heizkostenabrechnung 2023, was kommt auf Vermieter zu, was müssen Vermieter jetzt wissen
9. Verschiedenes

Anträge zur Beschlussfassung sind bis spätestens eine Woche vor der Hauptversammlung schriftlich in der Geschäftsstelle einzureichen. Die Einladung der Mitglieder erfolgt satzungsgemäß und fristgerecht durch Veröffentlichung in den Amtsverkündungsorganen von Viernheim und Lampertheim. Anträge können auch direkt beim 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt Claus Würtemberger, Pirnaer Str. 20 in 68309 Mannheim schriftlich eingereicht werden.

**1. Vorsitzender Rechtsanwalt Claus Würtemberger, Pirnaer Str. 20,
68309 Mannheim, Tel. 0621 711251 - Fax: 0621 712593**

HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREIN VON VIERNHEIM UND UMGEBUNG E. V.

HGV-Gebührenordnung (HGVGebO) für Dienstleistungen an Mitglieder

1.	Beratungen	Kosten in EUR
	Beratung - telefonisch Mo + Do von 16:00 bis 17:30 Uhr	kostenlos
	Beratung - in der Sprechstunde nach Termin	kostenlos
	Beratung - per Email (werktätlich)	kostenlos
2.	Schriftwechsel	
	Einfache Begleitschreiben - z.B. Weiterleitungen	kostenlos
	Schriftsatz an Mieter, Rechtsanwälte, Mietervereine u.a.	50,00 bis 100,00
	Schriftsatz an Mieter, Rechtsanwälte, Mietervereine u.a. per E-Mail	40,00 bis 100,00
	Kopierkosten pro Kopie	0,30
3.	Kündigungen	
	Kündigung wegen Mietrückstand	90,00 bis 120,00
	Kündigung wegen Eigenbedarfs	90,00 bis 120,00
	Kündigung wegen Vertragsverletzungen	90,00 bis 120,00
4.	Mieterhöhungen	
	Mieterhöhung mit Angabe von Vergleichsmieten/Mietspiegel	90,00 bis 120,00
	Angabe von Vergleichsmieten pro Wohnung	90,00 bis 120,00
	Mieterhöhung nach Modernisierung	90,00 bis 120,00
	Preisindexprüfung	nach Vereinbarung
5.	Mietverträge	
	Ausfüllen eines Wohnraum-Mietvertrages	90,00 bis 120,00
	Ausfüllen eines Mietvertrages für Gewerberaum	120,00
	Entwurf einer Vertragsklausel - je nach Aufwand	50,00 bis 100,00
	Wohnraum- und Gewerbemietverträge pro Formular	2,50
	Garagemietverträge pro Formular	1,50
6.	Betriebskostenabrechnung	
	Betriebskostenabrechnung – erste Wohnung im Haus	80,00
	Betriebskostenabrechnung – jede weitere Wohnung im Haus	45,00
7.	Wohnungsbegehung	
	Für jede begonnene halbe Stunde	60,00
	ggfs. zuzüglich Fahrtkosten pro Kilometer	0,70
8.	Gerichtliches Mahnverfahren	
	Beantragen eines gerichtlichen Mahnbescheids - Gerichtskosten werden gesondert berechnet	Kosten nach RVG
	Beantragen eines gerichtlichen Vollstreckungsbescheids	Kosten nach RVG
9.	Außerhalb der Geschäftszeiten	
	Beantwortung von schriftlichen Anfragen außerhalb der zu üblichen Geschäftszeiten möglichen Besprechung	60,00
10.	Bonitätsprüfung	
	Mieterselbstauskunft - Formular	kostenlos
	Bonitätsprüfung von Mietinteressenten	45,00
11.	Zustellungen	
	Zustellung innerhalb von Viernheim per Bote	30,00

Entsteht im Einzelfall ein deutlich höherer Zeitaufwand, ist eine zusätzliche Vergütung zwischen Geschäftsführer und Mitglied zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere für umfangreiche Beratungen.

Auf vergleichbare Tätigkeiten des Geschäftsführers, die in der HGV-Gebührenordnung nicht genannt sind, ist die HGV-Gebührenordnung sinngemäß anzuwenden.

Die jeweils anfallenden Portoauslagen hat das Mitglied grundsätzlich ebenfalls zu tragen.

Die Gebühren sind bargeldlos auf das Vereinskonto bei der

Sparkasse Starkenburg
IBAN DE77509514690003010633

zu überweisen.

Der Vorstand

Unsere Empfehlung für Kurzgutachten bei Schimmelschäden:

Dipl.-Ing. FH Martin Giebeler

Bausachverständiger für
Dach, Wand, Abdichtung

Fon 06251 - 85 65 880

Fax 06251 - 85 65 881

Mobil 0178 - 50 10 267

Gartenstraße 33

DE 64673 Zwingenberg

info@schimmel-expert.org

www.schimmel-expert.org

Werbemöglichkeit für Partnerunternehmen

Der HGV bietet Firmen die Möglichkeit, auf der Website des HGV Werbung zu platzieren.

Der Slogan lautet:

„Werden Sie Werbepartner des Haus- und Grundeigentümergebietes von Viernheim und Umgebung e.V. Werbung auf unserer Website ist zielgruppenorientiert und richtet sich an Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Vermieter. Der HGV hat z.Zt. ca. 1.000 Mitglieder. Unsere Website hat jeden Monat ca. 6.000 Besucher.“

Die Konditionen für die Platzierung der Werbung lauten wie folgt:

Mietzeit:

12 Monate, jederzeit verlängerbar

Mietpreis:

35,00 EUR pro Monat, für 12 Monate 420,00 EUR

Gemäß § 19 Abs. 1 UStG entfällt derzeit die Umsatzsteuer.

Zahlung des Betrages zu Beginn der Mietzeit.

Kündigung:

6 Wochen vor Ablauf der Mietzeit, Verlängerung der Mietzeit um ein weiteres Jahr, wenn keine Kündigung erfolgt.

Bonus:

Die Werbeanzeige wird in der Mietzeit zusätzlich kostenlos im Rundbrief des HGV veröffentlicht.



REINHARDT
IMMOCONCEPT



Ihr zuverlässiger Partner für den Verkauf und Vermietung von
Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Der Verkauf und Vermietung von Immobilien ist Vertrauenssache. Wir arbeiten professionell und diskret.

Unser Job ist erst dann abgeschlossen, wenn Sie vollständig zufrieden sind.

Wir bieten Ihnen überdurchschnittliche Serviceleistungen.

Reinhardt Immoconcept e.K. • Kettelerstraße 5 • 68519 Viernheim

Telefon: 0 62 04 - 30 54 8-20 • Fax: 0 62 04 - 30 54 8-30

info@reinhardt-immoconcept.de • www.reinhardt-immoconcept.de

Hier könnte auch Ihre Werbung stehen!

Wichtiger Hinweis zur Beitragserhöhung

Seit 2015 beträgt der Mitgliedsbeitrag unverändert jährlich 80,00 EUR. Der Geschäftsbetrieb musste jährlich durch eine Entnahme aus der Rücklage aufrechterhalten werden. Die Rücklage ist aufgebraucht und ein ordnungsgemäßer Geschäftsbetrieb ist zukünftig ohne Beitragsanpassung nicht mehr möglich.

Um die Zahlungsfähigkeit des Vereins aufrecht zu erhalten, ist es zwingend erforderlich, den Jahresbeitrag maßvoll zu erhöhen. Der Vorstand schlägt deshalb vor, den jährlich zu zahlenden Mitgliedsbeitrag ab 2024 auf

90,00 EUR

zu erhöhen.

Gez.
Der Vorstand des HGV

Interessantes aus den Beratungen

Verlust eines Schließanlagenschlüssels

Der Mieter hat einen Schlüssel einer Schließanlage verloren. Seine Haftpflichtversicherung will nur den Schlüssel ersetzen, nicht jedoch die ganze Schließanlage.

Um den Fall klären zu können, muss der Mieter zunächst mitteilen, unter welchen Umständen und wo er den Schlüssel verloren hat. Evtl. sollte er auch beim dortigen Fundbüro nachfragen.

Des Weiteren sollte der Mieter mitteilen, ob der Schlüssel beschriftet war (Anhänger o.ä.). Wenn er beschriftet war, muss die Schließanlage ausgetauscht werden, weil dann eine Missbrauchsgefahr besteht. Die Haftpflichtversicherung muss in diesem Fall den Austausch zahlen.

WEG: Verwalter antwortet nicht

In einem Fall hat der Verwalter die Schreiben des Eigentümers nicht beantwortet. Und das, obwohl er bereits mehrfach schriftlich zur Beantwortung der Fragen aufgefordert wurde. Da keine Antwort kam, hat sich der Eigentümer an einen Verwaltungsbeirat gewandt und diesen um Hilfe gebeten. Dieser hat den Verwalter angerufen, um die Sache zu klären. Der Verwalter teilte mit, dass er keinesfalls antworten werde.

Das ist eine gravierende Verletzung des Verwaltervertrags. Es ging in diesem Fall um Schäden am Gemeinschaftseigentum. Deshalb sind die Fragen besorgter Mitglieder der WEG berechtigt und vom Verwalter zu beantworten.

Es ist selbstverständlich, dass die Wohnungseigentümer auch außerhalb der

Wohnungseigentümersversammlung Auskunftsansprüche haben, die gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehen und diese vertreten durch den Verwalter. Im äußersten Fall könnte ein solcher Auskunftsanspruch auch mit einer Klage geltend gemacht werden.

WEG: Nicht alle Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden

Das bedeutet, dass die Kosten, die der Eigentümer zahlen muss höher sind, als das, was dieser von den Mietern für die Betriebskosten erhält. Diese Kosten findet man üblicherweise auf der Betriebskostenabrechnung der Verwaltung unter "Nicht-Umlagefähige Nebenkosten". Das sind Instandhaltungskosten bzw. Reparaturen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Ein großer Posten sind auch die Gebühren der Hausverwaltung. Diese können auch nicht auf die Mieter umgelegt werden. Dasselbe trifft auch auf die Rücklage zu. Die Kosten für den Betrieb und die Wartung des Aufzugs sind in den "Umlagefähigen Nebenkosten" enthalten.

Mieterhöhung wegen Modernisierung

Im Haus wurde im Wege einer Modernisierung eine neue Heizung eingebaut, die Energie einspart. Ein Reparaturstau bestand nicht. Die mögliche Mieterhöhung errechnet sich wie folgt:

Gesamte Kosten: 29.062,50 EUR

Davon können 8% pro Jahr als Erhöhung geltend gemacht werden:
2.325,00 EUR pro Jahr

Diese 2.325,00 EUR sind auf 310 m² – gesamte Wohnfläche im Haus- zu verteilen:
7,50 EUR pro m² und pro Jahr

7,50 EUR pro m² und pro Jahr mal 80 m²: 600,00 EUR pro Jahr

Geteilt durch 12 Monate: 50,00 EUR pro Monat

Soweit die Modernisierung nebst voraussichtlicher Erhöhung rechtzeitig vorher angekündigt wurde, ist die erhöhte Miete ab dem dritten Monat nach Zugang der Erhöhungserklärung geschuldet. Falls keine Ankündigung erfolgte, ist die erhöhte Miete erst ab dem neunten Monat nach Zugang der Erhöhungserklärung geschuldet.

Bei Erhöhungen der jährlichen Miete wegen Modernisierung darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 Euro je m² Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro m² Wohnfläche, so darf sie sich davon abweichend nicht um mehr als 2 Euro je m² Wohnfläche erhöhen.

In unserem Beispielsfall erhöht sich die monatliche Miete um 0,63 EUR je m².

Der Mieter ist lange Zeit nicht erreichbar

Die Polizei lässt eine Wohnung nur bei Gefahr in Verzug öffnen, d.h. Wasserrohrbruch, Brand in der Wohnung oder bei dem Verdacht, dass der Mieter hilflos oder tot in der Wohnung liegt (Geruch). Der Vermieter könnte bei der Polizei eine Vermisstenanzeige

aufgeben. Damit die Polizei nach einer vermissten Person fahnden kann, müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die vermisste Person hat ihren gewohnten Lebenskreis verlassen,
- ihr Aufenthaltsort ist unbekannt und
- sie ist vermutlich in Gefahr (z.B. als Opfer einer Straftat oder eines Unglücksfalls, bei Hilfslosigkeit oder Selbsttötungsabsicht).

Für die dritte Voraussetzung könnte sprechen, dass der Mieter nicht dafür gesorgt hat, dass ihn wichtige Post erreicht und sich diese monatelang im Briefkasten befindet.

Falls der Vermieter einen Schlüssel zur Wohnung hat, könnte er auch selbst mit einem Zeugen nach dem Rechten sehen und feststellen, ob die Wohnung überhaupt noch bewohnt wird. Bei dieser Empfehlung ist jedoch äußerste Vorsicht geboten, da das unerlaubte Betreten einer Wohnung strafrechtlich ein Hausfriedensbruch ist.

Vorgehensweise bei Rückgabe der Wohnung

Einen Termin für eine sogenannte "Wohnungsabnahme" sieht das Gesetz im Mietrecht nicht vor. Eine solche „Abnahme“ sollte der Vermieter auch nicht gemeinsam mit dem Mieter machen. Diese Situation enthält zu viel Konfliktpotential. Geschuldet ist lediglich die Rückgabe der Wohnung in geräumtem Zustand. Die Rückgabe sämtlicher Schlüssel reicht dafür aus.

Bewährt hat sich folgende Vorgehensweise für die Rückgabe der Wohnung:

- Der Vermieter macht mit dem Mieter lediglich einen Termin für die Rückgabe sämtlicher Schlüssel aus. Das muss nicht an oder in der vermieteten Wohnung sein. Letzter Termin ist der Tag direkt nach Ablauf der Kündigungsfrist.

Die Rückgabe der Schlüssel kann auch an eine vom Vermieter dafür bevollmächtigte Person erfolgen. Der Mieter erhält eine Quittung. Mit Rückgabe der Schlüssel beginnt eine Verjährungsfrist von 6 Monaten nach deren Ablauf die Geltendmachung von Schäden, die der Mieter schuldhaft verursacht hat, verjährt ist.

- Der Vermieter untersucht im Beisein eines oder mehrerer Zeugen die Wohnung auf Schäden. Die Schäden werden protokolliert und am besten auch fotografiert. Als Zeugen geeignet sind alle Personen, die in diesem Fall nicht Vermieter sind, also auch der Ehegatte, Sohn, Tochter und Freunde.

- Nachdem die Schäden protokolliert sind, holt der Vermieter einen oder mehrere Kostenvoranschläge ein, um die Höhe des Schadens festzustellen.

- Sobald die Höhe der Kosten feststeht, kann der Schaden beim Mieter geltend gemacht und mit etwa vorhandener Kautionszahlung aufgerechnet werden.

Zu beachten ist, dass man gründlich nachschaut, um keine Schäden zu übersehen und dass diese möglichst genau dokumentiert werden. Das Ausmaß des Schadens muss richtig aufgenommen werden, evtl. mit einem Metermaß oder Maßband die Größe der Schäden abmessen.

Der nächste Winter kommt bestimmt

Während der Heizperiode, in der Regel vom 1. Oktober bis 30. April, muss der Vermieter die zentrale Heizungsanlage so einstellen, dass eine Mindesttemperatur in der Wohnung zwischen 20 und 22 Grad Celsius erreicht werden kann.

Allerdings muss der Vermieter nicht „rund um die Uhr“ diese Mindesttemperaturen garantieren. Nachts, also zwischen 23.00 bzw. 24.00 und 6.00 Uhr, reichen nach der Nachtabsenkung auch 18 Grad Celsius aus.

Mietvertragsklauseln, nach denen zum Beispiel eine Temperatur von 18 Grad Celsius zwischen 8.00 und 21.00 Uhr ausreichen soll, sind unwirksam.

Wird die Mindesttemperatur von 20 bis 22 Grad Celsius im Winter nicht erreicht, liegt ein Wohnungsmangel vor. Der Vermieter ist verpflichtet, diesen Mangel abzustellen. Solange dies nicht geschehen ist, kann der Mieter die Miete mindern, das heißt weniger zahlen. Bei einem völligen Heizungsausfall und Minusgraden im Winter ist eine Mietminderung bis zu 100 Prozent möglich. Wird es in der Wohnung nur noch maximal 18 Grad Celsius warm, ist eine Mietminderung bis zu 20 Prozent denkbar.

Deshalb empfehlen wir in solchen Fällen immer, die Heizung schnellstmöglich von einem Fachmann überprüfen zu lassen.

Schaden in der Wohnung – der Mieter öffnet dem Handwerker nicht

Im Grunde sollte das nicht vorkommen, da der Mieter ein eigenes Interesse daran hat, dass die Wohnung ohne Schaden nutzbar ist. Was aber, wenn der Mieter dem Handwerker nicht den Zutritt zur Wohnung gewährt?

Hier die Folgen, die es für den Mieter haben würde, wenn er dem Handwerker nicht öffnet und somit die Schadensbeseitigung verhindert:

- Kosten für die Anfahrt und den Zeitaufwand des Handwerkers
- Kosten für die Vergrößerung des Schadens
- Abmahnung wegen Verstoß gegen die Duldungspflicht
- Fristlose Kündigung wegen Verstoß gegen die Duldungspflicht

Da ein solches Verhalten einen großen Vertrauensbruch darstellt, sollte auf jeden Fall die Abmahnung und im Wiederholungsfall die Kündigung durchgesetzt werden.

Indexmiete vereinbart - diese erhöht sich

Gemäß § 5 des bestehenden Mietvertrages soll die Miete neu festgesetzt werden, wenn sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 Punkte seit Mietvertragsbeginn ändert.

Im Juli 2021 betrug der auf das Basisjahr 2015 umgepreiste Index 110,1. Dieser ist bis April 2022 auf 116,2 angestiegen. Das sind mehr als 5 Punkte nach oben. Die Differenz beträgt 6,1 Punkte. Das entspricht einer prozentualen Veränderung von 5,5%. Demnach steht unseren Mitgliedern der Anspruch auf Neufestsetzung der Miete ab dem xxx zu.

Die neue Miete beträgt demgemäß xxx EUR zzgl. der monatlichen Betriebskostenzahlungen (evtl. zuzüglich Umsatzsteuer).

Kautionsgebühren – Vermieter- oder Mietersache?

Seit die Banken zunehmend dazu übergegangen sind, keine kostenlosen Mietkautionenkonto mehr anzubieten, ist es für Vermieter schwieriger geworden, kostengünstige Lösungen zu finden.

Die Banken, die einen solchen Service noch anbieten, erheben eine Gebühr von ca. 25 €. Doch wer muss diese Gebühr eigentlich tragen? Dazu hört man vielerorts, die Kontoführungskosten seien als Verwaltungskosten allein Sache des Vermieters. Diese Kosten können nicht auf den Mieter abgewälzt werden. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautionszahlung verzinslich anzulegen.

Aber ist das wirklich so?

Um es vorwegzunehmen, die Rechtslage zu dieser Frage ist nicht abschließend geklärt. Die bislang ergangenen Entscheidungen sind gegensätzlich, der BGH hat sich zu dieser Frage bislang nicht geäußert. Es ist also keineswegs eindeutig entschieden, dass die Zahlungsverpflichtung des Vermieters für die Kontoführungsgebühren in Stein gemeißelt ist. Gegen die Annahme von reinen Verwaltungskosten spricht, dass das Mietkautionenkonto als Treuhandkonto allein zu Gunsten des Mieters besteht. Das dort angelegte Geld gehört nach wie vor ihm, es ist nicht in das Vermögen des Vermieters übergegangen. Es ist Treuhandvermögen. Bei korrekter Anlage als Mietkaution ist es insolvenzfest dem Zugriff etwaiger Gläubiger des Vermieters entzogen.

Das AG Frankenthal (Urteil vom 30.10.2014 – 3a C 270/14) hat 2014 unter Verweis auf § 1210 Abs. 2 BGB entschieden, dass die Kosten der Kontoauflösung vom Mieter zu tragen seien. Ähnlich sah es das AG Bidingen 1995 (Urteil vom 28.06.1995, 2 C 489/95). Der Ansatz zu den Kosten der Kontoauflösung überzeugt. Die Kautionszahlung ist kein reiner Selbstzweck des Vermieters, sondern er verwahrt auf dem Kautionskonto vorübergehend Geld seines Mieters. Erst wenn er es berechtigterweise verwertet, geht es in sein Eigentum über. Auf dem Kautionskonto ist es für ihn fremdes Geld. Die Kautionsanlage und -verwaltung erfolgt vorrangig im Interesse des Mieters. Er erhält die Summe im Regelfall zzgl. etwaiger Zinsen zurück.

Was soll man als Vermieter machen?

Aufgrund der unklaren Rechtslage ist es legitim, zumindest die Kosten der Kontoauflösung als Abzugsposten in die Kautionsabrechnung einzustellen. Die oben skizzierte Argumentation ließe sich durchaus auch auf etwaige laufende Kontoführungsgebühren übertragen, so dass man dies auch entsprechend begründen könnte. Ob man diesen Schritt tatsächlich geht, ist natürlich eine andere Frage.

An dieser Stelle noch ein Tipp:

Es ist nicht verboten, mehrere Kautionen auf einem gemeinschaftlichen Kautionskonto zu führen, solange es sich um ein Mietkautionenkonto handelt.

Haftung bei Abrissarbeiten

Zu den Haftungstatbeständen nach § 823 Abs. 1 BGB zählt im Zusammenhang mit Gebäudeabbruchmaßnahmen insbesondere die Haftung für die Verletzung der sogenannten Verkehrssicherungspflicht. Derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, hat grundsätzlich die Pflicht, die notwendigen und zumutbaren

Vorkehrungen zu treffen, um Schäden anderer zu verhindern. Die Verpflichtung der Verkehrssicherung kann dabei nicht nur den Bauherrn selbst, sondern auch die von diesem mit den Abbrucharbeiten beauftragten Unternehmer treffen.

Mehrheitsbeschluss, Stimmrecht und Umlaufbeschluss

Zunächst ist die Frage zu klären, welches Stimmrecht in einer WEG gilt. Enthält die Teilungserklärung dazu eine Regelung?

Ansonsten gilt gemäß § 25 Abs. 2 WEG grundsätzlich das Kopfprinzip in einer WEG. Somit besitzt jeder Wohnungseigentümer nur eine Stimme, unabhängig von der Anzahl und Fläche der ihm gehörenden Wohneinheiten.

Das mit dem Umlaufbeschluss ist nicht so einfach, wie einige Miteigentümer das vielleicht denken. Ein Umlaufbeschluss erfordert grundsätzlich Allstimmigkeit. Sobald nur ein Wohnungseigentümer den Umlaufbeschluss ablehnt, kommt dieser nicht zustande.

Davon gibt es folgende Ausnahme:

Ein Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit ist eine Erweiterung eines Tagesordnungspunktes (TOPs) der Eigentümerversammlung und kann daher nur gefasst werden, wenn er an einen bereits existierenden Tagesordnungspunkt anknüpft. Das bedeutet, dass der Sachverhalt TOP auf einer Eigentümerversammlung gewesen sein muss.

Dazu ein Beispiel:

In einer Eigentümerversammlung soll über die Beauftragung eines Handwerkers abgestimmt werden. Jedoch liegen noch keine Angebote vor. Um den Prozess zu beschleunigen, wird beschlossen, dass per einfacher Mehrheit in einem Umlaufverfahren die Entscheidung getroffen wird, sobald der Verwalter die Angebote eingeholt hat. Die Aufhebung der Allstimmigkeit ist allerdings nur für diese eine Beschlussfassung wirksam.

Muss der Mieter Schönheitsreparaturen machen?

Ob Mieter Schönheitsreparaturen machen müssen oder nicht, hängt davon ab, was im Mietvertrag vereinbart wurde und in welchem Zustand die Wohnung bei Einzug war.

Bei der Neuvermietung ist der Mieter nur unter folgenden Voraussetzungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet:

1. Eine Übergabe der Wohnung muss bei Einzug des Mieters in einem renovierten Zustand erfolgt sein.
2. Wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wird und der Mieter Schönheitsreparaturen durchführt, muss dieser hierfür einen angemessenen Ausgleich in Geld erhalten.

Der Begriff „renoviert“ hängt nicht unbedingt mit einer komplett neu renovierten Wohnung zusammen. Tatsächlich gilt eine Wohnung bereits als renoviert, wenn die überlassenen Räumlichkeiten den Gesamteindruck eines renovierten Objekts

vermitteln. Demnach können auch kleinere Auffrischungsarbeiten ausreichen, wenn die Wohnung keine übermäßig starken Abnutzungsspuren aufweist.

Fristlose Kündigung – der Mieter zahlt den gesamten Rückstand

Die ordentliche Kündigung bleibt trotz vollständiger Zahlung des Mietrückstandes wirksam.

Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges des Mieters fristlos, kann der Mieter die Kündigung durch vollständige Nachzahlung der Rückstände bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs beseitigen. Dieselbe Wirkung hat es, wenn sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung der Rückstände verpflichtet. Diese sogenannte Schonfristzahlung ist in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB geregelt. Ausgeschlossen ist eine Schonfristzahlung lediglich dann, wenn der Mieter in den letzten zwei Jahren schon einmal eine fristlose Kündigung auf diesem Wege beseitigt hat.

Wegen dieser Heilungswirkung, die das Gesetz der Schonfristzahlung beimisst, erklären Vermieter häufig zusätzlich zur fristlosen Kündigung hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Denn: Die ordentliche Kündigung bleibt nach ständiger Rechtsprechung des BGH auch bei einer Schonfristzahlung wirksam.

Vier Fragen mit den Antworten:

Wir warten teilweise seit Oktober auf die Begleichung von Nebenkostennachzahlungen durch unsere Mieter. Wie kann ich das zukünftig vermeiden?

Zusammen mit einer Nebenkostenabrechnung, die eine Nachzahlung ausweist, können Sie die monatlichen Vorauszahlungen erhöhen. Diese sollten dann so hoch sein, dass bei der nächsten Abrechnung ein Guthaben entsteht.

Soll ich eine Frist zur Zahlung setzen und worauf muss ich bei einer Mahnung achten? Kann ich evtl. Verzugszinsen einfordern?

Es genügt ein formloses Schreiben. Darin nennen Sie die Höhe der Nachzahlung und setzen eine Frist. Weisen Sie darauf hin, dass sich der Mieter mit der Zahlung bereits in Verzug befindet (Beginn: 4 Wochen nach Erhalt der Abrechnung).

Der Zinssatz von Oktober bis Dezember 2022 beträgt 4,12%. Ab 01.01.2023 beträgt der Zinssatz 6,62%.

Kann ich die neuen Mieter noch auffordern sich um Garten etc. zu kümmern, obwohl dies nur mündlich besprochen war und nicht im Mietvertrag steht?

Das Problem bei mündlichen Vereinbarungen besteht darin, dass diese selten bewiesen werden können und der Inhalt der Vereinbarung ganz einfach bestritten werden kann. In Mietverträgen steht auch oft, dass nur schriftliche Vereinbarungen bindend sind.

Ist es eigentlich möglich, ein Haus "mit Mietern" zu verkaufen, so dass ein neuer Eigentümer den Mietern nicht unmittelbar kündigen würde?

In diesem Fall gilt: Kauf bricht nicht Miete. Das bedeutet, dass der Käufer das Haus

mit dem Mietverhältnis erwirbt. Falls er selbst einziehen möchte, müsste er wegen Eigenbedarf kündigen und die Kündigungsfrist einhalten.

Der Mieter kündigt – angeblich wegen Schimmel

Grundsätzlich beträgt die Kündigungsfrist für Mieter 3 Monate. In diesem Fall wäre das Ende der Frist am 31.05.2023. Die Mieter schreiben in der Kündigung: "... unter Verwendung der gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfrist bei Schimmel in einer Mietwohnung zum 01.04.2023." Eine solche Frist bei Schimmel ist nicht gesetzlich vorgesehen. Die Mieter meinen wahrscheinlich eine fristlose Kündigung wegen Gefährdung der Gesundheit. Das hängt von Ursache und Ausmaß des Schimmels ab. In einem Rechtsstreit müsste der Vermieter zunächst beweisen, dass der Schimmel nicht auf einem Baumangel beruht. Solche Gutachten kosten zwischen 2.000 und 3.000 EUR. Erst im zweiten Schritt müsste der Mieter beweisen, dass er richtig geheizt und gelüftet hat.

Aus meiner Sicht lohnt ein solcher Rechtsstreit nicht. Am besten lässt man den Mieter ziehen und sucht Nachmieter. Ein solcher Rechtsstreit kann außerdem lange dauern.

Neuen Grundsteuermessbetrag erhalten – Was tun?

Wir empfehlen auf jeden Fall gegen den Bescheid Einspruch zu erheben.

Hier noch ein Hinweis:

Musterklage des Bundes der Steuerzahler (BdSt)

Der BdSt in Baden-Württemberg hat dazu ein Gutachten von Prof. Dr. Kirchhof initiiert, auf das eine Klage zur verfassungsrechtlichen Prüfung des Landesgrundsteuergesetzes (November 2020) stützt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Regelungen des Landesgrundsteuergesetzes eklatante Verfassungsverstöße aufweisen. Die Klage ist schon eingereicht.

Einbauküche vom Vermieter gestellt – Technischer Defekt

Wenn die Einbauküche vom Vermieter gestellt wird, ist der Vermieter auch dafür verantwortlich, dass die technischen Geräte funktionieren und muss grundsätzlich die Reparaturen oder auch den Ersatz bezahlen. Der Mieter ist nur dann verpflichtet, den Schaden zu bezahlen, wenn er diesen zumindest fahrlässig verursacht hat. Das ist häufig schwer zu beweisen.

Der Mieter zieht aus – Ist er verpflichtet, Schönheitsreparaturen zu machen?

Im vorliegenden Fall ist der Mieter aller Voraussicht nach nicht verpflichtet, anlässlich seines Auszuges die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Der Grund dafür ist folgender:

Unzulässig ist die Kombination einer Renovierung "soweit erforderlich" (§ 16 Mietvertrag) mit einer Auszugsrenovierung unabhängig vom vorgefundenen Zustand. Denn eine unbedingte Verpflichtung zur Endrenovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses kann dem Mieter nicht auferlegt werden.

Das gilt selbst dann, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags ausdrücklich damit einverstanden war. Die höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH erklärt solche Klauseln regelmäßig für unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

Abgerissene kleine Raufaserfetzen rechtfertigen keine vollständige Renovierung.

Mein Rat wäre, künftig den Anhang mit der Endrenovierung wegzulassen. Dann besteht eine Chance, dass der Mieter zumindest in gewissem Umfang zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, soweit diese erforderlich sind.

Mehrere Legionellenprüfungen in einem Jahr – Sind alle Kosten umlagefähig?

Die Kosten für die alle drei Jahre durchzuführende **erste** Legionellenprüfung sind umlagefähig. Weitere Kosten im Rahmen der Legionellenprüfung sind dagegen nicht umlagefähig. Sofern ein Legionellenbefall vorliegt – selbst wenn es sich nur um einen geringen Befall handeln sollte - liegt ein Mangel der Mietsache vor. Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung sind immer vom Vermieter zu tragen und generell nicht umlagefähig. Auch bei den Kosten für eine gegebenenfalls notwendige Kontrollprüfung handelt es sich nicht um regelmäßig wiederkehrende, turnusmäßig anfallende Kosten. Die Kosten einer zweiten Prüfung können deshalb nicht als Betriebskosten umgelegt werden, sondern sind vom Vermieter zu tragen.

Mietrückstand und Teilleistungen

Zum Sachverhalt: Die Mieterin stimmt einer Mieterhöhung zu, zahlt aber in einem Zeitraum von 16 Monaten die Erhöhung nicht. Im Grunde erfüllt der Mietrückstand den Tatbestand einer fristlosen Kündigung. Sie wurde auch nicht auf den entstehenden Rückstand hingewiesen. Nach einer diesbezüglichen Abmahnung zahlt sie den Mietrückstand in vier Raten.

Grundsätzlich ist die Mieterin gemäß § 266 BGB nicht zu Teilleistungen berechtigt. Allerdings schränkt § 242 BGB Treu und Glauben den § 266 BGB ein. Der Gläubiger darf Teilleistungen nicht ablehnen, wenn ihm die Annahme bei verständiger Würdigung der Lage des Schuldners und seiner eigenen schutzwürdigen Interessen zuzumuten ist.

Nach unserer Einschätzung ist ein solcher Fall hier gegeben. Über einen Zeitraum von 16 Monaten wurde die Mieterin nicht an die bei ihren Zahlungen fehlende Mieterhöhung erinnert. Deshalb wurde sicherheitshalber eine Abmahnung gemacht. Nach der Abmahnung zahlt sie die erhöhte Miete und den Rückstand in nur vier Raten.

Die Teilleistungen abzulehnen, würde in diesem Fall gegen Treu und Glauben verstoßen. Zinsen können natürlich verlangt werden.

Härtefallhilfen für Energiekosten

Die gesetzlichen Vorgaben müssen noch von den Bundesländern umgesetzt werden. Hier ein Link zu den Infos:

<https://hessen.de/presse/haertefallhilfe-fuer-energiekosten>

Antragsteller ist der Vermieter.

Härtefallgründe nach eine Kündigung

Der Vermieter hat seinem Mieter eine ordentliche Kündigung zugestellt. Der Mieter widerspricht der Kündigung und macht Härtefallgründe geltend. An die Härtefallgründe wird ein hoher Maßstab angelegt.

Folgende Gründe sind von Gerichten und der Rechtsprechung in der Regel jedoch als Härtefall anerkannt:

- **Hohes Alter** zusammen mit weiteren Umständen, wie **Krankheit oder Pflegebedürftigkeit**
- **Erhebliche Aufwendungen in der Mietsache durch den Mieter**, die durch das vertrauenerweckende Verhalten des Vermieters unterstützt wurden und zu denen der Mieter vertraglich nicht verpflichtet war, die Aufwendungen sind noch nicht abgewohnt und können bei einem Umzug nicht mitgenommen werden
- **Kein vorhandener Ersatzwohnraum** zu zumutbaren Bedingungen
- **Physische oder psychische Erkrankungen** des Mieters oder eines Familien- bzw. Haushaltsangehörigen, die den Umzug erheblich erschweren oder unzumutbar machen
- Bei **bestehender Suizidgefahr** kann ein Umzug für die Genesung kontraproduktiv sein und als Härtefall gelten
- Eine **lange Mietdauer gemeinsam mit der starken Verwurzelung** im sozialen Umfeld

Die Härtefallgründe müssen die Mieter darlegen und beweisen. Dann erfolgt eine Abwägung mit den Interessen des Vermieters.

Eigenbedarf für die Tochter der Lebensgefährtin?

Eine Frau mit drei Kindern mietete eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Der Vermieter wohnte in einer Wohnung des Hauses mit seiner Lebensgefährtin. Deren Tochter studierte und lebte in einer anderen Stadt.

Der Vermieter machte Eigenbedarf geltend:

Die Tochter seiner Lebensgefährtin wolle in die Wohnung ziehen. Da die Mieterin nicht auszog, kam es zum Prozess.

Urteil:

Der Eigenbedarf des Vermieters für die Tochter der Lebensgefährtin besteht nicht. Das Amtsgericht Siegburg wies mit Urteil vom 17.10.2018 (Az. 105 C 97/18) die Klage ab.

Das Gesetz lasse einen Eigenbedarf nur für Familienangehörige des Vermieters und für Haushaltsangehörige zu. Haushaltsangehörige sei die Tochter der Lebensgefährtin nicht, denn sie lebe bisher nicht dort.

Sie sei aber auch keine Familienangehörige des Vermieters, denn sie sei mit ihm nicht verwandt oder verschwägert.

Es hätten sich zwar die Vorstellungen von der Familie geändert, sogenannte patchwork-Familien seien häufig.

Unter Familienangehörigen verstehe das Gesetz aber nur Verwandte oder Verschwägere. Für die Mieterseite müsse rechtssicher feststellbar sein, ob eine Person zu dem Personenkreis gehört, für den Eigenbedarf geltend gemacht werden kann.

Zwei Fragen aus dem Bereich Wohnungseigentümergebot (WEG)

1. Fristeneinhaltung

Wie lange vor der Eigentümerversammlung muss die Einladung erfolgen?

Spätestens drei Wochen vor dem Versammlungstermin müssen die Teilnehmer der Eigentümerversammlung (ETV) in Textform (Brief, per E-Mail oder Fax) eingeladen werden. Die rechtliche Grundlage bildet dafür § 24 Abs. 4 WEG.

2. Abwahl des Verwalters

Nach § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG kann der Verwalter nun jederzeit durch Mehrheitsbeschluss abberufen werden. Einer separaten Kündigung bedarf es dabei nicht, die Beendigungswirkung für den Verwaltervertrag erfolgt vielmehr grundsätzlich ex lege nach Ablauf einer Frist. Sie sollten sich bereits vor der Versammlung darüber vergewissern, dass die erforderliche Mehrheit zustande kommt. Anträge sollten immer rechtzeitig und schriftlich eingereicht werden. Möglichst auch so, dass der Zugang nachgewiesen werden kann.

Ist die geheime Wahl nicht in der Gemeinschaftsordnung oder durch Mehrheitsbeschluss geregelt, kann ein Geschäftsordnungsantrag auf Durchführung der Wahl in geheimer Abstimmung gestellt werden. Der Geschäftsordnungsantrag kann auch noch in der Eigentümerversammlung gestellt werden und muss mehrheitlich beschlossen werden. Im Antrag muss mitgeteilt werden, um was es bei der Wahl geht.

Der amtierende Hausverwalter kann durch die Gemeinschaft nach Ablauf der Bestellungszeit erneut zum Verwalter bestellt werden. Die Wiederwahl ist jedoch gemäß § 26 Abs. 2 WEG wiederum auf maximal 5 Jahre limitiert. Erforderlich ist ein neuer Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer.

Lärmstörungen durch einen Mieter

Leider kann man ohne entsprechende Beweise mietrechtlich nichts gegen die störenden Mieter unternehmen.

Die Ruhestörungen finden, wie aus den Protokollen ersichtlich, nahezu täglich statt, insbesondere in der Form der nächtlichen Ruhestörung nach 22:00 Uhr. Diese Ruhe ist an Sonn- und Feiertagen ganztägig einzuhalten. In diesen Fällen können Sie die Polizei rufen, die dann für Ruhe sorgen wird.

Gegen die störenden Mieter kann sogar ein empfindliches Bußgeld verhängt werden:

<https://www.bussgeldkatalog.org/umwelt-laermbelaestigung/>

Wenn mehrere Lärmstörungen polizeilich erfasst sind, dann kann der Vermieter die Mieter entsprechend abmahnen und im Wiederholungsfall kann er fristlos kündigen.

Lärmstörungen können unter Umständen sogar als Körperverletzung strafrechtlich verfolgt werden.

Mieterhöhung im gewerblichen Mietrecht

im gewerblichen Mietrecht gibt es zur Höhe der Miete, bzw. auch zu einer Mieterhöhung keine gesetzlichen Bestimmungen, so wie im Wohnraummietrecht. Die Miethöhe ist frei verhandelbar. Es gibt dafür auch keinen Mietspiegel.

Ein Anhaltspunkt könnten ähnliche Angebote z.B. bei Immoscout24 sein. Allerdings erfährt man nicht, für wieviel Miete das Objekt dann tatsächlich vermietet wurde.

Eine Indexklausel würde weiterhelfen. Aber was tun, wenn der Vertrag keine Klausel zur Mieterhöhung enthält?

Eine Möglichkeit der Mieterhöhung wäre, mit dem Mieter darüber zu verhandeln. Es könnte auch eine Staffelmiete vereinbart werden.

Kommt es zu keiner Einigung, könnte eine Änderungskündigung vorgenommen werden. Die Kündigung des bestehenden Vertrags wird mit dem Angebot eines geänderten Vertrags mit einer höheren Miete verbunden.

Ein Anhaltspunkt für die Mieterhöhung könnte auch der Index der Nettokaltmieten sein. Dieser ist von 2015 bis 2022 um ca. 10% gestiegen.

Vor- und Nachteile einer Staffelmietvereinbarung beim Wohnraummietrecht

Staffelmiete Vorteile

Die Vorteile eines Staffelmietvertrags sind klar ersichtlich: Ohne großen Verwaltungsaufwand können Vermieter dafür sorgen, dass die Mieteinnahmen regelmäßig und verlässlich steigen. Das spart Verwaltungsaufwand, denn eine normale Mieterhöhung muss korrekt begründet, berechnet und danach zugestellt werden etc. Zudem können Mieter bis zu vier Jahren an die Wohnung gebunden werden, was Fluktuation und damit verbundene Aufwände minimiert. Außerdem ist die Höhe der Miete nicht durch die Kappungsgrenze beschränkt, denn sie gilt bei Staffelmietverträgen nicht.

Staffelmiete Nachteile

Die Nachteile eines Staffelmietvertrags für Vermieter machen sich dann bemerkbar, wenn Modernisierungen anstehen oder mittelfristig geplant sind. Denn weitere Mieterhöhungen, auch nach Modernisierungsmaßnahmen, sind bei Staffelmieten ausgeschlossen. Und: Wenn die Staffelmietvereinbarungen abgelaufen sind, sind Mieterhöhungen danach nicht mehr ohne weiteres möglich. Nicht zu vergessen: Aus

Mietersicht sind regelmäßige Mieterhöhungen als Vertragsbestandteil wenig attraktiv und könnte sie daher abschrecken.

Zusammenfassung Staffelmiete

- Schriftform mit Unterschriften erforderlich
- Keine Mieterhöhung im ersten Jahr
- Erste Staffel beginnt frühestens ein Jahr nach Vertragsbeginn
- Jede Staffel muss mindestens ein Jahr dauern
- Mietbeträge in exakten Geldbeträgen angeben
- Mindestmietdauer maximal vier Jahre
- Keine sonstigen Mieterhöhungen bei Staffelmiete möglich

Heizungswartung in der Betriebskostenabrechnung

Ein Mieter vertritt die Auffassung, dass er die Kosten für die Heizungswartung nicht tragen muss, weil diese nicht vereinbart sei. Seine Auffassung erweist sich als falsch. Die Kosten der Heizungswartung sind vom Mieter zu tragen.

In § 4 b Nr. 18 des Mietvertrags (Mietvertrag des HGV) ist die Umlage der Heizungskosten vereinbart. Dort wird auf § 8 Ziffer 2 dieses Vertrages verwiesen.

In § 8 Ziff. 2 wird aufgezählt, was alles zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehört.

Dort steht unter anderem:

"... die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage ..."

Mit anderen Worten ist das die Wartung der Kesseltherme, einschließlich des Austauschs von Kleinteilen, die sich durch den Gebrauch abnutzen, sowie der Fahrtkostenpauschale.

Die Nebenkostenabrechnung ist folglich korrekt.

Mietminderungen beim Thema Heizung

Von der Zentralheizung gehen laute Klopfgeräusche aus, die im Schlafzimmer zu vernehmen sind.

= Minderung 75% der auf das Zimmer entfallenden Miete

Ausfall der Heizung für insgesamt 8 Tage im Winter

= 100% für diese 8 Tage

Jeder Fall ist ein Einzelfall. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen. Zur Bestimmung der Höhe der Mietminderung können vergleichbare Gerichtsurteile herangezogen werden.