

## Darf man Geflüchtete in die Wohnung aufnehmen?

In den vergangenen Wochen meldeten sich immer wieder Mieter:innen beim Mieterschutzverein Aachen, weil sie sich mit dem Gedanken tragen, aus der Ukraine geflüchtete Menschen aufzunehmen. Auch wer zur Miete wohnt, darf grundsätzlich Geflüchtete aufnehmen. In der Mietwohnung dürfen die Mieter:innen entscheiden, ob und wann sie Besuch empfangen. Daher ist die besuchsweise Aufnahme Geflüchteter gestattet.

Grundsätzlich dürfen solche Besuche sechs bis acht Wochen dauern, dieser Zeitraum gilt als erlaubnisfreier

Besuch. Vermieter:innen müssen nicht informiert und auch nicht um Erlaubnis gefragt werden.

In diesem Fall ist auch eine eventuell kurzfristig vorliegende Überbelegung ungeschädlich. Sollte der Besuch länger dauern, sollten Vermieter:innen informiert und um Erlaubnis gefragt werden, um keine Kündigung zu riskieren.

Weiter zu berücksichtigen ist, dass Ehepartner:innen, Lebensgefährten:innen, Kinder oder Eltern der Mieter:innen immer in die Wohnung aufgenommen werden dürfen.

Hierzu benötigt man keine Erlaubnis. Für die längerfristige Aufnahme anderer Personen sieht das Gesetz vor, dass Mieter:innen einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis haben, wenn ein „berechtigtes Interesse“ besteht. Ausreichend hierfür sind einleuchtende wirtschaftliche oder persönliche Gründe. Verweigert werden kann die Erlaubnis nur, wenn ein wichtiger sachlich richtiger Grund besteht, z.B. eine dauerhafte Überbelegung. Humanitäre Interessen der Mietenden müssten jedoch regelmäßig ausreichen –

höchststrichlerlich entschieden ist das aber nicht. Daher appelliert man beim Mieterschutzverein Aachen an die Vermieter:innen, den Gesuchen ihrer Mieter:innen bei der Aufnahme von Geflüchteten wohlwollend gegenüberzustehen und unbürokratisch die Erlaubnis zu erteilen. Mieter:innen sollten aber rechtzeitig höhere Nebenkosten einkalkulieren. Bei Fragen zur Aufnahme oder bei Schwierigkeiten mit Vermietenden unterstützt der Mieterschutzverein Aachen seine Mitglieder kostenlos mit Rat und Tat. ■

## Mahnbescheid – was nun?

### Was müssen Sie unternehmen, wenn Sie einen Mahnbescheid erhalten?

#### 1. Fristen

Mit der Zustellung des Mahnbescheids (üblicherweise ist das Datum dokumentiert auf dem „gelben Umschlag“) beginnt eine 14-tägige Frist. Nur innerhalb dieser kann der Adressat des Mahnbescheids (Schuldner) Widerspruch einlegen. Geht kein fristgerechter Widerspruch beim Mahngericht ein, kann durch den Gläubiger (in der Regel der Vermieter) ein Vollstreckungsbescheid erwirkt werden. Wird Ihnen auch dieser zugestellt und Sie bleiben untätig, gilt der Vollstreckungsbescheid wie ein gerichtliches Urteil als „Titel“, der Gläubiger kann den Gerichtsvollzieher mit der Vollstreckung beauftragen.

Darum ist es notwendig, unverzüglich zu reagieren und ggf. fristgerecht Widerspruch einzulegen. Achtung: Für die Einhaltung der Frist kommt

es nicht auf die Absendung des Widerspruchs, sondern auf den Eingang bei Gericht an. Sie können den Widerspruch auch vorab per Fax einlegen, dann haben Sie rechtmäßig über den Faxbericht einen Nachweis.

#### 2. Berechtigung des Anspruchs

Das Mahnverfahren ist ein formalisiertes Verfahren, bei dem das Mahngericht nicht geprüft hat, ob die geltend gemachten Ansprüche richtig sind. Die Prüfung geschieht erst im folgenden Verfahren. Wenn der Mieterverein vorher in dieser Sache tätig gewesen ist, können Sie aus unseren Schreiben und den vorherigen Beratungen meist entnehmen, ob wir die Forderung als rechtmäßig ansehen. Durch den Mahnbescheid ändert sich an der inhaltlichen Forderung nichts! Gleich-

zeitig weisen wir darauf hin, dass es immer wieder vorkommt, dass z.B. aufgrund von Darlegungs- und Beweislast oder auch wegen neuen, uns nicht bekannten Informationen Verfahren anders ausgehen, als wir nach unserer Aktenlage vermuten.

Hinzu kommt, dass oft nicht nur die Sachlage, sondern auch die rechtliche Einschätzung von verschiedenen Juristen unterschiedlich bewertet wird. Darum können wir meist nicht verlässlich einschätzen, wie der Verfahrenslauf sein wird. Auch prozentuale Angaben, wie hoch Ihre Chance ist, im Verfahren zu siegen, sind unmöglich. Nur bei ganz klarer Rechtslage, die der Ausnahmefall ist, können wir klare Empfehlungen abgeben. Meist ist ein Verfahren ein Risiko (oder eine Chance), ob Sie es eingehen

wollen, müssen Sie selbst entscheiden.

#### 3. Das weitere Verfahren

Wenn Sie keinen Widerspruch gegen den Mahnbescheid einlegen, passiert dasselbe wie oben unter „Fristen“ dargestellt. Sie sollten, um weitere Kosten zu vermeiden, bei berechtigten Ansprüchen oder falls Sie es nicht auf ein weiteres Verfahren ankommen lassen wollen und auf den Widerspruch verzichten, so schnell wie möglich die Forderung ausgleichen.

Wenn Sie Widerspruch einlegen, wird der Gläubiger vom Gericht benachrichtigt und hat die Möglichkeit, das Verfahren in das reguläre Gerichtsverfahren zu überführen. In diesem Fall erhalten Sie einige Zeit nach dem Widerspruch vom Mahngericht die Mitteilung, dass das

Verfahren an das zuständige Gericht (meist das örtliche Amtsgericht) abgegeben wurde. Diese Mitteilung erhalten Sie in einem „weißen Umschlag“. Meist ist es nicht notwendig, nach Erhalt dieser Mitteilung nochmals tätig zu werden.

Erst wenn der Gläubiger dem Gericht aus seiner Sicht die Berechtigung des Anspruchs begründet, erhalten Sie wiederum Post im „gelben Umschlag“. Diese Anspruchsbegründung ist einer regulären Klage ohne vorhergehendes Mahnverfahren gleichgestellt.

Bitte kommen Sie mit dieser Anspruchsbegründung wieder so schnell wie möglich zu uns, auch dann laufen wieder gerichtliche Fristen!

Sofern Sie über den Mieterverein Aachen bei der Itzehoer Rechtsschutzversicherung versichert sind, können wir erst mit Zustellung der Anspruchsbegründung eine Deckungsanfrage an die Versicherung stellen. Das Mahnverfahren selbst ist üblicherweise nicht versichert. Sie haben aber die Möglichkeit, sich im Mahnverfahren durch einen externen Rechts-

anwalt auf eigene Kosten vertreten zu lassen. Zur Klärung der einzelfallbezogenen Rechtslagen, besonders der prozessualen Fragen, empfehlen wir grundsätzlich die Einschaltung eines externen Anwalts.

#### 4. Sonstiges

In mietrechtlichen Mahnbescheiden findet man oft die Formulierung „Mietnebenkosten, auch Renovierungskosten“. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass Renovierungsstreitigkeiten bestehen müssen, sondern wird

auch bei allen reinen Auseinandersetzungen um Heiz- und Betriebskosten so eingesetzt.

Die fristgemäße Beantragung eines Mahnbescheids hemmt die Verjährung von Ansprüchen, deswegen werden viele Mahnbescheide um den Jahreswechsel zugestellt. Beachten und prüfen Sie die Angaben und Hinweise auf dem Mahnbescheid genau. Sowohl ein fehlerhaft eingehender Widerspruch als auch das Ausbleiben eines angebrachten Widerspruches haben negative Folgen für Sie. ■

## Unrichtige Betriebs- oder Heizkostenabrechnung?

Spätestens zwölf Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung müssen Mieter:innen Fehler darin reklamieren. Einwendungen sind nach Ablauf der Jahresfrist ausgeschlossen – egal, wie falsch die Abrechnung ist oder wie oft Mieter:innen bei früheren Abrechnungen diesen Fehler schon reklamieren haben.

In einem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Vermieter 700 Euro Vorauszahlungen des Mieters nicht berücksichtigt und außerdem Kosten für Instandhaltung und Verwaltung abgerechnet. Der Mieter rügte

diesen Fehler nach 22 Monaten. Zu spät, wie die Karlsruher Richter entschieden (BGH VIII ZR 209/15).

Trotz der gravierenden Fehler sei die Abrechnung des Vermieters formell ordnungsgemäß. Die inhaltlichen Fehler hätte der Mieter innerhalb der Zwölfmonatsfrist reklamieren müssen. Das gelte sowohl für die zu Unrecht nicht berücksichtigten Vorauszahlungen als auch für die Kostenpositionen Instandhaltung und Verwaltung, die nach dem Gesetz gar nicht als Betriebskosten umlegbar sind. Nur so könne innerhalb absehbarer Zeit Klarheit über die Abrechnung

erzielt werden, könne die beabsichtigte Befriedungsfunktion eintreten.

Der Bundesgerichtshof hatte bereits früher entschieden, dass die Zwölfmonatsfrist auch gilt, wenn Mieter:innen in den Vorjahren den immer gleichen Fehler regelmäßig erfolgreich reklamieren hatten. Hier ging es um die Position Grundsteuer, die der Mieter laut Mietvertrag nicht zahlen musste, die der Vermieter aber Jahr für Jahr trotzdem abrechnete. Weil der Mieter einmal vergessen hatte, innerhalb der Frist zu reklamieren, musste er für das betreffende Jahr Grundsteuer

zahlen (BGH VIII ZR 185/09). Die Rechtsberater:innen des Mietervereins stehen Ihnen jederzeit bei der Prüfung Ihrer Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung zur Seite. Bitte übersenden Sie rechtzeitig zum Beratungstermin folgende Unterlagen:

- Mietvertrag
- aktuelle Betriebskostenabrechnung
- sowie die Betriebskostenabrechnung vom Vorjahr (soweit vorliegend).

Überprüfen Sie bereits vorab die Richtigkeit der eingestellten Ablesewerte und den Betrag der Betriebskostenvorauszahlungen. ■

## Erhöhung von Nebenkostenvorauszahlungen

Da aufgrund des Krieges in der Ukraine mit stark steigenden Energiepreisen zu rechnen ist, stellt sich für viele Mieter:innen die Frage, ob Vermieter:innen die Nebenkostenvorauszahlungen (besonders für Heizung und Warmwasser) einseitig

erhöhen können. Grundsätzlich ist dies nach der gesetzlichen Regelung nur nach Erstellung einer Nebenkostenabrechnung und der Ausweisung einer entsprechenden Nachzahlung möglich. Die Nachzahlung dürfen Vermieter:innen –

durch zwölf geteilt – als erhöhte Vorauszahlung erheben.

Grundsätzlich wäre also eine Erhöhung der Vorauszahlungen im laufenden Jahr ohne Erstellung einer Abrechnung nicht möglich. Da jedoch offensichtlich ist, dass

mit erheblichen Kostensteigerungen zu rechnen sein wird, empfehlen wir Ihnen, in eigenständiger Absprache mit Ihren Vermieter:innen die Vorauszahlungen angemessen zu erhöhen, um horrende Nachzahlungen zu verhindern. ■