

Vermieterschicksale im Saale-Orla-Kreis erleichtern

30.06.2015 - 06:53 Uhr

Im Interesse der Vermieter arbeitet auch im Saale-Orla-Kreis der Haus-, Wohnungs-, und Grundstückseigentümerverschein (HWG). Er greift hier als Beispiel zwei Fragen von Vermietern aus dem Kreis auf.



Frank Sieber in seinem Raniser Architekturbüro. Foto: Judith Albig

Schleiz/Ranis. „Ein Vermieterschicksal“ nannte es unser Leser Lutz Walther, als er sich und die OTZ fragte: „Was ist, wenn . . . Der Mieter die Nachzahlung der Nebenkosten verweigert und es dem Vermieter überlässt, die zu begleichen – und der Vermieter dennoch verpflichtet ist, den Mieter auch weiterhin mit Wärme, Heißwasser sowie Kaltwasser zu versorgen?“

Auf diese aus einer Vielzahl seiner Fragen ging die Rechtsanwältin Petra Lukas aus Saalfeld ein. Sie steht dem Haus-, Wohnungs-, und Grundstückseigentümerverschein Saale Orla (HWG) zur Seite, an den sich der Vermieter aus Görkwitz wie alle anderen mit ihren sicher oft schwierigen Fragen wenden können. Er wirbt mit dem Slogan „Guter Rat muss nicht teuer sein“. „Viele Grundeigentümer sind durch die heutigen Anforderungen an ihre Immobilien und deren Verwaltung überfordert“, weiß der HWG-Vorsitzende, Frank Sieber, Architekt aus Ranis.

Zu der am Anfang genannten Frage benennt Petra Lukas den so genannten Urkundenprozess. Das heißt: Der Vermieter kann Betriebskosten im Urkundenprozess einklagen, „wenn er die anspruchsbegründenden und beweisbedürftigen Tatsachen durch entsprechende Urkunden belegen kann“. Der Vermieter müsse in diesem Fall seinen Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten ausreichend mit Urkunden belegen. Solche Urkunden sind der Mietvertrag, aus dem sich die Pflicht des Mieters zum Tragen von Betriebskosten ergibt, und die Betriebskostenabrechnung mit einem Nachweis über deren Zugang.

„Erst dann“, so Petra Lukas, „wenn der Mieter wirksam die Betriebskostenabrechnung bestreitet, muss der Vermieter die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung beweisen. Dabei reicht es nicht aus, wenn der Mieter die Flächenwerte nur allgemein bestreitet. Er muss näher erläutern, wie er dazu kommt, dass zum Beispiel die Flächenangaben falsch sind.“

Dies könne er durch eine eigene Vermessung und Zeichnung tun. Weiterhin müsse der Mieter wenigstens äußerlich wahrnehmbare Gegebenheiten zur Gesamtwohnfläche, zum Gebäudezuschnitt und zur Anzahl der Wohnungen und Stockwerke darlegen. Ansonsten seien die Einwendungen des Mieters „unbeachtlich“.

Die Rechtsanwältin geht auch auf das Problem ein, ob Vermieter wegen Beleidigung fristlos kündigen können, da sie aus eigener Erfahrung wisse, dass einige Vermieter davon ausgehen, dass eine Beleidigung seitens des Mieters keinen Kündigungsgrund darstellt. „Dem ist jedoch nicht so“, klärt sie auf. „Ob eine vom Mieter ausgesprochene Beleidigung eine fristlose Kündigung rechtfertigt, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles und lässt sich nicht pauschal beantworten. Eine schwerwiegende Beleidigung rechtfertigt jedoch in der Regel eine fristlose Kündigung. Dazu gibt es Beispiele vom Landgericht Köln und vom Amtsgericht München. Selbst mit einer SMS müsse der Mieter vorsichtig sein. Darüber entschied einmal das Landgericht Berlin.“

Frank Sieber ermutigt, sich mit solchen und ähnlichen Fragen, aber auch Anfragen rund ums Haus in den regelmäßigen Sprechstunden an den HWG zu wenden. Er selbst ist als Architekt und Sachverständiger im HWG für die baulichen Fragen zuständig. Beratungen zu Betriebskostenabrechnungen, Vertragsmuster und die Mitarbeit am Mietspiegel im Landkreis sind weitere Bereiche, in denen sich der

Verein engagiert. Über Neuerungen und Rechtsprechungen informiert das „Vermieternetzwerk“ als Vereinszeitschrift. Der Vorstand hat zum Vorteil seiner Mitglieder Kooperationsverträge mit der Kreissparkasse und den Obi-Baumärkten abgeschlossen.

„Wir wollen durch unsere Vereinsarbeit“, so der seit über acht Jahren in dem Amt tätige HWG-Vorsitzende, „die Vorteile für die Gesellschaft mit denen für die Mitglieder verbinden.“

Judith Albig / 30.06.15 / OTZ