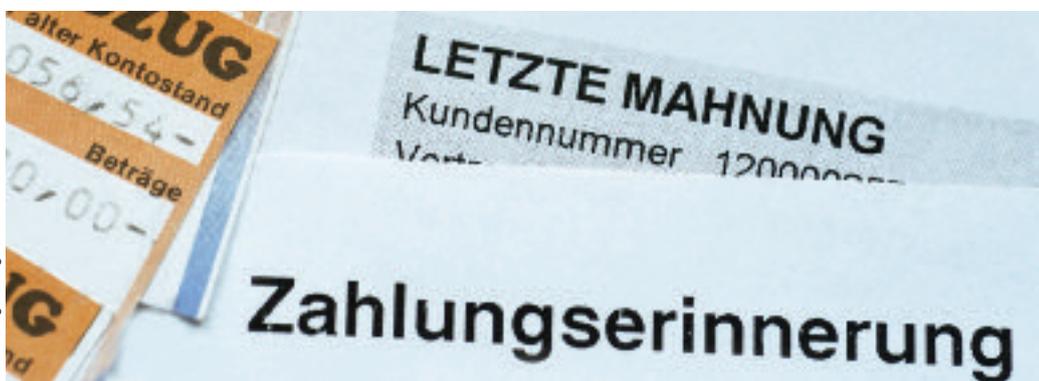


Mahnung, Abmahnung, Mahnbescheid – die Unterschiede

Foto: imago images/INSADCO



In der Beratung beim Mieterverein in Leverkusen stellen die Rechtsanwälte oft fest, dass viele Mieter Schwierigkeiten haben, die Differenzen zwischen den verschiedenen Schreiben zu verstehen, die Vermieter bei (behaupteten) Forderungen versenden. Darum sollen hier die wesentlichen Punkte kurz erläutert werden:

Zahlungserinnerung

Die „sanfteste“ Form der Forderung ist eine Zahlungserinnerung. Diese löst für sich genommen keine Rechtsfolgen aus, sondern ist nur eine höfliche Aufforderung, eine fällige Schuld zu begleichen. Es ist in vielen Fällen üblich, aber nicht verpflichtend, zunächst eine Zahlungserinnerung zu schicken.

Für die Mieter in den ehemaligen „Cremers Weiden“-Wohnungen im Zentrum von Leichlingen hat der Ärger kein Ende. Der inzwischen vom Konzern „Deutsche Wohnen“ übernommene Teil der Anlage ist und bleibt in der Arbeit des Mietervereins Leverkusen ein Problemfall. Vor einigen Monaten wurden erstmals Betriebskosten durch den neuen Eigentümer abgerechnet, dabei wurden vertragliche Vereinbarun-

Mahnung

Eine Mahnung ist eine unzweideutige klare Mitteilung, dass eine fällige Forderung verlangt wird. Rechtlich löst eine Mahnung den „Verzug“ aus, erst danach können Verzugszinsen und weiterer Schadensersatz (z.B. Rechtsanwalts- oder Inkassokosten) geltend gemacht werden. Oft wird mehrfach gemahnt, so dass einige Mieter „erste“, „zweite“, „letzte“ oder anders bezeichnete Mahnungen erhalten. Dazu ist der Gläubiger berechtigt, aber nicht rechtlich verpflichtet.

Sowohl in Zahlungserinnerungen als auch in Mahnungen werden fast immer Zahlungsfristen gesetzt. Diese setzt der Anspruchsinhaber selber fest, ihr Verstreichen hat dann keine Wirkung, wenn die Forderung

unberechtigt ist. Wenn man aber nicht sicher ist ob oder sogar weiß, dass man Schulden hat, sollte man dringend innerhalb dieser Fristen reagieren. Oft lassen sich dann noch Lösungen finden, die weitere Kosten vermeiden, wie etwa Ratenzahlungen.

Bei unklarer Sach- oder Rechtslage kann man auch, um zunächst kein weiteres Risiko einzugehen, eine Zahlung „unter Vorbehalt der Rückforderung“ tätigen. Dies sollte auf dem Überweisungsträger klar vermerkt sein, danach hat man es selber in der Hand, die Rückforderung zu betreiben.

Achtung: Wenn der Zahlungsempfänger insolvent geht oder (bei Privatpersonen) nicht mehr auffindbar ist, weil er beispielsweise ins Ausland zieht, kann es

schwer bis unmöglich sein, die Rückforderung durchzusetzen.

Abmahnung

Auch wenn es ähnlich klingt, eine Abmahnung ist etwas ganz anders als eine Mahnung. Eine Mahnung bezieht sich immer auf eine geforderte Leistung (zumeist eine Zahlung), eine Abmahnung hingegen ist die Aufforderung, mit rechts- oder vertragswidrigem Verhalten aufzuhören. Mietrechtlich gesehen ist die Abmahnung die Vorstufe zu einer Kündigung. Eher selten werden auch wegen Geldforderungen Abmahnungen ausgesprochen, in der Regel beziehen sich solche aber eher auf andere (behauptete) Vertragsverstöße wie Lärm, unberechtigte Nutzungen oder sonstige Vertragsverstöße.

Mahnbescheid

Während die vorgenannten Maßnahmen außergerichtlich sind, ist ein Mahnbescheid, der nicht vom Vermieter, sondern vom Gericht erlassen wird, ein formelles Verfahren. Sobald man einen Mahnbescheid erhält, sollte man auf jeden Fall innerhalb der zweiwöchigen Frist nach Zustellung reagieren. Detaillierte Informationen zu Mahnbescheiden finden Sie in der MieterZeitung 1/2020, im Internet auf der Seite des Mietervereins Leverkusen oder natürlich auch gern in unserer Geschäftsstelle. ■

Deutsche Wohnen: Mahnen statt reden!

gen und teilweise auch in den vergangenen Jahrzehnten erstrittene Urteile vollkommen ignoriert, als Folge davon wiesen die Abrechnungen oft viele hundert Euro an (falscher) Nachzahlung aus. Selbstverständlich wurde den Abrechnungen mit Verweis auf die Rechtslage und

die konkreten Urteile durch den Mieterverein entgegengetreten. Obwohl seither ausreichend Zeit war, hat die Deutsche Wohnen es nicht für nötig erachtet, auf dutzende Schreiben zu antworten oder auch nur Eingangsbestätigungen zu versenden. Stattdessen erhalten die Mieter, die nicht

klein beigegeben, sondern ihre Rechte wahrnehmen, Mahnschreiben oder teilweise sogar Abmahnungen. Das zerrt an den Nerven.

Trotzdem rät der Mieterverein bei klarer Sach- und Rechtslage allen Mietern, unbegründete Mahnschreiben nicht zu zahlen. Unberechtigte Ansprüche werden nicht dadurch rechtmäßig, dass man mit Nachdruck oder sogar unter Drohungen die Forderungen wiederholt. ■

Rechte und Pflichten im Garten

Der Frühling ist da! Für viele ein Grund, sich wieder mehr Gedanken um den (gemieteten) Garten zu machen. Oft stellt sich die Frage, wer für Gartenarbeit zuständig ist und welche Nutzungen erlaubt sind. Zunächst kommt es darauf an, ob eine Wohnung im Mehrfamilienhaus oder ein Einfamilienhaus gemietet wurde. Während man beim Einfamilienhaus davon ausgeht, dass immer auch der komplette Garten mitvermietet ist, wenn nicht ausdrücklich im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde, ist die Situation bei einer Wohnung genau entgegengesetzt: Hier darf ein Garten nur dann genutzt werden, wenn dies vereinbart ist, idealerweise schriftlich im Mietvertrag. Vorsicht: Einige Gerichte sind der Meinung, dass eine rein mündliche Erlaubnis, den Garten benutzen zu dürfen, jederzeit widerrufen werden kann. Darum sollte hier schon bei Vertragsab-

schluss eine klare Einigung festgehalten werden.

Wenn der Mieter einen Garten gemietet hat, darf er diesen auch in der Form nutzen, die er sich vorstellt. So darf er Beete und Rasenflächen anlegen oder ändern, Büsche und Blumen pflanzen und alles aufstellen, was nicht fest mit dem Boden verankert werden muss.

Um Erlaubnis des Vermieters muss gefragt werden, wenn Büsche oder Bäume entfernt werden sollen, die im Eigentum des Vermieters stehen, oder wenn feste Bauten mit einem Fundament angelegt werden sollen.

Bei einem von allen Bewohnern gemeinsam genutzten Garten dürfen dauerhafte Umgestaltungen nur mit Zustimmung aller Nutzer geschehen.

Die Pflege des Gartens muss im Einfamilienhaus regelmäßig vom Mieter durchgeführt werden.

Im Mehrfamilienhaus gilt als

Grundsatz, dass der Vermieter verantwortlich ist. In den Mietverträgen oder in einer Hausordnung kann aber davon abgewichen werden. Kosten, die durch Gartenpflegeunternehmen oder auch Eigenleistungen des Vermieters entstehen, dürfen bei den meisten aktuellen Mietverträgen in die Nebenkostenabrechnung einfließen. Es gibt aber Kosten, die keine Nebenkosten sind, beispielsweise das Fällen oder Anpflanzen von Bäumen oder außergewöhnliche Umgestaltungsmaßnahmen.

Hat der Mieter die normale Gartenpflege übernommen, umfasst diese solche Tätigkeiten, die weder Fachkenntnis noch besonderen Zeit- oder Kostenaufwand erfordern. Dazu gehören Rasenpflege, Unkrautjäten, die Entsorgung von Laub und das Umgra-

ben von Beeten. Darüber hinausgehende Arbeiten können nur durch eine ausdrückliche individuelle Vereinbarung an den Mieter übertragen werden.

Geschmäcker sind – auch was Gärten betrifft – sehr verschieden. Hat der Mieter die Gartenpflege übernommen, darf er Art und Gestaltung selber wählen, ohne dass der Vermieter hier einseitig Vorgaben machen darf. Nur verwahren darf der Garten natürlich nicht.

Endet das Mietverhältnis, gilt der Grundsatz, dass der Mieter alle Umgestaltungen zurückbauen muss, außer der Vermieter hat ihm ausdrücklich – am besten schriftlich – zugesichert, dass er auf einen Rückbau verzichtet. Auch wenn sich der Vermieter z.B. kostenmäßig oder durch eigene Hilfsarbeiten an Umgestaltungen beteiligt hat, bringt er damit regelmäßig zum Ausdruck, dass er auf einen Rückbau verzichtet. ■

Gesundheit geht vor Beratungen am Telefon

Zur Sicherheit seiner MitarbeiterInnen, aber auch im Interesse der Gesundheit unserer Mitglieder hat der Mieterverein Leverkusen vorläufig sein Beratungskonzept umgestellt. Bis auf weiteres sollen Termine möglichst nicht mehr vor Ort, sondern in persönlichen Telefonaten mit den Rechtsberatern durchgeführt werden.

Bitte sorgen Sie hierbei vor und stellen Sie sicher, dass der Geschäftsstelle vor Ihrem Termin alle wichtigen Unterlagen (in Kopie) vorliegen.

Ansonsten ändert sich für Sie nichts: Die Beratungszeiten bleiben bestehen, wenn nötig wird

Schriftverkehr mit der Gegenseite geführt.

Übrigens: Ganz unabhängig von den gesundheitlichen Aspekten bietet der Mieterverein Leverkusen sowieso an, Telefontermine durchzuführen. So sparen Sie sich Fahrzeiten, Kosten für Parktickets und leisten außerdem einen kleinen Beitrag zum Klimaschutz, wenn Sie auf die Fahrt mit dem Auto verzichten.

Sollte es aus Ihrer Sicht unbedingt notwendig sein, einen Termin in der Geschäftsstelle durchzuführen, klären Sie dies bitte mit dem Sekretariat – für fast alles lässt sich eine Lösung finden. ■



Foto: imago images/wiemaslide

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen