

Mancher Zahlungsnotstand lässt sich vermeiden

Explodierende Heizkosten bereiten vielen Mieter*innen große Sorgen. Was passiert, wenn man die Nachzahlung nicht begleichen kann? Droht eine Kündigung? Wie soll man reagieren, wenn Vermietende vorsorglich eine erhöhte Vorauszahlung fordern?

Viele Mieter*innen haben Post von ihren Vermieter*innen bekommen. Mit vagem Hinweis auf gestiegene Energiepreise wird dort – ohne dass eine Abrechnung vorliegt – eine höhere Abschlagszahlung gefordert. Das muss man nicht akzeptieren. In diesem Fall müssten Vermietende ganz konkret darlegen, zu welchen Einkaufspreisen Gas oder Heizöl bestellt wurden und wie sich das auf die Wohnung auswirkt.

Abgesehen von der rechtlichen Seite kann es aber durchaus Sinn ergeben, einem erhöhten Vorschuss zuzustimmen. Denn ansonsten droht unter Umständen eine erhebliche Nachzahlung, wenn Mitte oder Ende dieses Jahres die Heizkostenabrechnung für 2022 kommt.

Es gibt allerdings Ausnahmen: Wenn man z.B. weiß, dass man im nächsten Winter gar nicht da ist, oder wenn

man vorhat, konsequent Energie zu sparen, ist eine vorsorgliche Anhebung nicht erforderlich. In solchen Fällen empfehlen wir das „Keks-dosenprinzip“, soll heißen: Vorsorglich etwas zur Seite legen, bis die Abrechnung kommt.

Wer Schwierigkeiten hat, eine Nachforderung zu begleichen, sollte versuchen, mit den Vermietenden eine Ratenzahlung zu vereinbaren, und zwar schriftlich. Ein Anspruch auf Ratenzahlung besteht zwar nicht, doch einige Wohnungsunternehmen haben bereits Kulanz angekündigt. Auch auf Kündigungen wegen Zahlungsrückstand wollen einige verzichten. Ansonsten gilt: Heizkosten sind ein Bestandteil der Miete und sobald eine Monatsmiete Rückstand zusammengekommen ist, wird es kritisch. Das vom Deutschen Mieterbund geforderte

Kündigungsmoratorium wird von Teilen der Ampelkoalition unterstützt, ist aber derzeit noch nicht beschlossen.

Um wie viel teurer das Heizen wird, ist schwer vorzusagen, zumal es auch auf die Heizungsart ankommt. Betroffen sind fast alle Mieter*innen, egal ob mit Gas, Heizöl, Fernwärme oder Kohle geheizt wird. Wer seine Heizkosten direkt an den Versorger zahlt, etwa bei einer Gasetagenheizung, hat häufig jetzt schon Preiserhöhungen erhalten. Hier muss man wegen Ratenzahlungen direkt mit dem Versorger verhandeln.

Eine weitere Sorge vieler Mieter*innen: Kann die Heizung von den Vermietenden so weit heruntergefahren werden, dass es nicht mehr richtig warm wird? Einige Wohnungsunternehmen haben das bereits angekündigt. Eine Genossenschaft will ihre Mie-

ter*innen sogar nur noch stundenweise mit Warmwasser versorgen.

Doch ohne gesetzliche Grundlage ist das eindeutig rechtswidrig. Nach wie vor gilt: Vermietende schulden bestimmte Mindesttemperaturen. Manchmal sind sie im Mietvertrag festgelegt, ansonsten gelten die Vorgaben der Rechtsprechung. Demnach muss es tagsüber mindestens 20 bis 22 Grad warm werden können, nachts müssen mindestens 17 bis 18 Grad erreicht werden können.

Allerdings ist nicht ganz ausgeschlossen, dass bei einer sich verschärfenden Situation der juristische Tatbestand „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ zum Tragen kommt. Das bedeutet: Gibt es nicht genug Heizenergie für alle Wohnungen, entfällt die Verpflichtung. Die Hürden hierfür sind aber sehr hoch. ■



Baumfällkosten sind umlegbar

Mieter*innen können per Mietvertrag wirksam dazu verpflichtet sein, die Kosten der Gartenpflege als Betriebskosten zu zahlen. Umgelegt werden dürfen dann etwa Kosten für Gartenarbeiten, Rasenmähen, Baumschnitt, Unkrautbeseitigung sowie Entsorgung von Gartenabfällen oder Laub.

Ob Kosten für das Fällen morscher Bäume zu den umlegbaren Betriebskosten gehören, war bislang nicht höchststrichterlich entschieden und in den Instanzen umstritten. Den Streit hat der BGH in einem Urteil (BGH, Urteil v. 10.11.2021, AZ: VIII ZR 107/20) entschieden. Danach gehören die Kosten der

Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baumes grundsätzlich zu den umlagefähigen Kosten der Gartenpflege im Sinne der Betriebskostenverordnung. Das heißt, Vermieter*innen dürfen sie anteilig auf ihre Mieter*innen umlegen, wenn die Umlage wirksam vereinbart ist.

Der BGH erteilt dem Argument, dass Vermietende mit dem Fällen morscher Bäume lediglich ihren sogenannten Verkehrssicherungspflichten nachkommen oder einen Mangel beseitigen und daher selbst für die Kosten aufkommen müssen, somit eine deutliche Absage. Zwar sei in der Betriebskostenverord-

nung nur die „Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen“ genannt, Baumfällarbeiten seien nicht explizit aufgeführt. Jedoch seien Bäume verholzte Pflanzen, deren Erneuerung regelmäßig die vorherige Entfernung bestimmter Teile voraussetze. Daher seien auch Kosten für das Fällen morscher Bäume unter die Gartenpflegekosten zu zählen. Auch wenn nicht jedes Jahr ein Baum gefällt werden müsse, seien sie „laufende Kosten“ im Sinne der Betriebskostenverordnung, da der Gartenpflege „längere, nicht sicher vorherbestimmbare Zeitintervalle immanent“ seien. ■

Rechte und Pflichten im Karneval



In wenigen Tagen beginnt im Rheinland die „fünfte Jahreszeit“, ein Brauchtum, das für viele Aachener*innen eine Ausnahmesituation darstellt. Andere haben weniger Bezug zum närrischen Treiben und wünschen sich vor allem Ruhe. Dadurch sind besonders in Mehrfamilienhäusern Konflikte programmiert.

Besonders wenn Karnevalsfeiern in der Wohnung stattfinden, kommt es oft zu Streit. Die Rechtslage ist nicht immer eindeutig. So entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf bereits 1989, dass es kein Gewohnheitsrecht auf die Veranstaltung von Feiern in den Ruhezeiten gebe (Az: 532 OWi 183/96) und die Nachtruhe ab 22.00 Uhr einzuhalten sei. Das Amtsgericht Köln hingegen bezweifelte 1996, dass an Karneval die Nachtruhe gelte.

Sicher ist, dass das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot gilt. Wenn also Nachbar*innen nicht nur leicht gestört werden, sondern aufgrund von Krankheit, Schichtarbeit oder wegen kleiner Kinder erhöhte Ruhebedürfnisse bestehen, gehen diese vor.

Auch die Art der gespielten Musik ist entscheidend: Karnevalsmusik wirke nicht so störend wie basslastige Disco- oder Technomusik, befand das Oberlandesgericht Koblenz. Deshalb ist erstere eher erlaubt (Az: 5 U 279/01). Übermäßiger nächtlicher Lärm von Partygästen ist aber vertragswidrig und berechtigt den Vermieter in Extremfällen nach Abmahnung zur Kündigung, entschied das Amtsgericht Köln (Az: 204 C 499/83).

In Innenstädten und in der Nähe von Massenveranstaltungen müsse damit gerech-

net werden, dass Flaschen und Getränke in Treppenhäusern blieben. Wer deswegen stürze, habe keine Schadensersatzansprüche, entschied das Oberlandesgericht Köln (19 U 7/02). Besonderheiten gibt es auch beim Abstellen von Autos: Stellten Mieter*innen trotz Verbots an den Karnevalstagen Fahrzeuge auf einer Hoffläche vor den Garagen ab, könnten Vermietende kein Unterlassen durchsetzen, da Beeinträchtigungen außerhalb des Karnevals nicht drohten.

Karneval ist eine Ausnahmesituation, so das Amtsgericht Brühl (Az: 23 C 193/96). Um Ärger mit der Nachbarschaft und den Vermietenden oder ein Bußgeld zu verhindern, können Gastgeber*innen vorsorgen: In der Praxis lässt sich der meiste Ärger vermeiden, wenn man die Party ankündigt. Rechtlich gesehen

bringt es aber nichts, die Nachbar*innen vorzuwarnen oder einzuladen. Wer Ruhe braucht, muss diese auch bekommen. ■

Mietkosten für Rauchmelder sind keine Betriebskosten

Immer wieder tauchen in den Betriebskostenabrechnungen auch Mietkosten für Rauchwarnmelder auf. Obwohl diese nicht umlagefähig sind, versuchen Verwaltung und Vermietende, diese Kosten auf die Mieter*innen abzuwälzen. Umlagefähig sind aber grundsätzlich nur die Kosten der Funktionsprüfung und der Wartung. ■

Sicherung der Energieversorgung

Hydraulischer Abgleich von Heizungsanlagen wird Pflicht

In den nächsten zwei Jahren müssen Vermieter*innen einen hydraulischen Abgleich und andere Einstellungen vornehmen, damit Heizungsanlagen effizienter arbeiten. Das besagt eine bundesweite Verordnung, die am 1. Oktober 2022 in Kraft getreten ist.

In Gebäuden mit sechs oder mehr Wohnungen, die eine Gaszentralheizung haben, müssen die Heizungen neu geregelt und überprüft werden. Das betrifft deutschlandweit rund sieben Millionen Wohnungen. Ein hydraulischer Abgleich soll Heizkosten sparen, indem der Druck in den Heizungsrohren so eingependelt wird, dass er in allen Etagen gleich hoch ist. Dadurch kann die Temperatur des Heizkessels etwas ver-

ringert werden.

Die Wohnungswirtschaft kritisierte die Pflicht zum hydraulischen Abgleich als „aufwendig, teuer und dabei nahezu wirkungslos“, so Axel Gedaschko, Präsident des Verbandes GdW. Seinen Berechnungen zufolge koste die Maßnahme 1.000 Euro pro Wohnung, bringe aber nur eine Energieeinsparung von maximal zwei bis drei Prozent. Das Geld würde den Wohnungsunternehmen für den Heizungsaustausch und die Umstellung auf Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke fehlen.

Im Gegensatz zur Berechnung des GdW werben die Anbieterfirmen mit Energie- und Kosteneinsparungen von ca. 20 Prozent. In der Praxis sind die Erfol-

ge sehr unterschiedlich: So klagten im vergangenen Winter mehrere Mieter*innen darüber, dass nach einem hydraulischen Abgleich die Raumtemperatur trotz intensiven Heizens kaum noch 20 Grad erreiche.

Der deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die Pflicht zur Optimierung der Heizanlagen, warnt jedoch davor, die Kosten den Mieter*innen aufzubürden. „Die Grenze der Belastbarkeit ist längst überschritten“, sagt DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz. Aus ihrer Sicht sind die Kosten für einen Heizungsscheck und für einen hydraulischen Abgleich weder als Betriebs- noch als Modernisierungskosten auf die Mieter*innen umlegbar. ■

