

Ab 2020 werden in Leverkusen durch den kommunalen Entsorger „Avea“ schnellere Strafzahlungen eingeführt, wenn Mülltonnen übertoll sind. Auch werden neben der Papiertonne abgestellte Kartons nicht mehr entsorgt. Viele Mieter, besonders in Mehrfamilienhäusern, fürchten, mit höheren Müllgebühren über die Nebenkostenabrechnung belastet zu werden.

In fast allen aktuellen Mietverträgen sind die Gebühren für die Abfallentsorgung als umlagefähig aufgeführt. Damit darf der Vermieter Müllgebühren in Rechnung stellen. Üblicherweise werden die städtischen Gebühren weitergegeben, es gibt jedoch einige problematische Aspekte:

Anders als in einigen Nachbarkommunen fallen die Müllgebühren in Leverkusen pro gemeldeter Person an. Für 2020 betragen sie (ohne Eigenkompostierung) 86,34 Euro. Diese Kosten werden für eine Abrechnungseinheit, normalerweise eine Hausnummer, zusammengefasst und dem Hauseigentümer per Gebührenbescheid in Rechnung gestellt.

Die interne Verteilung durch den Vermieter ist aber nicht an diesen Gebührenmaßstab gebunden. Im Gegenteil, wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, gilt nach dem Gesetz – wie bei allen „kalten“ Nebenkosten – der Grundsatz der Flächenumlage. Von vielen, gerade größeren Vermietern wird dieses



Foto: imago images/Ralph Peters

Ärger mit dem Müll

Prinzip strikt durchgezogen, so dass in einem Mehrfamilienhaus mit gleichgroßen Wohnungen alle die gleichen Müllgebühren in ihrer Nebenkostenabrechnung haben, selbst wenn deutliche Unterschiede in der Personenbelegung bestehen. Dieses Prinzip wurde von den Gerichten als rechtmäßig anerkannt, auch wenn es zum Teil zu unfairen Ergebnissen führt.

Eine Besonderheit tritt auf, wenn Zusatzkosten anfallen, etwa für Sonderabholungen, Sperrmüll oder die eingangs erwähnten Strafgebühren.

Ob diese Kosten umlagefähige Betriebskosten sind, kann nicht pauschal beantwortet werden, vielmehr ist der Einzelfall wichtig: Zum einen kommt es darauf

an, ob den Vermieter für die Gebühren eine Mitschuld trifft. Wenn also etwa der Hausmeister Grünschnitt, Sperrmüll oder auch „gelbe Säcke“ im Restmüll entsorgt und deshalb Sonderabholungen notwendig sind, darf der Vermieter die Mieter mit diesen Kosten nicht belasten. Den Beweis, dass dies so war, muss aber der Mieter führen, es empfiehlt sich also, genau zu notieren, wenn es zu solchen Vorfällen kommt.

Müll, der von Mietern unsachgemäß entsorgt wird, muss diesen in Rechnung gestellt werden. Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet, nachzuprüfen oder zu überwachen, wer der Verursacher ist. Kann er das nicht feststellen oder nachweisen, bleibt der Verursa-

cher unbekannt. Wenn Mehrkosten entstehen, darf der Vermieter diese auf alle Mietparteien verteilen. Die Gerichte sprechen von der „Schicksalsgemeinschaft aller Bewohner“.

Viele, besonders überregionale große Vermieter machen es sich aber zu leicht: Sie behaupten bei allen Müllgebühren, die Verursacher wären unbekannt und verteilen sie auf die einzelnen Betriebskostenabrechnungen. Wenn man hier nachweisen kann, dass bereits im Abrechnungsjahr entsprechende Mittelungen an den Vermieter gegangen sind, hat man gute Chancen, die Müllgebühren zu reduzieren. Wenn man allerdings erst auf die Abrechnung wartet und vorher keinen Kontakt zum Vermieter aufgenommen hat, ist es schwer, die tatsächliche Rechtslage zu beweisen. ■

Mahnbescheid – was nun?

Zum Jahreswechsel haben viele Mitglieder des Leverkusener Mietervereins Mahnbescheide zugestellt bekommen. Gern klären wir darüber auf, was Sie unternehmen müssen, wenn Sie dazugehören:

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 Mahnbescheides (Schuldner) Widerspruch einlegen. Geht kein fristgerechter Widerspruch beim Mahngericht ein, kann durch den Gläubiger (in der Regel der Vermieter) ein sogenannter Vollstreckungsbescheid erwirkt werden. Wird Ihnen auch dieser zu-

gestellt 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 unbedingt notwendig, unverzüglich zu reagieren und gegebenenfalls fristgerecht Widerspruch einzulegen. Achtung: Für die Einhaltung der Frist kommt

es nicht auf die Absendung des Widerspruchs, sondern den Eingang bei Gericht an. Sie können den Widerspruch auch vorab per Fax einlegen, dann haben Sie regelmäßig 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! Gleichzeitig 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 weitere Verfahrenslauf sein wird. Auch prozentuale Angaben, wie hoch Ihre Chance ist, im Verfahren zu obsiegen, sind unmöglich. Nur

bei ganz klaren Rechtslagen, die der Ausnahmefall sind, können wir in die eine oder andere Richtung klare Empfehlungen abgeben. Meist ist ein Verfahren ein Risiko (oder auch eine Chance), ob Sie dies 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 aus anderen Gründen 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) abge-

geben 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 Leverkusen in die Gruppenversicherung der DMB-Rechtsschutz aufgenommen sind, können wir erst mit Zustellung der Anspruchsbegründung eine Deckungsanfrage an die Versicherung stellen. Das Mahnverfahren selbst ist üblicherweise nicht versichert. Dennoch haben Sie natürlich die Möglichkeit, sich im Mahnverfahren durch einen externen Rechtsanwalt auf eige-

ne Kosten vertreten zu lassen. Zur Klärung der einzelfallbezogenen Rechtslage und besonders der prozessualen Fragen empfehlen wir grundsätzlich die Einschaltung eines externen Rechtsanwaltes.

4. Sonstiges

In mietrechtlichen Mahnbescheiden findet man oft die Formulierung „Mietnebenkosten – auch Renovierungskosten“. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass irgendwelche Renovierungsstreitigkeiten bestehen müssen, sondern wird auch bei allen reinen Auseinandersetzungen um Heiz- und Betriebskosten so eingesetzt.

Die fristgemäße Beantragung eines Mahnbescheides 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 eingelegter Widerspruch als auch das Ausbleiben eines angebrachten Widerspruches haben negative Folgen für Sie. ■

Rechte und Pflichten im Karneval

In wenigen Tagen beginnt im Rheinland die „fünfte Jahreszeit“, ein Brauchtum, das für viele Leverkusener eine Ausnahme-situation 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 hierzu 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 der Nachbar nicht nur leicht gestört wird, sondern etwa aufgrund von Krankheit, Schichtarbeit oder auch wegen kleinen Kindern ein erhöhtes Ruhebedürfnis hat, geht dieses vor.

Auch die Art der gespielten Musik ist erheblich: 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 muss damit gerechnet werden, dass Flaschen und Getränke in Treppenhäusern bleiben. Wer deswegen stürzt, hat keine Schadensersatzansprüche, entschied das Oberlandesgericht Köln (19 U 7/02). Besonderheiten gibt es auch beim Abstellen von Autos: Stellt der Mieter trotz eines Verbotes an den Karnevalstagen sein Fahrzeug auf einer Hofffläche vor den

Garagen ab, kann der Vermieter kein Unterlassen durchsetzen, da Beeinträchtigungen außerhalb des Karnevals nicht drohen. Karneval ist eine Ausnahme-situation, so das Amtsgericht Brühl (Az.: 23 C 193/96). Um Ärger mit Nachbarn und dem Vermieter oder gar ein Bußgeld zu verhindern, können Gastgeber vorsorgen. In der Praxis lässt sich der meiste Ärger vermeiden, wenn man die Party ankündigt. Rechtlich gesehen bringt es aber nichts, die Nachbarn vorzuwarnen oder vielleicht mit einzuladen. Wer Ruhe braucht, muss diese auch bekommen. ■



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