

MIETKAUTION UND HEIZKOSTEN

Wir haben die Mängel in unserer Wohnung behoben und trotzdem weigert sich der Mieter, die fällige Kautionszahlung zu überweisen. Was können wir tun?

Eine Zurückbehaltung der Kautionszahlung im Ganzen oder in Teilen ist rechtlich nicht zulässig. Gemäß § 551 BGB ist sie bei Mietbeginn zu leisten. Sollte der Mieter die Kautionszahlung als Geldsumme zur Verfügung stellen, so hat er das Recht, die Kautionszahlung in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten, wobei die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist.

Somit befindet sich Ihr Mieter betreffend der Kautionszahlung in Verzug, und Sie haben das Recht, entweder ein anwaltliches Mahnschreiben ihm zukommen zu lassen oder ein gerichtliches Mahnschreiben einzuleiten. In beiden Fällen trägt der Mieter die Kosten.

Bei uns im Haus wurde willkürlich der Verteilerschlüssel für die Heizkosten in 50:50 geändert. Dadurch zählt jetzt auch meine Terrasse zu einem Teil als Heizfläche. Ich weiß, dass die Eigentümerin in ihrer Wohnung einen Wärmemengenzähler hat und wir Mieter in den übrigen sechs Einheiten elektronische Heizkostenzähler haben. Wie sieht in beiden Fällen die Rechtslage aus?

Ein Vermieter kann nicht willkürlich den Verteilerschlüssel für die Heizkosten ändern. Er muss die Mieter im Vorwege informieren. Gemäß Heizkostenverordnung ist die Anrechnung Ihrer Außenterrasse als Heizfläche nicht rechtmäßig.

Betreffend der Verteilung muss für die übrigen Wohnungseinheiten ebenfalls ein Wärmemengenzähler vorhanden sein (evtl. im Keller). Sie haben als Mieter das Recht, die Heizkostenabrechnung zurückzuweisen, da sie nicht der aktuellen Heizkostenverordnung entspricht.

Experte: Ralf Michels, Präsidiumsmitglied im Dachverband Deutscher Hausverwalter (www.as-hausverwaltung.de)

ONLINE

Zusendungen von Fragen an:
Wohnen.leben@abendblatt.de