

- **1. Mieterinsolvenz – was nun?**

Wenn dein Mieter insolvent ist, solltest du zunächst die Insolvenzmeldung beim Insolvenzgericht prüfen. In der Regel hast du als Vermieter bestimmte Rechte, z.B. das Recht auf eine sogenannte Insolvenzanfechtung bei Zahlungen vor Insolvenzeröffnung. Es ist ratsam, schnell Kontakt mit einem Anwalt aufzunehmen, um deine Ansprüche zu sichern und mögliche Maßnahmen wie eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu prüfen.

2. Mieterinsolvenz, Vermieterpfandrecht

Das Vermieterpfandrecht erlaubt dir, bei unbezahlten Mieten bestimmte Gegenstände des Mieters zu pfänden, um offene Forderungen zu sichern. Allerdings ist dieses Recht in der Praxis nur eingeschränkt nutzbar, da es meist nur bei beweglichen Sachen gilt, die sich im Mietobjekt befinden. Es ist wichtig, die rechtlichen Voraussetzungen genau zu kennen und im Zweifelsfall rechtlichen Rat einzuholen.

3. Insolvenz von Mietern – Schritt-für-Schritt, um Kosten zu minimieren & Infos zu ausstehenden Zahlungen

- Sofort prüfen, ob eine Insolvenz vorliegt (Insolvenzbekanntmachung).
 - Mietrückstände dokumentieren.
 - Kontakt mit dem Insolvenzverwalter aufnehmen, um offene Forderungen geltend zu machen.
 - Bei Unsicherheiten, ob noch Zahlungen eingehen, kannst du beim Insolvenzgericht oder beim Insolvenzverwalter nachfragen.
 - Es empfiehlt sich, rechtzeitig einen Anwalt oder eine Fachperson für Mietrecht zu konsultieren, um die besten Schritte zu planen und Kosten zu minimieren.
-

4. Wenn Mieter zahlungsunfähig, aber nicht insolvent – Ablauf & Infos

- Bei Zahlungsunfähigkeit (Zahlungsverzug) kannst du eine Mahnung schicken.
- Bei wiederholtem Verzug kannst du kündigen, wenn die Fristsetzung erfolglos bleibt.
- Um schnell Auskunft zu erhalten, kannst du bei der Schufa oder bei Auskunftsteilen wie Bürgel eine Bonitätsauskunft einholen.
- Für gewerberechtliche Fragen gibt es in Deutschland oft spezielle FAQs auf den Webseiten der Industrie- und Handelskammern (IHK) oder auf Seiten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz.

- Auch Fachanwälte für Mietrecht oder Gewerberecht bieten oft FAQs oder Beratung an.
-

5. Verbundene Abrechnung von Wärme und Strom – rechtliche Einschätzung

Grundsätzlich ist die verbrauchsabhängige Stromabrechnung für Mieter in Deutschland möglich, allerdings gibt es Ausnahmen und spezielle Regelungen. Die Wärme- und Stromabrechnung sind getrennt, und es besteht keine generelle Pflicht, auch den Strom verbrauchsabhängig abzurechnen. Es ist ratsam, hierzu eine rechtliche Beratung einzuholen, z.B. bei einem Fachanwalt für Mietrecht oder Energievertragsrecht, um sicherzugehen, was in deinem konkreten Fall gilt.

6. Rechtsgültigkeit der digitalen Unterschrift bei Mietverträgen

Digitale Unterschriften sind in Deutschland grundsätzlich rechtsgültig, wenn sie den Anforderungen des Signaturgesetzes (SigG) entsprechen. Für Mietverträge ist die elektronische Unterschrift meist anerkannt, solange sie eindeutig identifizierbar ist und die Integrität des Dokuments gewährleistet ist. Es empfiehlt sich, qualifizierte elektronische Signaturen zu verwenden, um Rechtssicherheit zu gewährleisten.

7. Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung – ist eine Vertragsänderung notwendig?

Ja, in der Regel ist eine Vertragsänderung erforderlich, wenn die Nebenkostenvorauszahlungen angepasst werden sollen. Das bedeutet, dass du die Änderungen im Mietvertrag schriftlich festhalten solltest, um Rechtssicherheit zu gewährleisten. Alternativ kannst du auch eine schriftliche Vereinbarung oder einen Nachtrag zum Mietvertrag erstellen, in dem die neuen Vorauszahlungen geregelt sind. Es ist wichtig, die Zustimmung des Mieters einzuholen, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

- Vielen Dank für deine Fragen! Ich helfe dir gern weiter und erkläre die wichtigsten Punkte freundlich und verständlich:

Umlagefähige Kosten im Zentrumsbetrieb und erforderliche Passagen im Mietvertrag:

Im Zentrumsbetrieb können verschiedene Kosten auf die Mieter umgelegt werden, insbesondere Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Dazu gehören typischerweise:

Damit diese Kosten umlagefähig sind, solltest du im Mietvertrag klare Passagen aufnehmen, z.B.:

- Eine Auflistung der umlagefähigen Betriebskosten gemäß BetrKV.
- Die Vereinbarung, dass die Betriebskosten jährlich abgerechnet und auf die Mieter umgelegt werden.
- Die Regelung, dass die Mieter eine Vorauszahlung leisten, die regelmäßig angepasst wird.
- Hinweise auf die Abrechnungsfrist und die Möglichkeit, Einsicht in die Belege zu nehmen.
- Siehe gesonderte Auflistung umlagefähiger Betriebskosten/Musterklausel

Recht der Mieter zur tagesaktuellen Energieverbrauchsabfrage und Umlage der Investitions- und Betriebskosten:

Das Recht der Mieter, tagesaktuelle Energieverbrauchsdaten abzufragen, ist grundsätzlich durch Datenschutz- und Wettbewerbsrecht geregelt. Es ist möglich, dass Mieter Einsicht in Verbrauchsdaten nehmen können, um ihren Energieverbrauch zu kontrollieren.

- **Investitionskosten** sind in der Regel keine umlagefähigen Betriebskosten, sondern fallen einmalig an. Sie können nur dann umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist und die Umlage im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgt (z.B. bei Modernisierungsmaßnahmen).
- **Betriebskosten** der Infrastruktur (z.B. Wartung, Energieverbrauch) können grundsätzlich umgelegt werden, wenn sie im Mietvertrag als umlagefähige Kosten aufgeführt sind.

Kurz gesagt:

- Für die **Investitionskosten** ist eine spezielle vertragliche Regelung notwendig, und die Umlage ist nur bei Modernisierungsmaßnahmen oder vertraglicher Vereinbarung möglich.
- Für die **laufenden Betriebskosten** der Infrastruktur kannst du im Mietvertrag entsprechende Klauseln aufnehmen, um diese auf die Mieter umzulegen.

Investitionskosten und Infrastruktur

Investitionskosten für die Anschaffung, Modernisierung oder Erneuerung der Infrastruktur (z.B. neue Energieanlagen) sind keine laufenden Betriebskosten und werden grundsätzlich nicht auf den Mieter umgelegt. Sollten Investitionskosten im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen anfallen, erfolgt eine Umlage nur, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Umlage der laufenden Kosten der Infrastruktur

Die laufenden Kosten für den Betrieb, die Wartung und die Energieversorgung der Infrastruktur (z.B. Strom, Wartung der Anlagen) sind Bestandteil der umlagefähigen Betriebskosten und werden entsprechend den oben genannten Regelungen abgerechnet.

Klausel zur Umlage der Investitionskosten für die Infrastruktur

Investitionskosten

Investitionskosten, die im Zusammenhang mit der Anschaffung, Modernisierung, Erneuerung oder Erweiterung der Infrastruktur des Mietobjekts entstehen (z.B. neue Energieanlagen, technische Anlagen, Leitungen), werden grundsätzlich nicht auf den Mieter umgelegt, da sie als Investitionskosten gelten.

Umlage der Investitionskosten

Sollten im Rahmen von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen Investitionskosten anfallen, die gesetzlich oder vertraglich umlegbar sind, erfolgt die Umlage dieser Kosten nur, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. In diesem Fall werden die Investitionskosten auf die Laufzeit verteilt und auf den Mieter umgelegt, wobei die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzen und Voraussetzungen beachtet werden.

Transparenz und Nachweis

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter auf Verlangen eine nachvollziehbare Aufstellung der Investitionskosten sowie der Umlagegrundlagen vorzulegen. Die Umlage erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere unter Beachtung der Regelungen des § 559 BGB und der entsprechenden Rechtsprechung.