



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg e. V.

Anleitung zum Online-Mahnantrag für Geldforderungen aus einem Mietverhältnis

Steht dem Vermieter eine berechtigte Forderung zu und kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, muss der Vermieter notfalls auch **gerichtliche Hilfe** in Anspruch nehmen, um sein Recht durchzusetzen. Denn bevor der Vermieter durch geeignete Zwangsvollstreckungsmaßnahme seine Ansprüche realisieren kann (z. B. durch Mobilienzwangsvollstreckung, Konto- oder Gehaltspfändung des Mieters), braucht er einen "**Titel**". Der bekannteste "Titel" ist ein gerichtliches Urteil. Aber für Ansprüche, die auf Geld gerichtet sind, bspw. also **Zahlung von Miete oder Betriebskostennachforderungen**, bietet sich auch das **gerichtliche Mahnverfahren** an, das letztlich im Optimalfall mit einem sog. **Vollstreckungsbescheid** zugunsten des Vermieters endet. Dieser Vollstreckungsbescheid ist ein dem Urteil gleichwertiger "Titel", auf dessen Grundlage ebenfalls alle erforderlichen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Das Mahnverfahren hat dabei zwei entscheidende Vorteile gegenüber dem "normalen" gerichtlichen Verfahren: Es ist **wesentlich schneller und deutlich billiger**. Die Kosten belaufen sich auf eine halbe Gerichtsgebühr. Die Höhe der konkreten Gebühr hängt vom Streitwert ab (bspw. Höhe Ihrer Mietforderung) und beträgt **mindestens 32,- €**. Einen Gebührenrechner finden Sie hier:

<http://www.mahngerichte.de/verfahrenshilfen/kostenrechner.htm>

Das Mahnverfahren gliedert sich in **zwei Abschnitte**: Der erste Abschnitt beginnt mit dem **Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides**. Der Mieter hat nach Erlass des Mahnbescheides dann die Möglichkeit, Widerspruch einzulegen. Tut er das, kann der Vermieter noch immer entscheiden, ob er durch Zahlung weiterer Gerichtsgebühren das Verfahren an das örtlich zuständige Amtsgericht abgeben möchte, um dort seine Ansprüche im "normalen" Verfahren weiter zu verfolgen. Legt der Mieter aber keinen Widerspruch ein, beginnt der zweite Abschnitt mit dem **Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides**. Hierfür wird dem Vermieter durch das Gericht ein Formular zugesendet, das er ausfüllen und wieder an das Gericht zurücksenden muss. Ist der Vollstreckungsbescheid erlassen, dient dieser als "Titel" allen Vollstreckungsmaßnahmen des Vermieters. Der Mieter kann dann zwar noch Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid einlegen, gleichwohl kann der Vermieter zunächst einmal weiter vollstrecken, da der Vollstreckungsbescheid "vorläufig vollstreckbar" ist. Allerdings wird nach dem Einspruch des Mieters das Verfahren wiederum vor dem Amtsgericht weitergeführt und die Forderung des Vermieters geprüft. Das Verfahren endet dann durch Urteil.

Das Mahnverfahren ist in Nordrhein-Westfalen "automatisiert" (d. h. computergestützt), so dass man für einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides ein **Formular** benötigt, das man entweder direkt beim Gericht oder im Schreibwarenhandel erhält. Viel einfacher ist es aber, den Antrag im **Internet** zu erstellen. Hierfür betreiben alle deutschen Mahngerichte eine offizielle gemeinsame Internetseite unter

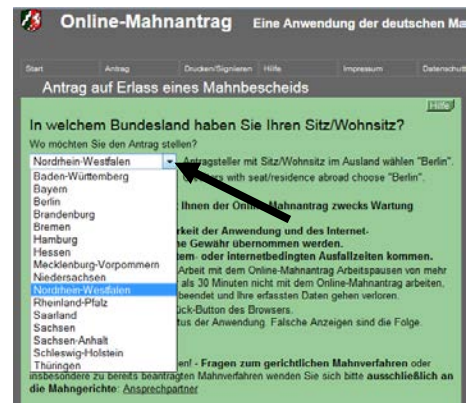
www.online-mahnantrag.de

Der Benutzer wird durch ein Menü geführt, in dem alle für die Antragstellung erforderlichen Angaben abgefragt werden. Schließlich druckt man den fertigen Antrag aus, unterschreibt ihn und sendet ihn an das angegebene Mahngericht. Es ist also kein "Online-Verfahren" im eigentlichen Sinne, aber es erleichtert die Antragstellung doch erheblich.

Trotz der sehr guten menügestützten Benutzerführung stellen sich den meisten unerfahrenen Benutzern beim Ausfüllen noch viele Fragen. Für **Vermieter** haben wir daher die häufigsten gestellten Fragen nachfolgend zusammengefasst und beantwortet. Dabei halten wir uns an die Reihenfolge des Benutzermenüs der Internetseite.

1. Wo muss der Antrag gestellt werden?

Auf der Eingangsseite muss im Drop-Down-Menü das zuständige Mahngericht gewählt werden. Dies hängt vom Wohnsitz des Vermieters ab (nicht des Mieters!). Wohnen Sie in NRW, klicken Sie das in dem Menü an. Das zuständige Mahngericht wird dann automatisch ermittelt. Zuständig ist für alle Antragsteller mit Wohnsitz im Bezirk des Oberlandesgerichts Köln ist das Amtsgericht Euskirchen und mit Wohnsitz im Bezirk der Oberlandesgerichts Düsseldorf und Hamm das Amtsgericht Hagen.



2. Versandart

Hier wählen Sie den bereits voreingestellten Menüpunkt "Druck auf Papier (Barcode)".

3. Für wen erfassen Sie diesen Antrag?

Wählen Sie "Ich bin Antragsteller".

4. Antragsteller-Personalien

Im nun folgenden Menü tragen Sie Ihren Namen und Ihre Adresse ein. Die anschließende Frage nach einem "gesetzlichen Vertreter" können Sie in aller Regel verneinen, es sei denn, Sie sind tatsächlich noch minderjährig oder es besteht eine gerichtlich angeordnete Betreuung.

Sind laut Mietvertrag zwei Personen Vermieter, z. B. Eheleute, bejahen Sie die nun anschließende Frage und geben die Personalien der zweiten Person ebenfalls an.

5. Antragsgegner-Personalien

Nun folgen die Personalien des oder der Mieter/s sowie dessen gesetzlichen Vertreter. Sind zwei oder noch mehr Mieter laut Mietvertrag Ihre Vertragspartner, müssen Sie alle angeben.

6. Gesamtschuldner

Die Frage, ob die Antragsgegner "Gesamtschuldner" sind, wird nur gestellt, wenn Sie mehrere Personen als Antragsgegner angegeben haben, also mehrere Mieter vorhanden sind. Setzen Sie hier das entsprechende Häkchen, denn mehrere Mieter sind immer Gesamtschuldner.

7. Welche Art von Mahnverfahren soll angestrebt werden?

Wählen Sie den voreingestellten Menüpunkt "Reguläres Mahnverfahren".

8. Angaben zu Hauptforderung und Zinsen

In diesem Menüpunkt müssen Sie nun Ihre Forderung konkretisieren und zwar getrennt nach sog. Hauptforderungen (bspw. offene Miete, Nebenkostennachzahlung, Schadenersatz etc.) und Nebenforderungen (Zinsen und Kosten). Jeder Anspruch sollte dringend getrennt erfasst werden, da ansonsten ggf. die verjährungshemmende Wirkung des Mahnbescheides nicht eintritt. Dies gilt insbesondere für Mietforderungen aus mehreren Monaten.

Die "Kat.-Nr." (Katalognummer) Ihrer Forderung können Sie dem Pull-Down-Menü entnehmen, das sich öffnet, wenn Sie auf das kleine schwarze Dreieck rechts neben dem Feld klicken. Für **laufende Wohnraummieten** (inklusive der Betriebskostenvorauszahlungen bzw. -pauschalen) ist dies die **Nummer 19**; Nebenkostennachforderungen aus einer **Betriebskostenabrechnung** wie auch **Schadenersatzforderungen** wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen haben die **Nummer 20**.

Für offene **Gewerberaummiete** geben Sie die **Nummer 17** ein.

Unter "nähere Angaben zum Anspruch" Schreiben Sie rechts neben dem Feld "wenn andere:" Folgendes hinein: "Mietvertrag vom [Datum Abschluss Mietvertrag]."

Im Feld "Rechnungsnummer o.ä.:" tragen bezeichnen Sie Ihre Forderung näher, z. B. "Miete August 2013", oder "Restmiete September 2013), oder "Betriebskostenabrechnung 2012" etc.

Datieren Sie Ihren Anspruch in den Feldern "Anspruch vom:" Handelt es sich um Mietforderungen, können Sie die jeweiligen Monatsdaten eingeben (bspw. Miete August = "1.8.2013" bis "31.8.2013"). Oder geben Sie im ersten Feld das Datum der Betriebskostenabrechnung an, unter dem Sie die Abrechnung erstellt haben; das zweite Feld bleibt dann offen.

Schließlich geben Sie den Betrag Ihrer Forderung ein.

Das Kästchen "Der Antragsteller ist Kreditgeber..." lassen Sie, wie voreingestellt, frei.

9. Zusatzangaben zur Wohnung

Bei Forderungen aus einem Wohnraummietverhältnis folgt immer nun immer die Abfrage der Adresse der vermieteten Wohnung. Dies ist später wichtig, weil sich hieraus das örtlich zuständige Amtsgericht ergibt, falls der Mieter Widerspruch oder Einspruch im Mahnverfahren einlegen sollte.

10. Weitere Forderungen

Im folgenden Bild sehen Sie schon eine erste Übersicht über Ihre Forderungen und die Kosten des Mahnverfahrens. Unter der Übersicht werden Sie nach der weiteren Vorgehensweise gefragt. Hier sollten Sie nun insbesondere an die Zinsforderungen denken und "Zinsangaben zum Anspruch erfassen" anklicken und mit "Weiter" bestätigen.

Die gesetzlichen Verzugszinsen betragen 5 %-Punkte über dem jeweiligen Basiszinssatz für Forderungen aus einem Wohnraummietverhältnis und 8 %, wenn es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt und sowohl Sie wie auch der Mieter gewerblich tätig sind. Tragen Sie also im Normalfall im Feld "Zinssatz" eine "5" ein und setzen im dahinter folgenden Kästchen ein Häkchen. Die Verzinsung erfolgt "jährlich", das voreingestellte Feld also unverändert lassen. Das Feld "zu verz. Betrag" bleibt regelmäßig offen. Hier wird von der Software der schon zuvor eingetragene Forderungsbetrag später automatisch eingesetzt.

Die Zinsen sind fällig "ab/vom" dem ersten Tag des Verzugseintritts. Bei laufender Miete handelt es sich um den 4. Werktag des Monats (es sei denn, Sie haben mit Ihrem Mieter eine spätere Mietzahlung im Mietvertrag vereinbart). Als Werktage zählen nur montags bis freitags; Samstage, Sonntage und Feiertage sind nicht zu berechnen.

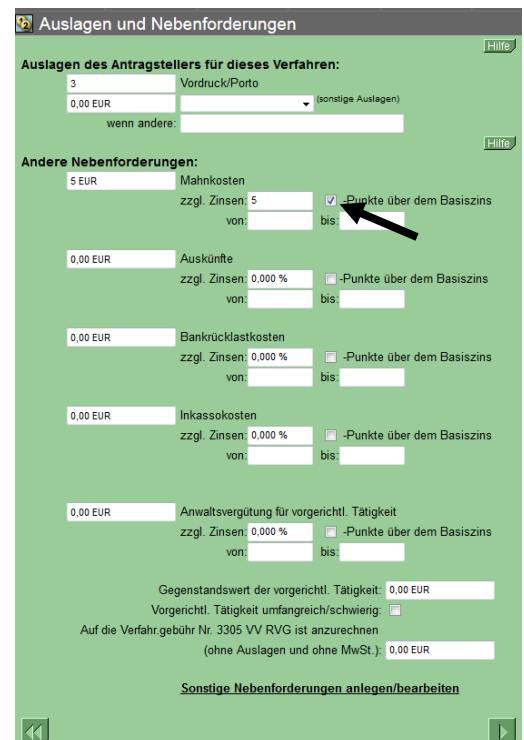
Bei Betriebskostennachforderungen geben Sie entweder den ersten Tag nach einer von Ihnen gesetzten Zahlungsfrist an ("Ich bitte um Überweisung der Nachzahlung bis zum ... [Datum]"; dann ist der nächste (Werk-)Tag der erste Tag des Verzugs.) oder lassen das Feld frei. Dann werden Verzugszinsen ab Zustellung des Mahnbescheides berechnet.

Das Feld "bis" bleibt offen.

Nun wählen Sie wieder unter den verschiedenen weiteren Möglichkeiten: Entweder Sie geben weitere Forderungen und Zinsforderungen ein (so können Sie auch verschiedene einzelne Monatsmieten nacheinander eingeben) oder machen "keine weiteren Angaben zu Hauptforderung und Zinsen" und bestätigen Ihre Wahl wieder mit "weiter".

11. Auslagen und Nebenforderungen

Im folgenden Menü geben Sie Ihre Auslagen ein. Ohne weiteren Nachweis können Sie in jedem Fall "3,00" Euro "Vordruck/Porto" eintragen. Regelmäßig werden auch "5,00" Euro Mahnkosten akzeptiert, wenn Sie Ihren Mieter zuvor gemahnt haben. Bei den Zinsen geben Sie auch hier wieder "5" Prozentpunkte über dem Basiszinssatz ein (Häkchen nicht vergessen!). Als "Auskunftskosten" können Sie bspw. die Kosten für eine Adressanfrage beim Einwohnermeldeamt angeben. Die restlichen Felder bleiben für Sie im Normalfall offen.



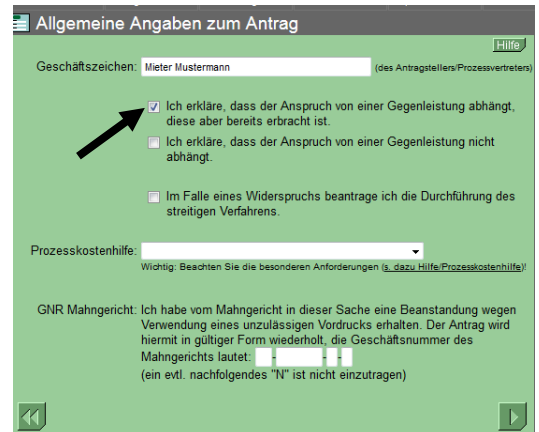
12. Übersicht

Im jetzt erscheinenden Bild sind keine Änderungen vorzunehmen. Hier werden Sie über das zuständige Amtsgericht informiert, an das das Verfahren abgegeben würde, wenn der Mieter Widerspruch/Einspruch einlegt. Die Ermittlung des zuständigen Gerichts erfolgt automatisch.

13. Allgemein Angaben zum Antrag

Es besteht hier die Möglichkeit, ein frei wählbares Geschäfts- oder Aktenzeichen anzugeben.

Sodann ist im Kästchen "Ich erkläre, dass der Anspruch von einer Gegenleistung abhängt, diese aber bereits erbracht ist" ein Häkchen zu setzen. Dies bedeutet, dass Ihre Forderung von einer von Ihnen zu erbringenden Gegenleistung abhängig ist, die Sie aber natürlich schon erbracht haben: Sie haben dem Mieter die Wohnung überlassen, für die Sie jetzt die Miete geltend machen oder die Betriebskostenabrechnung erstellt und schon zuvor die entsprechenden Leistungen erbracht.



Machen Sie Schadenersatzansprüche wegen Beschädigung des vermieteten Objekts geltend, müssen Sie das Häkchen ins Feld "Ich erkläre, dass der Anspruch von einer Gegenleistung nicht abhängt" setzen. Schadenersatzansprüche setzen natürlich keine Gegenleistung von Ihnen voraus.

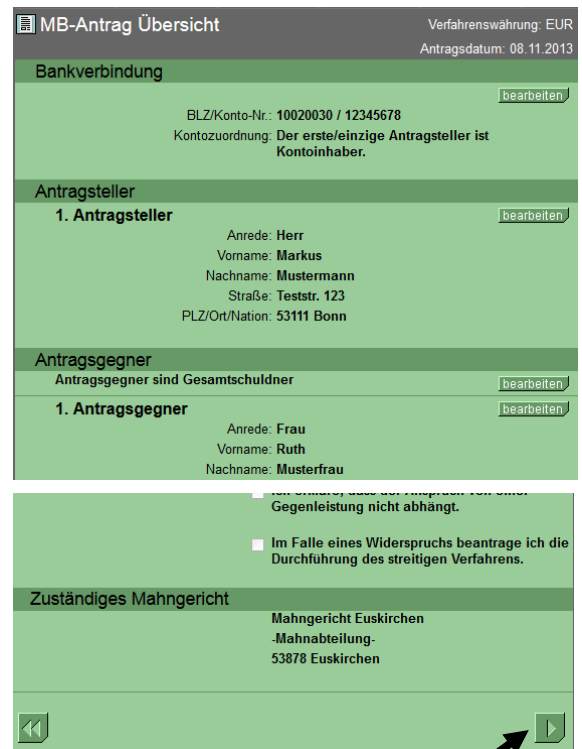
Die weiteren Felder bleiben üblicherweise offen.

14. Angabe der Kontoverbindung

Hier geben Sie Ihre Bankverbindung an, die auf dem Mahnbescheid mit angegeben würde. Ist dem Mieter Ihre Bankverbindung bekannt, können Sie die Felder offen lassen.

15. MB-Antrag Übersicht

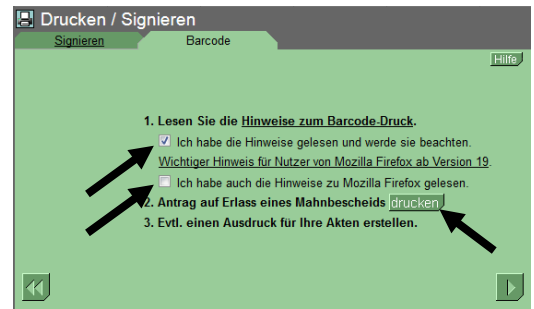
Nun folgt eine Übersicht der von Ihnen eingegeben Antragsdaten. Es besteht die Möglichkeit, ggf. erforderliche Korrekturen vorzunehmen. Klicken Sie am Ende der Übersicht rechts unten auf den Pfeil, um fortzufahren.



16. Drucken/Signieren

Lesen Sie die Hinweise zum Barcode-Druck und setzen anschließend die erforderlichen Häkchen.

Dann klicken Sie auf "Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides drucken".



17. Fertig!

Nun öffnet sich der fertige Antrag als pdf-Datei. Sie können die Datei speichern und/oder ausdrucken. Unterschreiben Sie nun auf der ersten Seite und senden den vollständigen Antrag ohne weitere Anlagen/Unterlagen per Post an das auf der ersten Seite bereits automatisch angegebene Gericht.

In Kürze werden Sie vom Gericht zur Zahlung der Gerichtskosten aufgefordert und erhalten anschließend Nachricht, dass der Mahnbescheid erlassen worden ist. Alles Weitere ergibt sich nun aus der weiteren Korrespondenz mit dem Gericht, das Ihnen auch ggf. den Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides zusendet.

An das
Mahngericht Euskirchen
- Zentrale Mahnabteilung -
53878 Euskirchen

08.11.2013

Ich beantrage, aufgrund der im beigefügten Barcode verschlüsselten Daten einen Mahnbescheid zu erlassen und in diesen die Kosten des Verfahrens aufzunehmen. Die unten aufgeführten Hinweise des Gerichts habe ich beachtet.

Geschäftszeichen des Antragstellers/Prozessbevollmächtigten:
Mioter Mustermann

Absender (Antragsteller / ges. Vertreter / Prozessbevollmächtigter):

Herr
Markus Mustermann
Teststr. 123
53111 Bonn

Ort _____ Datum _____  schließt des Antragstellers/Vertreters/Prozessbevollm.

Hinweise des Gerichts:

1. Dieses Anschreiben muss unterschrieben und zusammen mit dem Kontrollausdruck (Seiten 2 bis 3) sowie dem anschließenden Barcode-Ausdruck (Seiten 4 bis 4) beim zuständigen Mahngericht eingeworfen werden. Die Übermittlung des Antrags per Fax oder E-Mail ist unzulässig. Verwenden Sie zum Druck ausschließlich weißes Standardpapier der Größe DIN A 4 (80g/qm) und versenden Sie die

18. Bitte beachten Sie...

dass wir diese Anleitung mit größtmöglicher Sorgfalt als Service für unsere Mitglieder erstellt haben, aber für Richtigkeit, Vollständigkeit und die Anwendbarkeit im jeweiligen Einzelfall keine Haftung übernehmen können. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Die Anleitung ersetzt insbesondere keine umfassende Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt bzw. Rechtsanwältin oder durch einen Rechtsberater von Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg e. V. Gerade auch die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen - etwa wegen nicht erledigter Schönheitsreparaturen oder Beschädigungen der Mietsache - sollten Sie unbedingt vorher von einem Fachmann prüfen lassen. Bitte wenden Sie sich daher in Zweifelsfällen unbedingt an Ihre Geschäftsstelle - wir beraten Sie gerne!

Ihr Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg Team