MIETERSCHUTZ

Heft 6/2011

ORGAN DES
MIETERSCHUTZBUNDES
BERLIN E.V.

# Wiedersehen macht Freude!

## Mietkaution und Kautions-versicherung im Detail

ab S 10

Kaution ist nicht für alles da S 5

Neue Urteile zum Mietrecht S 6

Mietrechtsschutz S 21

Ausflugstipp:
Jüterbog und Kloster Zinna S 22

3 Aktuelle Kurznachrichten
Strom- und Gaspreise steigen
Höhere Neubaumieten
Zunehmende Investitionen im Wohnungsbau
Schutz vor Eigenbedarfskündigung
BGH I Funkmessgeräte
BGH II Modernisierungsankündigung

4 Miete und Mietrecht
Dusche, Wanne & Co.

5 Nachbarin muss nicht zahlen
Kaution ist nicht für alles da

6 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

**Titelthema – Mietkaution**

10 Wiedersehen macht Freude!

14 Einer gewinnt immer
Mietkautionsversicherung

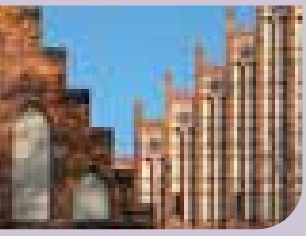
18 Urteil und Kommentar des Mieterschutzbundes

20 Leserbriefe
Laute Musik

21 Sicher ist sicher
Mietrechtsschutz

22 Ausflugstipp
Jüterbog und Kloster Zinna

23 Impressum



# Liebe Leserin, lieber Leser,

die meisten von Ihnen haben sicherlich schon das eine oder andere Mietverhältnis beendet. Was kommt danach? Meist ein langes Warten – nicht auf Godot, sondern auf die einst geleistete Mietkaution. Mal sind sich die Vertragsparteien nicht einig, mal lässt der Vermieter sich mit der Rückerstattung über Gebühr Zeit. Was bei der Mietkaution an Besonderheiten zu beachten ist, was eine Mietkautionsversicherung ist, wie diese funktioniert und welche Vor- bzw. Nachteile sie mit sich bringt, erfahren Sie in unserem aktuellen Titelthema.
Eine andere Art der Versicherung ist die Mietrechtschutzversicherung, wie sie auch der Mieterschutzbund anbietet. Falls man diese nicht schon gleich mit der Vereinsmitgliedschaft abgeschlossen hat, kann man sich jederzeit noch dafür entscheiden. Warum das keine schlechte Entscheidung ist und wie die Mietrechtsschutzversicherung funktioniert, erläutern wir in diesem Heft.
Nun ist es wieder soweit, das Jahr neigt sich seinem Ende zu. Was heißt das für die Mieterberatung? Hochkonjunktur, denn Heiz- Betriebskostenabrechnungen häufen sich wieder zum Jahresende. Deshalb eine Bitte in eigener Sache: Vereinbaren Sie rechtzeitig einen Termin zur Überprüfung der Abrechnungen, das erspart Ihnen zusätzlichen Stress und macht uns die Arbeit ein wenig leichter.
Unser Ausflugstipp führt Sie diesmal ins südliche Brandenburg nach Kloster Zinna und Jüterbog – ein schöner Tagesausflug für jede Jahreszeit.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und an dieser Stelle bereits ein frohes Fest und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Stefan Brenner
Redaktion Mieterschutz

# Strom- und Gaspreise steigen

## Grund dafür ist BGH-Urteil zu Netzentgelten

**Die 2009 eingeführte pauschale Senkung der Entgelte für Strom- und Gasnetze um 1,25 % hat der BGH nunmehr für ungültig erklärt. In der Konsequenz bedeutet dies weitere Belastungen für die Endverbraucher.**

Es ist nicht der übliche Turnus, in dem sämtliche Preise steigen. Diesmal führt ein Urteil des BGH vom Juni dieses Jahres dazu, dass die Verbraucher ab Anfang nächsten Jahres mit einer Preiserhöhung bei Strom und Gas rechnen müssen. Die Regulierung der Entgelte für Strom- und Gasnetze – seit 2009 mussten diese pauschal um 1,25 % pro Jahr abgesenkt werden – ist nun vom BGH teilweise für ungültig erklärt worden. Zu Beginn des nächsten Jahres können aufgrund des Urteils Strom- und Gaskonzerne die Netzentgelte wieder anheben, was zu Lasten der Verbraucher gehen wird. Ob dies durch eine rechtzeitige Gesetzesänderung eventuell doch noch verhindert werden kann, bleibt zunächst offen.

### Höhere Neubaumieten

Bei Neubauwohnungen in Berlin ist die Durchschnittsmiete im Jahr 2010 auf 8,25 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen – das ist ein Zuwachs von 4,4 % im Vergleich zum Vorjahr. 2009 lag diese Quote noch bei 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Spitzenmieten sind 2010 um 1,5 % gestiegen und befinden nun mit 13,30 Euro pro Quadratmeter nettokalt auf dem Niveau von 1998.

### Zunehmende Investitionen im Wohnungsbau

Nie waren die Investitionen in den Wohnungsbau so hoch wie zurzeit. Dabei liegen Wohnimmobilien erstmals an erster Stelle vor Büro- und sonstigen Gewerbeimmobilien. Zu den bevorzugten Bereichen zählen auch wieder die Innenstadtbezirke Westberlins. Eine Ursache für steigende Investitionen könnte die schwierige Situation auf dem Finanzmarkt und die damit verbundene Suche nach neuen Anlagemöglichkeiten sein.

### Schutz vor Eigenbedarf

Lange haben Berliner Mieter darauf gewartet – vor allem in den Innenstadtbezirken. Noch vor der Wahl hat der Berliner Senat beschlossen, die Kündigungsschutzklausel zu verlängern – und auszuweiten. Nach der bislang geltenden Regelung sind Mieter im Falle einer Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung sieben Jahre vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt. Diese wäre im August dieses Jahres ausgelaufen, behält aber weiter ihre Gültigkeit. Konnten sich bislang betroffene Mieter in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg auf die Sieben-Jahres-Frist berufen, so gilt die Regelung nunmehr auch in den Bezirken Mitte und Steglitz-Zehlendorf.

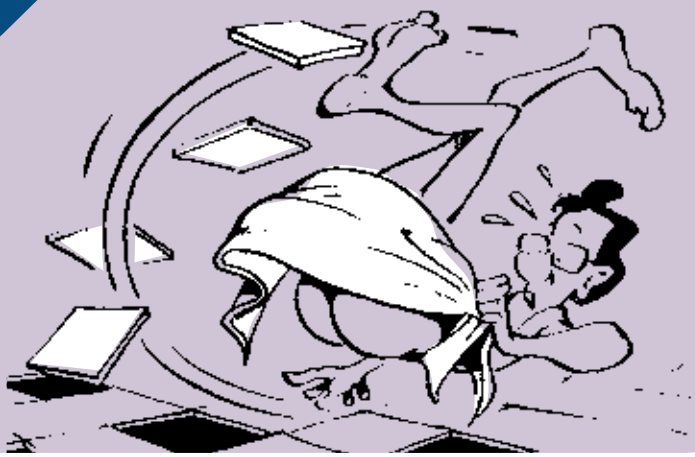
### BGH I. Funkmessgeräte*

Der BGH hat entschieden, dass ein Mieter den Einbau von Funkmessgeräten zur Erfassung von Heizenergie und Wasserverbrauch zu dulden hat. Durch die Funkerfassung wird der Wohnwert erhöht, weil diese zur Verbrauchserfassung nicht mehr betreten werden muss (VIII ZR 326/10).

### BGH II. Modernisierungsankündigung*

In einem weiteren Urteil hat der BGH entschieden, dass ein Mieter seine Zustimmung zur Modernisierung nicht mit der Begründung verweigern kann, dass ihm nicht sämtliche Details der geplanten Maßnahmen mit der Modernisierungsankündigung mitgeteilt wurden. Es genügt, wenn die Ankündigung den Mieter in die Lage versetzt, sich ein Bild von den geplanten Maßnahmen zu machen und ihn über die zu erwartende Mietänderung informiert (VIII ZR 242/10).

* Beide BGH-Urteile liegen bislang nur in Form von Pressemitteilungen vor. Sobald diese im Wortlaut erscheinen, werden sie unter der Rubrik „Roten Roben“ veröffentlicht“.



© Tomicek/ LBS

# Dusche, Wanne & Co.

## Wenn das Badezimmer zum Anlass für einen Rechtsstreit wird

**Man denkt nicht unbedingt als erstes an Bad und WC, wenn man über die Qualität einer Wohnung spricht. Da haben die meisten Menschen wohl eher das Wohnzimmer, vielleicht auch noch den Balkon im Sinn. Doch im Alltag spielt der Zustand der häuslichen Nasszelle eine erhebliche Rolle. Das bemerken die meisten Bewohner allerdings erst dann, wenn es zu Problemen im Sanitärbereich kommt.**

Im Zusammenhang mit dem Badezimmer können sich etliche juristische Streitpunkte ergeben. Das beginnt bei der Beschaffenheit der Bodenfliesen und reicht über das Auftreten von Schimmel bis hin zu einer vom Eigentümer angekündigten Generalsanierung von Dusche, Wanne & Co. Deutsche Gerichte müssen sich immer wieder mit solchen Fällen befassen.

Viele Mieter werden es als eine Wohltat empfinden, wenn ihr altes, unansehnliches Bad durch einen Umbau auf den neuesten Stand gebracht wird. Im konkreten Fall plante ein Eigentümer neben diversen anderen Arbeiten den Einbau einer Badewanne und eine komplette Grundrissveränderung der Nasszelle. Doch in seinem Ankündigungsschreiben blieb er sehr allgemein, ging nicht näher auf die beabsichtigten Veränderungen ein. Auch Pläne legte er nicht vor, stattdessen teilte er aber bereits mit, dass der monatliche Mietzins um 200 Euro steigen werde. Das Amtsgericht Stuttgart stellte sich im folgenden Zivilprozess auf die Seite des Mieters. Die Angaben seien so unklar gewesen, dass die Modernisierung in dieser Form nicht geduldet werden müsse. (1)

Wenn ein Mieter bei Problemen im Sanitärbereich selbst Hand anlegt, dann sollte er sich schon ein wenig damit auskennen. Das war bei einem Hobby-Handwerker in Hessen offensichtlich nicht so gewesen. Während er den Badewannenabfluss mit einer Hand-Druckluft-Pumpe bearbeitete, löste sich ein Abflussrohr und verursachte so einen Wasserschaden in der darunter liegenden Wohnung. Das Amtsgericht Gießen entschied, dass der Mieter sorgfaltswidrig gehandelt habe. Er hätte die Gefahren kennen müssen. Weil er trotzdem mit hohem Druck arbeitete, musste er den Schaden ersetzen. (2)

Ein ständiger Quell des Ärgers ist die Schimmelbildung in Wohnungen. Diese kann dadurch gefördert werden, dass zu wenig geheizt und nicht ausreichend gelüftet wird. So entsteht ein feuchtes Klima, das unter Umständen erhebliche Schäden verursacht. Kommt der Mieter seinen Lüft- und Heizverpflichtungen nicht nach, dann muss er nach Überzeugung des Amtsgerichts Nürtingen gegenüber dem Wohnungseigentümer haften. Die Erklärung des Mieters, ein defekter Badewannenabfluss in der darüber liegenden Wohnung sei schuld, hatte sich als haltlos erwiesen. (3)

Wenn dagegen den Mietern eine Beteiligung an der Schimmelbildung nicht eindeutig nachgewiesen werden kann, dann ist von seiner Seite auch kein Schadenersatz fällig. In einem Verfahren vor dem Landgericht Hamburg hatte es zwar Vorwürfe gegen die Mieter gegeben. Allerdings stand auch zur Debatte, dass die Feuchtigkeit auch von außen durch das Mauerwerk eingedrungen sein könnte. Die Ursache war letztlich nicht zu klären. Dem Mieter wurde am Ende wegen erheblichen Auftretens von Schimmel – unter anderem im Badezimmer – eine Mietminderung in Höhe von 25 Prozent zugesprochen. (4)

Was geschieht eigentlich, wenn eine Toilettenbrille gerissen bzw. gebrochen ist? Wer muss für den Ersatz aufkommen? Über diese Frage stritten Mieter und Eigentümer einer Wohnung. Das Amtsgericht Brühl musste eine Entscheidung treffen – und verzichtete im konkreten Fall darauf, den Mieter zur Kasse zu bitten. Die Begründung: Es sei „allseits bekannt, dass Toilettenbrillen kein ewiges Leben haben, sie sind im täglichen Gebrauch naturgemäß Angriffen ausgesetzt, die das Material auch bei guter Pflege schädigen können“. Hier sei die Toilettenbrille immerhin schon neun Jahre alt gewesen. (5)

1) Amtsgericht Stuttgart, Aktenzeichen 30 C 1290/05

2) Amtsgericht Gießen, Aktenzeichen 48M C 141/07

3) Amtsgericht Nürtingen, Aktenzeichen 42 C 1905/09

4) Landgericht Hamburg, Aktenzeichen 307 S 39/09

5) Amtsgericht Brühl, Aktenzeichen 21 C 307/00

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

# Nachbarin muss nicht zahlen

## Sie hatte die Feuerwehr wegen eines vermeintlichen Notfalles gerufen

**In einer immer älter werdenden Gesellschaft ist viel von gegenseitiger Unterstützung und von Nachbarschaftshilfe die Rede. Manchmal bekommen aber gerade die Menschen Schwierigkeiten, die sich für ihren Nächsten engagiert haben. Ein Gericht stellte sich klar auf die Seite einer Hausbewohnerin, die für die Folgekosten eines von ihr verursachten unnötigen Notfalleinsatzes hatte bezahlen sollen.**

Zwei Nachbarinnen hatten regelmäßige Kontrollanrufe vereinbart, um bei Unfällen oder Krankheiten schnell helfen zu können. Bei genau einem solchen Telefonanruf vernahm die eine Frau plötzlich nur noch ein Stöhngeräusch bzw. ein Jammern der anderen. Als sie es später noch einmal versuchte, ertönte das Freizeichen. Niemand nahm ab. Daraufhin rief sie die Feuerwehr. Die Rettungskräfte entschieden nach erfolglosem Klingeln, die Wohnungstüre aufzubrechen. Es stellte sich allerdings heraus, dass sich die Betroffene gar nicht in der Wohnung aufhielt, es handelte sich also um einen klassischen Fehlalarm. Deswegen sollte die Nachbarin die Kosten für die Erneuerung der unnötig eingeschlagenen Wohnungstüre übernehmen. Es handelte sich um rund 1.000 Euro.

Die Nachbarin müsse nicht für die Türe aufkommen, entschied das Landgericht Berlin. Sie sei lediglich ihrer Pflicht nachgekommen, bei einem mutmaßlichen Notfall die Einsatzkräfte zu alarmieren. Ob dann tatsächlich gewaltsam einzudringen sei, dafür sei sie dann gar nicht mehr verantwortlich gewesen. Das habe die Feuerwehr auf Grund der vorliegenden Informationen selbst entscheiden müssen. Die Richter stellten in ihrem Urteil auch klar, wie wichtig es für ein Gemeinwesen ist, dass mögliche Anrufer bei Polizei und Rettungskräften nicht wegen drohender Konsequenzen abgeschreckt werden.

Landgericht Berlin,
Aktenzeichen 49 S 106/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

# Kaution ist nicht für alles da

## Eigentümer wollte die Mietsicherheit zweckentfremden

**Es ist einem Immobilieneigentümer nicht erlaubt, eine Mietkaution zur Deckung aller möglichen in Frage kommenden Ansprüche gegenüber seinem Mieter zu verwenden – zum Beispiel für die Begleichung von Anwaltskosten. Ganz im Gegenteil: Der Eigentümer muss sich eng an die vertraglich vorgesehenen Zwecke halten.**

Die Parteien hatten sich auf ein verpfändetes Sparbuch geeinigt, das für die Laufzeit des Vertrages als Mietkaution dienen sollte. Nach einem Wasserschaden in der Immobilie stritten Eigentümer und Mieter, wer dafür verantwortlich sei. Im Laufe der Auseinandersetzung wurde den Mietern sogar die Kündigung ausgesprochen und die Wohnung schließlich von diesen zurückgegeben. Die Mieter verlangten daraufhin die Freigabe ihrer Kaution. Der Eigentümer verweigerte dies mit der Begründung, er werde ohnehin nach dem Ende des laufenden Gerichtsverfahrens einen Anspruch auf Erstattung der Anwaltskosten haben. Dafür könne dann die Kaution verwendet werden.

Die Richter des Landgerichts Duisburg machten dem Vermieter klar, dass er über die zurückgehaltene Summe nicht nach Belieben verfügen könne. Wörtlich hieß es: „Die Mietsicherheit dient der Absicherung des Vermieters gegen Mietausfälle und zur Sicherung seines Anspruches auf Durchführung der Schönheitsreparaturen sowie seiner Ansprüche auf Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache. Nicht vom Sicherungszweck umfasst ist (...) ein Anspruch auf Erstattung der Kosten der Rechtsverteidigung wegen unberechtigter gerichtlicher Inanspruchnahme durch den Mieter.“

Landgericht Duisburg,
Aktenzeichen 13 S 58/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

© Tomicek/ LBS

## Betriebskostenabrechnung; Anpassung Vorauszahlungen

**Leitsatz:**
**a) Nach einer Betriebskostenabrechnung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen auch dann möglich, wenn bereits die folgende Abrechnungsperiode abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist.**
**b) Eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen ist nur für die Zukunft möglich.**
BGH, Urteil vom 18. Mai 2011 – VIII ZR 271/10

Anmerkungen: Die Beklagte war bis Ende Juni 2009 Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Die Parteien streiten über rückständige Miete und Nebenkosten. In einem vorangegangenen Prozess hatten die Parteien 2008 einen Räumungsvergleich geschlossen. Dieser sieht unter anderem vor, dass die Beklagte für die Abrechnung für 2006/2007 keine Zahlungen mehr zu leisten hat, dass aus der Abrechnung 2007/2008 keine gegenseitigen Ansprüche bestehen sollen und hinsichtlich der Abrechnung für 2008/2009 für die Positionen Versicherung und Hausreinigung nur ein Betrag von je 0,14 Euro/m² und Monat umgelegt werden kann. Die Beklagte teilte der Klägerin mit, dass sie auf der Basis der Abrechnung 2006/2007 und der Vereinbarung die Vorauszahlungen rückwirkend ab 1. Juni 2008 auf monatlich 84,79 Euro herabsetzt und die sich daraus ergebenden Überzahlungen in den nächsten Monaten verrechnen werde. Die Klägerin hat Zahlung des Mietrückstands begehrt, der sich bei Zugrundelegung der von ihr verlangten Vorauszahlungen ergibt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Der BGH hat der Revision der Beklagten zum Teil stattgegeben. Gemäß § 560 Abs. 4 BGB kann jede Partei nach einer Abrechnung von Betriebskosten durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangen. Die Beklagte hat – zutreffend – die sich aus der Abrechnung ergebenden Kosten zugrunde gelegt und bezüglich der Kosten für Versicherung und Hausreinigung den im Vergleich festgelegten Höchstbetrag in Ansatz gebracht. Ihr war eine solche Anpassung nicht im Hinblick darauf verwehrt, dass auch der Abrechnungszeitraum 2007/2008 bereits abgelaufen war. Eine Einschränkung des Anpassungsrechts dahin, dass es nur aufgrund der letztmöglichen Abrechnung vorgenommen werden kann, selbst wenn diese noch nicht erstellt ist, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen.
Mit der Anpassung der Vorauszahlungen nach einer Abrechnung soll erreicht werden, dass die vom Mieter zu leistenden Abschläge den tatsächlichen Kosten möglichst nahe kommen, so dass weder der Mieter dem Vermieter – durch zu hohe Vorauszahlungen – ein zinsloses Darlehen gewährt, noch der Vermieter – angesichts zu niedriger Vorauszahlungen – die Nebenkosten teilweise vorfinanzieren muss. Die Auffassung des Berufungsgerichts würde dazu führen, dass dem Mieter, wenn – wie hier – die letztmögliche Abrechnung noch nicht erstellt ist, eine Anpassung der Vorauszahlungen verwehrt ist und es deshalb bei den noch aus einer noch weiter zurückliegenden Abrechnungsperiode und deshalb (noch) weniger realistischen Vorauszahlungen bliebe. Die Beklagte konnte auch nicht darauf verwiesen werden, die Klägerin zur Abrechnung der Nebenkosten für den Zeitraum 2007/2008 – notfalls im Klagewege – anzuhalten und von einer Anpassung der laufenden Vorauszahlungen bis zur Erstellung dieser Abrechnung abzusehen. Abgesehen davon, dass die Durchsetzung einer Abrechnung auf dem Klageweg regelmäßig einen erheblichen Zeitaufwand erfordert, spricht die Regelung des Vergleichs, dass bezüglich der Nebenkosten 2007/2008 keine gegenseitigen Ansprüche bestehen sollen, gerade dafür, dass die Parteien einvernehmlich davon ausgingen, dass die Klägerin eine Abrechnung für diesen Zeitraum nicht mehr zu erstellen brauchte. Eine Anpassung der Vorauszahlungen ist allerdings nur mit Wirkung für die Zukunft möglich. Deshalb hatte es bis einschließlich Dezember 2008 mit den noch in bisheriger Höhe geleisteten Vorauszahlungen sein Bewenden und war eine Verrechnung mit den ab Januar geschuldeten Vorauszahlungen nicht möglich. Die Beklagte hatte somit im Jahr 2009 monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 84,79 Euro zu entrichten. Weitergehende Vorauszahlungen standen der Klägerin von vornherein nicht zu. Hinsichtlich der Vorauszahlungen für die Monate Januar bis März 2009 ist der Umstand zu beachten, dass die Abrechnungsfrist für die Periode von Juni 2008 bis Mai 2009 im Zeitpunkt der Berufungsverhandlung (September 2010) bereits abgelaufen war. Nach der Rechtsprechung des Senats steht dem Vermieter ab diesem Zeitpunkt kein Anspruch auf Vorauszahlungen mehr zu; er kann Nebenkosten nur noch aufgrund einer Abrechnung in der sich daraus ergebenden Höhe verlangen. Dadurch werden dem Mieter keine ungerechtfertigten Vorteile aus einem vertragswidrigen Verhalten eingeräumt; vielmehr wird damit lediglich berücksichtigt, dass sich der Vermieter, der den Mieter auf Zahlung von Vorauszahlungen in Anspruch nimmt, obwohl die Abrechnung bereits erstellt ist oder bei fristgemäßer Abrechnung hätte erstellt werden müssen, seinerseits nicht vertragsgetreu verhält.

# Neues von den Roten Roben

**In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe.**
**Die Ampeln symbolisieren, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.**

## Eigenbedarfskündigung; Inhalt Kündigungsschreiben

**Leitsatz der Red.:**
**Den an eine Eigenbedarfskündigung zu stellenden formellen Anforderungen wird ausreichend Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Es ist grundsätzlich ausreichend, die Person und deren Interesse an der Erlangung der Wohnung zu benennen.**
BGH, Urteil vom 6. Juli 2011 – VIII ZR 317/10

Anmerkungen: Die Beklagte ist Mieterin einer Einzimmerwohnung der Kläger. Die Kläger kündigten das Mietverhältnis zum 31. Januar 2009 mit der Begründung, dass die Wohnung für die Klägerin zu 2 benötigt werde, die ein Studienjahr in Neuseeland absolviere und danach ihr Studium fortsetzen und einen eigenen Hausstand begründen wolle; in das ehemalige Kinderzimmer der elterlichen Wohnung könne sie nicht mehr zurück, weil es inzwischen von ihrer Schwester genutzt werde. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.
Die Revision hat Erfolg. Mit der Begründung, die Kläger hätten die Gründe für die Kündigung nicht ausreichend dargestellt und es fehle insbesondere an konkreten Angaben zur derzeitigen Wohnsituation der Eigenbedarfsperson, kann ein Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der Wohnung der Beklagten nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die von den Klägern erklärte Kündigung nicht aus formellen Gründen unwirksam. Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Zweck des Begründungserfordernisses in § 573 Abs. 3 BGB darin besteht, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend. Das Kündigungsschreiben der Kläger wird diesen Anforderungen gerecht. Denn darin ist ausgeführt, dass die zum damaligen Zeitpunkt im Ausland studierende Klägerin zu 2 Anfang des Jahres 2009 zur Fortsetzung ihres Studiums zurückkehren und in einem eigenen Hausstand leben wolle. Damit ist das berechtigte Interesse der Kläger an der Beendigung des Mietverhältnisses über die von der Beklagten bewohnte Einzimmerwohnung ausreichend dargelegt. Die Wohnsituation der Klägerin zu 2 vor dem Auslandsaufenthalt ist für diesen nachvollziehbar dargelegten Erlangungswunsch offensichtlich ohne Bedeutung.

## Erhöhung Durchschnittsmiete, Wohnberechtigungsschein

**Leitsatz:**
**Darf der Vermieter nach den Bestimmungen eines ihn bindenden Fördervertrages von Mietern mit Wohnberechtigungsschein keine höhere Miete als die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau verlangen, ist eine Regelung im Mietvertrag, nach der der Mieter bei Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines die Verminderung der vereinbarten Miete auf die (niedrigere) Durchschnittsmiete verlangen kann und sich bei einer Erhöhung der Durchschnittsmiete der von ihm zu tragende Anteil an der vereinbarten Miete erhöht, wirksam.**
BGH, Urteil vom 13. Juli 2011 – VIII ZR 261/10

Anmerkungen: Die Beklagten sind seit 1. Juli 2007 Mieter einer Wohnung des Klägers, die Miete beträgt 399,73 Euro zuzüglich Nebenkosten. Der Mietvertrag enthält die Formulierung „weil ein WBS vorgelegt wurde, beträgt die Miete 383,06 Euro“, den Differenzbetrag von 16,67 Euro erhielt der Kläger von der Investitionsbank. Nach einer Erhöhung der Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau sank der von der Investitionsbank gezahlte Zuschuss um 13,52 Euro auf 3,15 Euro. Die Beklagten wurden aufgefordert, rückwirkend eine entsprechend angeglichene Miete zu zahlen. Der Kläger hat Zahlung des Mietdifferenzbetrages in Höhe von monatlich 13,52 Euro begehrt. Der BGH hat die dagegen gerichtete Revision der Beklagten abgelehnt. Dem Kläger steht aus § 535 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 4 des Mietvertrags der geltend gemachte Anspruch auf restliche Mietzahlung zu. Die Parteien haben bei Abschluss des Mietvertrags eine Nettokaltmiete von 399,73 Euro vereinbart und gleichzeitig vorgesehen, dass sich der hiervon von den Beklagten zu tragende Anteil – bei Beginn des Mietverhältnisses 383,06 Euro – im Falle einer Erhöhung der Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau bis maximal zu diesem Betrag erhöhen könne. Eine derartige Vereinbarung ist wirksam, weil die Parteien von vornherein individuell eine monatliche Miete vereinbart haben; es kommt deshalb nicht darauf an, ob die ortsübliche Vergleichsmiete darunter liegt. Da die Durchschnittsmiete erhöht und der von der Investitionsbank für die Wohnung der Beklagten gezahlte Anteil gesunken sei, habe sich der von den Beklagten selbst zu zahlende Anteil erhöht. Der Kläger war auch nicht verpflichtet, die Erhöhung des von den Beklagten zu tragenden Anteils gemäß § 558 ff BGB anzukündigen, denn die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete ist nicht erhöht worden. Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB ist durch § 4 b des Mietvertrages (Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins) für die Dauer der Förderung ausgeschlossen, nur der öffentliche Zuschuss kann absinken oder ganz entfallen. Dieser stellt sich als Mietzuschuss zugunsten der Beklagten dar, der lediglich nicht an diese, sondern direkt an den Vermieter gezahlt wird. Bei einer derartigen Vertragsgestaltung stellt die Änderung des Mietanteils der Beklagten aufgrund einer Erhöhung der Durchschnittsmiete und des Absinkens des Zuschusses keine Mieterhöhung nach § 558 BGB dar.

## Betriebskosten; Wirtschaftlichkeitsgebot

**Leitsatz:**
**a) Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter.**
**b) Mit der Behauptung, ein Kostenansatz in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters übersteige den insoweit überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe, genügt der Mieter seiner Darlegungslast nicht.**
**c) Den Vermieter trifft regelmäßig keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes.**
BGH, Urteil vom 6. Juli 2011 – VIII ZR 340/10

Anmerkungen: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Diese rechnete die Betriebskosten für das Jahr 2007 ab, darin waren Müllentsorgungsgebühren in Höhe von 525,71 Euro enthalten. Die Beklagten beanstandeten diese Abrechnungsposition unter Hinweis auf einen Betriebskostenspiegel für Deutschland, der für eine vergleichbare Wohnung lediglich Müllgebühren in Höhe von 185,76 Euro ausweise und forderten die Klägerin zur Rückzahlung des Differenzbetrages auf, da die Klägerin das Gebot der Wirtschaftlichkeit verletzt habe. Die Beklagten behielten den Differenzbetrag sowie Anwaltskosten von der nächstfälligen Miete ein, die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zahlung des einbehaltenen Betrages nebst Zinsen in Anspruch. Der BGH hat die Revision der Beklagten abgelehnt und entschieden, dass der Mieter, der mit der Behauptung eines Verstoßes gegen den in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB niedergelegten Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei der Betriebskostenabrechnung einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter geltend macht, die Darlegungs- und Beweislast für die Anspruchsvoraussetzungen trägt. Im Streitfall ist den Mietern, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, die erforderliche Darlegung einer Pflichtverletzung des Vermieters nicht gelungen. Insbesondere genügte der Hinweis, der Beklagten auf einen gegenüber dem „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ erhöhten Betriebskostensatz der Klägerin nicht den prozessualen Darlegungsanforderungen. Denn überregional auf empirischer Basis ermittelten Betriebskostenzusammenstellungen kommt angesichts der je nach Region und Kommune unterschiedlichen Kostenstruktur keine Aussagekraft im Einzelnen zu. Zwar entspricht es einer verbreiteten Meinung, dass die Darlegungslast des Mieters für einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot durch die von der Rechtsprechung zur sekundären Darlegungslast entwickelten Grundsätze einzuschränken seien, weil allein der Vermieter die für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit seines Kostenansatzes notwendigen Kenntnisse und Informationen besitze. Dem kann jedenfalls in dieser Allgemeinheit jedoch nicht zugestimmt werden. Nach der Rechtsprechung des BGH finden die Grundsätze der sekundären Beweislast nur Anwendung, wenn der an sich Darlegungsbelastete außerhalb des für seinen Anspruch erheblichen Geschehensablaufs steht, der Gegner aber alle erheblichen Tatsachen kennt und ihm nähere Angaben zumutbar sind. So verhält es sich bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung regelmäßig nicht. Bei der Frage, ob der Vermieter bei finanziellen Dispositionen, die Auswirkungen auf die Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht genommen hat, geht es regelmäßig nicht um interne, für den Mieter nicht ersichtliche Kostenkalkulationen des Vermieters, sondern um objektive Gegebenheiten, wie etwa durch Bescheid festgesetzte öffentlich-rechtliche Gebühren und Abgaben oder die ortsübliche Entlohnung eines Hauswarts oder die Beschaffung von Brennstoff für die Heizungsanlage zu marktüblichen Preisen. Der Mieter hat das Recht, die für die Betriebskostenabrechnung des Vermieters maßgebenden Belege einzusehen. Erscheinen dem Mieter nach Belegeinsicht einzelne Abrechnungspositionen als zu hoch, ist es ihm unbenommen, diese Position im Hinblick auf einen Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit einer weiteren Prüfung zu unterziehen. Dies ist dem Mieter auch möglich und zumutbar. Der Auffassung der Beklagten, dass die Klägerin mit der Auswahl der Müllgefäße, zu der sie auf den Hinweis des Berufungsgerichts im Einzelnen vorgetragen hat, unwirtschaftlich gehandelt habe, ist das Berufungsgericht zu Recht nicht gefolgt. Denn es fehlt auch insoweit bereits an der schlüssigen Darlegung einer Pflichtverletzung der Klägerin.

## Mieterhöhungsbegehren, Mietspiegel

**Leitsatz:**
**Ein Mieterhöhungsbegehren ist nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter darin zur Begründung auf den bisher geltenden Mietspiegel und nicht auf den kurz zuvor veröffentlichten neuesten Mietspiegel Bezug genommen hat.**
BGH, Versäumnisurteil vom 6. Juli 2011 – VIII ZR 337/10

Anmerkungen: Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin. Diese begehrte im Jahr 2009 unter Bezugnahme auf den Mietspiegel 2007 die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Bruttokaltmiete. Der BGH hat entschieden, dass die Klägerin ein wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt hat. Dass diese noch auf den Mietspiegel 2007 Bezug nimmt, obwohl im Amtsblatt wenige Tage zuvor bereits der Mietspiegel für das Jahr 2009 veröffentlicht worden war, führt nicht dazu, dass es dem Mieterhöhungsverlangen an der nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderlichen Begründung fehlt. Vielmehr handelt es sich – ähnlich wie bei der Einordnung der Wohnung des Mieters in ein unzutreffendes Mietspiegelfeld (vgl. dazu VIII ZR 11/07 und VIII ZR 316/07) – um einen bloß inhaltlichen Fehler.

## Betriebskostenabrechnung; Korrektur

**Leitsatz d. Red.:**
**Wird eine Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Ausschlussfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zu Ungunsten des Mieters korrigiert, ist eine mieterseitige Berufung nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB ausnahmsweise dann nicht erfolgreich, wenn der Fehler unter Berücksichtigung der entsprechenden Begleitumstände für den Mieter auf den ersten Blick erkennbar war.**
BGH, Urteil vom 30. März 2011 – VIII ZR 133/10

Anmerkungen: Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Wohnung. Die Klägerin hatte mit der Nebenkostenabrechnung für 2005 die Vorauszahlungen für die Betriebskosten und Heizkosten ab 2006 erhöht. Der Erhöhungsbetrag ist von der Beklagten jedoch für die Monate Februar bis November 2007 nicht gezahlt worden. Durch rechtskräftiges Urteil eines Landgerichts vom November 2007 ist die erhöhte Vorauszahlungsforderung der Klägerin als wirksam anerkannt worden.
In der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2007 wies die Klägerin statt der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen den erhöhten Betrag der geschuldeten Vorauszahlungen aus und kennzeichnete diesen handschriftlich mit „Sollvorauszahlungen". Die Abrechnung schloss mit einem Guthaben für die Beklagte. Im Januar 2009 korrigierte die Klägerin die Abrechnung auf Basis der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen, sodass sich nunmehr eine Nachzahlung zu Lasten der Beklagten ergab. Das Amtsgericht hat der Zahlungsklage stattgegeben, das Landgericht hat die Klage bis auf einen geringfügigen Betrag zurückgewiesen.
Der BGH hat der Revision der Klägerin stattgegeben.
I. Nach Ausführungen des Landgerichts seien Korrekturen der Abrechnung zu Lasten des Mieters nur ausnahmsweise zulässig, etwa wenn dem Vermieter eine vorherige Angabe überhaupt nicht oder nicht korrekt möglich sei, wie beispielsweise bei einer noch nicht oder neu festgesetzten Grundsteuer. Die Höhe der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen müsse der Vermieter dagegen kennen. Sinn der Abrechnung und der Frist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB sei es, für Vermieter und Mieter in absehbarer Zeit die jeweilige Abrechnungsperiode abschließend zu regeln.
II. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht dem Umstand keine Bedeutung zugemessen, dass der hier der Klägerin unterlaufene Fehler für die Beklagte auf den ersten Blick erkennbar war. Zwischen den von der Beklagten geleisteten Vorauszahlungen und den zu ihren Gunsten berücksichtigten, in der Abrechnung handschriftlich als „Sollvorschüsse" bezeichneten Vorauszahlungen besteht eine erhebliche Differenz. Zudem hatten die Parteien zuvor gerade über die Erhöhung der Vorauszahlungen auf die von der Klägerin in die Abrechnung eingestellten „Sollvorschüsse" einen Rechtsstreit geführt, weil die Beklagte die Erhöhung nicht akzeptiert und dementsprechend in den Monaten Februar bis November 2007 Vorschusszahlungen nur in der ursprünglichen Höhe geleistet hatte. Unter diesen Umständen ist es der Beklagten nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt, die Klägerin an ihrem für die Beklagte offensichtlichen und kurz nach Ablauf des Abrechnungsfrist korrigierten Versehen festzuhalten.

## Verwertungskündigung; Voraussetzungen

**Leitsatz:**
**Zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung zum Zweck der Veräußerung einer im vermieteten Zustand unrentablen und nicht oder nur unter erheblichem Preisabschlag verkäuflichen Immobilie.**
BGH, Urteil vom 8. Juni 2011 – VIII ZR 226/09

Anmerkungen: Die Kläger sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer eines in der ehemaligen DDR liegenden Einfamilienhauses, das 1953 unter staatlicher Verwaltung an die Beklagte vermietet wurde. Die Kläger sind nach dem Ende der staatlichen Verwaltung mit Ablauf des Jahres 1992 in das Mietverhältnis eingetreten. Sie kündigten den Mietvertrag durch Schreiben vom 16. Juli 2007 mit der Begründung, sie beabsichtigten, das sanierungsbedürftige und verlustbringende Mietobjekt zum Zwecke der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu verkaufen. Die erstrebte Erbauseinandersetzung lasse sich nur durch Verkauf bewerkstelligen, der in absehbarer Zeit nur in unvermietetem Zustand möglich sei. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage der Kläger abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Revision der Kläger hatte Erfolg. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt: Den Klägern stehe der geltend gemachte Räumungsanspruch nicht zu, weil die von ihnen erklärte Verwertungskündigung das Mietverhältnis der Parteien nicht beendet habe. Es sei nicht ersichtlich, dass die Kläger bei Fortbestand des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile erleiden würden. Grundsätzlich sei ein erheblicher Nachteil zu bejahen, wenn der Vermieter das Haus in vermietetem Zustand überhaupt nicht oder nur wirtschaftlich unangemessen verwerten könne, so dass ein Verkauf als wirtschaftlich sinnlos erscheine und der Kündigungsschutz des Mietverhältnisses damit zu einem faktischen Verkaufshindernis werde. Ein derartiger Nachteil liege aber nicht vor.
Der BGH hat seine Rechtsprechung bekräftigt, dass bei der Beurteilung, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags erhebliche Nachteile entstehen und er deshalb zur Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigt ist, auch das grundsätzliche Interesse des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, zu berücksichtigen ist und eine Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls zu erfolgen hat. Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, kann ein erheblicher Nachteil nicht schon deshalb verneint werden, weil die Kläger das Grundstück als Erben bereits im vermieteten und unrentablen Zustand erworben haben und seit dem tatsächlichen Eintritt der Kläger in das Mietverhältnis bei Beendigung der staatlichen Verwaltung keine wesentliche Verschlechterung eingetreten ist. Dies liefe darauf hinaus, die Eigentümer ehemals staatlich verwalteter Wohnungen an den bei Aufhebung der Verwaltung gegebenen Zuständen auch nach deren Beendigung festzuhalten und ihnen zuzumuten, dauerhaft Verluste ohne eine Verwertungsmöglichkeit hinzunehmen; dies ist mit dem Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) unvereinbar.

# Wiedersehen macht Freude!

## Probleme gibt's meist bei Vertragsende

**Sie ist kein Muss bei Abschluss eines Mietvertrages, es gibt verschiedene Arten der Anlage und ob man sie nach Ende des Mietverhältnisses zurückbekommt, ist nicht sicher. Wenn doch, ist fraglich, ob in voller Höhe oder nur als Teilbetrag. Manchmal gerät sie auch einfach in Vergessenheit. Keine gute Anlage also? Unser aktuelles Thema Mietkaution birgt noch so Manches, worüber viele Mieter sich nicht bewusst sind.**

Zahlungen von Mietkautionen gehören nicht zwingend zum Abschluss eines Mietvertrages dazu. Wenn der Vermieter keine Stellung einer wie auch immer gearteten Sicherheit fordert, trifft den Mieter auch keine Leistungspflicht. Dennoch handelt es sich bei der Mietkaution um eine Option, die vom Vermieter verlangt werden kann. Hintergrund ist der Gedanke, dass der Vermieter auf die Mietkaution als Sicherheitsleistung zurückgreifen kann, wenn der Mieter seine sich aus dem Mietvertrag ergebenden Pflichten verletzt. Seien es fehlende Entrichtung der Miete, nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen oder Beschädigungen an der Mietsache: Für all diese und noch weitere Eventualitäten kann der Vermieter die Stellung einer Mietsicherheit vertraglich verlangen und dann – im gerechtfertigten Fall – auch darauf zurückgreifen. Der Gesetzgeber regelt die Modalitäten, wie und in welcher Höhe eine Mietkaution, so sie denn vertraglich vereinbart ist, geleistet wird:

„Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen." (§ 551 Abs. 1 BGB).

Drei Nettokaltmieten darf die Mietkaution bei einem Wohnraummietverhältnis nicht übersteigen. Ausgenommen davon sind nur Mietverhältnisse, bei denen eine Pauschale für Nebenkosten gezahlt wird und folglich keine Abrechnung stattfindet; in dem Fall wird die Höhe der Mietkaution auf Basis der Bruttomiete errechnet.

### Anlagemöglichkeiten

Sehr gebräuchlich ist die Barkaution, wobei der Name ein wenig irreführend ist, denn es handelt sich hierbei keineswegs um eine Barzahlung im engeren Sinne an den Vermieter, sondern meist um eine Überweisung bzw. Einzahlung auf ein (Spar-)Konto.

Die Aushändigung eines mietereigenen Sparbuches ist auch möglich. Ist dieses nicht mit einem so genannten Sperrvermerk versehen, kann der Vermieter jederzeit darauf zurückgreifen. Andernfalls bewirkt der Sperrvermerk, dass nur mit Zustimmung beider Seiten auf die Einlagen zurückgegriffen werden kann.

Beim verpfändeten Sparbuch tritt der Mieter seine Forderung aus dem Sparbuch an den Vermieter ab, indem die Verpfändung bei der Bank angezeigt wird. Hier ist es ratsam, darauf zu achten, dass die Bank nach der Kündigung nicht vorbehaltlos an den Vermieter auszahlt, sondern den Mieter darüber in Kenntnis setzt und dieser binnen einer Frist gegebenenfalls gegen die Auszahlung vorgehen kann.

Das gemeinsame Sparbuch – auf die Namen von Mieter und Vermieter angelegt – bringt diese Sicherheit bereits mit sich, denn Zugriff darauf haben in der Regel nur beide Anleger gemeinsam.

Es muss nicht immer Geld fließen oder verpfändet werden, die Bürgschaft ist ebenfalls eine Form der Mietkaution. Sind sich beide Vertragsparteien einig, kann z.B. eine Bankbürgschaft als Sicherheit dienen. Bankbürgschaften haben den Vorteil, dass der Mieter bei Stellung der Sicherheit keinen größeren Betrag aufbringen muss und das Geld anderweitig verwenden kann – ein Umzug ist immer mit größeren Aufwendungen verbunden. Umsonst bekommt man eine Bankbürgschaft andererseits nicht, die Gebühren dafür liegen im Schnitt bei zwei bis drei Prozent der Bürgschaftssumme im Jahr. Eine dritte Person kann sich auch als Bürge zur Verfügung stellen; diese Möglichkeit findet meist dann Anwendung, wenn junge Leute, denen nur minimale Mittel zur Verfügung stehen, ihre erste eigene Mietwohnung beziehen und z.B. die Eltern für die Mietsicherheit bürgen.

Eine noch recht neue Form der Mietbürgschaft ist die Mietkautionsversicherung. Zu den Besonderheiten dieses komplexen Themas lesen Sie im folgenden, ausführlichen Artikel „Einer gewinnt immer“ im Titelthemenblock.

Seit der Mietrechtsreform 2001 sind auch andere Arten der Mietkaution möglich, sofern die beiden Mietvertragsparteien eine entsprechende Vereinbarung treffen. Dazu zählen Festgeldkonten, festverzinsliche Wertpapiere oder Aktien; einige Anlagemöglichkeiten bergen jedoch ein Verlustrisiko in sich, welches sich bei Rückzahlung der Mietkaution zum Nachteil des Mieters auswirken kann, wenn er nach Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund von Kursschwankungen weniger zurückerhält, als er zu Beginn investiert hat. Durch etwaigen Kursgewinn bedingte Erträge fallen dem Mieter umgekehrt genauso zu.

Bei allen Arten der Anlage der Mietkaution gilt es darauf zu achten, dass diese als Mietkautionsanlage oder -konto bezeichnet und getrennt vom Vermögen des Vermieters geführt werden.

### Insolvenzfestes Konto

Bereits der Gesetzgeber sieht vor, dass eine Mietkaution vom übrigen Vermögen des Vermieters getrennt angelegt werden muss: „Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu.“ (§ 551 Abs. 3 Satz 3 BGB).

In einem Urteil vom Oktober 2010 hat der BGH die Rechte der Mieter gestärkt und hierzu entschieden, dass ein Mieter die Zahlung der Mietkaution von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen kann (BGH, VIII ZR 98/10). Durch die vom übrigen Vermögen getrennte Anlage der Mietkaution ist diese im Falle einer Insolvenz des Vermieters vor dem Zugriff der Gläubiger geschützt. Nur durch den Nachweis der Anlage der Mietkaution auf einem insolvenzfesten Konto kann ein Mieter im Fall der Fälle abgesichert sein. Zur Begründung seines Urteils hat der BGH ausgeführt, dass kein Grund dafür bestehe, dem Mieter diesen vom Gesetzgeber bezweckten Schutz nicht von vornherein zu gewähren, sondern bei Mietbeginn eine Lücke zu belassen, indem der Mieter die Mietkaution dem Vermieter zunächst in bar übergeben oder auf ein nicht insolvenzfestes Vermieterkonto überweisen muss.

### Ratenzahlung in drei Monaten

Was viele Mieter nicht wissen und Ihnen die Vermieter sicherlich nicht auf die Nase binden, eine Ratenzahlungsmöglichkeit ist im Gesetz ausdrücklich vorgesehen:

„Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist mit Beginn des Mietverhältnisses fällig.“ (§ 551 Abs. 2 BGB).

Mit anderen Worten: Jedem Mieter steht die Möglichkeit zu, die Mietkaution in drei Monatsraten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen – eine Option, die der Vermieter nicht verweigern kann. Andererseits besteht keinerlei Verpflichtung seitens des Vermieters, auf die Möglichkeit der dreimonatigen Ratenzahlung hinzuweisen; um seinen berechtigten Anspruch auf Ratenzahlung muss sich der Mieter selbst bemühen.

### Verzinsung

Wenn keine andere Anlageform wie etwa Aktien oder Bürgschaft gewählt wurde, muss der Vermieter die Mietkaution so anlegen, dass daraus Zinsen hervorgehen. Doch man sollte sich nicht allzu viel davon erhoffen, denn im BGB ist dazu Folgendes festgehalten:

„Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.“ (§ 551 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Wer die derzeit üblichen Zinsen kennt, weiß, dass hieraus keine hohe Rendite zu erwarten ist. Trotzdem stehen die Erträge aus der Anlage dem Mieter zu. Man sollte also beim Rückerhalt der Mietkaution darauf achten, dass diese korrekt abgerechnet ist und samt Zinsen ausgezahlt wird – auch wenn es sich nur um geringe Beträge handelt. Kommt der Vermieter seiner Pflicht zur Verzinsung der Mietkaution nicht nach, steht dem Mieter ein Schadensersatzanspruch zu.

In zwei besonderen Situationen sind Vermieter von der Verzinsungspflicht der Mietkaution befreit: Bei Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen besteht diese grundsätzlich nicht (vgl. dazu § 551 Abs. 3 Satz 5 BGB). Mieter in solchen Einrichtungen können nach Mietvertragsende die Rückerstattung der Mietsicherheit maximal in der zu Beginn des Mietverhältnisses geleisteten Höhe erwarten.

Mietkautionen müssen erst seit 1983 nach der gesetzlichen Regelung verzinst werden. Mietvertragsklauseln,

die vor 1983 vereinbart wurden und in denen eine Verzinsung der Mietkaution wirksam ausgeschlossen wurde, behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Wurden vor 1983 keine Angaben zur Verzinsung in Mietverträgen gemacht, dann gilt eine Verzinsung nach der aktuellen Gesetzeslage.

### Zinsabschlagsteuer

Nicht genug, dass der Mieter wirklich nur einen minimalen Prozentsatz an Zinsen für seine Mietkaution erwarten darf, nein, seit 1993 wird die so genannte Zinsabschlagsteuer fällig. Beruhigend daran ist nur, dass der Mieter nichts selbst abführen muss, sondern die Bank sich mit dem Finanzamt in Verbindung setzt und die Steuer automatisch weiterleitet. Im Rahmen der Einkommenssteuererklärung kann der Mieter diese sodann geltend machen, sofern er vom Vermieter eine Bescheinigung darüber erhält. Wird die Mietkaution als Verpfändung eines auf den Namen des Mieters angelegten Sparbuches geleistet, kann dieser bei seiner Bank dafür eine Befreiung von der Zinsabschlagsteuer beantragen.

### Eigentümerwechsel

Bei länger andauernden Mietverhältnissen kommt es nicht selten vor, dass der Eigentümer (mehrfach) wechselt. Damit einhergehend drängt sich den Mietern die Frage auf, was denn mit der Mietkaution passiert, die vor Jahren an jemanden geleistet wurde, der heute mit dem Mietverhältnis nichts mehr zu tun hat. Gesetzeslage wie Rechtsprechung sind im Hinblick darauf ausgesprochen mieterfreundlich. Zunächst ist im BGB geregelt, dass der „Erwerber“ – also der neue Eigentümer – in die durch die Leistung einer Mietsicherheit begründeten Rechte und Pflichten eintritt (vgl. § 566a BGB). Mehr noch, denn wenn der Erwerber die Mietkaution z.B. im Falle einer Insolvenz nicht zurückerstatten kann, steht der ursprüngliche Vermieter weiterhin in der Pflicht.

Der Bundesgerichtshof hat zum Thema Veräußerung der Mietsache/Rückzahlung der Mietkaution aktuell entschieden. Lesen Sie dazu das BGH-Urteil (Az.: VIII ZR 304/10) in langer Fassung, welches am Ende des Titelthemenblocks abgedruckt ist sowie den anschließenden Kommentar des Mieterschutzbundes.

Findet ein Wechsel der Vertragsparteien auf Seiten der Mieter statt, kann grundsätzlich der aktuelle Mieter die Rückzahlung der Mietsicherheit verlangen. Im Fall des Todes eines Mieters steht den Erben die Mietkaution zu.

### Sonderfall Gewerbeimmobilie

Besonderheiten gelten bei Gewerbemietverträgen, hier können – anders als bei Mietverträgen über Wohnraum – Mietkautionen in Höhe von mehr als drei Nettokaltmieten vereinbart werden. In der Rechtsprechung wurden Mietkautionen in Höhe von sieben Monatsmieten nicht beanstandet. Unabhängig von Miethöhe kann auch eine pauschale Mietkautionsvereinbarung getroffen werden. Die für Wohnraummietverhältnisse vom Gesetzgeber vorgesehene Verzinsungspflicht gilt nur, wenn sie explizit vertraglich vereinbart wurde.

### Sonderfall Barrierefreiheit

Bauliche Veränderungen an der Mietsache, die eine behindertengerechte Nutzung ermöglichen, können zwischen den Vertragspartnern vereinbart werden. Dem Vermieter steht gemäß § 554a BGB zu, seine Zustimmung zu den Veränderungen von der Zahlung einer „angemessenen zusätzlichen Sicherheit (…) abhängig zu machen.“ Für diese zusätzliche Sicherheit gilt, dass sie wie eine Mietkaution verzinst werden muss – so es sich um eine Geldanlage handelt und sie muss vom Vermögen des Vermieters getrennt sein. Andere Anlageformen können ebenfalls vereinbart werden. In jedem Fall ist zu beachten, dass es sich hierbei um eine zusätzliche Sicherheit handelt, die vom Vermieter neben der ohnehin für das Mietverhältnis bereits geleisteten Mietkaution zusätzlich verlangt werden kann.

### Rückzahlung der Mietkaution

Man wohnt meist schon längst in der neuen Wohnung, bevor man die Mietkaution, die zu Beginn des vorhergehenden Mietverhältnisses gestellt wurde, zurückerhält. Dabei handelt es sich nicht in jedem Fall um eine verspätete Rückzahlung, da es dem Vermieter zusteht, seine Ansprüche gegenüber der Mietkaution erst einmal zu prüfen – schließlich wurde die Mietkaution für diesen Fall als Sicherheit an den Vermieter geleistet.

Mieterseitig besteht der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution grundsätzlich mit Beendigung des Mietverhältnisses. Doch der Vermieter hat genügend Zeit, um seine Ansprüche, die ihm aus dem beendeten Mietverhältnis eventuell noch zustehen könnten, in aller Ruhe zu prüfen. Dafür räumt ihm die Rechtsprechung bis zu sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses ein.

Mietkautionen werden jedoch nicht ausschließlich für die Befriedigung vermieterseitiger Ansprüche auf Schönheitsreparaturen gestellt, sondern können auch dazu dienen, noch ausstehende Abschlussrechnungen über Nebenkosten nach Mietvertragsende abzusichern. Nebenkostenabrechnungen sind gemäß § 556 Abs. 3 BGB bis spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zu erstellen. Weil dies auch für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses gilt, kann die „letzte“ Abrechnung über Nebenkosten noch bis zu einem Jahr nach Mietvertragsende auf sich warten lassen. Anhand der Abrech-

nung für den Vorjahreszeitraum kann der Vermieter abschätzen, mit welchen Kosten zu rechnen ist und einen entsprechend hohen Einbehalt an der Mietkaution vornehmen. Diesen Einbehalt muss er dann bei der entsprechenden Abrechnung als Guthaben berücksichtigen. Den Rest der Mietkaution muss er nach Prüfung seiner Ansprüche an den Mieter zurückzahlen.

Nimmt der Vermieter die Wohnung ohne Beanstandungen ab, sind alle übrigen wechselseitigen Verpflichtungen erledigt und verzichtet der Vermieter darüber hinaus auf einen Einbehalt wegen eventuell noch ausstehender Abrechnungen über Nebenkosten, dann sollte einer alsbaldigen Rückzahlung der Mietkaution nichts im Wege stehen.

Dem Vermieter die aktuelle Bankverbindung mitzuteilen kann durchaus hilfreich sein. Hat man seine Mietkaution dann endlich zurückerhalten, sollte man ruhig überprüfen, ob diese auch, wie in § 551 Abs. 3 BGB vorgesehen, angelegt und verzinst wurde. Sicher, viel ist dies bei den niedrigen Zinssätzen heute nicht, aber immerhin hat man ein Anrecht darauf.

### Einbehalt oder Teilrückzahlung

Es wird wohl eher die Ausnahme sein, wenn eine Mietkaution unverzüglich und vollständig – nebst Zinsen – bei Mietvertragsende zurückgezahlt wird, denn letztlich will erstmal seitens des Vermieters geprüft sein, ob die Mietsache auch ordnungsgemäß zurückgegeben wurde. Schuldet der Mieter berechtigterweise etwa noch Schönheitsreparaturen und hat er diese trotz Aufforderung nicht ausgeführt, kann der Vermieter diese fachgerecht durchführen oder durchführen lassen und die dafür entstandenen Kosten dem Mieter in Rechnung stellen. Befindet sich die Mietkaution zu dem Zeitpunkt noch im Zugriffsbereich des Vermieters, kann er darauf zurückgreifen.

Entweder verwendet der Vermieter die Mietkaution in einem solchen Fall komplett, dann sieht der Mieter davon nichts mehr; übersteigen die dem Vermieter entstandenen Kosten die Höhe der geleisteten Sicherheit, wird er den Mieter noch über die Mietkaution hinaus zur Kasse bitten. Ist der vom Vermieter geltend gemachte Betrag geringer als die Sicherheitsleistung, kann er diesen davon in Abzug bringen und den verbleibenden Restbetrag der Mietkaution an den Mieter auszahlen.

### Was tun, wenn der Vermieter die Mietkaution nicht zurückzahlt?

Ist das Mietverhältnis beendet, hat der Vermieter innerhalb der ihm von der Rechtsprechung eingeräumten Frist keinerlei Ansprüche gegenüber der Mietkaution geltend gemacht und zahlt er diese auch nicht zurück, muss man als Mieter tätig werden.

Man sollte den Vermieter zur Rückzahlung der Mietkaution auffordern und dafür eine angemessene Frist von 14 Tagen setzen; wie oben bereits erwähnt, ist es hilfreich, die aktuelle Bankverbindung mit anzugeben – auch wenn man der Auffassung ist, dass diese dem Vermieter bekannt sein dürfte. Diese Aufforderung erfolgt am besten auf schriftlichem Wege, zur Sicherheit per Einschreiben/Rückschein; einerseits hat man dann einen Beleg dafür, dass die Aufforderung beim Adressaten angekommen ist, andererseits kann dieser den Erhalt der Aufforderung im späteren Verlauf der Auseinandersetzung nicht leugnen.

Für die Rückzahlung der Mietkaution gilt eine Verjährungsfrist von drei Jahren, allerdings nicht ab dem Ende des Mietvertrages, sondern erst ab Ende des Jahres, in dem der Mietvertrag geendet hat. Daher ist es für alle Mieter ratsam, berechtigte Interessen nicht auf die lange Bank zu schieben und eine Rückzahlung der Mietkaution nach Ablauf der Frist zügig zu betreiben – im besten Falle mit der Unterstützung des Mieterschutzbundes.

# Einer gewinnt immer

## Mietkautionsversicherungen entlasten nur bedingt

**Wenn ein Umzug in eine neue Mietwohnung ansteht, lassen finanzielle Zusatzbelastungen nicht lange auf sich warten. Doppelte Mietzahlungen sind keine Seltenheit, Aufwendungen für Umzug und Neuanschaffungen reißen große Löcher ins Budget. Und genau in einer solchen Situation steht dann die Zahlung der Mietkaution für die neue Wohnung an. Da kommt eine Mietkautionsversicherung scheinbar gerade recht.**

Glücklich sind solche Mieter, die es schaffen, nahtlos von einem Mietverhältnis ins nächste zu wechseln. Die Regel ist ein solcher Übergang indes nicht, viele müssen beim Wohnungswechsel einen oder mehrere Monate doppelte Miete zahlen. Steht auch noch eine Renovierung ins Haus, im schlechtesten Fall beider Wohnungen, entstehen weitere Kosten. Damit nicht genug, eine neue Wohnung will oft auch eingerichtet werden, man denke nur an das Thema Einbauküche. Schließlich fallen darüber hinaus Ausgaben für ein Umzugsunternehmen an. Keine leichte Sache also, so ein Umzug sollte gut kalkuliert werden.

Und dann ist da noch etwas: Mit Mietbeginn wird die Zahlung der Mietkaution fällig, die üblicherweise drei Nettokaltmieten beträgt. Vor dem Hintergrund der mit einem Umzug verbundenen Ausgaben kann die Kautionszahlung zu einer Belastung werden, zumal die Rückerstattung der Kaution aus dem gekündigten Mietverhältnis noch lange auf sich warten lässt.

Finanzielle Entlastung bieten in einer solchen Situation Mietkautionsversicherungen an – zumindest auf den ersten Blick, denn sie befreien den Mieter zunächst davon, die Mietkaution in bar oder als Sparbuch an den Vermieter zu leisten.

### Funktionsweise

Im Prinzip funktioniert die Mietkautionsversicherung ähnlich einer Bankbürgschaft. Der Mieter (Versicherungsnehmer) schließt eine Police ab und erspart sich die Zahlung der Mietkaution an den Vermieter – positive Bonitätsprüfung durch den Versicherer vorausgesetzt. Anstelle einer Barkaution oder einer vergleichbaren Sicherheitsleistung erhält der Mieter eine Bürgschaftsurkunde vom Versicherer, die er sodann an den Vermieter (Bürgschaftsgläubiger) weiterleitet. Stellt der Vermieter Ansprüche gegenüber der Mietkautionsbürgschaft, so leistet der Versicherer Zahlung an diesen, allerdings maximal in Höhe des vereinbarten Kautionsbetrages, dies sind bei Wohnraummietverhältnissen höchstens drei Nettokaltmieten (ohne Nebenkostenvorauszahlungen bzw. -pauschalen). Geleistete Zahlungen aus der Mietkautionsbürgschaft an den Vermieter muss der Mieter sodann an den Versicherer zurückerstatten. Für diese Dienstleistung zahlt der Mieter einen jährlichen oder monatlichen Betrag bis zur Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Versicherer.

### Konditionen

Grundsätzlich verhält es sich bei Mietkautionsversicherungen so, dass Mieter für die Versicherungsleistung Gebühren bezahlen. Je nach Anbieter heißen diese Servicepauschale, Jahresbeitrag oder einfach nur Versicherungsprämie. Beim Vergleich von drei Anbietern zeigen sich unterschiedliche Wege, wie die Gebühren errechnet werden.

Ein Versicherer verlangt einen festen Prozentsatz in Höhe von 5,25 % der Kautionssumme als Jahresbeitrag, weitere Gebühren werden nicht erhoben. Hier lässt sich für den interessierten Mieter leicht errechnen, wie hoch seine jährliche bzw. monatliche Belastung sein wird, in Abhängigkeit von der Höhe der Mietkautionsbürgschaft.
Nach einem ähnlichen, jedoch etwas erweiterten Modell geht der nächste Anbieter vor, indem er zwar nur 5% der Kautionssumme als jährliche Prämie verlangt, hinzu kommt jedoch noch eine so genannte Servicepauschale in Höhe von 50,– Euro im ersten Jahr und je 10,– Euro in den Folgejahren. Eine Mischung also aus prozentualer Berechnung und jährlichen Fixkosten.
Anbieter Nummer drei hingegen berechnet keinerlei prozentuale Prämien, sondern erhebt feste Beitragssätze gestaffelt nach Kautionssumme. Bei Sicherheitsleistungen bis zu einer Höhe von 1.000,– Euro sind 79,– Euro Jahresbeitrag zu zahlen, bis zu einer Höhe von 1.500,– Euro sind es 99,– Euro usw. Zum Vergleich sind die Jahresbeiträge von drei Anbietern bei Kautionssummen von 1.000,– und 2.000,– Euro aufgeführt:

## Scheinbarer Vorteil

Mietkautionsversicherungen zielen mit ihrem Anliegen immer auf die gleiche, oben beschriebene Situation ab: Der Mieter kann es sich gar nicht oder nur schwer leisten, die Kautionssumme aufzubringen. Damit steht und fällt letztendlich die Entscheidung für oder gegen ein bestimmtes Mietobjekt. Unter solchen Umständen kann eine Mietkautionsversicherung eine Möglichkeit darstellen, dennoch ans Ziel zu gelangen, indes zu einem hohen Preis, je nach Anbieter und Laufzeit. Zudem ist nicht zu vergessen, dass dem Mieter vom Gesetzgeber das Recht eingeräumt wird, die Kaution in drei gleichen monatlichen Anteilen zu zahlen (§ 551 Abs. 2 BGB). Dem kann der Vermieter nicht widersprechen; die Ratenzahlung beginnt mit Mietbeginn, sodass sich die Kautionszahlung über die ersten drei Monate des Mietverhältnisses erstreckt. Muss es ein Mieter trotz dieser Option dennoch in Erwägung ziehen, eine Mietkautionsversicherung abzuschließen, sollte vorher genau geprüft werden, ob die Aufnahme eines Kredits in der jeweiligen Kautionshöhe auf die Dauer betrachtet nicht die günstigere Variante darstellt. Denn ein Kredit ist auch bei geringen monatlichen Raten irgendwann abbezahlt und die Kaution bekommt man im Normalfall nach Beendigung des Mietverhältnisses in voller Höhe zurückerstattet. Schließlich hat man dann nur Zinsen und Bearbeitungsgebühren für den Kredit bezahlt. Abhängig von Anbieter und Laufzeit der Mietkautionsversicherung, der Höhe der Prämie und der Zinsen für den Kredit kann sich die Kreditaufnahme schon nach wenigen Jahren gegenüber der Mietkautionsversicherung rechnen. Nur nebenbei bemerkt – eine Bonitätsprüfung setzen beide Varianten voraus, dies kann also nicht als Argument gegen eine Kreditaufnahme und für eine Mietkautionsversicherung herangezogen werden.

### Anbieter 1

5,25 % der Kautionssumme p.a.:
1.000,– Euro Kaution = 52,50 Euro
2.000,– Euro Kaution = 105,– Euro

### Anbieter 2

5 % der Kautionssumme p.a. plus Servicepauschale von 50,– Euro im ersten Jahr sowie je 10,– Euro in den Folgejahren:
1.000,– Euro Kaution = 100,– Euro im ersten Jahr
60,– Euro in den Folgejahren
2.000,– Euro Kaution = 150,– Euro im ersten Jahr
110,– Euro in den Folgejahren

### Anbieter 3

Beiträge p.a. gestaffelt nach Kautionssumme:
Bis 1.000,– Euro Kaution = 79,– Euro
Bis 2.000,– Euro Kaution = 139,– Euro

## Kosten, Kosten, Kosten

Eine Gemeinsamkeit weisen die Versicherungsbeiträge auf, auch wenn sie sich unterschiedlich berechnen: Der Mieter erhält nichts davon zurück. Und, um einem möglichen Irrtum vorzubeugen, am Ende des Mietverhältnisses erhält der Mieter auch keine Kaution zurück, denn diese hat er nie gezahlt. Ganz im Gegenteil, sollte der Vermieter auf einen Teil oder gar auf die komplette Mietkautionsbürgschaft zurückgreifen und der Versicherer den geforderten Betrag an den Vermieter auszahlen, so muss der Mieter diese Summe wiederum an den Versicherer zurückerstatten und somit die Mietkautionsbürgschaft wieder „auffüllen“. Je nach Laufzeit des Vertrages, die in Abhängigkeit zur Mietdauer steht, und nach Höhe der Versicherungsprämie kann sich letztere schnell zu einem vierstelligen Betrag addieren. Als Beispiel soll der oben dargestellte Anbieter 3 dienen bei einer Kautionssumme zwischen 1.500,– und 2.000,– Euro. Für eine Mietkautionsbürgschaft in entsprechender Höhe wird ein Jahresbeitrag von 139,– Euro verlangt. Nach acht Jahren Mietdauer hat man dann bereits die Schallmauer von 1.000,– Euro an Versicherungsbei-

trägen durchbrochen. Um es nochmal zu betonen: Man bekommt von diesem Geld keinen Cent zurück, denn es handelt sich hierbei um Gebühren, die der Mieter an den Versicherer für die Erbringung einer einmaligen Bürgschaft zu zahlen hat, und zwar bis zum Ende des Mietverhältnisses oder sogar noch darüber hinaus.

### Beiträge nach Mietvertragsablauf

In manchen Bedingungen für Mietkautionsversicherungen finden sich weitere Nachteile für den Mieter. Es gibt Verträge, die den Versicherungsnehmer dazu verpflichten, Gebühren zu zahlen bis zur endgültigen Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Versicherer. Dieser Zeitpunkt wird in den wenigsten Fällen mit dem Ende des Mietvertrages übereinstimmen. Schließlich kann sich der Vermieter bis zu sechs Monate nach Mietvertragsende Zeit lassen, die Kaution auszukehren. Stehen darüber hinaus noch Abrechnungen über Nebenkosten aus, so kann er einen Betrag in der zu erwartenden Höhe von der Kaution zurückbehalten. Es ist zu bezweifeln, dass der Vermieter die Bürgschaftsurkunde bereits vor Abrechnung der letzten noch offenen Positionen freigibt – und so lange muss der Mieter weiter seine Beiträge an den Versicherer leisten, obwohl er die Mietsache längst zurückgegeben hat und der Mietvertrag beendet ist.

Nun beißt sich die Katze in den Schwanz, denn im wahrscheinlichen Falle des Abschlusses eines neuen Mietvertrages und damit einhergehend einer nunmehr eventuell nötigen, neuen Mietkautionsversicherung muss der Mieter nun doppelte Beiträge zahlen. Das wollte dieser eigentlich vermeiden…

Des Weiteren ist es auch möglich, dass übliche Kündigungsfristen von drei Monaten zum Ende einer Versicherungsperiode vertraglich vereinbart sind. Je nach Beendigung des Mietverhältnisses kann sich eine solche Klausel nachteilig für den Mieter auswirken, wenn Mietvertrag und Versicherungsvertrag nicht gleichzeitig enden.

Es ist ratsam, sich im Vorfeld des Vertragsabschlusses genau über die Modalitäten zur Beendigung desselben zu informieren, um gegebenenfalls die oben beschriebenen Situationen vorab zu klären und dadurch eventuelle Überzahlungen zu vermeiden.

### Rücktritt oder fristlose Kündigung – des Versicherers

Einige Versicherer behalten es sich vor, vom Vertrag zurücktreten zu können, sobald der Mieter die Zahlung des ersten Beitrages nicht fristgemäß leistet. Gerade in den Wirren von Wohnungsauflösung und Umzug kann es passieren, dass man vergisst, eine Rechnung rechtzeitig zu begleichen. Tritt in der Folge der Versicherer von seiner Bürgschaft zurück, ist die Kaution nicht erbracht. Mieter, die auf eine Mietkautionsversicherung zurückgreifen, werden wohl kaum in der Lage sein, in dieser Situation die Kaution aufzubringen – was wiederum Konsequenzen für das Mietverhältnis nach sich ziehen kann.

Zahlt der Versicherungsnehmer einen der Folgebeiträge nach schriftlicher Aufforderung und Fristsetzung nicht rechtzeitig, kann dies eine fristlose Kündigung durch den Versicherer begründen, was ebenso Folgen für die Fortführung des Mietverhältnisses haben kann.

### Auszahlung an den Vermieter

Im Falle einer Forderung des Vermieters gegenüber der Mietkautionsbürgschaft zahlt der Versicherer an den Vermieter aus – unbesehen des Umstands, ob die Forderung berechtigt oder unberechtigt ist. In einigen Verträgen wird sogar explizit darauf hingewiesen, dass der Versicherer weder berechtigt noch dem Mieter gegenüber verpflichtet ist, einen Anspruch des Vermieters gegenüber der Mietkautionsbürgschaft auf dessen Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Zwar wird der Mieter vom Versicherer vorab über eine Beanspruchung der Mietkautionsbürgschaft informiert und es besteht die Möglichkeit, binnen einer vertragsabhängigen Frist von ein bis zwei Wochen Einspruch dagegen zu erheben, doch stellen die Bedingungen für eine Anerkennung dieses Einspruchs meist eine hohe Hürde dar. So kann etwa festgelegt sein, dass Einspruch nur beim Vorliegen triftiger Gründe wirksam wird, wobei sich hier die Frage aufdrängt, was triftige Gründe sind und wer diese definiert. Damit nicht genug, es gibt schließlich auch Mietkautionsversicherungen, die in ihren Verträgen bezüglich der Inanspruchnahme durch den Vermieter die Formulierung „auf erstes Anfordern“ verwenden. Für den Mieter bedeutet dies eine zusätzliche Begrenzung der Möglichkeit, die Auszahlung aus der Mietkautionsbürgschaft zu verhindern. Nur die Vorlage von Dokumenten wie etwa einer einstweiligen Verfügung oder eines rechtskräftigen Urteils kann einer Auszahlung an den Vermieter entgegenwirken. Unter Berücksichtigung der geltenden Fristen für den Einspruch von sieben bis vierzehn Tagen sind diese Voraussetzungen wohl kaum für einen Mieter, der berechtigte Zweifel am Anspruch des Vermieters hat, zu erfüllen.

Auch hier ist es ratsam, sich vorab sorgfältig mit den Auszahlungsmodalitäten der Versicherer und den Möglichkeiten, dagegen wirksam Einspruch einzulegen, auseinanderzusetzen.

Nach Ausgleich des Anspruchs des Vermieters fordert der Versicherer postwendend die Rückerstattung in entsprechender Höhe vom Mieter. Hierbei spielt es ebenfalls keine Rolle, ob die Forderung des Vermieters berechtigt war oder nicht, der Mieter ist vertraglich zur Zahlung verpflichtet. Auch wenn sich beispielsweise im Zuge einer mietrechtlichen Beratung herausstellen sollte, dass die Forderung des Vermieters zu Unrecht gestellt wurde, muss der Mieter die Mietkautionsbürgschaft wieder auffüllen,

will er sich weitere Auseinandersetzungen mit dem Versicherer ersparen. Denn diese wird er in dem Fall schon zur Genüge mit dem Vermieter haben, um sein Geld wieder zu erlangen.

### Umwandlung bereits geleisteter Kaution

Viele Versicherer bieten an, auch eine bereits an den Vermieter geleistete Kaution in Bargeld umzuwandeln. In diesem Fall wird dem Vermieter anstelle der Kaution eine Mietkautionsbürgschaft angeboten. Stimmt dieser zu, kann dann Zug um Zug der einst geleistete Betrag an den Mieter ausgezahlt werden, sobald dem Vermieter die Bürgschaftsurkunde vorliegt. Es besteht jedoch keinerlei Verpflichtung seitens des Vermieters, sich auf einen solchen Handel einzulassen.

Wer dringend Geld braucht – ein anderer Grund scheint für eine solche Umwandlung nicht zu bestehen – sollte bedenken, dass er in diesem Fall nicht nur von der Bonitätsprüfung des Versicherers, sondern auch vom guten Willen des Vermieters abhängig ist. Hinzu kommen die laufenden Kosten für die Mietkautionsversicherung, siehe obiges Beispiel. Auf dieser Basis ist ein Vergleich mit anderen Möglichkeiten der Bargeldbeschaffung vor Versicherungsabschluss ratsam.

### Einverständnis des Vermieters

Auch wenn einige größere Immobiliengesellschaften eng mit Mietkautionsversicherern zusammenarbeiten und ihren zukünftigen Mietern vor Mietvertragsabschluss diese Möglichkeit zur Leistung der Kaution anheimstellen, soll dies nicht über die Tatsache hinwegtäuschen, dass der Vermieter mit der Erbringung einer Mietkautionsbürgschaft einverstanden sein muss. Niemand, kein Mieter, kein Versicherer, kein Gesetzgeber und keine Rechtsprechung können den Vermieter dazu zwingen, einer Mietkautionsbürgschaft zuzustimmen. Obwohl einige Anbieter sich bereit erklären, dem Vermieter im konkreten Fall Funktionsweise und eventuelle Vorteile einer Mietkautionsbürgschaft zu erläutern, steht und fällt das Zustandekommen derselben mit dem Einverständnis des Vermieters. Besteht dieser auf einer Barkaution oder einem verpfändeten Sparbuch, ist das Thema Mietkautionsbürgschaft schon Vergangenheit.

### Alternativen

Gerade mit dem Bezug einer neuen Mietwohnung kann die Zahlung der Kaution für manche Mieter ein finanzielles Erschwernis darstellen. Darüber sollte man sich im Klaren sein und den Tatsachen realistisch ins Auge blicken. Doch schon der Gesetzgeber trägt diesem Umstand mit § 551 Abs. 2 BGB Rechnung:

„Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig."

Nichts spricht dagegen, diese Möglichkeit der Ratenzahlung in Anspruch zu nehmen, die der Vermieter nicht verweigern kann. Ohne dass sie vorher davon wussten, dürfte damit einigen Mietern schon geholfen sein.

Wenn die Zahlungsmöglichkeit in drei gleichen Monatsraten nicht ausreicht, bieten sich weitere Optionen, die Kautionssumme dennoch aufzubringen. In einem Gespräch mit dem Vermieter lässt sich z.B. ausloten, ob dieser dazu bereit ist, die Ratenzahlung auf einen längeren Zeitraum (sechs Monate oder ein Jahr) auszudehnen. Die monatlichen Belastungen wären dann niedriger als bei dreimonatlicher Teilzahlung. Kautionen belaufen sich im Durchschnitt auf Beträge zwischen 1.000,– und 2.000,– Euro (das entspricht monatlichen Nettokaltmieten in Höhe von 340,– bis 660,– Euro). Kredite in der Höhe bieten inzwischen alle Kreditinstitute an, Bonität vorausgesetzt. Beim Vergleich der Konditionen für solche Kleinkredite mit denen von Kautionsversicherern lässt sich leicht errechnen, welches Angebot auf die Laufzeit gerechnet das günstigere ist.

Erst wenn auch eine Kreditaufnahme nicht in Frage kommt oder diese im Vergleich zur Mietkautionsversicherung das schlechtere Angebot darstellt und auf Unterstützung aus dem Familien- oder Freundeskreis nicht zurückgegriffen werden kann, sollte an den Abschluss einer Mietkautionsversicherung gedacht werden.

### Fazit

Mietkautionsversicherungen kommen für diejenigen Mieter infrage, die gerade über keinerlei finanzielle Rücklagen verfügen und die sämtliche Alternativen erfolglos geprüft haben. Dennoch sollte man zwei Dinge zur Kenntnis nehmen: Erstens schützt der Abschluss einer Mietkautionsversicherung nicht vor kurzfristigen finanziellen Belastungen in der Zukunft; greift der Vermieter auf die Mietkautionsbürgschaft zurück, ist man zum finanziellen Ausgleich gegenüber dem Versicherer verpflichtet. Zweitens entstehen durch den Abschluss einer Mietkautionsversicherung laufende Kosten in Form von Versicherungsprämien, deren Höhe man – vor allem auf die Laufzeit des Vertrages hochgerechnet – nicht unterschätzen sollte.

Abschließend sei angemerkt, dass der Mieterschutzbund seinen Mitgliedern auch vor Abschluss einer Mietkautionsversicherung gerne beratend zur Seite steht.

Haben Sie Fragen zum Thema Mietkautionsversicherung?
Dann wenden Sie Sich entweder an die Beratung des Mieterschutzbundes oder direkt an die Redaktion unter:
brenner@mieterschutzbund-berlin.de.

# Urteil des Bundesgerichtshofs zur Kautionsabrechnung nach Eigentümerwechsel

## BGH-Urteil vom 1. Juni 2011 – VIII ZR 304/10

**Leitsatz:**
**Infolge einer nach Inkrafttreten von § 566a BGB erfolgten Veräußerung vermieteten Wohnraums tritt der Erwerber auch dann in die durch die Zahlung der Kaution an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten ein, wenn es zuvor – noch unter der Geltung des § 572 BGB aF – weitere Veräußerungsgeschäfte gegeben hat und die Kaution in der Kette der vorangegangenen Vermieter nicht weitergeleitet worden war.**

Aus dem Tatbestand:
Die Klägerin war bis Ende Mai 2009 Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Das Mietverhältnis war im Jahr 1987 mit dem damaligen Eigentümer begründet worden, an den die Klägerin die vereinbarte Kaution gezahlt hat. Das Mietobjekt wurde zunächst im Jahr 1993 veräußert; im Jahr 2004 wurde es im Wege der Zwangsversteigerung von einem weiteren Eigentümer erworben, der es seinerseits im Jahr 2005 an die Beklagten veräußerte.
Die Klägerin hat Rückzahlung der Kaution begehrt, insgesamt 480,39 Euro nebst Zinsen, die Beklagten haben widerklagend Zahlung rückständiger Betriebskosten in Höhe von 1.006,58 Euro nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage unter Abweisung im Übrigen in Höhe von 749,71 Euro stattgegeben, das Landgericht hat die gegen die Abweisung der Klage gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Aus den Entscheidungsgründen:
Die Revision hat Erfolg. Die Beklagten werden verurteilt, an die Klägerin 480,39 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1. November 2009 zu zahlen.
I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:
Der Klägerin stehe gegen die Beklagten kein Anspruch auf Rückzahlung der an den ursprünglichen Vermieter erbrachten Kaution zu. Die Rückzahlung der Mietkaution richte sich nach § 556a BGB und – bei einem Erwerbsvorgang vor dem 1. September 2001 – wegen des Fehlens einer Übergangsregelung nach § 572 BGB aF. § 566a BGB setze voraus, dass der Mieter die Kaution an den Vermieter gezahlt habe. Im Verhältnis zum zweiten Vermieter der Klägerin werde diese Frage durch § 572a BGB aF beantwortet. Dieser sei nur im Falle der Weiterleitung der Kaution durch den ursprünglichen Vermieter zur Rückzahlung verpflichtet. Da dies nicht feststehe, fehle es an der Tatbestandsvoraussetzung des § 566a BGB. Denn der dritte Vermieter der Klägerin und die Beklagten als vierte Vermieter könnten nur in die Rechtsposition eintreten, die bereits ihr Rechtsvorgänger gehabt habe, wie sich aus § 566 BGB ergebe. Die Kette der Kautionsschuldner sei hier bereits beim Erwerb des zweiten Vermieters unterbrochen.
II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es nicht darauf an, ob der ursprüngliche Vermieter die Kaution bei der Veräußerung des Mietobjekts im Jahr 1993 an den ersten Erwerber weitergeleitet hat. Denn die Beklagten haben das Mietobjekt im Jahr 2005 erworben und sind deshalb nach § 566a BGB in die durch Zahlung der Kaution an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten eingetreten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kaution in der Kette der vorangegangenen Vermieter an sie weitergeleitet worden ist. § 556a BGB findet hier uneingeschränkt Anwendung, weil die Beklagten die an die Klägerin vermietete Wohnung erst im Jahr 2005 und somit unter der Geltung des § 566a BGB erworben haben. Dem steht auch nicht entgegen, dass einer der Rechtsvorgänger der Beklagten die Mietwohnung schon 1993, also noch unter der Geltung des § 572 BGB aF, erworben hatte. Die Vorschrift des § 566a BGB dient dem Schutz des Mieters und soll ein Auseinanderfallen von Kaution und Mietvertrag vermeiden. Dem Mieter sollen Schwierigkeiten bei der Durchsetzung der Ansprüche aus der Kaution gegenüber dem unter Umständen schon lange aus dem Mietverhältnis ausgeschiedenen Vermieter, dessen Aufenthalt dem Mieter häufig nicht bekannt sein wird, erspart werden. Dieser Schutzzweck greift auch dann ein, wenn nacheinander mehrere Veräußerungen stattgefunden haben, von denen – wie hier – eine noch vor dem Inkrafttreten des § 566a BGB erfolgt ist.

# Kommentar zum Urteil

Diese Entscheidung des BGH schafft jetzt auch für langjährige Mietverhältnisse Rechtssicherheit hinsichtlich des Kautionsrückzahlungsanspruchs gegen den Erwerber eines Grundstücks. Zwar galt auch schon vor der Mietrechtsreform 2001 der im Gesetz enthaltene Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“, wonach der Erwerber eines Grundstücks an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten ist. Aber nach der alten Rechtslage war der Erwerber als neuer Vermieter nur verpflichtet, die Mietkaution an den Mieter auszuzahlen, wenn er sie tatsächlich vom Verkäufer erhalten hatte. Heute ist der Grundstückserwerber nach § 566 a BGB ohne Rücksicht darauf zur Rückgewähr einer an den Vermieter gezahlten Kaution verpflichtet, ob sie ihm ausgehändigt wurde oder nicht. Da das Gesetz keine Übergangsregelung für Grundstücksveräußerungen vor der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 enthält, entschied der Bundesgerichtshof bereits im Jahr 2005, dass § 566 a BGB bei Grundstücksveräußerungen vor dem 01.09.2001 keine Anwendung finden dürfe, da dies eine verfassungswidrige Rückwirkung bedeuten würde. Es blieb bis dato jedoch die Frage offen, ob sich bei mehreren Veräußerungen die Nichtanwendbarkeit des § 566a BGB fortsetzte, wenn wie hier bereits bei einer früheren Veräußerung vor der Mietrechtsreform die Kaution nicht weitergeleitet worden war und nunmehr bei einer weiteren Veräußerung nach 2001 der jetzige Erwerber diese Rechtsposition so vorfindet. Da die Regelungen zur Kaution gem. § 566 a BGB eigenständige Regelungen sind, wird in dem hier entschiedenen Fall insoweit klargestellt, dass derjenige, der erst nach der Mietrechtsreform eine Immobilie erwirbt, auch dann in die durch Zahlung der Kaution an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten eintritt, wenn die Kaution in der vorangegangenen Veräußerungskette bereits vor der Mietrechtsreform nicht weitergeleitet worden war. Auch der Veräußerer bleibt gem. § 566 a Satz 2 BGB in der Haftung, denn er hat den Rückgewähranspruch des Mieters zu erfüllen, wenn dieser bei Beendigung des Mietverhältnisses die Sicherheit vom Erwerber nicht erlangen kann. Daraus ergibt sich, dass der Mieter zunächst den Erwerber in Anspruch nehmen muss. Das bedeutet aber nicht, dass das Gesetz zwingend eine Klage des Mieters mit erfolgloser Zwangsvollstreckung verlangt. Vielmehr sind zumutbare Anstrengungen des Mieters als ausreichend zu bezeichnen, aus denen deutlich wird, dass eine Befriedigung durch den Erwerber nicht zu erwarten ist. Dies ist etwa dann der Fall, wenn über das Vermögen des Vermieters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde und die Kaution vom Erwerber nicht insolvenzsicher angelegt wurde oder wenn sich der Erwerber mit unbekanntem Aufenthalt ins Ausland abgesetzt hat. Von der Haftung für die Rückzahlung kann der Veräußerer aber frei werden, wenn die Sicherheit vom Erwerber verwertet wird oder wenn die Kaution vor Eigentumsübergang an den Mieter zurückgegeben und abrechnet wird. Festzuhalten bleibt, dass es bei einem Veräußerungsgeschäft, das nach dem 01.09.2001 erfolgt ist, belanglos ist, ob es einen früheren Erwerber gegeben hat, der die Kaution nach alter Gesetzeslage nicht zurückerstatten müsste. Verkauft ein solcher Ersterwerber in dieser Situation das Mietobjekt nach dem 01.09.2001, ist der Zweiterwerber uneingeschränkt zur Rückerstattung der Kaution gem. § 566 a BGB verpflichtet.

Stefanie Egner ist Fachanwältin für Mietrecht sowie für Strafrecht. Seit 2009 ist sie als Rechtsberaterin beim Mieterschutzbund tätig.

Stefanie Egner

# Sie fragen – wir antworten

Uns interessiert, was Sie bewegt!

## Laute Musik

„Mein Nachbar spielt seit einiger Zeit Gitarre mit Verstärker. Das Haus ist recht hellhörig, trotzdem finde ich die Lautstärke absolut unangemessen – noch dazu kann man die Lautstärke eines Verstärkers regulieren! Ich habe auch nicht das Gefühl, dass er sich hierbei an irgendwelche Vorschriften hält, was Uhrzeit und Dauer betrifft. Wenn man den Nachbarn darauf hinweist, bekommt man nur patzige Antworten, was meinen Ärger nur noch verstärkt.

Ich würde nun gerne erfahren, welche Vorschriften es gibt, an die man sich als Musizierender in der Mietwohnung (in Berlin) zu halten hat. Ich danke Ihnen sehr für Ihre Hilfe!“

(K.K., Berlin-Neukölln)

>> Antwort der Redaktion:

Lärmbelästigung stellt eine Beeinträchtigungen der Mietsache dar; in manchen Fällen kann der Lärm gesundheitliche Folgen nach sich ziehen, auf jeden Fall leidet die Wohnqualität.

Im Land Berlin schützt das Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG Bln) die Bürger vor vermeidbarem Lärm. Darin unterliegen insbesondere die Nachtzeiten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sowie Sonn – und Feiertage von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr strengen Regelungen. Nach § 3 LImSchG Bln ist es verboten, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr Lärm zu verursachen, durch den jemand in seiner Nachtruhe gestört werden kann. § 4 LImSchG Bln beinhaltet das Verbot von Lärm an Sonn- und Feiertagen, durch den jemand in seiner Ruhe erheblich gestört wird. Auch die Tageszeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr unterliegen dem Landesimmissionsschutzgesetz im Hinblick auf vermeidbare und störende Geräusche: „Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente dürfen nicht in einer Lautstärke benutzt werden, durch die jemand erheblich gestört wird.“ Musizieren in der Wohnung ist also grundsätzlich nicht verboten – es kommt immer auf die Beeinträchtigung anderer durch die Lärmentwicklung an. Für die Einhaltung dieses Landesgesetzes sind Polizei sowie Ordnungsämter zuständig.

Was kann man also tun, wenn, wie im vorliegenden Fall, laute und störende Musik vom Nachbar in die Mietwohnung eindringt?

1. Wenn die Lärmquelle lokalisiert werden kann und man sich sicher ist, welcher Nachbar dafür verantwortlich ist, sollte zunächst das Gespräch mit dem Verursacher gesucht werden – gegebenenfalls sorgt dies für Abhilfe. Leider fruchtete diese nachbarschaftliche Maßnahme im vorliegenden Fall nicht, da der Verursacher offensichtlich nicht gesprächsbereit ist.

2. Musizieren in unangemessener Lautstärke stellt einen Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und damit eine Verletzung mietrechtlicher Pflichten dar. Als Betroffener fordert man den Vermieter bzw. die Hausverwaltung schriftlich dazu auf, vom Störer das Unterlassen der störenden Musikausübung zu verlangen. Enthält eine Hausordnung eine Regelung zur Musikausübung, kann ergänzend auf diese abgestellt werden. Hilfreich sind bei der Aufforderung genaue Angaben zu Art, Dauer und Intensität der Lärmbelästigung sowie, wenn bekannt, zum Verursacher. Um diese Angaben detailliert übermitteln zu können, ist es ratsam, ein so genanntes Lärmprotokoll zu erstellen, worin festgehalten wird, in welchem Zeitraum und welcher Intensität welche Art von Lärm von woher in die Wohnung eindringt. Dieses Lärmprotokoll sollte bis zum Abstellen der Lärmbelästigung weitergeführt werden, sodass man jederzeit sämtliche Details belegen kann. Dem Schreiben an die Hausverwaltung bzw. den Vermieter fügt man das Lärmprotokoll bei, ein Exemplar behält man zur eigenen Absicherung. Sind Zeugen für die Lärmbelästigungen vorhanden – andere Nachbarn fühlen sich eventuell ebenfalls vom Lärm gestört –, sollten diese gegenüber Vermieter/Hausverwaltung benannt werden.

3. Des Weiteren steht dem Mieter, der unter der Beeinträchtigung leidet, ein Recht auf Mietminderung zu. Die Höhe der Minderungsquote hängt vom konkreten Einzelfall ab. Um diese zu bestimmen, sollte rechtliche Beratung in Anspruch genommen werden. Mietminderungen sollten schriftlich geltend gemacht. Ab Zugang der Mängelanzeige bei dem Vermieter/Hausverwaltung tritt die Minderung in Kraft, nicht hingegen für davorliegende Zeiträume.

Seitens des Vermieters kann gegen den Ruhestörer eine Abmahnung ausgesprochen werden, im Wiederholungsfall sogar eine fristlose oder auch ordentliche Kündigung.

4. Parallel dazu besteht die Möglichkeit, dass sich der von der Ruhestörung Betroffene an die zuständige Behörde wendet. Während der Nachtzeiten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist die Polizei zuständig, außerhalb dieser Zeiten das Ordnungsamt. Gegen den Ruhestörer kann von der Behörde ein Bußgeld verhängt werden.

5. Neben den genannten Maßnahmen bleibt es schließlich dem Betroffenen unbenommen, eine zivilrechtliche Klage auf Unterlassung der Störung gegen den Lärmverursacher zu führen.

Haben auch Sie eine Frage, bei der Sie denken, dass sie auch andere interessieren könnte? Schreiben Sie uns!

**Unsere Postanschrift:**
Redaktion Mieterschutz
Mieterschutzbund Berlin e. V.
Müllerstraße 53, 13349 Berlin
Fax: 030/45 29 09 35
oder per E-Mail an:
brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Wir behalten uns Auswahl, anonyme Veröffentlichung, Kürzung von Leserzuschriften sowie deren Beantwortung vor. Ein Recht auf Veröffentlichung besteht nicht.

# Sicher ist sicher – Mietrechtsschutz

## Exklusives Angebot für Vereinsmitglieder

**Erst ist es nur die Mieterhöhung, deren Überprüfung beim Mieterschutzbund Fehler zu Ungunsten des Mieters ergibt. Die Vermieterseite bleibt jedoch beharrlich und so kommt es, wie es in solchen Fällen unweigerlich kommt: Eine Klage steht ins Haus. Wer jetzt eine Mietrechtsschutzversicherung abgeschlossen hat, muss sich keine Gedanken über Prozess- und Anwaltskosten machen.**

Im besten Fall wurde diese gleich mit Beginn der Mitgliedschaft im Mieterschutzbund abgeschlossen. Doch keine Bange, wer sich nicht schon von vornherein für den Rechtsschutz entscheiden konnte, hat keine Nachteile, denn es besteht jederzeit die Möglichkeit, diesen während der Mitgliedschaft abzuschließen.

### Leistungen

Die Allrecht Rechtsschutzversicherung AG bietet im Rahmen eines so genannten Gruppenvertrages gerichtlichen Rechtsschutz für Mitglieder des Mieterschutzbundes als Mieter einer selbstbewohnten Wohneinheit. Kommt es also in mietrechtlichen Angelegenheiten zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung, gewährt die Versicherung die Übernahme der dadurch entstehenden Kosten, das sind Prozess- und Anwaltskosten, bei freier Anwaltswahl – und das für nur 39,– Euro Jahresbeitrag für eine Mietwohnung.

### Mitversicherte Personen

Neben der Person, die im Vertrag als Versicherungsnehmer eingetragen ist, gilt der Versicherungsschutz auch für Mitbewohner der Mietwohnung bzw. der Gewerbeeinheit. Es spielt keine Rolle, ob es sich dabei um Ehegatten, Lebensgefährten, Mitmieter oder Untermieter handelt. Wichtig ist nur, dass alle in Frage kommenden Mitbewohner im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung vom gleichen Prozessbevollmächtigten vertreten werden. Selbst wenn der Versicherungsnehmer nicht selbst, sondern ein Mitmieter verklagt wird, kann Versicherungsschutz gewährt werden. Voraussetzung dafür ist, dass Ansprüche betroffen sind, die auch für den Versicherungsnehmer – also das im Vertrag eingetragene Vereinsmitglied – gelten.

### Wartezeit

Wie beim Abschluss von Versicherungen üblich, beginnt auch die Mietrechtsschutzversicherung nicht sofort, sondern mit einer Wartezeit. Entgegen der üblichen Wartezeit von drei Monaten beträgt die Frist bei der Allrecht Rechtsschutzversicherung lediglich sechs Wochen – ein weiterer Vorteil für Mitglieder des Mieterschutzbundes. Wenn Sie bereits anderweitig eine Mietrechtsschutzversicherung abgeschlossen haben und sich dazu entschließen, zu der vom Mieterschutzbund angebotenen zu wechseln, entfällt die Wartezeit komplett, sodass es einen nahtlosen Übergang gibt. Sie müssen keine „Lücke“ im Rechtsschutz befürchten.

### Kündigung

Die Laufzeit beträgt ein Jahr, wird nicht fristgemäß gekündigt, verlängert sie sich um ein weiteres Jahr. Dabei gelten nicht Kalenderjahre, sondern Beitragsjahre, abhängig vom Abschlussdatum. Soll die Versicherung gekündigt werden, so ist dies mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Beitragsjahres möglich. Wurde die Versicherung beispielsweise am 1. Oktober eines Jahres abgeschlossen, dann ist eine Kündigung in den Folgejahren immer bis zum 30. Juni möglich, sodass der Versicherungsschutz unter Einhaltung der Drei-Monats-Frist am 30. September endet. Außerdem endet der Versicherungsschutz auch mit Beendigung der Mitgliedschaft im Mieterschutzbund. Eventuell über das Kündigungsdatum hinaus bezahlte Beiträge werden selbstverständlich zurückerstattet.

### Gewerbemietverträge

Nicht nur für Mieter von Wohnraum, sondern auch für Gewerbetreibende bieten wir die Mietrechtsschutzversicherung an. Hierfür gelten besondere Vertragsbedingungen: Der Abschluss ist nur möglich bei einer maximalen Brutto-Jahresmiete von 30.000,– Euro, das sind 2.500,– Euro monatlich – ideal also für kleinere Gewerbeeinheiten wie Büros, Ladengeschäfte, kleine Werkstätten etc. Drei Monate beträgt die Wartezeit ab Versicherungsabschluss, der Beitrag beläuft sich auf 175,– Euro pro Jahr.

### Anmeldung und Schadenmeldung

Beides läuft bequem über den Mieterschutzbund. Sie erhalten die notwendigen Formulare in jeder Beratungsstelle. Sollte ein Schadensfall eintreten, melden Sie diesen ebenfalls bei uns. Bei der Wahl des Anwaltes sind wir Ihnen gerne behilflich.

Die Allrecht Mietrechtschutzversicherung ist eine optimale Ergänzung zur Mitgliedschaft im Mieterschutzbund. Für den Jahresbeitrag von nur 39,– Euro bei Mietwohnungen bzw. 175,–Euro bei Gewerberäumen erwirbt man einen Rund-um-Schutz für alle mietrechtlichen Angelegenheiten.
Unser Tipp: Wenn Sie noch keine Mietrechtsschutzversicherung haben, schauen Sie sich die Vertragsbedingungen einfach mal an – Sie erhalten diese in allen Filialen des Mieterschutzbundes. Bei weiteren Fragen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

**Rechtsschutz Mietwohnung:**
39,– Euro/Jahr

**Rechtsschutz Gewerberäume:***
175,– Euro/Jahr

* nur bis 30.000 Euro Brutto-Jahresmiete möglich

# Vergessene Abtei, geschwungene Keule

## Jüterbog und Kloster Zinna

**Wenn man von Berlin nach Jüterbog fährt, kommt man in aller Regel am Kloster Zinna vorbei, das einen Besuch auf jeden Fall lohnt – auch wenn auf Geheiß Friedrich des Großen weite Teile der Abtei geschleift wurden. Jüterbog hält für seine Besucher am Zinnaer Tor eine Warnung bereit; vom Rundgang durch die Altstadt sollte man sich dennoch nicht abhalten lassen.**

In Kloster Zinna – so heißen Kloster und Ort – fallen auf den ersten Blick die geduckten Walmdachhäuser gleichen Baustils auf, welche die breite Verbindungsstraße von Luckenwalde nach Jüterbog sowie den rondellförmigen Marktplatz säumen. Viele dieser über zweihundert Jahre alten Gebäude gehören zu einer Siedlung, deren Gründung auf den preußischen König zurückgeht und die bis heute größtenteils erhalten ist.

### Weberkolonie Zinna

In der Tat war es Friedrich der Große, der per Edikt die Errichtung einer Weberkolonie in unmittelbarer Nähe des Klosters verfügte, welche 1777 fertiggestellt wurde. Sehr zum Nachteil einiger Klostergebäude, die als Lieferanten für Baumaterialien herhalten mussten und Stein um Stein abgetragen wurden. Noch heute prägt die rechtwinklig angelegte Webersiedlung das Bild des kleinen Örtchens; auf dem Marktplatz erinnert das Standbild Friedrichs an den Gründer der ehemaligen Kolonie. Industrielle Webstühle machten den aus der Oberlausitz angesiedelten Handwebern das Leben schwer, sodass der gewünschte wirtschaftliche Aufschwung der Kolonie versagt blieb.
An die Blütezeit der Handweberei erinnert das Webermuseum Kloster Zinna im alten Zollhaus in der Berliner Straße. Alte Webstühle und Textilien werden dort präsentiert, gelegentlich finden Vorführungen alter Webtechniken statt.

### Zisterzienserkloster

Hegemoniale Interessen führten im Jahr 1170 zur Gründung des Zisterzienserklosters durch den Magdeburger Erzbischof Wiechmann von Seeburg. Fortan wuchs die Abtei durch ständige Erweiterung der dazugehörigen Ländereien und des politischen Einflusses bis zu ihrer Blütezeit im 15. Jahrhundert. Sowohl die mit der Reformation einhergehenden Veränderungen als auch die Interessen neuer Landesherren führten zum Niedergang der Abtei, der letzte Mönch verließ Kloster Zinna 1553. Zweihundert Jahre später sorgte dann Friedrich der Große mit seinem Edikt zum Bau der Weberkolonie für den teilweisen Abbau der einst mächtigen Klosteranlage. Die Freiflächen zwischen den heute noch vorhandenen Gebäuden lassen die einstige Größe der Abtei erahnen, mehr als die Hälfte der ursprünglich vorhandenen Bauten fiel dem Abbruch anheim.
Bereits im 12. Jahrhundert begann der Bau der erhaltenen Pfeilerbasilika im spätromanischen Stil. Der Innenraum besticht mit schlichter Eleganz, aus der sich die Glasfenster – mit einer Darstellung Bernhards von Clairvaux, dem wichtigsten Mitglied der Zisterzienser – hervorheben.
Schräg zur Klosterkirche blieb an deren Westseite ein Gebäude erhalten, welches im Obergeschoss den Laienbrüdern als Wohnstätte diente und darunter einen Vorratskeller beherbergte. An dessen Längsseite sind noch deutlich die Arkadenansätze des abgetragenen Kreuzgangs zu erkennen.
Im spätgotischen Abtshaus aus dem 15. Jahrhundert ist heute das Museum Kloster Zinna eingerichtet, das über den Werdegang des Klosters und

Friedrich der Große – Gründer des Ortsteils Kloster Zinna

die Geschichte des Ordens informiert. Die einstige Größe der Anlage wird anhand eines Modells verdeutlicht. Einzigartiger Beleg der Tätigkeit des Ordens ist der spätgotische Zinnaer Marienpsalter, das älteste Druckwerk Brandenburgs aus dem letzten Jahrzehnt des 15. Jahrhunderts; über 500 Abbildungen stellen die Marienverehrung der Zisterzienser dar. In der gebäudeeigenen Kapelle sind vor allem die spätmittelalterlichen Fresken mit Heiligendarstellungen sehenswert.
Versetzt vor dem Abtshaus liegt die so genannte alte Abtei, die von Beginn an als Krankensaal und Siechengebäude diente. Heute befindet sich hier ein Teil des Klostermuseums, in dem die Kräuteressenzherstellung stattfindet und veranschaulicht wird. Mit dem Erwerb einer Eintrittskarte, die auch zum Besuch des Webermuseums berechtigt, kann der Kräuterlikör probiert werden.

## Jüterbog – Stadttore, Türme und Kirchen

Ein paar Kilometer südlich der Klosteranlage liegt das beschauliche Städtchen, in dessen mittelalterlichen Stadtkern man durch das Zinnaer Tor gelangt. Gut sichtbar ist hier eine Keule nebst Tafel angebracht, worauf Besucher ermahnt werden: „Wer seinen Kindern giebt das Brodt und leidet nachmals selber Noth, den schlage man mit der Keule todt.“ Erfreulicherweise herrscht heute eine andere Rechtsauffassung …
Westlich vom Zinnaer Tor erstreckt sich das einzige noch erhaltene Stück Stadtmauer. Entlang der ehemaligen Stadtbefestigung erreicht man bald die Mönchenkirche, Gotteshaus des ehemaligen Franziskanerklosters aus dem frühen 16. Jahrhundert. Bereits um 1560 wurde das Kloster aufgelöst und die Kirche protestantisch. Heute steht mit Theateraufführungen und Konzerten die kulturelle Nutzung im Vordergrund, daneben beherbergt die Mönchenkirche das Museum Abtshof, Stadtinformation, Stadtbibliothek sowie ein kulturhistorisches Archiv. Weiter geht’s entlang dem Schiefen Turm und dem Dammtor im Westen auf dem Südhag vorbei an Pulvertürmen und Eierturm zum östlich gelegenen Neumarkttor – alles sehenswerte Überbleibsel der einstigen Stadtmauer. Nur ein paar Schritte vom Neumarkttor entfernt liegt die Nikolaikirche, die mit ihren beiden unterschiedlichen Turmspitzen die Silhouette der Stadt prägt. Die 71 Meter lange, dreischiffige gotische Hallenkirche wurde nach langer Bauzeit 1488 geweiht und wartet mit Wandmalereien und außergewöhnlich farbigen Ausgestaltungen auf.
Über die Mittelstraße gelangt man zum Marktplatz mit dem gotischen Rathaus, das erstmals 1285 erwähnt wurde und damit das zweitälteste in Brandenburg ist. Zum Marktplatz hin ist dem Rathaus die 1477 errichtete offene Gerichtslaube vorangestellt, welche eine öffentliche Beobachtung der Verfahren ermöglichte.

Einen schönen Abschluss des Ausflugs bei hausgemachtem Kuchen und anderen Leckereien findet man in dem stilvoll eingerichteten Café schräg gegenüber vom Rathaus.

**Verkehrsverbindungen:**
Mit Bahn/Fahrrad:
Ab Hauptbahnhof
mit dem Regionalexpress
bis Jüterbog (stündlich),
Fahrzeit ca. 45 Min.
Weiter bis Kloster Zinna
mit dem Fahrrad ca.15Min.
Mit dem Auto:
Ab Berlin über die B 101
bis Jüterbog bzw. Kloster Zinna
Fahrzeit ca. 1 h

**Öffnungszeiten und Eintrittspreise unter:**
www.kloster-zinna.com
und www.jueterbog.de

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: (030) 8 82 30 85

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion: Stefan Brenner
brenner@mieterschutzbund-berlin.de
Redaktionelle Mitarbeit: Rechtsanwälte Stefanie Egner, Andreas Braemer, Dr. Christian Koch und Jürgen Schirmacher

Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller), © Tomicek/LBS

V.i.S.d.P.: A. von Hohenegg-Quittek
vonhohenegg@mieterschutz-berlin.de

Titelgestaltung, Satz und Layout:
eilmes & staub Design und Visionen GmbH
info@eilmes.com, www.eilmes.com

Bildnachweis: © fotolia – Titel: A.Haertle, Rückseite: T.Trojanowski, S.1,3: Ray, S.2,5: womue, A.Bauer, S.2,10: contrastwerkstatt, S. 10–12: T.Graf, S.14,17: F. Boston, S.16: IrisArt, S.20: V.Melmikov, F.Martin, S.21: LE image, S. 23: ArTo, Max, © iStockphoto – S.2, 22: A.Bauer, R.Ködder, © Jörg Frank – S.19

Druck:
O/D – Druck. Logistik. Datenservice.
Ottweiler Druckerei und Verlag GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C011780
FSC
www.fsc.org

Redaktionsschluss: 07.10.2011

# Wir haben Durchblick beim Mietvertrag.

MIETERSCHUTZBUND BERLIN E.V.

**Hauptgeschäftsstelle**
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
882 30 85, Fax 882 27 00
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Beratung nach Voranmeldung

| | |
|---|---|
| Mo, Di, Do | 9 – 19 °° |
| Mi | 9 – 20 °° |
| Fr | 9 – 15 °° |
| Sa | 10 – 13 °° |

**Zweigstelle**
Torstraße 25, 10119 Berlin
201 15 27, Fax 201 15 96
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de
Beratung nach Voranmeldung

| | |
|---|---|
| Mo | 9 – 17 °° |
| Di | 9 – 20 °° |
| Mi | 9 – 17 °° |
| Do | 9 – 18 °° |
| Fr | 9 – 13 °° |

**Zweigstelle**
Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin
687 01 21, Fax 682 11 47
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de
Beratung nach Voranmeldung

| | |
|---|---|
| Mo | 9 – 17 °° |
| Di – Do | 9 – 19 °° |
| Fr | 9 – 14 °° |

**Zweigstelle**
Müllerstraße 53, 13349 Berlin
452 909 31, Fax 452 909 35
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de
Beratung nach Voranmeldung

| | |
|---|---|
| Mo, Di, Do | 9 – 17 °° |
| Mi | 9 – 19 °° |
| Fr | 9 – 13 °° |

**Die Telefon-Beratung**
Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

**Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:**
**zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer**
**030/882 30 85 – Di u. Do 16 – 19 °°, Mi 10 – 12 °°**

**Für Nichtmitglieder:**
**kostenpflichtig unter der Rufnummer**
**0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14 °°**
Dieser Dienst kostet 1,69 EUR/Min im Sekundentakt (Mobilfunktarif kann abweichen) und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gesprächs stattfinden.

**Mieter werben Mieter**
Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- EUR auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir bis zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!