

Bundesgerichtshof stärkt Mieterrechte Kautionen und Langzeitverträge auf dem Prüfstand

In zwei wichtigen Urteilen hat der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe erfreulicherweise im letzten Quartal des Jahres 2010 Mieterrechte nochmals deutlich gestärkt.

● Insolvenzsichere Kautionen

In seiner Entscheidung vom 13. Oktober 2010 (Az: VIII ZR 98/10) hat der BGH dafür gesorgt, dass ein Mieter die Zahlung seiner Kautions von der Benennung eines insolvenzsicheren Kontos durch den Vermieter abhängig machen darf.

Die Mieter hatten die vertraglich vereinbarte Kautions trotz mehrfacher Aufforderung des Ver-

mieters nicht gezahlt. Sie beriefen sich darauf, die Zahlung erfolge erst dann, wenn der Vermieter ihnen ein gesondertes Mietkautionenkonto benannt und nachgewiesen hätte, so wie es im Gesetz auch vorgesehen ist.

Grundsätzlich billigt das Gesetz zwar dem Vermieter das Recht zu, eine Barkautions vom Mieter zu verlangen. Gleichzeitig legt es allerdings fest, dass diese Kautions getrennt vom Vermögen des Vermieters auf einem insolvenzsicheren Konto angelegt sein muss.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Vermieter das Mietverhältnis gekündigt, weil er die Auffassung vertrat, das Kautionskonto müsse nicht vorab mitgeteilt werden. Es reiche,

wenn er zunächst das Bargeld erhalte und sich dann um eine insolvenz sichere Anlage bemühe. Der Nachteil für den Mieter: Er muss umständlich, notfalls über das Gericht, seinen Auskunftsanspruch geltend machen und weiß in der Zwischenzeit nicht, wo sein Geld geblieben ist.

Der BGH hat den Mietern jetzt Recht gegeben und damit die Sicherung übergebener Kautionsbeträge deutlich gestärkt.

● Mieterfalle: Kündigungsverzicht

Obwohl durch die Mietrechtsreform 2001 die sogenannten einfach befristeten Verträge als Vertragsform aus dem Gesetz herausgenommen wurden, wurde eine verpflichtende Laufzeit für Mietverträge durch die BGH-Rechtsprechung der letzten Jahre durch die Hintertür wieder eingeführt. Mieter, die einen unbefristeten Vertrag mit mehrjährigem Kündigungsausschluss unterschreiben, können diesen Vertrag tatsächlich in dieser Zeit nicht kündigen. Für viele Mieter ein herbes Erwachen, wenn sie ihren Vertrag erst nach Jahren kündigen können.

Der BGH hat jetzt in seiner Entscheidung vom 8. Dezember 2010 (Az: VIII ZR 86/10) zumindest dafür gesorgt, dass ein Kündigungsverzicht in zeitlicher Hinsicht überschaubar bleibt. Ein Kündigungsverzicht, der im Formular des Vertrages vorgegeben ist und einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet, ist wegen einer unzumutbaren Einschränkung der Mobilität des Mieters unwirksam.

Fazit der Entscheidung:

- Überschreitet der Vertrag die Vierjahresfrist, ist die gesamte Vereinbarung unwirksam. Mieter können den Mietvertrag von Anfang an mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten kündigen.

- Bei der Berechnung der Vierjahresfrist kommt es auf den Zeitpunkt der Unterschrift an und nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns.

- Die Kündigung muss erstmals – unter Berücksichtigung der dreimonatigen Kündigungsfrist – zum Ablauf der Vierjahresfrist möglich sein.

Dennoch sollten Sie sich im Zweifel vor Vertragsschluss informieren, welche rechtlichen Konsequenzen ein derartiger Kündigungsausschluss, der sich häufig im „Kleingedruckten“ verbirgt, für Sie hat. Ein einfacher Ausstieg aus derartigen Verträgen ist nämlich häufig nicht möglich. Auch nicht bei persönlichen Notlagen. ■

Brigitte Zypries beim Mieterbund



Brigitte Lindscheid, Ulrich Ritter, Brigitte Zypries, Kyra Seidenberg und Sibylle Briese (v. l.)

Anfang Dezember 2010 war die ehemalige Bundesjustizministerin Brigitte Zypries zu Gast im Mieterbund Darmstadt. Sie unterhielt sich mit den anwesenden Vorstandsmitgliedern über die besonderen Probleme der Mieter der Wohnungsbaugesellschaften Deutsche Annington und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Bauverein AG.

Angeregt durch die intensive Diskussion schlug Brigitte Zypries vor, gemeinsam mit dem Mieterbund eine Podiumsdiskussion zum Thema Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Einflussnahme auf die Politik der kommunalen Wohnungsunternehmen zu konzipieren. ■

Mitgliederversammlung am 5. Februar 2011

„Wer bezahlt den Klimaschutz?“

Die jährliche Mitgliederversammlung des Mieterbundes Darmstadt findet bereits am **5. Februar 2011**, um 15.00 Uhr wie üblich im Justus Liebighaus in Darmstadt statt.

Als Referent für den Gastvortrag mit dem Thema „Wer bezahlt den Klimaschutz?“ wurde Nicolas Müller von der TU Darmstadt gewonnen.

Der Verein hofft auf regen Besuch seiner Mitglieder sowie interessierter Gäste.

Oppenheimer Straße



■ Große Wogen haben die Aktivitäten der Mieterinitiative „Oppenheimer Straße“ in der Postsiedlung mittlerweile geschlagen. Printmedien und TV haben ausführlich berichtet, die Mieterzeitung berichtete in ihrer Dezember-Ausgabe 2010 über die Hintergründe.

Selbst das Stadtparlament war bei seiner letzten Sitzung im Dezember 2010 mit den Vorgängen in der Postsiedlung beschäftigt. In einer Anhörung forderte auch der Wohnungsdezernent Jochen Partsch den Vorstand der Bauverein AG auf, die Kündigungen zurückzunehmen und einen anderen Umgang mit den Mietern zu pflegen.

Ende November war die Bauverein AG von den im Mieter-

bund Darmstadt organisierten Mietern aufgefordert worden, noch vor dem Jahreswechsel die Kündigungen zurückzunehmen. Ein Beschwichtigungsschreiben des kommunalen Wohnungsunternehmens folgte, in dem eine Bedenkzeit über den Jahreswechsel erbeten wurde. Wer dachte, der öffentliche Druck hinterlasse seine Wirkung in der Vorstandsetage der Bauverein AG, wurde jedoch bereits wenige Tage später eines Besseren belehrt.

Da konnten die betroffenen Mieter nämlich in der Zeitung lesen, dass der Vorstandsvorsit-

zende der Bauverein AG, Dr. Hans Jürgen Braun, keinerlei Grund sah, die Kündigungen zurückzunehmen. Die Pläne seien nicht neu, deshalb wundere er sich über die aktuelle politische Diskussion, erklärte er in der Presse und überraschte damit nicht nur die betroffenen Mieter, sondern düpierte auch die Parlamentarier, die sich kurz zuvor für eine andere Form der Auseinandersetzung starkgemacht hatten.

Im Januar 2011 haben zwei der Mieter Klage erhoben. Der Mieterbund Darmstadt wird weiter berichten. ■

Achtung: Betriebskostenabrechnung Wohnungsleerstand

■ Bereits im Jahr 2006 hatte der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass auch leer stehende Wohnungen bei der Betriebskostenabrechnung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Dies gilt für verbrauchsabhängige Kosten wie Wasser, Kanal oder Müll zu mindest dann, wenn die Nebenkosten nach der Wohnfläche verteilt werden (BGH Urteil vom 31. Mai 2006 – Az: VIII ZR 159/05). Der auf leer stehende Wohnungen entfallende Anteil ist dann vom Vermieter zu tragen.

Noch nicht höchstrichterlich entschieden ist das Problem des Leerstandes bei einer verbrauchsabhängigen Verteilung von Betriebskosten nach Personen pro Haushalt. Wie in diesen Fällen mit leer stehenden Wohnungen umzugehen ist, ist umstritten.

Das Landgericht Krefeld hat allerdings im Jahr 2010 eine mieterfreundliche Variante gefunden, an der sich Mieter orientieren können (LG Krefeld Urteil vom 17. März 2010 – Az: 2 S 56/09). Bei der Abrechnung nach einem Personenschlüssel oder einem kombinierten Personen-/Flächenschlüssel muss der Vermieter auch bei ausschließlich verbrauchsabhängigen Nebenkosten den Leerstand berücksichtigen.

Leerstand betreffe das Vermietungsrisiko und falle deshalb in die Sphäre des Vermieters, entschied das Landgericht Krefeld. Das gelte auch, wenn der im Mietvertrag gewählte Umlageschlüssel die personenbezogene Verteilung von Betriebskosten vorsieht. Der Vermieter trage prinzipiell das Leerstandsrisiko und könne dies auch nicht mit einer anderen Verteilung auf die Mieter abwälzen. Er müsse in solchen Fällen eine leer stehende Wohnung zumindest mit einer Person berücksichtigen. ■

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,
Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt,
Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt
der Seiten 16–17: Margit Heilmann, Darmstadt

Darmstädter Bündnis



■ Das „Darmstädter Bündnis für Soziale Gerechtigkeit“ rief am 4. Dezember 2010 zu einer Kundgebung gegen die Pläne der Bundesregierung zur Anhebung der Hartz-IV-Regelsätze auf den frostigen Luisenplatz in Darmstadt. Auch der Mieterbund Darmstadt unterstützte mit einem Infostand die Forderung der Demonstranten nach mehr sozialer Gerechtigkeit und eine menschenwürdige, bezahlbare Wohnung für alle Bürger.