

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Zurückbehaltungsrecht an Vorauszahlungen, wenn Vermieter nicht abrechnet

Mieter können einer mit Zahlungsverzug begründeten Vermieterkündigung und der darauf fußenden Räumungsklage entgegenhalten, sie seien berechtigt gewesen, die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen zurückzubehalten, weil der Vermieter bisher nicht rechtzeitig über die Betriebskosten abgerechnet habe (BGH VIII ZR 208/14). Der Vermieter hatte zwei Abrechnungsperioden hintereinander nicht ordnungsgemäß innerhalb der Zwölfmonatsfrist abgerechnet. Daraufhin hatten die Mieter mitgeteilt, dass sie ein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Nebenkostenvorauszahlungen geltend machen. Nach Ansicht des Bundesgerichtshof ist ein derartiger Einbehalt berechtigt. Hätte das Landgericht als Vorinstanz dies alles berücksichtigt, hätte es feststellen müssen, dass kein eine fristlose Kündigung rechtfertigender Zahlungsrückstand vorlag. Da das Landgericht der Mieterargumentation aber nicht nachging, hat der Bundesgerichtshof dessen Entscheidung wegen „Verletzung der Gewährung rechtlichen Gehörs“ aufgehoben.

## Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse und Bestellerprinzip:** Der Bundespräsident hat am 21. April 2015 das Mietrechtsnovellierungsgesetz unterzeichnet. Voraussichtlich am Montag, dem 27. April, wird das Gesetz, das heißt Mietpreisbremse und Bestellerprinzip, im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Dann können die Bundesländer Verordnungen erlassen und Städte mit Wohnungsmangellagen festlegen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Die Realisierung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung tritt dann am 1. Juni 2015 in Kraft. Von diesem Zeitpunkt an müssen Mieter nur dann Maklerprovision zahlen, wenn sie dem Makler einen entsprechenden Auftrag erteilt haben und der aufgrund dieses Auftrags eine Wohnung für den Mieter gesucht und gefunden hat, über die dann auch ein Mietvertrag abgeschlossen wird.
- **Hauptstadt:** „Berlin ist die Hauptstadt der Räumungsklagen“, titelte zuletzt die Berliner Zeitung. Zwar gebe es für Berlin – wie auch für andere Städte – keine offizielle Statistik zu Zwangsräumungen und erzwungenen Umzügen. Eine Untersuchung von Wissenschaftlern des Instituts für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität Berlin kam bei Auswertung unterschiedlicher Daten zu dem Ergebnis, Berlin sei mit 10.000 Räumungsklagen pro Jahr die Hauptstadt der Wohnungsnotlagen. Die Räumungsklagen konzentrierten sich vor allem in Bezirken mit einem hohen Anteil an geringen Einkommen. Voraussetzung für eine Zwangsräumung sei immer ein gekündigter Mietvertrag. Häufigster Grund für die Kündigung ist nach dieser Studie ein Mietrückstand der Bewohner, also Zahlungsverzug. Etwa 80 % aller Räumungen wurden von privaten Vermietern und Genossenschaften veranlasst. Rund 20 % der Räumungen wurden von landeseigenen Vermietern angestrengt. Werden Mieter wegen Mietrückständen aus ihrer Wohnung geklagt, können sie bei der sozialen Wohnhilfe des Bezirks oder beim Jobcenter die Übernahme der Schulden beantragen. Etwa jeder zweite Antrag wird bewilligt. In den anderen Fällen kommt es in der Regel zur Räumung. Fazit der Studie: „Das Hilfesystem ist flächendeckend überfordert und überlastet.“

## Mieter-Tipp

### Mieterlexikon

Das neue Mieterlexikon 2015/2016 ist erschienen und kann ab sofort gekauft bzw. bestellt werden. Der Klassiker unter den Mietrechtsratgebern wurde komplett überarbeitet und aktualisiert. Neue mierechtliche Regelungen, zum Beispiel die viel diskutierte Mietpreisbremse oder die Einführung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, wurden berücksichtigt. Dazu kommen neue Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs zu Schönheitsreparaturen, Rauchen, Kündigungsschutz oder Betriebskosten. Das Mieterlexikon 2015 / 2016 erklärt auf 720 Seiten ausführlich, verständlich und kompetent, was sich geändert hat, welche Rechte und Pflichten Mieter in einem Mietverhältnis haben. Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes jetzt schon das zuverlässige, umfassende und immer aktuell Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Neben den mierechtlichen Standardthemen, wie Nebenkosten, Eigenbedarfskündigung, Mieterkündigung, Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution oder Modernisierung, beantwortet das Mieterlexikon auch alle Fragen zu ganz normalen Alltagsthemen rund um das Wohnen zur Miete. Das Mieterlexikon kostet unverändert 13 Euro, ist im Buchhandel und bei allen örtlichen Mietervereinen erhältlich oder kann direkt bestellt werden kann unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) bzw. direkt beim DMB-Verlag, 10169 Berlin (zzgl. 1,20 Euro Versandkosten), Email: [info@mieterbund.de](mailto:info@mieterbund.de), Fax-Nr.: 030 / 223 23 100.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre  
**Die zweite Miete**  
96 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2015/2016  
Neues Mietrecht inklusive aller Änderungen  
**Mieterlexikon 2015/2016**  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)