

Neues vom Bundesgerichtshof

Kein Rückgriffsrecht auf Mietkaution wegen verjährter Betriebskostennachforderungen

Gut drei Jahre nach Ende des Mietverhältnisses forderte der Mieter die zu Beginn des Mietverhältnisses geleistete Mietsicherheit zurück. Er hatte damals ein Kautionsparbuch eingerichtet und an den Vermieter verpfändet und übergeben. Jetzt forderte er die Freigabe und Rückgabe des Sparbuchs. Der Vermieter hielt dem Nachzahlungsansprüche aus älteren Betriebskostenabrechnungen entgegen. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 263/14) stellte jetzt fest, dass Betriebskostennachforderungen beispielsweise für das Jahr 2006 bis 2007 abgerechnet sein müsste und dass die dreijährige Verjährungsfrist dann am 31. Dezember 2010 endet. Nach Eintritt der Verjährung der Betriebskostennachforderungen dürfe sich der Vermieter aber nicht mehr aus der Kaution bedienen. Betriebskostenzahlungen seien „regelmäßig wiederkehrende Leistungen“, daran ändere sich auch nichts, wenn über die monatlichen Vorauszahlungen einmal im Jahr abgerechnet würde. Sinn des Gesetzes sei es, dass hinsichtlich wiederkehrender Leistungen für die Befriedigung des Vermieters aus einer Sicherheit nur ein begrenzter Zeitraum zur Verfügung stehen soll, so dass der Mieter nach Ablauf dieses Zeitraums und Eintritt der Verjährung der gesicherten Forderung die Verwertung der Sicherheit wegen derartiger Ansprüche verhindern und somit die Sicherheit zurückerhalten kann. Dieser Zweck würde vereitelt, wenn der Vermieter in einem solchen Fall die Rückgabe der Sicherheit unter Verweis auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen verjährter wiederkehrender Leistungen verweigern könnte.

Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse:** Bundesjustizminister Heiko Maas ist offensichtlich bereit, bei den bestehenden Mietpreisbremsen-Regelungen nachzubessern. In dpa wird er mit den Worten zitiert: „Wir sind jederzeit bereit, das weitere Anschärfen der Mietpreisbremse in unser zweites Reformpaket zu integrieren.“ Er will den Vermieter dazu verpflichten, offenzulegen, zu welchem Preis er die Wohnung vorher vermietet hatte. CDU/CSU geben möglicherweise ihre Blockadehaltung auf. Deren Mietrechtsexperte, Jan-Marco Luczak, wird mit den Worten zitiert: „Auch die Union will, dass die Mietpreisbremse funktioniert.“ Er könne sich vorstellen, der Einführung einer generellen Auskunftspflicht zuzustimmen.
- **Wohnungsneubau findet Akzeptanz:** Die Berliner städtische Wohnungsbaugesellschaft „Stadt und Land“ hat eine repräsentative Umfrage zum Wohnungsneubau durchgeführt. Danach findet die große Mehrheit der Befragten (74 %) es gut, wenn neue Wohnungen gebaut werden. Mit 82 % ist die Akzeptanz für den Wohnungsneubau in der Altersgruppe 18 bis 29 Jahre am stärksten ausgeprägt. Auch wenn in der Nachbarschaft neu gebaut werden soll, stößt das auf die Akzeptanz der meisten Mieter. Zwei Drittel (67 %) akzeptieren das. Dabei ist die Akzeptanz in der Altersgruppe „50 Jahre und älter“ am geringsten. Hier sind nur 59 % der Befragten für Neubauten in der Nachbarschaft.
- **Vonovia kauft weiter:** Deutschlands größter Vermieter, die Vonovia (früher Deutsche Annington), ist weiter auf Einkaufstour. Nachdem die Übernahme des zweitgrößten deutschen Vermieters, der Deutschen Wohnen, Anfang des Jahres gescheitert ist, soll jetzt das österreichische Unternehmen Conwert gekauft werden. Vonovia will 2,9 Milliarden Euro für rund 27.500 Wohnungen, davon etwa 22.500 in Deutschland, zahlen.

Mietrecht zum Lachen

Sauerkraut im Geruchstest

Drei Richter des Landgerichts Traunstein in Oberbayern ließen sich vor Ort einen Topf Sauerkraut kochen und stellten fest, der Nachbar werde durch die dabei entstehenden Gerüche nicht unzulässig beeinträchtigt. „Gewöhnliche Essengerüche“ seien eine unwesentliche Beeinträchtigung. Der Nachbar könne nicht verlangen, dass die Nachbarin beim Kochen das Küchenfenster nicht mehr öffnen dürfe und den Dunstabzug auf einer anderen Seite des Hauses verlegen müsse (Landgericht Traunstein, Az: 6 S 326/97).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)