

Neues vom Bundesgerichtshof

Vermieter muss innerhalb angemessener Frist über Mietkaution abrechnen

Nach Ende des Mietverhältnisses muss der Vermieter innerhalb angemessener Frist – spätestens nach 3 bis 6 Monaten, in extrem schwierigen Fällen nach 9 Monaten – über die Mietkaution abrechnen. Das bedeutet, er muss gegenüber seinem Ex-Mieter erklären, ob und ggf. welche Ansprüche er aus dem Mietverhältnis noch geltend macht. Da die Art und Weise der Abrechnung nicht gesetzlich vorgegeben ist, kann die Abrechnung ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen (BGH VIII ZR 141/17). Eine Abrechnung durch schlüssiges Verhalten ist anzunehmen, wenn der Vermieter Ansprüche durch Aufrechnung oder durch eine Klageerhebung geltend macht.

Hat der Mieter eine Barkaution geleistet, dann wird mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter die Kautionsrückzahlung fällig. Der Vermieter kann sich zu diesem Zeitpunkt aus der Barkaution befriedigen. Das gilt auch für bisher streitige Forderungen des Vermieters. Macht der Vermieter nach der Abrechnung von seiner Verwertungsbefugnis aber keinen Gebrauch, kann der Mieter seinerseits mit dem fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen die Vermieterforderung aufrechnen.

Aktuelle Infos

- **Baugenehmigungen gehen zurück:** Im ersten Halbjahr 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 164.600 Wohnungen genehmigt, das waren 2,3 Prozent weniger Baugenehmigungen als im ersten Halbjahr 2018. Während die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser annähernd gleich blieb (-0,1 %), sank die Zahl der Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser um 4,7 Prozent und im Mehrfamilienhausbereich um 3,2 Prozent. Hier ist vor allem der Bereich der (teuren) Eigentumswohnungen mit einem Rückgang 7,9 Prozent betroffen.
- **Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus:** Das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus ist am 8. August 2019 verkündet worden und somit in Kraft getreten. Mit einer deutlich verbesserten steuerlichen Förderung sollen Investoren angeregt werden, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren. Was aber bezahlbar ist, erklärt das Gesetz nicht. Mietobergrenzen sind in diesem Gesetz auch nicht vorgesehen. Damit ist es mehr als zweifelhaft, dass durch dieses Gesetz tatsächlich mehr bezahlbare Mietwohnungen gebaut werden als bisher.
- **Studentisches Wohnen:** Nach Angaben der Bundesregierung ist die Zahl der Studierenden seit dem Wintersemester 2004/2005 mit 1.963.598 auf 2.844.978 im Wintersemester 2017/2018 angestiegen. Gleichzeitig stieg die Zahl der öffentlich geförderten Wohnheimplätze in diesem Zeitraum nur von 223.581 auf 242.740. Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete pro Wohnheimplatz in einer Studentenwohnanlage lag Ende 2017 bis 246,13 Euro.
- **Mitarbeiterwohnen:** Mit einem neuen Gesetzentwurf hat die Bundesregierung jetzt die Möglichkeit der verbilligten Vermietung von Wohnungen durch Arbeitgeber an Arbeitnehmer geschaffen. Damit wird das so genannte Mitarbeiterwohnen erleichtert. Künftig soll der Arbeitgeber Wohnungen an seine Arbeitnehmer nicht unbedingt zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten müssen. Er kann bis zu einem Drittel günstiger vermieten als sonst üblich. Die Vorteile, die durch die verbilligte Zurverfügungstellung der Wohnung entstehen, müssen nicht mehr versteuert werden.

Mieter-Tipp

Rauchmelder-Fehlalarm

Muss die Feuerwehr im Rahmen ihres Einsatzes wegen des Fehlalarms eines Rauchmelders Fenster oder Türen aufbrechen, muss letztlich der Vermieter für die notwendigen Reparaturen zahlen. Er ist in aller Regel für Rauchmelder und ihre Wartung verantwortlich und damit auch für Schäden, die aufgrund eines Fehlalarms des Rauchmelders entstehen. Anders, wenn der Mieter für den Fehlalarm verantwortlich ist, er den Alarm fahrlässig oder gar vorsätzlich herbeigeführt hat.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)