

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 10.06.2010 3/ASP

## ***Kreisinfo***

**Ausgabe I / 2010**

### **I. Aktuelles**

#### **1. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht und Kaufrecht**

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Regensburg im **Miet-** und **Kaufrecht** aufmerksam, an denen Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interessen sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

##### **a) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop**

Ort : Weiden  
Termin : Donnerstag, **14. Oktober 2010**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

##### **b) Mängel im Kaufrecht – Mängelrechte, Garantie und Produkthaftung unter Berücksichtigung des Verbrauchsgüterkaufs –**

Ort : Regensburg  
Termin : Dienstag, **16. November 2010**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

##### **c) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop**

Ort : Regensburg  
Termin : Montag, **6. Dezember 2010**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg bzw. in Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Regensburg. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK Regensburg  
Telefonnummer : 0941/280 899-121 (H. Martin Haag)

---

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)  
Homepage : [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)

## **II. Wann darf der Vermieter eine Wohnung besichtigen? Darf er einen Wohnungsschlüssel behalten?**

### **Das Problem - die Rechtslage**

Der Vermieter hat kein Recht, einen Schlüssel der Wohnung einzubehalten. Das Betreten der Wohnung ohne Erlaubnis des Mieters stellt zivilrechtlich eine verbotene Eigenmacht und strafrechtlich einen Hausfriedensbruch dar.

Der Vermieter hat aber dennoch das Recht, in regelmäßigen Abständen die Wohnung mit Zustimmung des Mieters zu besichtigen. Der Mieter hat diese Besichtigungen zu gestatten. Dies soll sogar ohne vertragliche Vereinbarung möglich sein.

Ohne Vorliegen eines konkreten Anlasses wird ein Betretungsrecht etwa alle zwei Jahre angenommen.

### **Erfolgreich handeln - was ist zu tun?**

Ausnahmsweise kann der Vermieter die Wohnung auch betreten zur Abwehr einer konkreten Gefahr für die Mieträume, z. B. Wasserrohrbruch.

Vermieter sollten vorsorglich das Betretungsrecht im Mietvertrag schriftlich regeln. Insbesondere für Fälle des Verkaufes oder der Weitervermietung. Gegebenenfalls auch regeln, dass ein Schlüssel bei Abwesenheit des Mieters bei einer bestimmten Person zu hinterlegen ist. Wenn möglich könnte auch vereinbart werden, dass ein Schlüssel zurückbehalten wird.

Vermieter sollten einen Betretungstermin rechtzeitig (mindestens 24 Stunden) nachweisbar mitteilen mit der Aufforderung, entsprechende Ausweichtermine zu benennen, wenn ein wichtiger Grund den Mieter an der Wahrnehmung hindert.

### **Achtung Falle 1: Personenkreis**

Vermieter haben bei besonderen Situationen das Recht, Personen bei der Besichtigung hinzuzuziehen. Handelt es sich um die Prüfung der Erforderlichkeit oder der Durchführung einer anstehenden Instandhaltungsmaßnahme, darf der Vermieter auch Fachleute mitnehmen; im Fall des Verkaufes oder der Weitervermietung auch den Kauf- bzw. Mietinteressenten.

### **Achtung Falle 2: Verweigerung**

Verweigert der Mieter grundlos das Betreten der Wohnung trotz entsprechenden Anspruchs, muss der Vermieter den Gerichtsweg beschreiten (Klage auf Zutritt bzw. in eilbedürftigen Fällen sogar mittels einer einstweiligen Verfügung). Der Vermieter darf die Wohnung nicht mit Gewalt öffnen. Er setzt sich sonst zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen aus.

### **Merke:**

Der Vermieter hat kein Recht, ohne Vereinbarung einen Schlüssel einzubehalten. Das Betretungsrecht sollte vertraglich geregelt werden. Fehlt eine Regelung, kann der Vermieter in regelmäßigen Abständen nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung mit Zustimmung des Mieters die Wohnung betreten.

### III. Wann kann der Mieter die Kautionsrückzahlung verlangen?

#### Das Problem - die Rechtslage

Nach dem Sinn und Zweck der Kautionsrückzahlung, den Vermieter abzusichern, können Ansprüche gegenüber dem Mieter sowohl im laufenden Mietverhältnis entstehen, insbesondere aber bei beendetem Mietverhältnis Bedeutung erlangen.

Bei beendetem Mietverhältnis ist der Vermieter aufgrund der Kautionsabrede verpflichtet, dem Mieter eine *Abrechnung* zu erteilen.

Es muss die Höhe der Kautionsrückzahlung einschließlich der Zinsen feststellbar sein. Zudem müssen entsprechende Gegenforderungen des Vermieters nachvollziehbar nach Grund und Höhe ausgewiesen werden. Kosten für die Auflösung des Kautionskontos sind vom Mieter zu tragen. Sofern sie vom Vermieter verauslagt sind, sind sie von der Kautionsrückzahlung abzugsfähig.

Damit die Kautionsrückzahlung einschließlich Zinsen ordnungsgemäß aufgerechnet werden kann, sollte bei Bestehen mehrerer Forderungen gegenüber dem Mieter die Reihenfolge für die Aufrechnung ausdrücklich bestimmt werden.

Der Vermieter kann gegenüber dem Rückzahlungsanspruch des Mieters auch mit verjährten Forderungen aufrechnen, wenn seine Forderung zu der Zeit, zu welcher Sie aufgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt war.

Ist die Forderung wegen Ablaufs einer Ausschlussfrist erloschen, kann nicht aufgerechnet werden.

Dies hat beispielsweise bei Versäumung der Abrechnungsfrist für Betriebskosten Bedeutung, da mit Versäumung dieser Frist der Nachzahlungsanspruch verloren geht.

Der Mieter ist nicht berechtigt, gegenüber dem Vermieter noch offene Mietforderungen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen (Abwohnen der Kautionsrückzahlung). Dies gilt nicht nur während, sondern auch nach Beendigung des Mietverhältnisses während der angemessenen Prüfungsfrist. Ursache hierfür ist, dass die Kautionsrückzahlung erst zur Rückzahlung fällig ist, nachdem sämtliche Ansprüche des Vermieters, auch Rechtsverfolgungskosten, erfüllt sind.

Dem Vermieter steht zudem an der Kautionsrückzahlung bzw. Teilen der Kautionsrückzahlung ein Zurückbehaltungsrecht zu, sofern der Vermieter dem Grunde nach Forderungen gegenüber dem Mieter hat, deren Höhe er noch nicht abschließend beziffern kann. Ein Beispiel für einen Einbehalt ist eine noch ausstehende Betriebskostenabrechnung mit zu erwartenden Nachzahlungsbeträgen.

#### Erfolgreich handeln - was ist zu tun?

Der Vermieter sollte schnell Klarheit darüber gewinnen, ob und welche Ansprüche ihm gegenüber dem Mieter zustehen. Neben den Beschädigungen, die durch Einholung von Kostenvoranschlägen wertmäßig eingegrenzt werden können, ist insbesondere eine ausstehende Betriebskostenabrechnung von Interesse. Hierbei sollte auf die Abrechnungen der Vergangenheit abgestellt werden. Die Nachzahlungen, die sich dort ergeben, sind ein Grund, entsprechende Teile der Kautionsrückzahlung einzubehalten. Der Vermieter ist dann berechtigt, die Kautionsrückzahlung oder Teile der Kautionsrückzahlung einzubehalten.

**Achtung Falle 1: Rückzahlung Kautio**

Vermieter dürfen, wenn sie noch entsprechende Ansprüche haben, die Kautio nicht kommentarlos auszahlen. Dies wird als stillschweigender Erlassvertrag gewertet, was selbst berechnete Ansprüche erlöschen lässt. Besser ist es, die Kautio zu behalten, wenn Ansprüche noch offen sind. Vermieter sollten, wenn tatsächlich eine Auszahlung oder eine teilweise Auszahlung aus bestimmten Gründen unumgänglich sein sollte, zumindest einen Vorbehalt machen. Auf diese Weise wird verhindert, dass die Auszahlung als ein Verzicht auf entsprechende Ansprüche konstruiert wird.

**Beispiel:**

Der Mieter erklärt, dass er bestimmte Maßnahmen noch ausführen wird, beispielsweise eine von ihm errichtete Wand entfernen wird. Der Vermieter erklärt sich daraufhin bereit, die Kautio auszubezahlen. Zahlt nun der Vermieter kommentarlos aus und der Mieter unternimmt nichts, hat der Vermieter ein Beweisproblem. Kann er die Vereinbarung nicht nachweisen, ist die kommentarlose Auszahlung der Kautio ein Indiz für das Gericht, dass auf etwaige Ansprüche verzichtet wird.

**Achtung Falle 2: Vermieter als Erwerber**

Vermieter können ein Mietobjekt käuflich erworben haben, bei denen Mietverhältnisse bereits bestehen. Am Ende des Mietverhältnisses sieht sich der Vermieter überraschenderweise mit Rückzahlungsansprüchen des Mieters konfrontiert. Nach dem Gesetz haftet der Erwerber gegenüber dem Mieter auf Rückzahlung der Kautio. Seit der Mietrechtsreform ist es dabei gleichgültig, ob die Kautio vom veräußernden Altvermieter dem Erwerber als neuen Vermieter ausgehändigt worden ist oder nicht. Vermieter müssen daher bereits bei Erwerb eines Objektes diesen Gesichtspunkt beachten im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl  
- Kreisvorsitzender -