



Kreisinfo

Ausgabe 2011/II

I. Aktuelles

1. Sparkasse im Landkreis Cham

Die langjährige Kooperation des BWE Kreisverbandes mit der Sparkasse im Landkreis Cham führt zu der alljährlichen Oktoberveranstaltung. Wir bitten nachfolgenden Termin vorzumerken:

**Mittwoch, 12. Oktober 2011 ab 18.30 Uhr
in der Sparkasse Cham**

Themen:

1. Thema : Die Betriebskostenabrechnung

- Was sind Betriebskosten?
- Wie werden Betriebskosten richtig umgelegt?
- Wie muss eine Abrechnung aussehen?
- Welche Fristen müssen gewahrt werden?
- Was sind die größten Irrtümer rund um die Betriebskostenabrechnung?

Referent : **Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Schlichter nach BaySchlG
Kreisvorsitzender BWE, Cham

2. Thema : Erbrecht, Pflichtteil, Pflegeproblematik

- Verfügungen von Todes wegen sinnvoll gestalten
- ausgewählte Fragen bezüglich des Pflichtteilsrechts
- Pflegeheimkosten: wann kann es zum staatlichen Rückgriff auf Familienangehörige kommen?

Referent : **Dr. Robert Maurer, Notar in Cham**

2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Regensburg im **Miet-** und **Baurecht** 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) Durchsetzung der Mietforderung + Muster

Ort : Regensburg
 Termin : Montag, **7. November 2011**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 220,00

b) Recht im Einkauf / AGB

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **11. November 2011**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 220,00

c) Verkaufsbedingungen / AGB im Handel mit Workshop + Mustern

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **2. Dezember 2011**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 220,00

d) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop + Mustern

Ort : Regensburg
 Termin : Donnerstag, **15. Dezember 2011**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 220,00

e) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **20. Januar 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 220,00

f) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **3. Februar 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 220,00

g) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht im Spiegel der Gesetzesänderungen

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **2. März 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 220,00

h) Mängel am Bau – Umgang mit Mängeln in Immobilienberufen + Muster

Ort : Regensburg
 Termin : Montag, **5. März 2012**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 220,00

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg 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 : 0941/280 899-122

II. Thema: Mietrechtsreform

Das Thema Mietrechtsreform geistert nun schon jahrelang seit der Koalitionsvereinbarung durch die Presse. Es liegt derzeit immer noch nur ein Entwurf zur Mietrechtsreform vor. Wann diese Reform in Kraft treten wird, ist ungewiss. Gerüchten zufolge, soll zunächst die Landtagswahl in Berlin abgewartet werden. Danach sollen die Weichen gestellt werden. Dies spricht dafür, dass frühestens Anfang 2012 mit einem Inkrafttreten der Reform zu rechnen ist.

Im Gegensatz zu der umfassenden Mietrechtsreform in 2001 wird es sich um eine punktuelle Reform handeln. Schwerpunkte dieser Reform werden bei der energetischen Modernisierung und einer erleichterten Kündigungsmöglichkeit und Räumungsvollstreckung liegen.

Besonders beim letzten Punkt kann mit politischem Widerstand gerechnet werden.

Der BWE Kreisverband Cham wird Sie näher informieren. Es macht wenig Sinn, bereits jetzt Entwürfe vorzustellen, wenn unsicher ist, wann und mit welchem Inhalt eine Reform erfolgen wird. Sobald die Reform in Kraft tritt, wird eine Informationsveranstaltung des BWE Cham stattfinden.

III. Thema: Wann kann der Mieter die Kautionsrückzahlung verlangen?

1. Einleitung

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

Bei beendeten 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.

2. Handlungsempfehlungen

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 Kautionsrückzahlung

Vermieter dürfen, wenn sie noch entsprechende Ansprüche haben, die Kautionsrückzahlung nicht kommentarlos auszahlen. Dies wird als stillschweigender Erlassvertrag gewertet, was selbst berechnete Ansprüche erlöschen lässt. Besser ist es, die Kautionsrückzahlung 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 Kautions 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 Kautions 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 Kautions. Seit der Mietrechtsreform ist es dabei gleichgültig, ob die Kautions 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.

3. Zusammenfassung

Die Kautions ist ein wichtiges Sicherungsmittel des Vermieters. Bereits bei der Vertragsgestaltung sollte aus Sicht des Vermieters unbedingt eine Kautions vereinbart werden. Eine frühzeitige Auszahlung kann schnell zum Nachteil werden, wenn der Mieter behauptet, dass der Vermieter damit zum Ausdruck gebracht hat, dass ihm keine Ansprüche zustehen. Bei zu erwartenden Betriebskostennachzahlungen sollte ein entsprechender Teil der Kautions einbehalten werden. Es ist besser das Geld zu haben, als dem Geld mit viel Zeit und wiederum Geldaufwand nachzulaufen.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender -

Anlage
Einladung