



... seit 1901

Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Vermieter kann Kautions auch nach Beendigung des Mietvertrages noch verlangen

In diesem Urteil stellt der BGH noch einmal unmissverständlich klar, dass der Anspruch des Vermieters auf Leistung einer Mietsicherheit (Kautions) nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses erlischt, sondern bei fortbestehendem Sicherungsbedürfnis auch danach noch geltend machen kann. Unter Hinweis auf eine bereits 1981 zum Pachtrecht ergangenen Entscheidung (vgl. BGH VIII ZR 332/79) vertritt der Senat die Ansicht, dass der Vermieter in dieser Situation nicht ohne weiteres auf den in seinen tatsächlichen und häufig umstrittenen Anspruch selbst verwiesen werden könne. Vorliegend hatte der Mieter statt der vereinbarten Barkautions eine befristet Bankbürgschaft geleistet, die erloschen war. Darin sahen die Richter die Annahme einer Leistung erfüllungshalber, mit der eine (gem. § 205 BGB die Verjährung hemmende) Stundung vereinbart sei, so dass wegen der Streitigkeiten um rückständige Mieten und Schadenersatz wegen Beschädigungen der Mietsache das Sicherungsbedürfnis fortbestehe und die Geltendmachung der Kautions ungeachtet der Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigt.

BGH Urt. v. 22.11.2011 – Az. VIII ZR 65/11

### Fehlerhafte Betriebskostenabrechnung, wenn notwendiger Vorwegabzug fehlt

Der BGH hat bereits in den Jahren 2006 (vgl. BGH VIII ZR 251/05) und 2010 (vgl. BGH VIII ZR 45/10) für den frei finanzierten Wohnraum entschieden, dass bei einem gemischt genutzten Gebäudekomplex ein fehlender Vorwegabzug für die Gewerbeeinheiten die Abrechnung nicht formell unwirksam mache. Dabei handle es sich lediglich um inhaltliche Fehler, die die materielle Richtigkeit der Abrechnung betreffen. Dieser Grundsatz gelte auch für den preisgebundenen Wohnraum, der in § 20 Abs. 2 Satz 2 NMV für solche Kosten, die nicht für Wohnraum entstanden seien, zwingend einen Vorwegabzug vorsehe. Dabei genüge es aber nicht, lediglich die um den Vorwegabzug bereinigten Gesamtkosten auszuweisen. Vielmehr müssten zunächst die „vollen“ Gesamtkosten angegeben werden. Nur so sei es letztlich für den Mieter ersichtlich, ob und in welcher Höhe Kosten vorab abgesetzt worden sind. Wird dies nicht gemacht, kann der Mieter eine Korrektur der Abrechnung verlangen.

BGH Urt. v. 07.12.2011 – VIII ZR 118/11

### Mieter – Tipp

Ein Makler darf höchstens zwei Monatsmieten (Kaltmiete ohne Betriebskosten/Heizung) zzgl. MwSt für die erfolgreiche Vermittlung einer Mietwohnung verlangen. Dies setzt aber voraus, dass zwischen Mietsuchendem und Makler ein Maklervertrag, der die Maklertätigkeit u. die Höhe der Provision festlegt, geschlossen werden. Das gilt auch, wenn der Wohnungssuchende sich auf ein Maklerinserat in der Zeitung meldet. Ein Vertrag kann auch mündlich geschlossen werden. Im Streitfall muss der Makler beweisen, dass er einen Anspruch auf Provision vereinbart und es zum Abschluss eines Mietvertrages gekommen ist.