

Neues aus der Rechtsprechung

Mietkaution dient nur der Sicherung: Während des laufenden Mietverhältnisses hat die Mietkaution, d.h. die vom Mieter geleistete Mietsicherheit nur eine Sicherungsfunktion, keine Befriedigungsfunktion. Das hatte schon der Bundesgerichtshof entschieden (BGH VIII ZR 234/13). Nach Beendigung des Mietverhältnisses gilt nichts anderes. Das bedeutet, der Vermieter darf nach Vertragsende nur wegen unstreitiger oder rechtskräftig – durch ein Gericht – festgestellte Ansprüche auf die Mietkaution zurückgreifen (LG Berlin 67 S 111/17). Ob im Mietvertrag eine abweichende vertragliche Vereinbarung möglich ist, z. B. ein Nachweisverzicht für das Bestehen einer gesicherten Forderung, ließ das Landgericht Berlin offen. Droht nach Beendigung des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter wegen streitiger Ansprüche, könne der Mieter im einstweiligen Verfügungsverfahren deshalb Unterlassung verlangen.

Fehlalarm: Der Mieter verletzt die ihm obliegende Obhutspflicht bereits dann, wenn sein Kochverhalten zu einer übermäßigen Rauch-, Dunst- oder Hitzeentwicklung führt und dadurch ein ordnungsgemäß installierter und intakter Rauchwarnmelder einen vermeidbaren Alarm bei der Feuerwehr auslöst (LG Frankfurt/Main 2-11 S 153/14). Zweimal musste die Feuerwehr anrücken, weil der im Flur der Wohnung installierte Rauchwarnmelder Alarm schlug. Zwar könne es bei einem normalen Kochvorgang zu einer starken Rauch-, Dunst- oder Hitzeentwicklung kommen. Da die Küche jedoch unstreitig über Tür und Fenster verfügt, hätte der Mieter den Rauch nicht aus der Küche heraus in den Flur und damit in Richtung Rauchwarnmelder ziehen lassen dürfen. Der erste Feuerwehreinsatz wurde mit 469 Euro in Rechnung gestellt und der zweite mit 165 Euro. Beim ersten Einsatz kam die Feuerwehr mit einem kompletten Einsatzzug, beim zweiten Einsatz hatte sie nur noch einen Erkundungstrupp entsandt.

Aktuelle Infos

- **Jamaika-Konsultationsgespräche:** Die ersten Konsultationsgespräche zum Thema Wohnen sind ohne greifbare und konkrete Ergebnisse zu Ende gegangen. CDU/CSU, FDP und Bündnis 90/Die Grünen haben bisher nur eine Reihe von zentralen Fragen der künftigen Wohnungs- und Mietpolitik aufgelistet. Antworten oder eine Einigung bei diesen Punkten gibt es bisher nicht. In der nächsten Woche sollen die Sondierungsgespräche bei diesen letztlich strittigen Punkten fortgesetzt werden. Bisher wurden überhaupt nicht über mögliche Neuregelungen zur Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach energetischen Sanierungen oder eine Korrektur des bestehenden Fördersystems, rechtssichere Grundlagen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums von 4 auf 10 Jahren und niedrigere Kappungsgrenzen gesprochen. Außerdem ist eine Erhöhung und Dynamisierung, d. h. automatische Anpassung, des Wohngeldes noch nicht thematisiert worden.
- **62.000 Umwandlungen:** In Berlin sind in den Jahren 2011 bis 2016 mehr als 62.000 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Nach Angaben der Senatsverwaltung war 2015 mit 17.244 Umwandlungen das bisherige Rekordjahr. 2016 waren es knapp 12.980. Mit der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und teuren Sanierungen geht meist eine Verdrängung der alten Mieter einher. In den seltensten Fällen kaufen Mieter ihre Wohnung selbst.
- **Bundesrat beschließt Neuregelung für Grundstücksvergabe:** Grundstücke des Bundes sollen und müssen künftig nicht mehr zum Höchstpreis in einem Bieterverfahren vergeben werden. An Kommunen und Länder soll ohne Bieterverfahren zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert verkauft werden. Werden auf den Grundstücken z.B. Sozialwohnungen gebaut, sollen die Flächen verbilligt abgegeben werden. Der Beschluss des Bundesrates vom 3.11.2017 wird jetzt dem Bundestag zugeleitet.

Mieter-Tipp

Mieterlexikon 2018/2019

Die Neuauflage des Mieterlexikons, die Ausgabe 2018/2019, ist jetzt erschienen. Der 700-seitige Ratgeber zum Preis von 13 Euro enthält alle wichtigen Informationen zum Thema Miete. Weit mehr als 2.000 Gerichtsurteile sind in diesem Nachschlagewerk des Deutschen Mieterbundes aufgeführt. Das Mieterlexikon ist bei den örtlichen Mietervereinen erhältlich oder kann direkt beim DMB-Verlag, 10169 Berlin, oder unter www.mieterbund.de bestellt werden (zzgl. Versandkosten).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



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