



**Helmut Domann, Vorsitzender
des Mieterbundes Wiesbaden**

Ein Vermieter darf bei Streit um die Berechtigung seiner Gegenansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht einseitig Rückgriff auf die Kautionsnahme nehmen, so der Vorsitzende des Mieterbundes Wiesbaden, Helmut Domann.

Immer wieder kommt es bei Beendigung eines Mietverhältnisses zwischen Vermietern und Mietern zum Streit über die Rückzahlung der Mietkaution.

Bei streitigen Ansprüchen keine Verwertung der Mietkaution

In den Beratungsstunden des Mieterbundes Wiesbaden stehen Streitigkeiten über die Kautionsrückzahlung an vierthäufigster Stelle. Nicht selten würden sich Vermieter wegen streitiger Forderungen gegen den Willen der Mieter aus der Kautionsnahme bedienen, indem sie einfach das Kautionsspargbuch auflösen oder eine erteilte Bürgschaft in Anspruch nehmen. Doch dies sei eindeutig rechtswidrig, erklärte Domann. Er verwies hierzu auf eine Entscheidung des Landgerichts Darmstadt (Az: 25 S 135/07).

Der rechtswidrigen Praxis vieler Vermieter habe das Landgericht Darmstadt einen Riegel vorgeschoben, indem es feststellte, dass der Vermieter die auf einem Spargbuch hinterlegte Kautionsnahme nur von dort abheben, das heißt einziehen darf, wenn er be-

rechtigte, verrechenbare Gegenforderungen hat. Wenn diese Ansprüche nicht unstreitig sind, muss er das Bestehen seiner Forderungen vorab auf dem Rechtsweg klären lassen. Für eine solche Klärung ist ein einstweiliges Verfügungsverfahren nicht geeignet, der Vermieter sei auf ein normales Klageverfahren zur Klärung seiner Ansprüche verwiesen. Die Mietkaution solle die Ansprüche des Vermieters lediglich sichern; sie sei jedoch kein Freibrief für ihn, die Kautionsnahme vor Austragung des Streits über seine vermeintlichen Forderungen in Anspruch zu nehmen.

Dagegen sei eine einstweilige Verfügung des Mieters zulässig, dem Vermieter die Verfügung über die Kautionsnahme zu untersagen. Es sei nämlich zu befürchten, dass durch eine Veränderung

des bestehenden Zustandes das Recht des Mieters, seine Kautionsnahme später unbeschadet zurückzubekommen, wesentlich erschwert wird. Denn auf dem Spargbuch sei die Kautionsnahme vom Vermögen des Vermieters angelegt und damit dem Zugriff etwaiger Gläubiger entzogen.

Wenn der Vermieter trotz Widerspruchs des Mieters die Kautionsnahme vom Spargbuch abhebt und seinem Vermögen zuführt, so ist die Gefahr des Gläubigerzugriffs offenkundig. Ein einstweiliger Verfügungsantrag des Mieters gegen den Vermieter, wonach die Kautionsnahme bis zur Klärung der Berechtigung der Ansprüche des Vermieters in einem selbstständigen Verfahren liegen bleiben müsse, hatte daher zu Recht Erfolg, so Domann. ■

Mieterbund fordert Schutz vor Mieterverdrängung

In den Beratungsstunden des Mieterbundes Wiesbaden mehren sich die Anfragen besorgter Mieterinnen und Mieter, ob der besondere Schutz vor Eigenbedarfskündigungen nach der Umwandlung ihrer Miet- in eine Eigentumswohnung auch weiterhin gelten wird. Der Mieterbund Wiesbaden hatte daher bereits im September die Wiesbadener Bundestags- und Landtagsabgeordneten aufgefordert, ihren Einfluss bei der Hessischen Landesregierung geltend zu machen und diese dazu zu bewegen, klar Position zu beziehen, wie sie es mit dem besonderen Kündigungsschutz der Mieter bei umgewandelten Mietwohnungen halten wird. Doch die Landesregierung hüllte sich bis Redaktionsschluss

dieser MieterZeitung-Ausgabe in Schweigen.

Der Bundesgesetzgeber hat die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete festzulegen, in denen Erwerber von Mietwohnungen, die zuvor in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, für zehn Jahre nach Eigentumserwerb am Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung gehindert sind. Diese Vorschrift wurde erlassen, um Mieter in bestimmten Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage vor dem Verlust ihrer Wohnung zu schützen. Die Vorschrift gilt derzeit in zwölf Städten des Rhein-Main-Gebietes, darunter auch Wiesbaden.

Dieser besondere Schutz droht zum 31. Dezember 2009 auszulaufen, wenn die Hessische Lan-

desregierung die Verordnung nicht verlängert oder keine neue Verordnung erlässt. Obwohl sich insgesamt zehn Kommunen, darunter auch Wiesbaden, sehr deutlich für eine Beibehaltung der verlängerten Kündigungsbeschränkungen in ihren Städten ausgesprochen hatten, lässt sich die Landesregierung offensichtlich mit ihrer Entscheidung Zeit und bringt viele Mieter damit um ihre Ruhe.

Der Wohnungsmarkt ist nicht nur nach der Einschätzung des Mieterbundes, sondern auch nach Einschätzung der zuständigen Stellen der Landeshauptstadt Wiesbaden sehr angespannt, was sich auch darin abzeichnet, dass die Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche ein überdurchschnittlich hohes Ni-

veau ausweisen. Wer die Miethöhen kennt, weiß, wie schwierig es für die Mieter ist, preiswerten Wohnraum auf dem freien finanzierten Wohnungsmarkt zu bekommen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ständig ab. Auf dem Arbeitsmarkt sind die langfristigen Folgen der Finanzkrise nicht abzusehen, und an dieser Situation wird sich auch über kurz oder lang nichts ändern.

Wenn die Kündigungssperreverordnung nicht verlängert wird, ist zu befürchten, dass die betroffenen Mieterhaushalte wieder zum Spielball von Umwandlungsspekulanten werden, die den Mieterinnen und Mietern das Leben schwer machen. ■

Kein Kündigungsausschluss für Studenten

Gerade hat für die Studierenden das Wintersemester begonnen. Wohl dem, der eine Bleibe gefunden hat. Für viele, die noch auf Zimmer- oder Wohnungssuche sind, wird in Anbetracht der angespannten Wohnungsmarktlage häufig das Motto gelten: „Friss, Vogel, oder stirb!“

Da werden dann auch so manchem Studierenden Mietvertragsklauseln präsentiert, die rechtlich zumindest zweifelhaft sind. Der Mieterbund Wiesbaden nimmt den Semesterbeginn zum Anlass, die Studierenden, aber auch die Vermieter auf eine neue Entscheidung des Bundes-

gerichtshofs vom 15. Juli 2009 (Az: VIII ZR 307/08) hinzuweisen. Danach darf Studenten nicht das Recht abgeschnitten werden, einen Mietvertrag jederzeit mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu beenden. Im konkreten Fall hatte die Vermieterseite eine Klausel in den Vertrag hineingeschrieben, wonach „das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Parteien“ für zwei Jahre ausgeschlossen ist.

Wie der Geschäftsführer des Mieterbundes Wiesbaden, Jost Hemming, in einer Presseverlautbarung mitteilt, hat der Bundesgerichtshof eine derartige

Klausel für unzulässig erklärt und dies damit begründet, dass gerade Studenten ausbildungsbedingt ein gesteigertes Interesse an der Wahrung ihrer Flexibilität haben, dem derartige Kündigungsbeschränkungen diametral entgegenstehen. Viele würden oftmals nach wenigen Monaten feststellen, dass das begonnene Studium nicht das Richtige für sie ist, für andere sei in späteren Ausbildungsphasen ein Auslandsaufenthalt sinnvoll oder sogar erforderlich. Die daraus resultierende notwendige Flexibilität werde daher durch solche Klauseln er-

heblich eingeschränkt und benachteilige den Mieter unangemessen.

Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung zu erkennen gegeben, dass auch bei anderen Schul- und Ausbildungsverträgen ähnliche Anforderungen zu stellen sind. Auch hier könne ein Kündigungsausschluss unwirksam sein, weil dem Einzelnen zugebilligt werden muss, „etwaige Fehlentscheidungen ohne gravierende, insbesondere ohne wirtschaftlich vielfach nicht mehr tragbare Belastungen korrigieren zu können“.

Energiesparkonto für Mieter

„Wie hoch ist mein Energieverbrauch?“ „Was haben meine Energiesparmaßnahmen wirklich gebracht?“ und „Wie kann ich meine Energiekosten weiter senken?“. Bisher sind die Energiespar-Potenziale im Bereich vermieteter Wohnungen oft unbekannt und ungenutzt. Der Deutsche Mieterbund bietet gemeinsam mit co2online gemeinnützige GmbH den Mitgliedern der örtlichen Mietervereine einen kostenlosen Service an: das Energiesparkonto für Mieter, der persönliche Assistent zur Senkung der Energiekosten und zum Schutz des Klimas.

Auch die Mitglieder des Mieterbundes Wiesbaden können unter Angabe eines Codes ihr persönliches Konto eröffnen. Die Kontoführungsgebühr von jährlich zwölf Euro entfällt. Den Zugang zu diesem Onlineportal findet man auf den Internetseiten des Vereins www.mieterbund-wiesbaden.de unter „Infos/Downloads“. Den Zugangscodes erhalten die Mitglieder entweder durch Blick in die aktuelle Ausgabe der MieterZeitung oder auf der Geschäftsstelle des Vereins.

Nach einer erfolgreichen An-

meldung richtet der Nutzer sein persönliches Wohnprofil ein. Hinterlegt er regelmäßig Daten aus seiner Energie-Abrechnung und Zählerstände, kann das Konto umgehend den persönlichen Energiehaushalt abbilden. Übersichtlich zeigen Auswertungen und Grafiken, ob Verbrauch, CO₂-Emissionen und Kosten sich geändert haben. Prognosen errechnen die zukünftige Energiebilanz. Mit wenigen Klicks erhält der Nutzer individuelle Hilfestellungen, wie er seinen Verbrauch senken kann. Weiterführende Ansprechpartner können direkt kontaktiert werden.

Das Energiesparkonto wird wie ein Online-Bankkonto geführt. Natürlich können mit dem Energiesparkonto keine Überweisungen oder Daueraufträge veranlasst werden, dafür bringt es aber, ähnlich wie ein Bankkonto, Zinsen. Einsparungen sind schon mit kleinen Maßnahmen wie Austausch von Thermostatventilen und Einsatz von Energiesparlampen möglich. Sobald einmal eine Verbesserungsmaßnahme angestoßen wurde, zeigt das Energiesparkonto, ob sich diese auch auf die Energie- und Kostenbilanz ausgewirkt hat. ■

RechtsberaterInnen beim Mieterbund Wiesbaden



Gabriele Riganti

Heute: Die Juristin Gabriele Riganti, geboren am 4. Februar 1955 in Michelstadt/Odenwald, verheiratet, zwei Kinder (14 und 20). Nach dem Abitur (1974), Studium der Sozialarbeitswissenschaft (1974 bis 1978) und anschließendem Auslandsaufenthalt (Lateinamerika), folgte das Studium der Rechtswissenschaft an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität

in Frankfurt/Main (1981 bis 1987).

1989 Beginn ihrer Rechtsberatungstätigkeit beim Mieterbund Wiesbaden. Gabriele Riganti betreute zeitweise auch die Außenstellen in Oestrich-Winkel, Taunusstein und Kostheim.

Sie absolviert zurzeit eine Zusatzausbildung zur Mediatorin.

Hobbys: Joggen, Wandern, Kochen und Frankreich.

Der Mieterbund Wiesbaden wünscht allen Mitgliedern ebenso wie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein frohes Weihnachtsfest sowie Gesundheit, Glück und Erfolg für das Jahr 2010!