

Keine erneute Kautionsleistung an Grundstückserwerber

Beim Verkauf eines Grundstücks ist der Mieter nicht verpflichtet an den Erwerber eine erneute Kautionsleistung zu leisten, wenn er, der Mieter, bereits an den Veräußerer als Vermieter eine entsprechende Kautionsleistung geleistet und dieser ihm diese zurückerstattet hat. Ausnahmsweise kann der Mieter aber nach Treu und Glauben verpflichtet sein, die vereinbarte Kautionsleistung erneut an den Erwerber als neuen Vermieter zu leisten, wenn er, der Mieter, einer Übertragung der Mietsicherheit, hier in Gestalt eines verpfändeten Sparbuches, auf den Erwerber nicht zugestimmt und daher aus diesem Grunde die Bank das verpfändete Sparbuch an die Mieter zurückgegeben hat. (BGH-Urteil VIII ZR 206/10)

Prüf- und Anzeigepflichten für zentrale und dezentrale Warmwasserbereitungsanlagen

Seit dem 01. November 2011 müssen „Eigentümer, Betreiber und Vermieter“ einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung mit einem Speichervolumen von mehr als 400 Liter und/oder mehr als 3 Liter Inhalt in jeder Rohrleitung zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle **unverzüglich dem Gesundheitsamt anzeigen**.

Die Anzeigepflicht dürfte wohl alle vermieteten Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Warmwassererwärmung betreffen. Aber auch eine dezentrale Wassererwärmung, z. B. mittels Durchlauferhitzers kann unter die Anmeldepflicht fallen, wenn sich mehr als 3 Liter Inhalt in jeder Rohrleitung zwischen dem Trinkwassererwärmer und der ersten Entnahmestelle befindet.

Für die Berechnung des Inhaltes von Rohrleitungen könnte folgende nach Rohrdurchmesser und -länge aufgeschlüsselte Tabelle benutzt werden.

Rohrleitung in Zoll	½	¾	1
Inhalt I/je m	0,2	0,37	0,58
Rohrlänge in m für 3 I	15	8,11	5,17

Für die Meldung sollten die insbesondere vom Gesundheitsamt Rostock herausgegebenen Meldeformulare verwandt werden. Eigentümer, Betreiber und Vermieter, die der unverzüglichen Meldung nicht nachkommen, können mit einem Bußgeld belegt werden.

Weiterhin müssen Eigentümer die erstmalige Inbetriebnahme, die Wiederinbetriebnahme oder bauliche oder bautechnischen Veränderungen einer solchen Anlage, die auf die Beschaffenheit des Trinkwassers wesentliche Auswirkungen haben können, dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzeigen. Auch eine Stilllegung der Anlage muss innerhalb von drei Tagen angezeigt werden.

Neben der vorbenannten Anzeigepflicht ist der Vermieter weiterhin verpflichtet, jährlich an mehreren Stellen Wasserproben zu entnehmen und diese auf Legionellen untersuchen zu lassen.

Bei dem dadurch auf Vermieterseiten entstehenden Kosten dürfte es sich um Betriebskosten handeln, die der Vermieter auf den Mieter verlagern kann.

Zahlung der Mietsicherheit nur bei Benennung eines insolvenzfesten Kontos durch den Vermieter.

Nach Abschluss eines Mietvertrages machte der Mieter die Zahlung der vereinbarten Mietsicherheit davon abhängig, dass der Vermieter ihm ein insolvenzfestes Konto benannte. Der Vermieter war der Meinung, dass er ein Mietkautionkonto nicht vorab mitteilen müsste und kündigte das Mietverhältnis wegen der fehlenden Kautionsleistung. Die vom Vermieter daraufhin erhobene Räumungsklage hatte vor dem Bundesgerichtshof keinen Erfolg, da nach Auffassung des achten Zivilsenates des Bundesgerichtshofes der Mieter die Kautionsleistung davon abhängig machen darf, dass der Vermieter zuvor ein insolvenzfestes Konto benennt. (VIII ZR 98/10)

Überlassung der Wohnung nach Zahlung der ersten Miete und Kautionsrate

Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, wonach sich der Vermieter erst nach Zahlung der ersten Miete und der ersten Kautionsrate zur Übergabe der Wohnung an den Mieter verpflichtet sein soll, ist wirksam. Dies entschied das Landgericht Bonn in einem Beschluss vom 01. April 2009 (6 T 25/09) Diese formularmäßige Regelung kann in dem Mietvertrag auch dann aufgenommen werden, wenn die Zahlung der Miete im Voraus spätestens zum dritten Werktag eines Monats vereinbart ist.

Keine Verpflichtung des Wohnraumvermieters zur Erstellung einer so genannten Mietschuldenfreiheitsbescheinigung.

Der Vermieter forderte von den Mietbewerbern eine Bescheinigung des Vorvermieters, dass während des Laufes des alten Mietverhältnisses keine Mietrückstände entstanden sind. Deshalb forderten die Mieter von ihrem „Altvermieter“ die Ausstellung einer entsprechenden „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“. Der Bundesgerichtshof entschied mit Urteil vom 30. September 2009 (VIII ZR 238/08), dass der Vermieter nicht verpflichtet sei, seinem bisherigen Mieter eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen. Der Mieter könne lediglich die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter erbrachten Mietzahlungen verlangen.