

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Notarielle Unterwerfungserklärung ist keine zusätzliche Mietsicherheit

Im Vertrag hatten der Vermieter und eine GmbH und deren Geschäftsführer als Mieter neben der Zahlung einer Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten eine notarielle Unterwerfungserklärung vereinbart. Darin heißt es: „Die Mieter unterwerfen sich als Gesamtschuldner wegen der Zahlungsforderungen des Vermieters aus dem Mietvertrag ... der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen.“ Als es zum Streit zwischen den Mietparteien kommt, argumentierte der Mieter, es läge ein Fall von „Übersicherung“ vor. Zusätzlich zur Mietkaution dürfe der Vermieter keine weiteren Sicherheiten fordern.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 76/16) bestätigte, dass die höchstzulässige Mietkaution auf drei Monatsnettomieten begrenzt ist und hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen unwirksam sind. Eine Unterwerfungserklärung sei aber einer Sicherheit, wie zum Beispiel einer Mietkaution, nicht gleichzustellen. Die Unterwerfungserklärung bietet dem Vermieter keine zusätzlichen Zugriffsmöglichkeiten, wie zum Beispiel eine Barkaution, ein verpfändetes Sparbuch oder die Bürgschaft eines Dritten, sondern ermöglicht es ihm lediglich, seine Ansprüche sofort aus dem Vermögen der Mieter zu befriedigen, ohne dass er sich vorher für die Zwangsvollstreckung einen Titel gegen die Mieter besorgen muss. Die Unterwerfungserklärung verstoße hier auch nicht gegen die guten Sitten, da die Mieter geschäftserfahren gewesen seien, der Geschäftsführer der GmbH keine Schufa-Auskunft beibringen konnte und über keine Meldeanschrift in Deutschland verfügte.

Da die Vereinbarung der Unterwerfungserklärung eine Individualvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter war, ließ es der Bundesgerichtshof offen, ob eine vergleichbare Regelung in einem Formularmietvertrag unwirksam sein könnte.

## Aktuelle Infos

- **Deutschlands Städte wachsen:** Gründe für die steigenden Einwohnerzahlen in den Städte sind u.a. ein Anstieg der Geburtenzahlen und eine wachsende Beliebtheit der Städte bei Ausländern, deren Anteil an Zugezogenen betrug 2016 nach Darstellung des Handelsblattes zwischen 47 % (Köln) und 63 % (Berlin und München). In Frankfurt lag der Ausländeranteil unter den Zugezogenen bei 62 %, es folgen Düsseldorf (56 %) und Hamburg (50 %). Der Ausländeranteil insgesamt schwankte in diesen Städten zwischen 16,7 % (Hamburg) und 28,3 % (München). Dort sind gleichzeitig die Geburtenzahlen seit dem Jahr 2000 um 26 % gestiegen, in Köln um 22 %, in Frankfurt um 21,5 %, in Düsseldorf um 15,7 %, in Berlin um 13,9 % und in Hamburg um 13,8 %.
- **Zwangshaft für Zweckentfremder:** In München muss zum ersten Mal ein Mieter in Zwangshaft, weil er seine Wohnung über Monate hinweg immer wieder illegal zu hohen Preisen an wechselnde Untermieter weitervermietet hatte. Alle anderen Mittel gegen ihn hätten sich als wirkungslos erwiesen. Das Münchener Sozialreferat hat Ersatzzwangshaft beantragt, das Verwaltungsgericht hat dem Antrag stattgegeben und der Mieter ist jetzt zur Fahndung ausgeschrieben. Er muss sich in Kürze in der Justizvollzugsanstalt einstellen. Mit der Zwangshaft soll der Mieter gezwungen werden, sein Vermietungsgeschäft einzustellen.
- **Hamburg kauft Gasnetz zurück:** Die Stadt Hamburg hat zum 1. Januar 2019 das Gasnetz der Stadt vollständig zurückgekauft. Damit setzt die Stadt einen Volksentscheid von September 2013 um. Nach dem Kauf des 74,9-prozentigen, größten Anteils des bisherigen Mehrheitsgesellschafters E.ON zum Preis von 275 Millionen Euro hält die Stadt nun wieder 100 % der Anteile an der Hamburg Netz GmbH.

## Wohnungspolitische und mietrechtliche Forderungen zur Bundestagswahl 2017 (Teil 7)

Der Deutsche Mieterbund hat einen Forderungskatalog zur Bundestagswahl 2017 aufgestellt. Über die einzelnen Forderungen werden wir fortlaufend informieren:

Nicht nur die Mietpreisbremse muss funktionieren, auch die „Mietwucher-Vorschrift“ im Gesetz muss so reformiert werden, dass völlig überzogene und überteuerte Mieten wieder als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

Vor allem aber sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierungen spürbar zu begrenzen. Eigentlich gehört die Möglichkeit, 11 % der Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umzulegen, abgeschafft. Zumindest müssen der 11-Prozent-Satz deutlich gesenkt und Obergrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen eingeführt werden.



**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**  
2015/2016  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)