

## Neues vom Bundesgerichtshof

### „Uralt“-Kautiön muss nicht verzinst werden

Nach dem Gesetz muss die Mietkautiön verzinst werden. Hier hatten Mieter und Vermieter aber beim Abschluss des Mietvertrages im Jahr 1966 eine unverzinsliche Mietkautiön in Höhe von 500 DM vereinbart. Nach Beendigung des Mietverhältnisses 2015 forderte der Mieter die Rückzahlung des Kautiönsguthabens plus Zinsen, insgesamt 670,02 Euro. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 92/17) stellte jetzt klar, der Ausschluss der Kautiönverzinsung in einem Wohnraummietvertrag aus dem Jahr 1966 stelle keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, weil der Vermieter 1966 zu einer Verzinsung noch nicht verpflichtet war. Der Gesetzgeber hatte erst 1980 für den sozialen Wohnungsbau und am 20. Dezember 1982 für frei finanzierte Wohnungen eine Verzinsungspflicht für Mietkautiönen in das Bürgerliche Gesetzbuch eingeführt. Die heutige Kautiönregelung im Gesetz stammt von 2001 und bestimmt, dass die Kautiön verzinslich anzulegen ist und die Zinsen dem Mieter zustehen. Die Gesetzesvorschrift gilt auch für Mietverträge, die im Jahr 2001 schon bestanden - es sei denn, die Verzinsung der Kautiön war bei vor 1983 abgeschlossenen Mietverträgen ausdrücklich ausgeschlossen. Ohne eine ausdrückliche Regelung zur Verzinslichkeit der Mietkautiön muss der Vermieter auch eine 1972 vereinbarte Mietkautiön verzinsen (BGH VIII ARZ 3/82).

**Fazit:** Die Kautiön muss verzinst werden bei Mietvertragsabschlüssen ab 1983 - egal, was hierzu im Mietvertrag steht.

Bei älteren Mietverträgen (vor 1983), in denen die Verzinsung der Kautiön vertraglich ausgeschlossen ist, kann der Mieter keine Zinsen fordern.

Enthält der ab 1972 geschlossene Mietvertrag keine Regelung, ob die Kautiön zu verzinsen ist oder nicht, muss der Vermieter Zinsen zahlen.

## Aktuelle Infos

**Bundesrat schlägt Nachbesserungen vor:** Das von der Bundesregierung beschlossene und vom Bundestag in die Ausschüsse verwiesene Mietrechtsanpassungsgesetz sollte nachgebessert werden.

- Der Bundesrat hat vorgeschlagen, bei der Mietpreisbremse die Rückpflicht für Mieter durch eine verbraucherfreundliche Regelung zu ersetzen. Außerdem soll die Bundesregierung die Mietwuchervorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz praxistauglich reformieren.
- Der Betrachtungszeitraum bei der Vergleichsmiete soll von 4 auf 8 Jahre verlängert werden. Dann müssten bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht nur die teuren Vertragsabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre, sondern die der letzten 8 Jahre berücksichtigt werden.
- Auch der Bundesrat spricht sich dafür aus, Mieterhöhungen nach Modernisierungen einzuschränken und die Modernisierungsumlage von 11 % auf 8 % abzusenken. Anders als die Bundesregierung, will der Bundesrat aber, dass die Absenkung der Modernisierungsumlage bundesweit gelten soll und nicht nur in einzelnen Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Außerdem kritisiert der Bundesrat, dass die Absenkung der Modernisierungsumlage nur für 5 Jahre gelten soll. Er fordert eine unbefristete Absenkung der Umlage.
- Beim Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus kritisiert der Bundesrat, wie auch der Deutsche Mieterbund, dass keine Mietobergrenze für den steuerlich geförderten Mietwohnungsneubau vorgesehen ist. Konsequenz ist, so der Bundesrat, dass Vermieter in diesem Neubaubereich jede x-beliebige Miete fordern könnten. Wohnungen im mittleren Preissegment würden so nicht entstehen.

## Mieter-Tipp

### Hausflur und Treppenhaus (10)

Hausflur und Treppenhaus sind Gemeinschaftsräume und mitgemietet. Mieter dürfen sie natürlich nutzen, aber die Rechte der Nachbarn sind zu beachten.

**Haustür abschließen:** Eine Regelung im Mietvertrag, wonach Mieter verpflichtet sind, die Haustür ständig verschlossen zu halten, ist unwirksam. Es kann keine Pflicht zum Verschließen eines Fluchtweges geben (AG Köln 203 C 319/16). Und auch nach Ansicht des Landgerichts Frankfurt (2-13 S 127/12) dürfen die Wohnungseigentümer nicht beschließen, dass die Haustür von 22.00 bis 6.00 Uhr verschlossen sein muss. Denn dadurch würde in Notsituationen eine Fluchtmöglichkeit erschwert. Aber: Das Landgericht Köln (1 S 201/12) stellte zwar klar, es gebe keine gesetzliche Pflicht zum Abschließen der Tür, aber der Erdgeschossmieter könne per Mietvertrag oder Hausordnung verpflichtet werden, die Tür nachts abzuschließen. Auch das Amtsgericht Hannover (144 C 8633/06) hielt eine vertragliche Pflicht zum Türabschließen für zulässig.



**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...](#)



Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2018/2019  
Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung  
**DMB DEUTSCHER MIETERBUND**

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