

Mandanten-Information 1/2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mietsicherheit und Betriebskostennachzahlung

In der Praxis war fraglich, ob der Vermieter berechtigt ist, die Mietkaution oder einen Teil davon zur Absicherung einer eventuellen Nachforderung zurückzubehalten.

Der BGH entschied mit Urteil vom 18.01.2006 – VIII ZR 71/05 – zugunsten der Vermieter, dass die Mietkaution auch noch nicht fällige Ansprüche sichert, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, und erstreckt sich damit auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist.

Es wird jedoch vom Vermieter teilweise verlangt, den voraussichtlichen Nachzahlungsbetrag überschlägig zu ermitteln, um den „angemessenen“ Teil der zurückzubehaltenden Mietkaution bestimmen zu können. Die wiederum soll der Vermieter auf der Grundlage der letzten vorliegenden Abrechnung vornehmen.

Damit Streit um die Höhe des Einbehalts vermieden werden kann, wird dem Vermieter nunmehr empfohlen, mit dem Mieter, z. B. bei der Wohnungsübergabe eine Vereinbarung zu treffen, dass dieser sich bei Auszug verpflichtet, eine „Sonderbetriebskostenvorauszahlung“ zu zahlen, die von der Kautionsabziehung abgezogen ist. Zudem hätte eine solche Vereinbarung für den Vermieter den Vorteil, dass es sich dann nicht mehr um einen Kautionsbetrag handelt, der getrennt anzulegen und zu verzinsen ist.

Änderung des Unterhaltsrechts

Das geplante Gesetz zur Änderung des Unterhaltsrechts wird voraussichtlich am 01.07.2007 in Kraft treten. Ein Ziel des Gesetzesvorhabens ist die bessere Förderung des Kindeswohls.

Dies will der Gesetzgeber durch eine Änderung der Rangfolge im Unterhaltsrecht und eine Besserstellung nicht verheirateter Mütter und Väter, die Kinder betreuen, erreichen.

Nach noch bestehender Rechtslage muss sich das unterhaltsberechtignte Kind im Mangelfall, d.h., wenn das Einkommen des Unterhaltsverpflichteten zur Befriedigung aller Unterhaltsansprüche nicht ausreicht, den ersten Rang mit geschiedenen und aktuellen Ehegatten teilen. Innerhalb des ersten Ranges wird der erste Ehegatte in bestimmten Fällen gegenüber dem zweiten Ehegatten privilegiert. Beide Ehegatten werden wiederum gegenüber der nicht verheirateten Mutter (bzw. Vater) bevorzugt.

Künftig wird der Kindesunterhalt Vorrang vor allen anderen Unterhaltsansprüchen haben, mithin allein den ersten Rang einnehmen. Im zweiten Rang werden sich künftig alle Ehegatten, aber auch die nicht verheiratete Mutter (bzw. Vater), die alle Kinder zu betreuen haben sowie die Ehegatten bei langer Ehedauer befinden. Der geschiedene Ehegatte, der nur verhältnismäßig kurz verheiratet war und keine Kinder betreut, wird sich künftig nur noch im dritten Rang wiederfinden.

Daher sollten bereits jetzt die geplanten Änderungen bei Beratungen und Vereinbarungen zum Unterhalt beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob
Rechtsanwalt