

WOHNEN IN HOYERSWERDA

DIE ZEITUNG FÜR DIE
MIETER DER WOHNUNGSGESELLSCHAFT
MBH HOYERSWERDA



BAUMASSNAHMEN

- Modernisierung & Instandsetzung
Th.-Storm-Straße erhält
neue Balkone

mehr ab Seite **04** ▶



ÜBER UNS

- Jahresabschluss - Das Geschäftsjahr 2013 der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

mehr ab Seite **06** ▶



MIETEN & WOHNEN

- Freier Wohnraum
- Freie Gewerberäume
- Freie Stellplätze

mehr ab Seite **10** ▶



ONLINEANGEBOT

Der Geschäftsbericht der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda für das Jahr 2013 steht auf unserer Internetseite zum Download für Sie bereit.

www.wh-hy.de

IMPRESSUM

Herausgeber/Redaktion

Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda
L.-Herrmann-Str. 92 02977 Hoyerswerda
Petra Scholz Tel. 03571 475-408 kontakt@wh-hy.de
www.wh-hy.de

Satz/Layout

Justdesign Agentur für Internet und Printwerbung
L.-Herrmann-Str. 94 02977 Hoyerswerda
Bettina Just Tel. 03571 603 703 info@justde-sign.de
www.justde-sign.de

Fotos

Fotolia: iagodina S. 03, Sergey Oganesev S. 03,
kids.4pictures S. 03, Tomasz Zajda S. 11,
Marcus Klepper S. 12, Sandor Jackal S. 12,
Justdesign: Jens Just

Die Mieterzeitung erscheint 4 mal im Jahr, die nächste Ausgabe im Dezember 2014.

INHALT

- 03 Veranstaltungstipps**
Warum in die Ferne schweifen? In Hoyerswerda und Umgebung ist auch Einiges los.
- 03 Winterspielplatz der KuFa Hoyerswerda**
Ab 18.10.2014 gibt es ihn wieder, den Winterspielplatz in Hoyerswerda.
- BAUMASSNAHMEN**
- 04 Modernisierung & Instandsetzung**
Wir informieren über aktuelle und geplante Bauvorhaben.
- ÜBER UNS**
- 06 Jahresabschluss**
Das Geschäftsjahr 2013 der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda
- SPLITTER**
- 08 Unsere neuen Auszubildenden**
Nancy Winkler und Nicole Brähmig verstärken unser Team.
- 09 „Verstrickt und zugenäht“**
Ein neuer Gewerberaummieter stellt sich vor
- MIETEN & WOHNEN**
- 10 Unsere Angebote**
Freier Wohnraum
Freies Gewerbe
Freie Stellplätze
- AKTUELL**
- 12 Rechtsecke**
Vermieter darf sich während des Mietverhältnisses wegen streitiger Forderungen nicht aus der Kautionsbedienungen

VERANSTALTUNGSTIPPS

Zeitraum Oktober bis Dezember 2014

04./05. Oktober 2014

Erntedankfest an der KRABAT-Mühle

04. Oktober 2014

Kirmes und Schlachtfest im Zeißighof

Bis 07. Oktober 2014

Symmetrie-Kunst in der Bibliothek Hoyerswerda - die Ausstellung zeigt Computergrafiken des Dresdner Künstlers Carsten Hohlfeld

17. Oktober 2014, 19:00 - 22:00 Uhr

„Mit Käpt´n Nemo in 80 Tagen um die Welt“ – Familienabend in der Bibliothek Hoyerswerda mit vielerlei Aufgaben für große und kleine Kinder



Die Aufgaben führen Euch durch alle Herren Länder, unter die Meeresoberfläche und rund um die Welt.

08./09. November 2014

Kunstmarkt der KuFa in der Lausitzhalle

28./29. November 2014

18. Liederfest Hoyschrecke in der KuFa

29. November 2014

Weihnachtsmarkt in den Ortsteilen Bröthen/Michalken und Zeißig

30. November 2014

Weihnachtsmarkt in den Ortsteilen Schwarzkollm und Knappenrode

12. bis 14. Dezember 2014

Teschenmarkt (Weihnachtsmarkt) in der Altstadt Hoyerswerda

27. Dezember 2014, 10:00 - 12:00 Uhr

Weihnachtsführung durch den Zoo

WINTERSPIELPLATZ DER KUFA HOYERSWERDA

Ab 18.10.2014 gibt es ihn wieder, den Winterspielplatz in Hoyerswerda.

Ort: ehemalige Volkshochschule in der H.-Mann-Straße 35

Öffnungszeiten: in den Herbstferien vom 18.10. bis 02.11.2014 tägl. 14:00 - 18:00 Uhr, ab 10.01.2015 Sa./So. sowie in den Winterferien täglich 14:00 - 18:00 Uhr

Eintritt: 1 Euro pro Tag/Person bei Gruppennutzung für Kindergeburtstage 10 Euro/Stunde

Ansprechpartner: Bettina Groß, Telefon: 0170 1713961

Außerhalb der regulären Öffnungszeiten kann der Winterspielplatz auch von Kita-Gruppen oder Grundschulkindern genutzt werden. Wer im Winterspielplatz Kindergeburtstag oder auch andere Feste feiern möchte, kann sich gern bei Frau Groß melden.

Mit dem Projekt soll Eltern und Kindern, dank freundlicher Unterstützung durch die Wohnungsgesellschaft mbH, eine Möglichkeit eröffnet werden, auch in der kalten Jahreszeit einen gemeinsamen Spielraum zu nutzen. Anliegen



ist nicht die ausschließliche Betreuung von Kindern, sondern das Unterbreiten eines Angebotes für Eltern mit Kindern und damit eine Festigung der Eltern-Kind-Beziehung.

Wir wünschen schon heute viel Spaß – das Team der Kulturfabrik Hoyerswerda

Gesonderte Angebote finden Sie als Aushang am Gebäude.

▣ BAUMASSNAHMEN

▣ TH.-STORM-STR. 4 A – C

An das Wohnhaus der Wohneigentumsanlage wurden nachträglich Balkonanlagen angebaut. Vor dem Einbau der Balkontür wurden die Heizkörper umverlegt und im bewohnten Zustand die Fensterbrüstung im Wohnzimmer ausgesägt. Die offene Gestaltung der Balkone fügt sich, anlehnend an bereits vorhandene Balkonanlagen, harmonisch in das Wohngebiet ein.



▣ RATZENER STR. 25 – 29

Die malermäßige Instandsetzung der Loggien der Hauseingänge 25 bis 27 ist abgeschlossen. Die Bauarbeiten in den Eingängen 28 und 29 werden Ende September beendet sein.





▣ AM ELSTERSTRAND 2 – 6

Die Fassade des Wohnhauses wurde gereinigt und erhält entsprechend dem neuen Farbprojekt ein verändertes Aussehen.

▣ B.-BRECHT-STR. 7 – 11 Teilsanierung

Die Fassade einschließlich des Sockelbereiches, die neuen Hauseingangsvordächer sowie die Außenanlagen sind fertig gestellt. Bis Anfang Oktober werden die Malerarbeiten in den Treppenhäusern, die Wärmedämmung der Kellerdecke und die Elektroarbeiten beendet.



▣ A.-BEBEL-STR. 25 A – C

Das Wohnhaus wurde nach den Abdichtungsarbeiten des Kellergeschosses Anfang September für die Sanierungsarbeiten an der Fassade eingerüstet. Rückseitig werden nachträglich Balkone angebaut. Dazu ist der ersatzlose Rückbau der Kellereingänge notwendig. Nach den erforderlichen Umverlegearbeiten der Heizungs- und Elektroinstallation wird die Fensterbrüstung im Wohnzimmer entfernt. Die obersten Balkone werden mit einem Balkondach ausgestattet. Angepasst an vorhande-



ne Balkonanlagen im Wohnareal wurde hier eine geschlossene Gestaltung des Brüstungsgeländers gewählt. Neben einer neuen Farbgebung der Fassade werden auch die Treppenhäuser und die allgemeinen Kellerbereiche malermäßig bearbeitet.

MODERNISIERUNG & INSTANDSETZUNG

Wir informieren über aktuelle Bauvorhaben.



▣ A.-SCHWEITZER-STR. Abbruch

Demontage eines Teilbereiches des Einganges Nr. 22. Danach erfolgt der Abriss des verbleibenden Teils der Nr. 22 und der Eingänge Nr. 20, 21.

▣ D.-BONHOEFFER-STR. 6 – 7 Sanierung der Balkone

Die Betonsanierungsarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen und der Austausch noch nicht erneuerter Fensteranlagen ist bereits erfolgt. Zurzeit werden auf den Balkonen Malerarbeiten sowie Beschichtungsarbeiten der Balkonfußböden ausgeführt. Es ist geplant, die Baumaßnahme bis Ende Oktober zu beenden.



JAHRESABSCHLUSS

Das Geschäftsjahr 2013 der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda richtet ihre regional begrenzten Aktivitäten ausschließlich an ihren traditionellen Geschäftsfeldern aus. Die Bestände in überwiegend guten Lagen mit einfacher bis sehr guter Ausstattung sichern ein angemessenes Wohnraumangebot für breite Schichten der Bevölkerung, so auch für einkommensschwache Bürger der Stadt.

Neben der Ausstattung von Wohnungen und insbesondere energetischen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden wird großer Wert auf ein gepflegtes Umfeld mit entsprechender Gestaltung gelegt. Dies ist natürlich in erster Linie für die Mieter gedacht, bildet aber gleichzeitig mehr oder weniger prägendes Element des Stadtbildes.

Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda leistet durch zielgerichtete Modernisierung und Instandhaltung der Häuser und Wohnungen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten Dienstleistungen rund um die Immobilie. Nach wie vor steht die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda zu ihrem Angebot für ein gutes und sicheres Wohnen mit fairen Mietverträgen.

Wirtschaftsbericht Erläuterung der branchenbezogenen Rahmenbedingungen

Die Entwicklung in Hoyerswerda ist weiterhin maßgeblich durch den demografischen Wandel geprägt, der zu weiterem Bevölkerungsrückgang und zum Anstieg des Altersdurchschnitts führt. Die Einwohnerzahl sank im Jahr 2013 um 1,9 % auf 34.611

Personen, bei einem Durchschnittsalter von 51,7 Jahren. Auf die Neustadt von Hoyerswerda entfallen 84,5 % der Bevölkerungsverluste. Die Anzahl der Haushalte ist gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % zurückgegangen und liegt nun bei 19.651 mit durchschnittlich 1,9 Personen je Haushalt. Der Arbeitsmarkt ist bei einer Arbeitslosenquote von 15,2 % unverändert kritisch einzuschätzen.

Das entstehende Lausitzer Seenland und die schon heute sichtbaren Zeichen für die beginnende Entwicklung der touristischen Infrastruktur werden der gesamten Region langfristig zu einer überregionalen Bedeutung verhelfen, von der eine Ausstrahlung auf Lebensqualität und wirtschaftliche Belebung auch für die Stadt Hoyerswerda erwartet wird.

Der Zentralpark - grüne Oase
im Herzen der Stadt

Unsere Mitarbeiter sind
gern für Sie da.



Bestand

Zum 31. Dezember 2013 verwaltete die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda 8.231 Wohnungen, 291 Gewerbeeinheiten und 239 Garagen.

Investitionen im Anlagevermögen

Im Jahr 2013 wurden in den Bestand insgesamt TEUR 4.146 investiert. Der Schwerpunkt der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit lag im Jahr 2013 bei den in der Neustadt gelegenen Objekten Bautzener Allee 45 - 51, Heinrich-Mann-Straße 1 - 6 und D.-Bonhoeffer-Str. 1 - 3 (Konrad-Zuse-Computermuseum).

Rückbau

Die für das Jahr 2013 geplanten Rückbaumaßnahmen wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Es sind ein Wohnhaus sowie von einem Wohnhaus zwei Eingänge mit insgesamt 137 Wohnungseinheiten und 9 Gewerbeeinheiten zurückgebaut worden. Die Rückbaukosten ohne die Aufwendungen für Freizug betragen TEUR 631.

Instandhaltung

Im Jahr 2013 wurden unter Berücksichtigung von Zuführungen zu den Rückstellungen für voraussichtlich unterlas-

sene Instandhaltung in Höhe von TEUR 435 für Instandhaltung insgesamt TEUR 7.695 aufgewendet.

Jahresergebnis

Für das Geschäftsjahr 2013 ergab sich ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 2.542.

Prognosebericht

Die Bewirtschaftung der Bestandsobjekte steht auch im Jahr 2014 im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda.

Von entscheidender Bedeutung für die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda ist nach wie vor die flexible Fortschreibung und Anpassung des Unternehmenskonzeptes an sich ändernde Rahmenbedingungen, ohne dabei auf Kontinuität zu verzichten. Die Verlässlichkeit gegenüber dem Mieter ist dabei ein wichtiges Kriterium.

Den Rückbau werden wir in 2014 fortführen. Für das kommende Geschäfts-

jahr rechnen wir daher mit sinkenden Sollmieten und einer Verminderung der Erlösschmälerungen. Die Nettomieten vermindern sich dabei geringfügig um rund 0,2 Mio. €.

Auch im Jahr 2013 bemühte sich die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, Wohn- und Lebensräume durch eine bedarfsgerechte Sanierung der Mietwohnungsbestände und individuelle Wohnungsangebote durch veränderte Grundrisslösungen zu schaffen.

Mitarbeiter und Geschäftsführung arbeiten konsequent an der weiteren Umsetzung des Unternehmenskonzeptes zur Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Alle Maßnahmen zusammengenommen bilden Voraussetzungen für die langfristige Strategie des Unternehmens. Die Tragfähigkeit des Unternehmenskonzeptes der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda bis zum Jahr 2016 gilt als gesichert.



„VERSTRICKT UND ZUGENÄHT“

Ein neuer Gewerberaum-
mieter stellt sich vor

Unser Sortiment umfasst ein großes Angebot an Wolle, Häkelgarn, Kurzwaren und Gardinen. Das Angebot von Stoffen haben wir stark erweitert und zusätzlich Nähmaschinen ins Programm genommen.

Wir haben hier unseren Platz gefunden und hoffen, dass uns unsere Kunden treu bleiben. Vielleicht können wir auch ein paar neue Gesichter begrüßen. Es muss ja nicht nur zum Stricken sein. Wir freuen uns auch über jeden, der einfach einen Kaffee trinken will.

Zum Abschluss möchten wir der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda danken, dass unsere Wünsche zur Gestaltung des Geschäftes, soweit das möglich war, berücksichtigt wurden.

Kerstin Roschke

Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 9 – 18 Uhr
Sa. 9 – 12 Uhr

Telefon: 03571 604237



Seit dem 1. Juli 2014 hat unser Handarbeitsgeschäft in der Heinrich-Mann-Str. 2 und 3 eine neue Heimat gefunden.

Wir haben uns viele Gedanken gemacht, wie wir unserem Geschäft auch Schwung geben können. Als Erstes musste ein neuer Name her, der

unser Sortiment zutreffend beschreibt. Es wurden viele Vorschläge diskutiert und wieder verworfen bis wir schließlich bei „Verstrickt & zugenäht“ hängen geblieben sind. Der Name war also gefunden und wir machten uns daran, ein neues Konzept zu erarbeiten. Wie können wir unseren Kunden unsere Produkte am besten näher bringen? So kamen wir auf die Idee, in unserem Geschäft ein paar Stühle und Tische aufzustellen. So können unsere Kunden hier bei einem Kaffee und vielleicht auch einem Stück Kuchen gemütlich verweilen. Sie können sich gegenseitig Tipps geben oder Muster austauschen. Natürlich geben unsere Verkäuferinnen auch gern ihr Wissen weiter.

UNSERE NEUEN AUSZUBILDENDEN



Nancy Winkler

Mein Name ist Nancy Winkler und ich bin 19 Jahre alt. Derzeit wohne ich in Senftenberg, wo ich auch die 10. Klasse in der „Dr.-Otto-Rindt-Oberschule“ beendete. Anschließend besuchte ich das Oberstufenzentrum „SeeCampus“ in Schwarzheide. Währenddessen reifte in mir der Gedanke, dass es an der Zeit ist, auf eigenen Beinen zu stehen

und selbstständig zu werden. Deshalb entschied ich mich dafür, eine Ausbildung zu beginnen. Ich suchte einen vielseitigen und interessanten Beruf mit guten Aussichten für die Zukunft, wo ich mit Menschen in Kontakt komme, aber auch mal Schreibtischtätigkeiten ausführen kann. Freunde haben mir den Beruf der Immobilienkauffrau empfohlen. Ich informierte mich genauer über diesen Beruf und hatte sogar die Möglichkeit, einem meiner Freunde bei seiner Arbeit als Immobilienkaufmann über die Schulter zu schauen. Schnell erkannte ich, dass das genau das Richtige für mich war.

Daraufhin bewarb ich mich bei der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda. Seit dem 1. September 2014 bin ich hier nun Auszubildende. Die Mitarbeiter sind sehr freundlich und gern bereit, mir umfangreiches Wissen zu vermitteln. Ich lerne jeden Tag etwas Neues dazu und gebe mir Mühe, das Gelernte bestmöglich anzuwenden. Es macht mir sehr großen Spaß hier zu arbeiten und mitzuwirken.

Falls auch Sie Interesse an einer ansprechenden und abwechslungsreichen Ausbildung haben, werden Sie Immobilienkaufmann/-frau bei der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda.



Nicole Brähmig

Mein Name ist Nicole Brähmig und ich bin 18 Jahre alt. Im Juni dieses Jahres schloss ich auf dem Friedrich-Engels-Gymnasium in Senftenberg erfolgreich mein Abitur ab. Meine Erkennungszeichen sind meine roten Haare und das freundliche Lächeln auf den Lippen. In meiner Freizeit treibe ich gern Sport und arbeite auch ab und zu ehrenamtlich. Bereits vor dem Abitur habe ich mir sehr viele Gedan-

ken gemacht, wie es mit meiner Zukunft weiter gehen soll. Mir war auf jeden Fall bewusst, dass ich erst einmal nicht studieren möchte. Somit kam ich zum Entschluss, eine Ausbildung anzustreben. Die Ausbildung sollte für mich vielseitig, interessant und abwechslungsreich sein. Der Beruf der Immobilienkauffrau beinhaltet genau diese Kriterien. In diesem Beruf hat man auch sehr viel mit Menschen zu tun. Ebenfalls positiv ist, dass die Arbeit sich in Außen- und Innendienst unterteilt und man somit nicht immer nur im Büro sitzt. Durch die Agentur für Arbeit habe ich erfahren, dass die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda Auszubildende sucht. Daraufhin schrieb ich meine Bewerbung, hatte kurze Zeit später ein Vorstellungsgespräch und bin nun seit dem 01.09.2014 als Azubi bei der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda tätig.

Am ersten Tag wurde uns das Unternehmen vorgestellt und wir durften die überaus freundlichen und offenen Mitarbeiter kennenlernen.

Mit diesen Voraussetzungen, freut man sich auf jeden einzelnen Tag der Arbeit. Und auf Grund dieser positiven Eindrücke, kann ich schon jetzt nach kurzer Zeit die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda für eine Ausbildung gern weiterempfehlen.



MIETEN & WOHNEN

NEUSTADT

Zweiraumwohnung mit Balkon

Saniert, H.-Mann-Str. 3, ca. 58 m² Wfl.,
5. Etage, Bad mit Fenster und gefliest,
Wohnküche, tapeziert

Miete: 293,00 € zzgl. NK

(B, 67,30 kWh/(m²a), FW, Bj 1976, Kl. B)



NEUSTADT

Dreiraumwohnung

Saniert, L.-Herrmann-Str. 12, ca. 73 m² Wfl.,
3. Etage, Küche mit Fenster, Bad und
Küche gefliest, Abstellkammer, tapeziert

Miete: 330,00 € zzgl. NK

(V, 84 kWh/(m²a), FW, Bj 1959)



NEUSTADT

Zweiraumwohnung mit Einbauküche

Saniert, K.-Zuse-Str. 13, ca. 54 m² Wfl., 4.
Etage, Küche mit Fenster, Bad und Küche
gefliest, Abstellkammer, tapeziert

Miete: 282,00 € zzgl. NK

(Das Gebäude ist ein Baudenkmal, daher ist
ein Energieausweis nicht erforderlich.)



NEUSTADT

Dreiraumwohnung mit Einbauküche

Saniert, L.-Herrmann-Str. 22, ca. 73 m²
Wfl., 4. Etage, Küche mit Fenster, Bad
und Küche gefliest, Abstellkammer,
tapeziert

Miete: 377,00 € zzgl. NK

(V, 78,90 kWh/(m²a), FW, Bj 1959)



NEUSTADT

Dreiraumwohnung

Saniert, Am Elsterstrand 2, ca. 60 m² Wfl.,
4. Etage, Küche/Bad mit Fenster und gefliest

Miete: 305,00 € zzgl. NK

(V, 89 kWh/(m²a), Gas, Bj 1961)

▶ **ALTSTADT**

Vierraumwohnung mit Balkon

Saniert, Rosenstr. 1, ca. 133 m² Wfl.,
2. Etage, Bad mit Dusche und Bade-
wanne, sep. WC, Bad und Küche ge-
fliest, Fußbodenheizung, Anstrich weiß,
Abstellkammer, Stellplatz im Innenhof
vorhanden

Miete: 789,00 € zzgl. NK

(Das Gebäude ist ein Baudenkmal, daher
ist ein Energieausweis nicht erforderlich.)



**ANSPRECHPARTNER
VERMIETUNGSBÜRO**

Ramona Dömmel
Daniela Höhna
Hartmut Jank

Tel. 03571 475 - 327

03571 475 - 313

03571 475 - 329

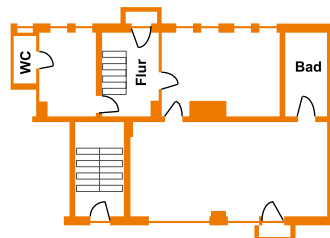
Fax 03571 475 - 328

E-Mail vermietung@wh-hy.de

Weitere Informationen, aktuelle
Wohnraumangebote und freie
Gewerberäume erhalten Sie im
Internet: www.wh-hy.de

**PFLICHTANGABEN IN
IMMOBILIENANZEIGEN**

1. Art des Energieausweises (Be-
darfs- oder Verbrauchsausweis)
– Abkürzung B oder V
2. Energiebedarfs- oder Energie-
verbrauchswert aus der Skala
des Energieausweises in kWh/
(m²a)
3. wesentlicher Energieträger für
die Heizung, z. B. Fernwärme –
Abkürzung FW oder Erdgas, Flüs-
siggas – Abkürzung Gas
4. Baujahr des Wohngebäudes –
Abkürzung Bj. ...
5. Energieeffizienzklasse des Wohn-
gebäudes bei ab 1. Mai 2014 er-
stellten Energieausweisen von A+
bis H – Abkürzung z. B. Kl. B



▶ **FREIE STELLPLÄTZE**

Hufelandstr. 2 – 6

Miete: 11,00 €/Monat

E.-Weinert-Str. 16 – 22

Miete: 12,20 €/Monat

Bautzener Allee 34 – 44

Miete: 11,00 €/Monat

▶ **FREIES GEWERBE**

Büro- oder Praxisräume

Schulstr. 19, ca. 97 m²

Miete: nach Vereinbarung

RECHTSECKE

Vermieter darf sich während des Mietverhältnisses wegen streitiger Forderungen nicht aus der Kautions bedienen

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 7. Mai 2014 entschieden, dass es dem Vermieter nicht gestattet ist, vom Mieter bestrittene Forderungen aus der Mietkaution zu entnehmen. Auch eine entsprechende Klausel im Mietvertrag ist unwirksam.

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung des Beklagten. Vereinbarungsgemäß zahlte die Mieterin 1.400 Euro auf ein Kautionskonto. Eine Zusatzvereinbarung der Parteien zum Mietvertrag bestimmt:

„Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.“



rin verlangt, den Betrag wieder auf dem Kautionskonto gutzuschreiben und insolvenzfest anzulegen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung des Vermieters zurückgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Vermieters, mit der er seinen Klageabweisungsantrag weiterverfolgt, blieb ohne Erfolg.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt war, die Kautions während des laufenden Mietverhältnisses wegen der von der Mieterin bestrittenen Mietforderungen in Anspruch zu nehmen. Das Vorgehendes Vermieters widerspricht dem in § 551 Abs. 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Treuhandcharakter der Mietkaution.

Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen.

Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. Die hiervon zum Nachteil der Mieterin abweichende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag ist deshalb gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

(Urteil des Bundesgerichtshofs vom 7. Mai 2014, Az: VIII ZR 234/13)



Als die Mieterin später eine Minderung der Miete geltend machte, ließ sich der Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses das Kautionsguthaben auszahlen. Die Miete-