

## Film, Vortrag und mehr

**DISKUSSIONEN** Energiewende ist Schwerpunkt der neuen Ökologie-Reihe im Schloss.

**LANDKREIS.** Im März dieses Jahres gibt es erneut die Veranstaltungsreihe „Ökologie im Schloss“ in Neukirchen b. Hl. Blut. Die Ökogruppe und der Arbeitskreis Soziales der lokalen Agenda 21 haben wieder für mittwochs interessante Vorträge oder Filme organisiert. Einen Schwerpunkt bildet dieses Jahr das Thema Energiewende. Zum Auftakt am Mittwoch, 6. März, gibt es den hochaktuellen Dokumentarfilm „Leben mit der Energiewende“, der seit einigen Wochen in vielen deutschen Kinos gezeigt wird. Am 13. März steht ein Tierschutzvortrag auf dem Programm. Die Tierheilpraktikerin Bettina Lorenz spricht zum Thema „Wohlbefinden, Freude und Gesundheit für Mensch und Tier“. Ein soziales Thema wird am 20. März im Mittelpunkt stehen. Den Abschluss der Veranstaltungsreihe bildet am 27. März eine Podiumsdiskussion zum Thema „Windkraft im Hohenbogenwinkel“ mit Kommunalpolitikern und anderen Sachkundigen. Die Moderation übernimmt Frank Betthausen von der Mittelbayerischen Zeitung. Die Veranstaltungen finden jeweils am Mittwoch um 19.30 Uhr im Pflegersaal des Wallfahrtsmuseums statt. Der Unkostenbeitrag beträgt zwei Euro. (kbr)

### KURZ NOTIERT

#### Ski und Langlauf gut am Hohenbogen

**LANDKREIS.** Am Hohenbogen liegen zwischenzeitlich bis zu einem Meter Schnee. Die Sesselbahn ist täglich ab 9 Uhr, der Schlepplift „Brünnlhang“ ab 10 Uhr in Betrieb, Dienstag bis Samstag ab 18.30 Uhr Flutlichtbetrieb. Die Winterrodelbahnen sind ebenfalls geöffnet und abends beleuchtet. Auch der Schlepplift Höllkreuz ist in Betrieb. Für die Langläufer sind im Neukirchener Ortsteil Neurittsteig 40 Kilometer Skate- und Klassik-Loipen gespürt. Dienstag, Donnerstag und Freitag von 18.45 bis 20.45 Uhr ist Flutlicht-Langlauf auf der Wiesenloipe. Auch die Schlittenbahn in Neurittsteig ist präpariert.

#### Mitgliederversammlung des Roten Kreuzes

**LANDKREIS.** Der Kreisverband des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK) führt am Samstag, 13. April, 13 Uhr in der Stadthalle Roding seine Mitgliederversammlung durch. Tagesordnung: Geschäftsbericht des Vorsitzenden, Finanzbericht, Bericht des Haushaltsausschusses, Grußworte der Ehrengäste, Neuwahl der Vorstandschaft und der Delegierten zur Bezirks- und Landesversammlung. Weitere Informationen: [www.kvcham.brk.de](http://www.kvcham.brk.de) (ftf)

#### Malteser-Fahrt für Senioren nach Neumarkt

**LANDKREIS.** Der Malteser Hilfsdienst lädt alle seine Senioren zur nächsten Ausflugsfahrt nach Neumarkt in der Oberpfalz ein am Donnerstag, 21. März. Ziel ist das Museum für historische Maybach-Fahrzeuge. Gemütliche Einkehr wird gehalten in Kümmersbruck. Abfahrtszeiten: 11.15 Uhr Stadelohe, Parkplatz; 11.25 Uhr Cham-West, Bushaltestelle; 11.40 Uhr Stamsried; 11.55 Uhr Röt, Malteser Rettungswache, Pfarrer-Schreiner-Straße 1. Voraussichtliche Rückkehr ist um 18 Uhr. Die Kosten für diese Fahrt werden nach der Teilnehmerzahl ermittelt, bleiben aber sicher erschwinglich. Die Malteser bitten um frühzeitige Anmeldung, spätestens jedoch bis 18. März, in der Kreisgeschäftsstelle Cham, Telefon (0 99 71) 80 38 88, unter [Martina.Vogl@malteser.org](mailto:Martina.Vogl@malteser.org) oder unter [www.malteser-cham.de](http://www.malteser-cham.de). Auch Rollstuhlfahrer werden sehr gerne mitgenommen.



Viel Spaß im Pulverschnee und ein prächtiger Panorama-Blick über die Skiberge im Lungau, all das bot die Skiwoche des Kreisjugendrings.

## Ski, Sonne, Spaß und Spiele im Pulverschnee

**FREIZEIT** Die traditionelle Skiwoche des Kreisjugendrings bot auch neue Pisten.

**LANDKREIS.** Viel Spaß bei Pulverschnee und traumhaften Pisten gab's bei der Skiwoche des Kreisjugendrings in St. Michael im Lungau. Im dortigen Jugendhaus war das Quartier. Und schon am ersten Tag wurden die tollen Skispisten der Skischaukel Katschberg-Aineck erkundet.

Am zweiten Skitag war das Skigebiet Großspeiereck Ziel der jungen Reisegruppe. Statt Lunchpaketen gab's diesmal ein warmes Mittagessen an reservierten Tischen in den Skihütten der jeweiligen Skigebiete. Erstmals in diesem Jahr konnte man die neue über neun Kilometer lange Talabfahrt nach St. Michael genießen, die bestens präpariert war. Auch die neue, rasante acht Kilometer lange Skiabfahrt nach Mauterndorf wurde an diesem Tag des öfteren gemeistert. Von dort erschließt eine neue Umlaufbahn das Skigebiet Grosseck. Den krönenden Abschluss der Skiwoche erlebten die Teilnehmer im Skigebiet Katschberg. Und von der urigen Gamskogelhütte gab's zuletzt einen grandiosen Blick über die Lungauer Bergwelt.

Die Abende standen ganz im Zeichen einer Spiele-Olympiade. Die jungen Teilnehmer kämpften in Zweier-Teams mit viel Ehrgeiz und unter größten Einsatz um Punkte. Als Lohn warteten leckere Sachpreise und Einkaufsgutscheine von Intersport Wanning und dem Modehaus Schödlbauer in Bad Kötzting.

Kreisjugendring Skicamp-Champion 2013 wurden Tanja Kolbeck mit Valentin Haimerl und Maxi Aschenbrenner beim Neunerl-Turnier, sowie Lisa Jobst mit Simone Dummer im Looping Lui Turnier vor Simon und Elke Bauer.

Neben Camp-Leiter Sepp Iglhaut junior gehörten dem Team die Profiskilehrer Michi Hüttinger, Sigi Peintinger, Manuel Nachreiner, Peter Schödlbauer sowie Snowboardlehrer Daniel Pehacek an.

Erstmals in diesem Jahr waren die jungen Teilnehmern in neuen, großzügigen Zwei- und Dreibettzimmern mit Dusche/WC und TV untergebracht, weil das JuFa-Hotel komplett renoviert wurde und mit Sauna und großzügigen Räumlichkeiten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Für nächstes Jahr ist die Skiwoche wieder in den Faschingsferien geplant.



Das Betreuer-Team bei der Skiwoche des Kreisjugendrings



Und am Abend gab's viel Spaß bei der Spiele-Olympiade.

## Was man zur Miet-Kaution alles wissen sollte

**SERIE** Komplizierte Rechtsfragen, wenn das Mietverhältnis auseinandergeht

### EIN PROBLEM? EXPERTEN-RAT IN ALLEN LEBENSLAGEN

VON DR. ANDREAS STANGL

**LANDKREIS.** Das Problem – die Rechtslage: Nach dem Sinn und Zweck der Kautions, den Vermieter abzusichern, können Ansprüche gegenüber dem Mieter sowohl im laufenden Mietverhältnis entstehen, insbesondere aber bei beendetem Mietverhältnis Bedeutung erlangen.

Bei beendetem Mietverhältnis ist der Vermieter aufgrund der Kautionsabrede verpflichtet, dem Mieter eine Abrechnung zu erteilen.

Es muss die Höhe der Kautions einschließlich der Zinsen feststellbar sein. Zudem müssen entsprechende Gegenforderungen des Vermieters nachvollziehbar nach Grund und Höhe ausgewiesen werden.

Damit die Kautions einschließlich Zinsen ordnungsgemäß aufgerechnet werden kann, sollte bei Bestehen mehrerer Forderungen gegenüber dem Mieter die Reihenfolge für die Aufrechnung ausdrücklich bestimmt werden.

Der Vermieter kann gegenüber dem Rückzahlungsanspruch des Mieters auch mit verjährten Forderungen aufrechnen, wenn seine Forderung zu der Zeit, zu welcher sie ausgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt war.

Ist die Forderung wegen Ablaufs einer Ausschlussfrist erloschen, kann nicht aufgerechnet werden. Dies hat beispielsweise bei Versäumung der Abrechnungsfrist für Betriebskosten Bedeutung, da mit Versäumung dieser Frist der Nachzahlungsanspruch verloren geht.

#### Offene Mietforderungen?

Der Mieter ist nicht berechtigt, gegenüber dem Vermieter noch offene Mietforderungen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen (Abwohnen der Kautions). Dies gilt nicht nur während, sondern auch nach Beendigung des Mietverhältnisses während der angemessenen Prüfungsfrist. Ursache hierfür ist, dass die Kautions erst zur Rückzahlung fällig ist, nachdem sämtliche Ansprüche des Vermieters, auch Rechtsverfolgungskosten, erfüllt sind.

Dem Vermieter steht zudem an der Kautions bzw. Teilen der Kautions ein Zurückbehaltungsrecht zu, sofern der Vermieter dem Grunde nach Forderungen gegenüber dem Mieter hat, deren Höhe er noch nicht abschließend beziffern kann. Ein Beispiel für einen Einbehalt ist eine noch ausstehende Betriebskostenabrechnung mit zu erwartenden Nachzahlungsbeträgen.

Erfolgreich handeln – was ist zu tun?

Der Vermieter sollte schnell Klarheit darüber gewinnen, ob und welche Ansprüche ihm gegenüber dem Mieter zustehen. Neben den Beschädigungen, die durch Einholung von Kostenvoranschlägen wertmäßig eingegrenzt werden können, ist insbesondere eine ausstehende Betriebskostenabrechnung von Interesse. Hierbei sollte auf die Abrechnungen der Vergangenheit abgestellt werden. Die Nachzahlungen, die sich dort ergeben, sind ein Grund entsprechende Teile der Kautions einzubehalten. Der Vermieter ist dann berechtigt, die Kautions oder Teile der Kautions einzubehalten.

Achtung, Falle 1 – Rückzahlung Kautions: Vermieter dürfen, wenn sie noch entsprechende Ansprüche haben, die Kautions nicht kommentarlos auszahlen. Dies wird als stillschweigender Erlassvertrag gewertet, was selbst berechtigte Ansprüche erlöschen lässt.

#### Kautions als Pfand?

Besser ist es, die Kautions zu behalten, wenn Ansprüche noch offen sind. Vermieter sollten, wenn tatsächlich eine Auszahlung oder eine teilweise Auszahlung aus bestimmten Gründen unumgänglich sein sollte, zumindest einen Vorbehalt machen. Auf diese Weise wird verhindert, dass die Auszahlung als ein Verzicht auf entsprechenden Ansprüche konstruiert wird.

Achtung, Falle 2 – Vermieter als Erwerber: Vermieter können ein Mietobjekt käuflich erworben haben, bei denen Mietverhältnisse bereits bestehen. Am Ende des Mietverhältnisses sieht sich der Vermieter überraschenderweise mit Rückzahlungsansprüchen des Mieters konfrontiert. Nach dem Gesetz haftet der Erwerber gegenüber dem Mieter auf Rückzahlung der Kautions.

**Vor dem Kauf weiterdenken!** Seit der Mietrechtsreform ist es dabei gleichgültig, ob die Kautions vom veräußernden Altvermieter dem Erwerber als neuen Vermieter ausgehändigt worden ist oder nicht. Vermieter müssen daher bereits bei Erwerb eines Objektes diesen Gesichtspunkt beachten im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen.

### UNSER EXPERTE



Andreas Stangl

► **Dr. Andreas Stangl**, Soziales der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

► **Stangl ist Autor** in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

► **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; Internet: [www.kanzlei-amsteinmarkt.de](http://www.kanzlei-amsteinmarkt.de).