

Landkreis ist ein Leistungs-Zentrum

LANDESPOLITIK Landrat Löffler kritisiert Zukunftsstudie.

LANDKREIS. Die Studie des Zukunftsrates stößt auch bei Landrat und Bezirksratspräsident Franz Löffler auf Unverständnis: „Die in der Verfassung verankerte Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Bayern lässt es nicht zu, nur die als ›Leistungscentren‹ bezeichneten Metropolregionen zu stärken und den ländlichen Raum in Ost- und Nordbayern abzuhängen. Auch der Landkreis Cham ist ein ›Leistungscentrum‹. Das haben wir doch in der Vergangenheit gerade im Landkreis Cham zur Genüge bewiesen.“ Für mich persönlich ist diese Studie ein weiterer Ansporn, die Gründung einer Europa-Region Donau-Moldau voranzutreiben, um ein Gegengewicht zu den Metropolen aufzubauen.

Recht im Online-Handel

RODING. „Wettbewerbsrecht im Online-Handel“ ist das Thema eines Vortragsabends am 15. Februar, von 18 bis 20 Uhr im Innovations- und Gründerzentrum (IGZ) Roding. Rechtsanwalt Dr. Christian Stahl geht unter anderem auf die rechtlichen Unterschiede zwischen eigenem Online-shop und ebay-Handel ein sowie auf die Themen Widerrufsbelehrung, Verkaufs-AGB, Preisangabenrecht, Prozessrecht sowie auf die „Abmahnfälle“ Produktbilder. Die Veranstaltung des IT-Speichers Regensburg in Kooperation mit dem IGZ Roding ist kostenlos und richtet sich an Gründer, Geschäftsführer und alle Interessierten. Eine Anmeldung per E-Mail an stephanie.burger@it-speicher.de oder online unter www.it-speicher.de ist erforderlich.

Soziallasten drücken

KOMMUNEN Städte, Gemeinden und Landkreise wollen deutlich Entlastung.

LANDKREIS. „Es besteht dringender Handlungsbedarf, um die Finanzkraft der Kommunen zu stärken!“, so der Appell der ostbayerischen CSU-Bundestagsabgeordneten Karl Holmeier, Bartholomäus Kalb, Peter Aumer und Alois Karl nach einem Gespräch mit Vertretern der kommunalen Spitzenverbände zur Gemeindefinanzreform. Bei der Gesprächsrunde in Regensburg, an der die Abgeordneten, der Präsident des Bayerischen Städtetages, Hans Schaidinger, der Präsident des Bayerischen Gemeindetages, Dr. Uwe Brandl, sowie der Fachvertreter des Bayerischen Landkreistages, Emil Schneider teilnahmen, standen die aktuelle Finanzsituation der Kommunen als auch die Vorbereitung der Reform der Gemeindefinanz im Mittelpunkt. Dabei waren sich die Anwesenden einig, dass Lösungen nur in Abstimmung mit den Gemeinden, Landkreisen und Städten erarbeitet werden können. Holmeier, der im Unterausschuss „Kommunales“ des Deutschen Bundestages engagiert ist, stellte klar: „Eine Reform gegen den Willen der Kommunen werden wir nicht mittragen!“. An der Gewerbesteuer als zentrale Einnahmequelle der Kommunen wolle man weiter festhalten. Schwerpunkt müsse vielmehr sein, die Kommunen bei den Sozialausgaben zu entlasten. „Unser gemeinsames Ziel muss es sein, die Kommunen leistungsfähig zu erhalten“, stellten die Abgeordneten klar.

Bei der Kautions gibt es viel zu beachten

SERIE Um die Sicherheitszahlung an den Vermieter kann es viel Streit geben. Andreas Stangl gibt Tipps, wie sich das verhindern lässt.

VON DR. ANDREAS STANGL

SERIE

ALLES, WAS RECHT IST



LANDKREIS. Dem Sinn und Zweck der Kautions entsprechend – den Vermieter abzusichern – können Ansprüche gegenüber dem Mieter sowohl im laufenden Mietverhältnis entstehen, vor allem aber, wenn das Mietverhältnis endet. 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. Kosten für die Auflösung des Kautionskontos sind vom Mieter zu tragen. Wenn sie der Vermieter ausgelegt hat, kann er sie von der Kautionssumme abziehen.

Damit die Kautions samt 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. Das ist dann möglich, wenn seine Forderung zu der Zeit, zu welcher diese ausgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt war.

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

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



Wer einen Mietvertrag unterschreibt, sollte vorher einiges beachten. Gerade was die Kautions betrifft.

Foto: dpa

UNSER RECHTSEXPERTE

► **Dr. Andreas Stangl** ist Sozios in der Kanzlei am Steinmarkt in Cham. Darüber hinaus ist er der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztlinger Umschau.

► **Stangl ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie Experte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Außer-



Andreas Stangl

dem ist der Chamer Anwalt Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

► **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwältin Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00. Informationen sind auch unter info@kanzlei-am-steinmarkt.de oder auf der Homepage im Internet unter www.kanzlei-am-steinmarkt.de erhältlich.

Vermieters, auch Rechtsverfolgungskosten, erfüllt sind.

Dem Vermieter steht zudem an der Kautions beziehungsweise 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 Kostenvorschlägen wertmäßig eingegrenzt werden können, ist insbesondere eine ausstehende Betriebskostenabrechnung wichtig. Hierbei sollte auf die Abrechnungen der Vergangenheit abgestellt werden. Die Nachzahlungen, die sich dort ergeben, sind ein Grund entsprechende Teile der Kautions ein-

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

► Beispiel: Kommentarlöse Auszahlung der Kautions

Der Mieter erklärt, dass er bestimmte Maßnahmen noch ausführen wird, beispielsweise eine von ihm errichtete Wand entfernen wird. Der Vermieter erklärt sich daraufhin bereit, die Kau-

tion auszubehalten. Zahlt nun der Vermieter kommentarlos aus und der Mieter unternimmt nichts, hat der Vermieter ein Beweisproblem. Kann er die Vereinbarung nicht nachweisen, ist die kommentarlos ausgezahlte Kautions ein Indiz für das Gericht, dass auf Ansprüche verzichtet 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. 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.

Holmeier unterstützt Mediengesetz

POLITIK CSU-Abgeordneter nimmt im Bundestag umstrittene ungarische Medienkontrolle in Schutz.

LANDKREIS. Auf Antrag von Grünen und SPD hat sich der Deutsche Bundestag am Donnerstag mit dem umstrittenen ungarischen Mediengesetz befasst. Viele ungarische Medien betrachten das neue Gesetz als Zensur durch die Regierung in Ungarn. EU-Kommissionspräsident José Manuel Barroso drohte Ungarn sogar mit einem „blauen Brief“ aus Brüssel.

In der Aktuelle Stunde des Bundestages versuchte der CSU-Bundestagsabgeordnete, MdB Karl Holmeier, als zuständiger Berichterstatter für Ungarn im EU-Ausschuss in seiner Rede vor dem Plenum, die Debatte zu entschärfen.

Holmeier betonte, dass sich das Gesetz noch in der Überprüfung befindet und warnte vor einer Vorverurteilung Ungarns. Ungarn sei im Gegensatz zu anderen Ländern tatsächlich eine lupenreine Demokratie. „Ungarn ist



MdB Karl Holmeier (Mitte) zusammen mit dem ungarischen Botschafter, Dr. József Czukor, (links) und dem Präsidenten der Deutsch-Ungarischen Gesellschaft, Dr. Peter Spary

doch nicht Nordkorea“, so Holmeier wörtlich. Man könne diesem demokratischen Land nicht ohne nähere Prüfung Rechtsbruch vorwerfen sollte. Jeder, der plötzlich meine, Fachmann im Medienrecht zu sein, solle sich auch über den möglichen Schaden in den freundschaftlichen Beziehungen im Klaren sein, so der CSU-Abgeordnete. Außerdem beklagte Holmeier, dass

SPD und Grüne eine Aktuelle Stunde des Bundestages für eine Debatte über ein ausländisches Gesetz missbrauchten. „Hier sollten wir wichtige Themen für unser Land diskutieren“, so der CSU-Abgeordnete. Holmeier wünschte abschließend der ungarischen Regierung viel Erfolg bei der EU-Ratspräsidentschaft und sicherte dafür seine Unterstützung zu.

Texas Rooster in Arnschwang

ARNSCHWANG. Am Samstag 29. Januar um 20.30 Uhr findet eine Country Night mit Texas Rooster im Christl Palace Saloon in Arnschwang bei Furth im Wald statt. Texas Rooster, das ist eine Top-Country Band, deren Musik in die Ohren, die Beine und unter die Haut geht. Live zeigen die Vollblutmusiker eine lebendige Country-Show. Musikalische Perfektion und ein mehrstimmiger Harmoniegesang sind die herausragenden Kennzeichen dieser Band. Alle Band-Mitglieder haben jahrelang Erfahrung in den verschiedensten Sparten gesammelt und sind auf verschiedenen Bühnen in Nashville aufgetreten.

Dazu die Songauswahl von Texas Rooster – von All Time Classics bis hin zu neuesten Modern Country Hits, alles authentisch und technisch virtuos dargeboten. Es ist für jeden Geschmack etwas dabei und alles ist tanzbar.

→ Arnschwang, Samstag 29. Januar um 20.30 Uhr, Texas Rooster; Tischreservierung im Christl Palace Saloon unter Tel. (0 99 77) 225 oder 758.