

# IMMOBILIEN INFO

19.05.2014

## WEG und Insolvenzgeldumlage

LSG Hessen, Urteil vom 05.12.2013, L 1 KR 180/12

Die Eigentümergemeinschaft hatte einen Hausmeister beschäftigt. Sie will aber keine Insolvenzgeldumlage zahlen. Das Landessozialgericht gibt ihr Recht. Die WEG sei zwar normale Arbeitgeberin, über ihr Verwaltungsvermögen könne aber kein Insolvenzverfahren stattfinden (§ 11 Abs. 3 WEG). Daher sei sie auch nicht zur Zahlung der Insolvenzgeldumlage verpflichtet.

Aber Achtung: Ausgestanden ist die Sache noch nicht. Das LSG hat die Revision zugelassen. Wann das Bundessozialgericht darüber entscheidet, steht noch in den Sternen. Bleibt es dabei, können die WEG-Verwalter Rückzahlungsanträge stellen.

## Eigenbedarf für die Zweitwohnung

Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 23.04.2014, 1 BvR 2851/13

Die Mieterin einer Wohnung will nicht ausziehen und wehrt sich bis vor das Bundesverfassungsgericht gegen eine Eigenbedarfskündigung. Der Vermieter wollte die Wohnung als Zweitwohnung nutzen, um seine Tochter besuchen zu können.

Das Landgericht hatte der Räumungsklage des Vermieters stattgegeben. Das Bundesverfassungsgericht hat das jetzt akzeptiert. Vernünftige und nachvollziehbare Gründe reichten aus, um den Eigenbedarf zu begründen. Eine weitere Einschränkung, etwa dass der Vermieter in der anderen Wohnung seinen Lebensmittelpunkt begründen wolle, gebe es nicht.

## Keine Verwertung der Kautions bei laufendem Mietverhältnis

BGH, Urteil vom 07.05.2014, VIII ZR 234/13

Vermieter und Mieter sind sich uneins, ob der Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf die Kautions zugreifen durfte. 1.400,00 EUR wurden als

### Kontakt

Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7  
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330  
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de  
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

### Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

### Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

### Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

[www.hausundgrund-tuttlingen.de](http://www.hausundgrund-tuttlingen.de)

Kaution bezahlt. Eine spätere Mietminderung wollte der Vermieter nicht gelten lassen und griff auf die Kaution zu. Der Mieter möchte jetzt, dass der Vermieter das Kautionskonto wieder auffüllt.

Der BGH gibt dem Mieter Recht. Der Vermieter sei nicht berechtigt gewesen, wegen bestrittenen Forderungen auf die Kaution im laufenden Mietverhältnis zuzugreifen. Die Kaution habe Treuhandscharakter. Das würde unterlaufen, wenn der Vermieter bei streitiger Forderung im laufenden Mietverhältnis Zugriff nehmen könnte. Abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag - auf die sich der Vermieter berufen hatte - seien jedenfalls unwirksam.

Unabhängig hiervon: Auch bei einer nicht umstrittenen Forderung sollte der Vermieter aus taktischen Gründen nicht auf die Kaution zugreifen. Damit erfüllt er nämlich direkt für seinen Mieter dessen Verbindlichkeit und kann wegen dieser dann keine Maßnahmen im Mietverhältnis mehr ergreifen!

---

## **IHR ANSPRECHPARTNER**

### **Alexander Fuß**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[af@anwalt-fuss.de](mailto:af@anwalt-fuss.de)

Jahrgang 1976  
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von  
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund  
Tuttlingen  
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

