

# IMMOBILIEN INFO

10.08.2015

## **Nochmals: Anlage der Mietkaution**

BGH, Beschluss vom 09.06.2015, VIII ZR 324/14

Der BGH hat in einer Entscheidung nochmals die Grundsätze zur Anlage der Mietkaution herausgearbeitet:

Der Vermieter muss die Mietkaution von seinem Vermögen getrennt anlegen. Er muss sicherstellen, dass die Kautionsanlage vor dem Zugriff seiner Gläubiger – also die des Vermieters – gesichert ist. Schließlich ist es nicht sein Geld. Um das zu erreichen, muss das Geld auf einem offen ausgewiesenen Sonderkonto („Mietkautionskonto“) angelegt werden. Die Anlage muss so ausgestaltet sein, dass für jeden Gläubiger des Vermieters klar wird, dass es sich um treuhänderisches Geld handelt.

Der Anspruch des Mieters auf diese Form der Kautionsanlage besteht bis zur endgültigen Kautionsabrechnung durch den Vermieter. Kommt der Vermieter dem nicht nach, kann der Mieter so lange ein Zurückbehaltungsrecht an der Mietzahlung ausüben, bis der von ihm bezahlte Kautionsbetrag erreicht ist.

## **Eigenbedarf bei Mischmietverhältnis**

BGH, Urteil vom 01.07.2015, VIII ZR 14/15

Die Mieter mieteten ein ehemals landwirtschaftliches Anwesen (Bauernhaus mit Nebenräumen). Sie nutzen das Wohnhaus und die weiteren Flächen zum einen als Wohnung zum anderen aber auch – wie im Vertrag vereinbart – gewerblich für ein Ladengeschäft zur Raumausstattung. Der Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs für seine Tochter und seine Enkelin.

Das Amtsgericht hatte noch die Räumungsklage abgewiesen, der BGH stellt sich zuletzt auf die Seite des Vermieters.

Die Eigenbedarfskündigung gehe in Ordnung. Der Wunsch des Vermieters, die Wohnung einem Angehörigen zur Verfügung zu stellen beruhe auf vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen. Dass die Tochter

### **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

des Vermieters lediglich die Wohnräume nutzen wolle und nicht auch das Ladengeschäft spiele keine Rolle.

Auf das Mischmietverhältnis sei wegen des Schwerpunkts in diesem Fall insgesamt Wohnraummietrecht anzuwenden. Der Eigenbedarf brauche sich auch deswegen nur auf die Wohnräume zu beziehen. Zwar sei auch ein solches Mietverhältnis nur in seiner Gesamtheit nach den Kündigungsvorschriften für Wohnraum kündbar. Das besage aber nicht, dass sich ein Eigenbedarf auch auf die gewerblich genutzten Räumlichkeiten beziehen muss.

### **WEG: Müssen die Eigentümer die Angebote sehen?**

LG München I, Urteil vom 06.10.2014, 1 S 21342/13 WEG

In einer großen Wohnanlage (222 Einheiten) haben die Eigentümer Sanierungsmaßnahmen in einer Größenordnung von 14.000 EUR beschlossen. Vor der Beschlussfassung hatte der Verwalter drei Angebote eingeholt und in einem Preisspiegel zusammengefasst, den er vor der Versammlung an die Eigentümer verschickt hatte. Die Angebote selbst hat er nicht mitkopiert. Ein Eigentümer ficht den Beschluss deswegen an.

Das Landgericht München I weist die Klage ab. Ein Beschluss über die Vergabe von größeren Maßnahmen widerspreche in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht zuvor mehrere Vergleichsangebote eingeholt worden sind. Das sei aber hier eingehalten. Durch den Preisspiegel seien die Eigentümer weitgehend informiert gewesen.

### **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

