

Neues vom Bundesgerichtshof

Zwangsverwalter kann Auszahlung der Mietkaution verlangen

Der Zwangsverwalter einer vermieteten Eigentumswohnung kann die Herausgabe der vom Mieter gezahlten Mietkaution an sich verlangen. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Mieter die Kautions an seinen Vermieter, den Wohnungseigentümer oder den Verwalter des Wohnungseigentums gezahlt hat (BGH VIII ZR 300/14). Eine ordnungsgemäße Verwaltung des Grundbesitzes erfordert, dass der Zwangsverwalter anstelle des Schuldners (Wohnungseigentümers), dem die Verwaltung und Nutzung des Grundstücks durch die Beschlagnahme entzogen wird, in die Lage versetzt wird, erforderlichenfalls auf die Kautions zurückzugreifen, um gegen den Wohnungsmieter gerichtete Ansprüche abzudecken. Der Zugriff auf die Kautions muss dem Zwangsverwalter zudem auch deshalb ermöglicht werden, weil er dem Mieter gegenüber zur Herausgabe der Kautions nach Wegfall des Sicherungszwecks verpflichtet ist, selbst wenn der Eigentümer dem Zwangsverwalter die Kautions nicht ausgehändigt hat.

Aktuelle Infos

- **Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen:** Das von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks im Juli 2014 ins Leben gerufene Bündnis hat am 27. November ein umfassendes Diskussionspapier mit zahlreichen Empfehlungen vorgelegt. Dem Bündnis gehören neben dem Bundesbauministerium, der Bauministerkonferenz und der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände noch 17 Organisationen an, u.a. der Deutsche Mieterbund, die IG BAU, Haus & Grund, GdW, BFW usw. Ziel des Bündnisses ist es, Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Mietsegment zu verbessern und wirkungsvoll zu einem besseren Angebot in den Gebieten mit Wohnraummangel beizutragen. Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips betonte, jetzt müssten die Vorschläge politisch umgesetzt werden, auf Bundes-, und vor allem auf Landes- und Kommunalebene. Hier sei die Bundesbauministerin jetzt als Antreiberin und Koordinatorin besonders gefragt. Sie müsse entsprechende Überzeugungsarbeit leisten. Es dürfe nicht passieren, dass Vorschläge, wie verbesserte steuerliche Abschreibungsbedingungen oder zusätzliche Fördermittel für den Bau neuer Sozialwohnungen, zwischen Bundesregierung und 16 Landesregierungen zerredet werden.
- **Weitere Mietrechtsverbesserungen angekündigt:** Das so genannte zweite Mietrechtspaket – nach Mietpreisbremse und Bestellerprinzip – nimmt Konturen an. Gemäß einem Grundlinienpapier des Bundesjustizministeriums soll sich die ortsübliche Vergleichsmiete künftig aus den Vertragsabschlüssen der letzten 10 Jahren (bisher 4 Jahre) ergeben. Bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen sollen nur noch 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen (bisher 11 %), und soll es eine Kappungsgrenze geben, wonach innerhalb von 8 Jahren die Miete um nicht mehr als 50 %, maximal um 4 Euro pro qm, steigen darf. Übersteigt der Anteil der Bruttokaltmiete nach der Mieterhöhung 40 % des Nettoeinkommens des Mieters, soll eine „ungerechtfertigte Härte“ vorliegen. Außerdem soll die tatsächliche Wohnfläche – ohne Toleranzen – maßgeblich für Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen sein. Und die Folgen einer fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sollen harmonisiert werden.

Mieter-Tipp

Lüften

Haben Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelpilzbildung ihre Ursache primär im Nutzungsverhalten des Mieters, kann von ihm verlangt werden, dass er täglich drei- bis viermal stoßlüftet. Allerdings muss während der Abwesenheit des Mieters natürlich nicht gelüftet werden (LG Frankfurt 2-17 S 51/14).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)