

IMMOBILIEN INFO

13.01.2014

Was ändert sich 2014

Hier einige Stichworte, auf was sich Eigentümer 2014 einstellen müssen:

Grunderwerbsteuer

Berlin (6%), Bremen (5%), Niedersachsen (5%) und Schleswig-Holstein (6,5%) haben ab 2014 höhere Grunderwerbsteuersätze.

Wohn-Riester

Guthaben einer Riester-Altersvorsorge können bereits in der Ansparphase für den Kauf oder den Bau verwendet werden oder um Schulden für die eigene Immobilie zu tilgen.

Zweitwohnung

Es können maximal 1.000 € monatlich als Werbungskosten abgesetzt werden, wenn wegen eines Jobwechsels oder einer Versetzung eine Zweitwohnung unterhalten wird.

SEPA

Denken Sie im Falle von Lastschriftinzügen der Miete an die Umstellung.

Energieeinsparverordnung

Zum 01.03.2014 kommt die neue Energieeinsparverordnung. Bei Neubauten gibt es eine weitere Verschärfung der Anforderungen.

Mietpreisbremse, Maklerrecht

Nach dem Koalitionsvertrag sollen die Mietpreisbremse und Änderungen des Maklerrechts kommen.

Brandschutzmelder in BW

Auch in Baden-Württemberg müssen bis spätestens 31.12.2014 Brandschutzmelder eingebaut werden.

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

Kostenexplosion beim Abwasser?

Von Ausnahmen abgesehen, sind die Kosten für die Abwasserentsorgung in den letzten Jahren etwa um 2% gestiegen. Von den Verbänden der kommunalen Unternehmen und der Energie- und Wasserwirtschaft kommen jetzt "Horror-Prognosen". Der Verband kommunaler Unternehmen rechnet mit einem Anstieg von 25%, der Verband der Energie- und Wasserwirtschaft rechnet gar mit bis zu 80%.

Mehrere Gründe sollen hierfür verantwortlich sein:

- Zum einen soll sich die Abwasserabgabe verdoppeln. Sie wurde 1976 beschlossen, um die Gewässergüte zu verbessern und dann seit 1981 erhoben. Rückwirkend soll jetzt ein Inflationsausgleich vorgenommen werden.
- Klärschlamm soll nicht mehr als Dünger "entsorgt" werden können um die Belastung des Grundwassers zu verhindern. Er muss dann anderweitig entsorgt werden.
- Abwasserbetriebe sollen nicht mehr in den Genuss der Befreiung von der Ökostromunlage kommen.

Untervermietung als Ferienwohnung

BGH, Urteil vom 08.01.2014, VIII ZR 210/13

Mieter und Vermieter streiten um die Wirksamkeit einer Kündigung. Der Mieter war häufig unterwegs und erhielt vom Vermieter die Zustimmung für eine Untervermietung. Vereinbart wurde, dass der Mieter seinem Untermieter jeweils Postvollmacht erteilte, damit Schreiben des Vermieters zugestellt werden konnten. Später bot der Mieter dann die Wohnung zur tageweisen Vermietung als Ferienwohnung an, was der Vermieter beanstandete. Nach einer Abmahnung wurde das Mietverhältnis außerordentlich, hilfsweise ordentlich beendet.

Der Bundesgerichtshof hat sich auf die Seite des Vermieters geschlagen und die Kündigung als berechtigt angesehen. Die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen, vor allem noch kurzzeitig, unterscheidet sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegte Untervermietung. Sie sei daher nicht von der Erlaubnis zur Untervermietung umfasst. Schon weil der Vermieter eine Postvollmacht verlangt habe sei für den Mieter erkennbar gewesen, dass die Erlaubnis zur Untervermietung gerade nicht für die Vermietung an Touristen gelten sollte.

Kündigung wegen unbefugten Parkens

AG Offenbach, Beschluss vom 04.12.2013, 37 C 180/13

Auch im Fall des Amtsgerichts Offenbach streiten Vermieter und Mieter über die Wirksamkeit einer Kündigung. Jahrelang hatte es der Vermieter geduldet, dass der Mieter seinen Motorroller auf dem Grundstück abstellte. Später kam es dann zu Differenzen und der Vermieter untersagte das Abstellen auf dem Grundstück. Gehalten hatte sich der Mieter daran nicht.

Das Amtsgericht Offenbach sieht keinen so erheblichen Vertragsverstoß, dass eine Kündigung gerechtfertigt wäre. Da der Vermieter das vorangegangene Verhalten des Mieters lange Zeit akzeptiert hatte, sei eine Vertragswidrigkeit äußerst zweifelhaft. Jedenfalls läge kein erheblicher Pflichtverstoß des Mieters vor.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

