

IMMOBILIEN INFO

27.01.2014

Mietpreisbremse soll schnell kommen

Die neue Bundesbauministerin Hendricks (SPD) hat erklärt, dass die Mietspreisbremse noch vor der Sommerpause zum Gesetz werden soll. Unmittelbar danach sollten die Bundesländer dann bestimmen können, an welchen Orten sie greift. Der neue Bundesjustizminister Maas (ebenfalls SPD) hat es genau so eilig. Schon innerhalb der ersten 100 Tage sollen sowohl das Gesetz zur Mietpreisbremse wie auch zur Maklerprovision auf den Weg gebracht sein.

Mobilfunksendeanlage in der WEG

BGH V ZR 48/13, Urteil vom 24.01.2014

Die Mitglieder einer WEG fassten mehrheitlich den Beschluss, dass auf das Fahrstuhldach eine Mobilfunksendeanlage gebaut werden dürfe. Eine Eigentümerin war damit nicht einverstanden und zog innerhalb der Monatsfrist gegen den Beschluss zu Gericht.

Der BGH hat ihr in letzter Instanz Recht gegeben. Es bestehe die ersthafte Möglichkeit einer Minderung des Miet- oder Verkaufswerts. Das stelle eine Beeinträchtigung dar, die ein verständiger Wohnungseigentümer nicht zustimmungslos hinnehmen müsse. Darauf, ob Grenz- und Richtwerte eingehalten seien, käme es im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nicht an.

Die Jahresabrechnung ist eben keine Betriebskostenabrechnung

AG Erfurt, Urteil vom 14.08.2013, 5 C (WEG) 51/12

Die Eigentümer haben mehrheitlich die Jahresabrechnung beschlossen. Ein Eigentümer zahlt nicht und wird deswegen nach einiger Zeit verklagt. Der Eigentümer argumentiert im Prozess, dass er die Abrechnung zur Grundlage seiner Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Mieter gemacht habe, mit seiner Klage aber hier gescheitert war. Deswegen habe er gegen die WEG ein Schadensersatzanspruch mit dem er gegenrechnen könne.

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

Das Amtsgericht sieht das anders. Die WEG stehe gegenüber dem Eigentümer nicht in der Pflicht, ihm eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung für seinen Mieter zu erstellen. Der Eigentümer hätte in eigener Verantwortung dafür Sorge zu tragen, dass er die formellen Anforderungen wahrt. Zumal ja auch die WEG ohnehin keine Kenntnis vom Mietvertrag hatte und der Abrechnungsbeschluss der WEG bestandskräftig geworden war.

Kündigung tötet Bürgschaft

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22.03.2011, 10 U 158/10

Mieter und Vermieter haben einen Gewerberaummietvertrag geschlossen. Zur Sicherheit stellt der Mieter eine Bürgschaft. Nach Zahlungsausfall kündigt der Vermieter fristlos. Nachdem die Rückstände bezahlt sind, einigen sich Mieter und Vermieter auf "Rücknahme" der Kündigung und Fortsetzung des Mietvertrags. Später kommt der Mieter wieder in Rückstand und der Vermieter versucht, wegen den weiteren Rückständen auf die Kautionszusage zuzugreifen.

Das OLG Düsseldorf verwehrt ihm diesen Weg. Die Bürgschaft ist in ihrem Bestand von der Hauptforderung abhängig. Das hat zur Folge, dass der Bürge mit Erlöschen der Hauptschuld frei wird. Der Bürge haftet zwar auch für Folgeschäden (z. B. Nutzungsentschädigung nach der Kündigung) aber nicht für Forderungen aus einem Geschäft, das die Parteien des Mietvertrags erst nach Bürgschaftsübernahme abschließen. Die Kündigung hat das Mietverhältnis mit Zugang beendet. Sie konnte nicht widerrufen oder zurückgenommen werden. Für danach auflaufende Hauptverbindlichkeiten muss der Bürge nicht mehr einstehen. Das neue Mietverhältnis, das die Parteien in Wahrheit abgeschlossen haben, ist ungesichert.

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

