

# IMMOBILIEN INFO

23.03.2014

## Neues vom Justizminister

Es gibt jetzt den lange erwarteten Gesetzesentwurf, mit dem sich die Vermieter auseinandersetzen müssen.

### *Mietpreisbremse*

Schon im Koalitionsvertrag stand ja das Wort "Mietpreisbremse".

Der Entwurf sieht jetzt vor, dass beim Neuabschluss eines Wohnraummietvertrags die neue Miete maximal 10% über der ortsüblichen Miete liegen darf, wenn Wohnraumknappheit herrscht. Welche Gebiete hiervon betroffen sind, sollen die Bundesländer für jeweils fünf Jahre festlegen können. Keine Mietpreisbremse soll es geben für Erstvermietungen und Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen.

Die Mietpreisbremse soll auch für die Staffelmiete gelten. Und dabei sowohl für die Ausgangsmiete als auch die jeweiligen Mietstaffeln.

Vor allem in Gebieten ohne Mietspiegel dürfte das dann - neben der Frage, ob es tatsächlich eine Wohnraumknappheit gibt - zur Auseinandersetzung führen, ob die 10% denn jetzt eingehalten sind oder nicht.

### *Makler*

"Wer bestellt, bezahlt", soll es dann im Maklerrecht heißen. Auf den Mieter soll nur dann eine Belastung mit Maklerkosten zukommen, wenn dieser ausdrücklich den Makler beauftragt und dieser das Objekt quasi noch nicht in seiner Liste führt. Treffen denn (teilweise) den Vermieter diese Kosten, wird er eine erhöhte Miete verlangen wollen, wobei wir dann wieder bei der Mietpreisbremse wären.

### *Inkrafttreten*

Ob so oder in etwas abgespreckter Form. Wir werden uns auf die Änderungen einstellen müssen. Wir rechnen mit einem Inkrafttreten 2015.

## 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)

## Erklärungen vor Eigentumsumschreibung

BGH, Urteil vom 19.03.2014, VIII ZR 203/13

Die Mieterin will von der neuen Vermieterin Rückzahlung von Betriebskosten und Miete. Die Vermieterin hatte mit einem Notarvertrag vom 16.03.2006 gekauft. Als wirtschaftlicher Übergang wurde der 01.01.2006 vereinbart. Im Vertrag ist weiter festgehalten, dass die (neue) Vermieterin ab diesem Tag sämtliche Erklärungen im Mietverhältnis abgeben und auch Prozesse führen kann.

Erst am 04.05.2010 (also mit einer Verzögerung von mehr als vier Jahren) erfolgt die Umschreibung im Grundbuch. Davor hatte die (neue) Vermieterin aber schon über Betriebskosten abgerechnet, die Miete erhöht und entsprechend Geld eingenommen. Die Mieterin will jetzt knapp 30.000 EUR zurück.

Der BGH weist die Klage der Mieterin ab. Die (neue) Vermieterin habe zu recht das Geld eingezogen, abgerechnet oder auch die Miete erhöht. Der Verkäufer könne nämlich den Käufer schon vor Eigentumsumschreibung ermächtigen, die mit dem Eintritt des Käufers in den Mietvertrag verbundene Vermieterstellung auszuüben. Die Ermächtigung müsse gegenüber dem Mieter auch nicht offen gelegt werden.

### *Achtung:*

Die Entscheidung dürfte allerdings nicht sämtliche Konstellationen abdecken. So dürfte wohl trotz einer entsprechenden Klausel im Vertrag in der Regel der Käufer keine Eigenbedarfskündigung aussprechen können, solange keine Eigentumsumschreibung erfolgt ist. Schließlich wäre das ja kein Recht, das dem (ursprünglichen) Vermieter zusteht und das der Käufer jetzt für ihn ausüben könnte

## Achtung Verwalter: Vollmacht vorlegen!

BGH, Urteil vom 20.02.2014, III ZR 443/13

Ein Hausmeisterservice verklagt die WEG auf Vergütung. Die Eigentümerversammlung hatte beschlossen den Verwalter abzurufen und die Verträge zum Hausmeisterservice zu kündigen. Der neue Verwalter kündigte. Der Hausmeisterservice widersprach sofort der Kündigung, weil der Verwalter keine Vollmacht vorgelegt habe.

Der BGH gibt dem Hausmeisterservice recht. Durch den Widerspruch sei mangels Originalvollmacht die Kündigung unwirksam. Eine Zurückweisung mangels Vollmacht sei zwar in der Regel dann ausgeschlossen, wenn die Vertretungsmacht auf gesetzlicher oder organschaftlicher Grundlage beruhe. Der Verwalter ist auf der einen Seite gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümer und auf der anderen Seite Organ der Gemeinschaft. Dennoch könne die Kündigung zurückgewiesen werden, weil dem Verwalter durch die Eigentümer weitergehende Vertretungsmacht eingeräumt werden könnten, wie das Gesetz es vorsehe. Das sei aber ohne

die Vollmachtsurkunde selbst nicht ersichtlich und auch in keinem Register eingetragen.

Der Verwalter könne sich ja schließlich auch eine Vollmachtsurkunde von den Eigentümern ausstellen lassen.

---

## **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

