

IMMOBILIEN INFO

06.10.2014

Mietpreisbremse und Maklerhonorar

Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse mit der Neuregelung zum Maklerhonorars beschlossen.

In Gebieten mit Wohnraumknappheit soll die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, wobei der Vermieter die bislang vereinbarte Miete nicht unterschreiten braucht.

Für Neubauten, also Wohnungen, die ab dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, gilt die Begrenzung nicht. Gleiches gilt für Verträge nach einer umfassenden Modernisierung (ein Drittel des Aufwands für eine vergleichbare Neubauwohnung).

Bei Maklerverträgen über die Vermietung von Wohnungen soll das Bestellerprinzip gelten. Oder mit anderen Worten: Derjenige, der den Makler beauftragt, muss die Provision zahlen. Das wird in vielen Fällen nicht mehr der Mieter sei. Der Mieter soll nämlich nur noch dann die Provision zahlen müssen, wenn der Makler ausschließlich auf seine Veranlassung hin tätig wird.

Das Gesetz muss jetzt noch durch Bundestag und Bundesrat, da die vorgeschlagenen Regelungen aber auch in dieser Form im Koalitionsvertrag stehen, ist es nur eine Frage der Zeit, bis das Gesetz so auch verabschiedet wird.

Hilfsweise ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug

LG Berlin, Urteil vom 17.01.2014 , 65 S 366/13

Die Vermieterin klagt auf Räumung. Sie hatte wegen zwei rückständigen Mieten außerordentlich und hilfsweise ordentlich gekündigt. Der Mieter hatte die Rückstände nach Klageerhebung bezahlt. Damit wurde die außerordentliche Kündigung unwirksam. In Streit stand jetzt noch die

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

ordentliche Kündigung und die Frage, ob denn die Zahlung nicht auch hierauf Einfluss hat.

2012 hatte der BGH schon entschieden, dass die ordentliche Kündigung trotz Zahlung bestehen bleibt, die Zahlung die Kündigung allerdings „in einem milderen Licht“ erscheinen lasse. Was das genau bedeuten soll, hat der BGH nicht gesagt.

Im Fall des Landgerichts Berlin hatte der Mieter schlechte Karten. Da der Mieter auch früher bereits mit der Mietzahlung in einer Weise in Verzug geraten war, die eine Kündigung gerechtfertigt hätte, sei der Vermieterin ein Festhalten am Vertrag nicht zuzumuten.

Anmerkung

Will der Mieter mit der Zahlung die außerordentliche unwirksam machen und erreichen, dass sich der Vermieter auch nicht mehr auf die ordentliche Kündigung berufen kann wird er schon mit der Zahlung vortragen müssen, warum es denn jetzt in Zukunft anders sein wird. Kann er das nicht, wird sich der Vermieter regelmäßig auch auf die ordentliche Kündigung berufen können.

Wissenszurechnung des WEG-Verwalters

BGH, Urteil vom 04.07.2014, V ZR 183/13

Ein Wohnungseigentümer betoniert im Außenbereich eine Fläche als Grundlage einer Terrasse. Der Verwalter bemerkt das 2005 bei einer Begehung der Anlage. Erst 2009 fasst die Gemeinschaft einen Beschluss, dass der Eigentümer zurückbauen und den Urzustand wiederherstellen muss. Der Verwalter soll den Rückbau schriftlich verlangen und ggf. gerichtlich durchsetzen. Ende 2009 erhebt die Gemeinschaft Klage.

Der verklagte Eigentümer beruft sich auf Verjährung.

Das LG Dortmund weist die Klage noch wegen Verjährung ab. Der BGH hält das für falsch. Der Beseitigungsanspruch sei nicht verjährt. Die Verjährungsfrist von drei Jahren sei nicht mit dem Ende des Jahres 2008 abgelaufen. Die Verjährung beginne erst, wenn der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Tatsachen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Dass die übrigen Eigentümer Kenntnis von der Veränderung haben oder grob fahrlässig hätten erlangen können, ist nicht festgestellt. Sie seien nicht verpflichtet, das Gemeinschaftseigentum zu untersuchen. Sie müssten sich auch in diesem Fall nicht das Wissen des Verwalters zurechnen lassen. Der Beseitigungsanspruch sei Individualanspruch jedes einzelnen Eigentümers. Sofern die Gemeinschaft erst mit einer Beschlussfassung zuständig werde, könne der Anspruch damit auch erst mit der Beschlussfassung verjähren. Außer, dass sicher sei, dass alle Eigentümer Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis schon vorher hatten.

Anmerkung

Damit kann man sich dann natürlich als Eigentümer (mit Kenntnis) taktisch verhalten. Sein eigener Anspruch ist zwar verjährt, zieht aber die WEG durch Beschlussfassung den Beseitigungsanspruch an sich, wird "alles wieder gut". Schließlich muss nur ein Eigentümer nichts davon gewusst haben oder den Umbau jedenfalls nicht grob fahrlässig übersehen haben.

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

