

IMMOBILIEN INFO

17.11.2014

Ist die Mietpreisbremse verfassungswidrig?

Drei Rechtsprofessoren (Prof. Dr. Alexander Blankenagel, Prof. Dr. Rainer Schröder, Prof. Dr. Wolfgang Spoerr) haben sich – im Auftrag von Haus & Grund Deutschland – mit der Mietpreisbremse beschäftigt. Sie halten sie für verfassungswidrig.

Die Argumente:

Die Mietpreisbremse schütze nicht Mieter, sondern finanzstarke Wohnungssuchende, die sich künftig mehr Wohnraum zu geringeren Mieten leisten könnten.

Beliebte Stadtteile würden durch die Mietbegrenzung noch attraktiver. Die Nachfrage steige weiter.

Mit der Mietpreisbremse könne die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung nicht mehr sichergestellt werden. Vermieter würden sich vom Markt zurückziehen.

Durch die gedrosselten Neuvertragsmieten gehe der Marktbezug der zukünftigen Mietpreise verloren. Die ortsübliche Vergleichsmiete werde ausgehebelt. Damit werde ein Kern des sozialen Mietrechts zur Regelung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen unbrauchbar.

Widerrufsrechte für den Mieter

Das Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen ist auf das Mietrecht ausgeweitet worden. Belehrt ein Vermieter nicht über Widerrufsrechte, obwohl er den Mieter belehren müsste, kann der Mieter noch innerhalb von 12 Monaten und 14 Tagen nach Vertragsschluss bzw. Abgabe der Willenserklärung widerrufen. Der Vermieter läuft dann Gefahr, sämtliche Zahlungen des Mieters zurückzahlen zu müssen – ohne dafür seinerseits einen Ersatz zu erhalten.

Die Frage, ob bzw. wann Verträge zwischen einem privaten Vermieter und seinem Mieter Verbraucherverträge sind und somit einem Widerrufsrecht unterliegen, wird von der Rechtsprechung bislang nicht einheitlich bewertet. Es kommt darauf an, wann der Vermieter quasi zu

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

einem Vermietungsunternehmer wird. Das wird jedenfalls dann der Fall sein, sofern der Vermieter nicht nur eine geringe Anzahl von Wohnungen vermietet.

Was den Vertragsschluss an sich anbelangt, besteht für den Mieter dann kein Widerrufsrecht, sofern alle späteren, im Mietvertrag aufgenommenen Mieter die Wohnung besichtigt haben. Diese Ausnahme gilt aber nur für Vertragsabschlüsse und nicht für spätere Änderungen des Mietvertrages.

Unterlagen für den Ex-WEG-Verwalter

AG München, Urteil vom 29.04.2014, 484 C 32553/12

Die WEG klagt gegen den geschassten Verwalter auf Schadensersatz. Er war bis 11/2009 im Amt. Im August 2009 wurde die Abrechnung für 2008 genehmigt, die der alte Verwalter noch erstellt hatte. Der Genehmigungsbeschluss wurde bei Gericht allerdings für unwirksam erklärt. Jetzt sollte der Verwalter neu rechnen. Er hatte aber keine Unterlagen mehr. Die lagen bei der WEG. Die WEG hat aber dann einen anderen mit der Erstellung der Abrechnung beauftragt. Das kostete Geld.

Das AG München stellt sich – erwartungsgemäß – auf die Seite des alten Verwalters. Es fehle an einer notwendigen Leistungshandlung des Gläubigers, also der WEG. Wie hätte er auch eine neue Abrechnung ohne Unterlagen erstellen sollen.

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

