

IMMOBILIEN INFO

09.03.2015

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg kommt. Das Kabinett hat den Entwurf dazu letzte Woche gebilligt. 45 Städten und Gemeinden sind deswegen im Gespräch. Dort soll es dann nur maximal 15 Prozent Mieterhöhung in drei Jahren geben. Bei Neuvermietungen dürfen die Mieten nur 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (mindestens aber bei dem Betrag, den der Vormieter bereits bezahlt hat).

Städte und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg greifen soll:

Altbach

Asperg

Bad Krozingen

Bad Säckingen

Baienfurt

Denzlingen

Dossenheim

Edingen-Neckarhausen

Emmendingen

Eppelheim

Fellbach

Freiberg am Neckar

Freiburg im Breisgau

Friedrichshafen

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

Grenzach-Wyhlen
Heidelberg
Heilbronn
Karlsruhe
Kirchentellinsfurt
Konstanz
Leimen
Lörrach
March
Merzhausen
Möglingen
Neckarsulm
Neuenburg am Rhein
Offenburg
Radolfzell am Bodensee
Rastatt
Ravensburg
Reutlingen
Rheinfelden (Baden)
Rheinstetten
Rielasingen-Worblingen
Singen (Hohentwiel)
Steinen
Stuttgart
Tübingen
Ulm
Umkirch
Waldkirch
Weil am Rhein
Weingarten

Wendlingen am Neckar

Einige Städte und Gemeinden können wir nachvollziehen. Andere wiederum überhaupt nicht. Haben wir bis vor Kurzem zum Beispiel noch gedacht, dass Ludwigsburg auch dabei sein wird, findet sich jetzt davon nichts mehr. Klar sollte aber sein, dass die Landesregierung kaum Gemeinde "nachschieben" wird können. Die bisherigen Kandidaten sollen schließlich methodisch berechnet worden sein.

Wir sind gespannt, wann der erste Prozess gegen die Festlegung der Gemeinden startet, in denen es ein deutliches Unterangebot an Wohnungen geben soll.

Für Vermieter, die nicht in den betroffenen Gemeinden vermieten gilt, dass sich nichts ändert wird.

Klar sollte aber sein, dass durch eine Mietpreisbremse keine einzige neue Wohnung geschaffen wird. Nur dadurch ließe sich aber doch das fehlende Angebot in einigen Gemeinden in den Griff bekommen.

Kein Sondereigentum an (ebenerdiger) Terrasse

Kammergericht, Beschluss vom 06.01.2015, 1 W 369/14

Der Eigentümer eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks beantragt beim Grundbuchamt die Aufteilung in Wohnungseigentum.

An eine Wohnung im Erdgeschoss schließt eine ebenerdige Terrasse an. Laut Teilungserklärung soll an der Terrasse Sondereigentum begründet werden.

Das Grundbuchamt lehnt die Eintragung der Teilung abgelehnt.

Das Kammergericht stellt sich auf die Seite des Grundbuchamts.

Sondereigentum könne nur an Räumen in einem Gebäude, nicht dagegen an Grundstücksflächen eingeräumt werden. Voraussetzung für die Eintragung von Sondereigentum sei die Abgeschlossenheit der Räume. „In sich abgeschlossen“ bedeute „nicht ohne weiteres zugänglich“. Zum Sondereigentum gehöre die alleinige Sachteil- und Raumherrschaft des Sondereigentums. Dieser Herrschaftsbereich solle durch die Abgeschlossenheit sowohl klar und dauerhaft abgegrenzt als auch gegen widerrechtliches Eindringen tatsächlich abgeschirmt werden. Diese Abgrenzung könne durch Wände und Decken erfolgen, bei Balkonen und Terrassen aber auch dadurch, dass sie aufgrund ihrer Lage nur durch das Sondereigentum betreten werden können, zu dem sie gehören. Dies sei bei ebenerdigen Terrassen nicht der Fall.

Anmerkung

Für Garagenstellplätze gibt es eine Sonderregelung. § 3 Abs. 2 WEG: "Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind." Für alles andere braucht es "Abgeschlossenheit".

Stimmrechtsausschluss gilt auch für gebundene Vollmachten

AG Essen-Steele, Urteil vom 27.10.2014 - 21 C 51/13

In einer Wohnungseigentümerversammlung stimmt ein Eigentümer, der von der Beschlussfassung selbst ausgeschlossen ist, mit. Nicht nur im eigenen Namen. Er stimmt auch als Bevollmächtigter anderer Eigentümer ab.

Das Amtsgericht Essen-Stelle stellt sich auf die Seite des Verwalters, der die Stimmen dieses Eigentümers insgesamt nicht berücksichtigt hat.

Ausgeschlossene Eigentümer dürfen nicht abstimmen. Ein Mitwirken sei unschädlich, wenn das festgestellte Beschlussergebnis nicht auf dem Fehler beruht. Vorliegend waren die Stimmen dieses einen Eigentümers nicht kausal, weil der Verwalter sie zu recht nicht gewertet hatte. Der Ausschluss vom Stimmrecht umfasse auch erteilte Vollmachten. Es komme nicht darauf an, ob der Vertretene vom Stimmrecht ausgeschlossen ist. Es komme auch nicht darauf an, ob die Vollmacht mit einer genauen Weisung verbunden sei. Der vom Stimmrecht ausgeschlossene Eigentümer habe überhaupt kein Vertretungsrecht. Auch nicht bei weisungsgebundener Vollmacht. Wegen seiner Betroffenheit solle er nicht auf den Beschluss einwirken dürfen.

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

