

BIG Hausverwaltung GmbH
Zentrale: Bahnhofstr. 20, 82211 Herrsching
Büro München: Kobellstr. 1, 80336 München
Tel.: 08152 / 92 26-60 Fax: 08152 / 92 26-69
Mail: info@big-hausverwaltung.de
Internet: www.big-hausverwaltung.de

An alle Kunden
und Geschäftspartner
sowie interessierte
Leser

Datum: 14.02.05

Tel.: 08152/92 26-60

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe I/2005 -

sehr geehrte Damen und Herren

in den BIG - News informieren wir Sie über aktuelle Entwicklungen des Immobilienmarktes. Hauptsächlich stellen wir Ihnen neuere Rechtsprechung in Kürze vor, (gegebenenfalls kommentiert), die für Sie von Interesse sein könnte.

1.) Neues bei der BIG Hausverwaltung GmbH

Seminar für Beiräte und interessierte Wohnungseigentümer

Bitte beachten Sie die beiliegende Einladung zu unserem Spezial-Seminar, das wir in diesem Jahr zum ersten Mal anbieten. Wir wollen damit eine Seminarreihe starten, in der einmal pro Jahr für Beiräte und alle sonstigen, interessierten Eigentümer, über wichtiges Basiswissen und aktuelle Problemfelder des Wohnungseigentums referiert wird.

Für aktiv tätige Beiräte sind die Kosten im Rahmen der Aufwandsentschädigung von der Eigentümergemeinschaft erstattungsfähig. Bei allen Beiräten der von uns betreuten Anwesen werden wir die Kosten direkt mit der jeweiligen WEG abrechnen.

Alle Seminarteilnehmer, die diese Gelegenheit dazu nutzen wollen, unsere Zentrale in Herrsching zu besuchen, sind herzlich eingeladen, vor dem Seminar ab 13:00 Uhr bei uns "reinzuschauen". Unser Büro befindet sich in unmittelbarer Nähe des Seminarorts. (3 Gehminuten)

Eine Wegbeschreibung für unsere Zentrale (diese gilt auch für den Seminarort) steht auf unserer Homepage kostenlos zum Download zur Verfügung.

Homepage vielfältig überarbeitet und verbessert (www.big-hausverwaltung.de)

wir haben unsere Homepage im Internet komplett überarbeitet und nochmals deutlich verbessert. Besonders der Bereich der Downloads wurde erheblich erweitert und neu strukturiert. Alle Downloads sind selbstverständlich nach wie vor kostenlos. Unter anderem können Sie dort auch den Entwurf der SPD-Fraktion zum Anti-Diskriminierungsgesetz nebst der ausführlichen Begründung herunterladen. (Nähere Informationen zum Anti-Diskriminierungsgesetz siehe unter Nr. 3.)

- weiter auf Seite 2 -

2.) Mietrecht

Mietfläche

Übersteigt die in einem Mieterhöhungsverlangen angegebene und der Berechnung zugrunde gelegte Wohnfläche die tatsächliche Wohnfläche, so kann der Mieter unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung die Rückzahlung der in der Folgezeit aufgrund der fehlerhaften Berechnung überzahlten Miete verlangen, wenn die Abweichung der tatsächlichen von der angegebenen Wohnfläche mehr als 10 % beträgt.

(BGH, Urteil vom 07.07.2004 (VIII ZR 192/03))

Praxistipp: Bei Mietverträgen über Wohnraum ist es nicht erforderlich, die Wohnfläche im Mietvertrag anzugeben. Weniger ist auch hier besser. Ist die Fläche im Vertrag angegeben, gilt sie als zugesicherte Eigenschaft - zumindest bei Abweichungen von mehr als 10 % (tatsächlicher Minderfläche) kann der Mieter in diesen Fällen die Miete sogar rückwirkend zum Mietbeginn kürzen (und nicht nur in der Folgezeit). Ist die Fläche tatsächlich größer als im Vertrag angegeben, hat der Vermieter keinen Anspruch auf eine entsprechende Erhöhung der Miete.

Kündungsverzicht

Ein beidseitiger, zeitlich begrenzter (hier: für etwas über ein Jahr) Kündigungsausschluß im Wohnungsmietvertrag ist wirksam.

(BGH, Urteil vom 06.10.2004 - VIII ZR 2/04)

Anmerkung: Gemäß der Mietrechtsreform können die Mieter immer mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Die einfachen Zeitmietverträge sind nicht mehr zulässig. Die einzige Möglichkeit, den neuen Mieter für eine längere Zeit als 3 Monate zu "binden", besteht aktuell in der Vereinbarung eines Kündungsverzichts.

Praxistipp: Bitte beachten Sie, daß der Kündungsverzicht nur wirksam ist, wenn er **beidseitig** vereinbart ist. Aus der obigen Entscheidung und weiteren von verschiedenen Gerichten getroffenen Entscheidungen dazu hat sich ergeben, daß ein Kündungsverzicht wohl für eine Zeit bis maximal ca. 2 Jahren wirksam vereinbart werden kann.

3.) Sonstiges / Diverses

Bundesregierung plant weitreichendes Anti-Diskriminierungsgesetz

Im Rahmen der Umsetzung einer EU-Richtlinie plant die Bundesregierung ein Anti-Diskriminierungsgesetz. Gemäß der Brüsseler Regelungen müssen die Bürger vor Diskriminierungen aufgrund Rasse und Herkunft geschützt werden. Lediglich im Arbeitsrecht müssen die Bürger nach der EU-Vorgabe zusätzlich vor Diskriminierung wegen Weltanschauung, Alter und Religion "geschützt" werden.

In der aktuellen Vorlage geht das Bundesjustizministerium aber noch viel weiter: Nach deren Plan sollen auch im Zivilrecht (und bei der Vermietung von Wohnraum) Rasse, ethnische Herkunft, Behinderung, Alter, Religion, Geschlecht und die sexuelle Ausrichtung als Merkmale einer möglichen Diskriminierung gelten. Ausserdem wird eine Beweislastumkehr angestrebt: Wer sich diskriminiert fühlt, muß nur GLAUBHAFT MACHEN machen, daß dies evtl. der Fall war. Der Vermieter muß dann BEWEISEN, daß er/sie die Auswahl nicht von einem der geächteten Kriterien abhängig gemacht hat.

Ein typisches Beispiel, wie EU-Regelungen als Vorwand für weiterreichende Überregulierung mißbraucht wird.

Praxistipp: Zum Nachweis, daß die Vermietungsentscheidung OHNE Diskriminierung erfolgt ist, empfehlen wir, von den Mietinteressenten eine Mietbescheinigung vom Vorvermieter - gemäß dem von uns im Jahr 2003 eingeführten Muster - zu verlangen. Damit kann dokumentiert werden, daß "verbotene" Kriterien KEINE Entscheidungskriterien waren. Tragen Sie auch selbst aktiv zur Verbreitung der Mietbescheinigung bei, indem Sie allen Mietern nach der Abwicklung des Mietverhältnisses eine entsprechende Bescheinigung ausstellen.

Die Mietbescheinigung steht Ihnen auf unserer Homepage kostenlos zum Download zur Verfügung. (www.big-hausverwaltung.de)

Mit freundlichen Grüßen, Ihre BIG Hausverwaltung