

# IMMOBILIEN INFO

15.12.2014

## Warmwasserkosten bei hoher Leerstandsquote

BGH, Urteil vom 10.12.2014, VIII ZR 9/14

Die Vermieterin verlangt Nachzahlung aus einer Abrechnung. Es handelt sich um eine Wohnung in einem 28-Familien-Haus. Die Wohnung hatte eine Wohnfläche von knapp 50 Quadratmetern. Da das Haus abgerissen werden sollte, waren zum Ende des Abrechnungszeitraums nur noch wenige Wohnungen bewohnt. Der erhebliche Leerstand hatte zur Folge, dass die Heizungs- und Warmwasseranlage, die für viele Wohnungen ausgelegt war, gemessen am geringen Verbrauch der wenigen verbliebenen Mieter nicht mehr kostengünstig arbeitete. Die Vermieterin legte von angefallenen Warmwasserkosten von 7.900 EUR 50 Prozent nach Wohnfläche um, die anderen 50 Prozent der Kosten berechnete sie nach Verbrauch.

Vom Gesamtverbrauch im Gebäude (78,22 Kubikmeter) entfielen 23,82 Kubikmeter auf die Mieterin. Daraus errechnete die Vermieterin einen Verbrauchskostenanteil von 1.195,06 Euro. Hiervon stellte sie der Mieterin „aus Kulanz“ allerdings lediglich die Hälfte (597,53 Euro) in Rechnung.

Die Mieterin weigert sich. Sie meint, die Vermieterin dürfe die Warmwasserkosten wegen des hohen Leerstands im Haus nicht nach Verbrauch, sondern ausschließlich nach der Wohnfläche umlegen.

Der BGH gibt der Vermieterin Recht. Auch bei hohen Leerständen bleibe es vom Grundsatz bei der gesetzlich vorgegebenen Abrechnung, wonach die Kosten zu mindestens 50 Prozent nach Verbrauch umzulegen sind. Nur aus den Grundsätzen von Treu und Glauben käme eine Anspruchsbegrenzung in Betracht. Diese sei hier aber nicht geboten, nachdem die Vermieterin bereits den für die Mieterin günstigsten Maßstab (nur 50 % nach Verbrauch statt 70%) gewählt und den hieraus errechneten Betrag nochmals um die Hälfte gekürzt habe.

### 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)

## Schätzung der Betriebskosten

BGH 12.11.2014, VIII ZR 112/14

Im Betriebskostenprozess verlangt der Vermieter Nachzahlung. Der Vermieter weist in der Abrechnung darauf hin, dass die Heizkosten nach dem prozentualen Vorjahresverbrauch und die Kosten für das vom Vermieter verbrauchte Warmwasser nach vergleichbaren Räumen geschätzt worden ist. Der Mieter ist der Auffassung, das mache die Abrechnung formell unwirksam, weil er nicht in der Lage sei, die Abrechnung zu prüfen.

Der BGH stellt sich auf die Seite des Vermieters. Die Abrechnung sei formell in Ordnung. Insbesondere müsse der Vermieter nicht bereits auf dieser Ebene darlegen und erläutern, wie er in Fällen, in denen in der abzurechnenden Wohnung eine Verbrauchsablesung unterblieben ist, die Werte im Einzelnen ermittelt hat. Er müsse weder die Vorjahresabrechnung beifügen, aus der die seinerzeitigen Werte ersichtlich sind, noch müsse er weitere Angaben oder Erläuterungen machen, anhand derer der Mieter die angesetzten Werte prüfen könne. Das würde die Abrechnung nur aufblähen. Alle weiteren Fragen seien schlichtweg Fragen der inhaltlichen Richtigkeit, hätten aber mit formellen Anforderungen an die Abrechnung nichts zu tun.

## Vergemeinschaftung und Anspruch des Einzelnen in der WEG

BGH, Urteil vom 05.12.2014, V ZR 5/14

In einer WEG, in der in einer Wohnung gewerbliche Prostitution ausgeübt wird, hatten die Eigentümer mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

"Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die ihnen aus ihrem Eigentum zustehenden Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche wegen der gewerbsmäßigen Prostitution im Objekt (...), gemeinschaftlich durch den Verband (...) geltend gemacht werden sollen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung der Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche zu den üblichen Rechtsanwaltsgebühren zu beauftragen."

Nun verlangt (zudem) ein einzelner Eigentümer, dass es der Eigentümer der betreffenden Wohnung unterlassen muss, seine Wohnung zur Ausübung der Prostitution zu nutzen, und sie Dritten nicht für solche Zwecke überlassen darf. Er stützt seine Klage auf Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den bordellartigen Betrieb, namentlich Lärmbelästigung und Verschmutzung von Treppenhaus und Fluren. Zuvor war die Eigentümergemeinschaft nicht gegen den betreffenden Eigentümer vorgegangen.

Der BGH stellt sich auf den Standpunkt, dass der einzelne Eigentümer nach der Beschlussfassung durch die WEG nicht mehr selbst vorgehen könne. Die Klage sei unzulässig. Aufgrund des gefassten Beschlusses sei jetzt allein die Eigentümergemeinschaft dafür zuständig, die

Unterlassungsansprüche geltend zu machen. Werden die Substanz oder die Nutzung des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt, stehen darauf bezogene Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche den einzelnen Wohnungseigentümern zu und können durch diese vor Gericht geltend gemacht werden. Dennoch seien solche Ansprüche gemeinschaftsbezogen. Deshalb könnten die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Ansprüche gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen. Hierdurch werde eine alleinige Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft begründet, die die einzelnen Wohnungseigentümer davon ausschließt, ihre Ansprüche individuell gerichtlich geltend zu machen.

## **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

