

IMMOBILIEN INFO

21.09.2015

Zwangsvermietungen zur Unterbringung von Flüchtlingen?

Ein Gespenst geht bei den Vermietern um. Die Befürchtung, dass wegen den zu erwartenden über 800.000 Flüchtlingen bis Jahresende die Gemeinden Wohnungen zwangsweise in Beschlag nehmen können und diese dann von den Eigentümern "anmieten". Zwei Bundesländer sollen sich mit diesem Plan an die Bundesregierung gewandt haben, um die Rechtslage zu prüfen.

Tatsächlich können Gemeinden aus dem Polizeigesetzen der Länder Wohnungen requirieren, Obdachlosigkeit zu verhindern. Die Gemeinde muss dann aber natürlich an den Eigentümer eine Nutzungsentschädigung leisten und zudem dafür sorgen, dass die Wohnung wieder frei wird. In Baden-Württemberg wäre eine solche Maßnahme für maximal sechs Monate zulässig. Dass es tatsächlich zu Zwangsanmietungen kommt, ist aber sehr unwahrscheinlich. Fall überhaupt, kommen für die Gemeinden schon aus logistischen Gründen nicht einzelne Wohnungen in Betracht, sondern höchstens große Gebäude mit viel Möglichkeiten. In Berlin beschlagnahmte der Senat so zum Beispiel die frühere Zentrale der Berliner Sparkasse. Sie soll als Erstaufnahmestelle genutzt werden.

„Alibi-Abrechnung“ und Abrechnungsfrist

LG Bonn, Urteil vom 08.01.2015, 6 S 138/14

Jedes Jahr die gleiche Situation: Das Jahr neigt sich dem Ende und die Betriebskostenabrechnung ist noch nicht erstellt. Bei Vorauszahlungen bleiben dem Vermieter aber nur 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums dafür Zeit. Ansonsten kann er von seinem Mieter keine Nachforderungen mehr verlangen. Im Fall des Landgerichts Bonn wollte der Vermieter das Problem so umgehen, dass er einfach fiktive Zahlen ansetzt. Später wollte er dann nachbessern. Im Dezember 2012 schickt er die Betriebskostenabrechnung für 2011. Diese endete mit einer Nachforderung von 256 Euro. Grundlage der Abrechnung waren nicht die Kosten aus dem Jahr 2011, sondern die des Jahres 2010. Im Begleitschreiben zur Abrechnung erklärte der Vermieter, ihm liege bisher

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

die WEG-Jahresabrechnung für 2011 nicht vor, so dass er in der Betriebskostenabrechnung die Kosten von 2010 angesetzt habe.

Nachdem der Vermieter die WEG-Jahresabrechnung für 2011 erhalten hatte, erstellte er im April 2013 eine neue Betriebskostenabrechnung. Hieraus ergab sich eine Nachforderung von 345 Euro.

Nach dem LG Bonn kann der Vermieter weder die 256 Euro noch die 345 Euro einfordern. Die Abrechnungsfrist sei nicht eingehalten. Die „fristwahrende“ Abrechnung stelle den Versuch dar, den Ausschluss der Nachforderung infolge Versäumens der Abrechnungsfrist zu umgehen. Die absichtlich falsche Angabe von Kosten sei aber nicht geeignet, die Frist zugunsten des Vermieters als gewahrt anzusehen.

Erst Jahresabrechnung, dann Betriebskostenabrechnung

AG Offenbach am Main, Urteil vom 07.07.2015, 37 C 29/15

Der Vermieter einer Wohnung verlangt vom Mieter die Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Die Wohnung ist Teil einer WEG. Der Verwalter hat zwar die Jahresabrechnung schon erstellt. Von den Eigentümern beschlossen wurde sie aber noch nicht.

Bis dorthin verweigert sich der Mieter, die Nachzahlung zu leisten. Das Amtsgericht Offenbach am Main stellt sich auf die Seite des Mieters. Solange die Genehmigung der Abrechnung durch die Eigentümer fehlt, stehe nicht fest, inwieweit dem vermietenden Wohnungseigentümer tatsächlich Kosten entstehen. Die Beitragspflicht des Wohnungseigentümers werde erst durch den genehmigenden Beschluss begründet. Bis dorthin habe die vom Verwalter erstellte Abrechnung nur vorläufigen Charakter und es müsse mit Änderungen gerechnet werden.

Vorsicht: Die Auffassung des Amtsgerichts Offenbach ist umstritten. Die Gegenauffassung geht davon aus, dass der Vermieter - der ja schließlich die Abrechnungsfrist gegenüber seinem Mieter einhalten muss - auch beim Verwalter die Originalunterlagen einsehen und schon aufgrund von diesen Unterlagen seine Abrechnung erstellen könne. Damit müsste noch nicht einmal für eine wirksame Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter der Entwurf für eine Jahresabrechnung von Seiten des Verwalters vorliegen.

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

