

# IMMOBILIEN INFO

05.10.2015

## Energieausweis ohne Nutzen?

Seit einigen Jahren ist der Gebäudeenergieausweis Pflicht. Der Eigentümer muss ihn bei einem Verkauf oder einer Vermietung vorlegen. Wie eine Untersuchung von Haus & Grund Deutschland zeigt, ist es aber mit den darin erfassten Energieeffizienzwerten nicht weit her. Für ein Mehr- und ein Zweifamilienhaus wurden zehn Energieausweise von Energieberatern erstellt. Die dabei ermittelten Energiekennwerte differierten um bis zu 46%.

Die Pressemitteilung mit den verschiedenen Energieausweisen gibt es hier:

[www.hausundgrund.de/download.php?dl\\_resource\\_id=57678](http://www.hausundgrund.de/download.php?dl_resource_id=57678)

Wieder wird deutlich, dass mit dem Energieausweis nichts erreicht ist. Schon gar nicht kann ein Mieter abschätzen, wieviel er denn jetzt für die Heizung in seiner Wohnung letztlich aufwenden wird.

## Nießbraucher nicht wie Wohnungseigentümer zu behandeln

BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 194/14

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von den Nießbrauchern Sanierungsarbeiten in der Wohnung zu dulden. Auf einer Eigentümerversammlung wurde die Sanierung von Terrassen und Balkonen beschlossen. Außerdem wurde die Verwalterin ermächtigt, gerichtliche Schritte gegen „Eigentümer“ einzuleiten, die die Durchführung baulicher Maßnahmen behindern oder den Zugang zu den zu sanierenden Stellen verweigern.

Die Nießbraucher verweigerten das Betreten der von ihnen bewohnten Wohnung. Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von den Nießbrauchern die Duldung und Gestattung des Zutritts zur Wohnung. Sie stützt sich auf § 14 Nr. 4 WEG, wonach Wohnungseigentümer verpflichtet sind, das Betreten und die Benutzung des Sondereigentums

### Kontakt

Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7  
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330  
Telefax 07461 / 77488

[info@anwalt-fuss.de](mailto:info@anwalt-fuss.de)  
[www.anwalt-fuss.de](http://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)

zu gestatten, soweit dies zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlich ist.

Der BGH weist die Klage ab. § 14 Nr. 4 WEG rechtfertigt kein Vorgehen gegen Fremdnutzer, worunter auch Nießbraucher fallen. Selbst wenn der Fremdnutzer lediglich anstelle des Wohnungseigentümers in Anspruch genommen werde, scheidet eine Anwendung aus. In Betracht kommen könnten Ansprüche gegen die Nießbraucher aus § 1004 BGB. Diese stünden allerdings den einzelnen Wohnungseigentümern zu und dürften von der Gemeinschaft nur geltend gemacht werden, wenn diese die Ansprüche durch das sogenannte Ansichziehen vergemeinschaftet hätte. Dies war hier nicht der Fall.

Der Hinweis für die Verwalter:

Einem Nießbraucher steht weder ein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung zu noch die Befugnis, Beschlüsse anzufechten..

### **Wenn der Mieter die Hausmeisterkosten bestreitet**

AG Duisburg, Urteil vom 12.03.2015, 79 C 3529/14

Die Vermieterin und die Mieterin einer Wohnung streiten über eine Betriebskostenabrechnung. In der Abrechnung stehen 357 EUR an Hausmeisterkosten. Die Mieterin erkennt hiervon lediglich 57 EUR an und bestreitet, dass ein Hausmeister tätig geworden ist. Außerdem sollen die Hausmeisterkosten gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen.

Die Vermieterin macht zunächst alles richtig: Sie legt einen Dienstleistungsvertrag vor, aus dem sich die Aufgaben des Hausmeisterservice ergeben. Zudem wird zwischen Instandhaltungs- und anderen Aufgaben unterschieden.

Dem Gericht genügt das nicht. Die Vermieterin hätte noch mehr vortragen müssen. Aus dem Vertrag sei nicht ersichtlich, welche Arbeiten tatsächlich wo im Objekt ausgeführt worden sind und abgerechnet wurden. Die Auflistungen, was seitens des Hausmeisterservice gegenüber der Vermieterin geschuldet gewesen ist, sagten nichts darüber aus, was tatsächlich getan worden ist.

### **Baden-Württemberg: Begrenzung der "Mieterhöhung" bei der Neuvermietung**

Ab 01.11.2015 darf bei einer Neuvermietung in folgenden Gemeinden die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent überschritten werden:

Altbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Bietigheim-Bissingen, Brühl, Denkendorf, Denzlingen, Dossenheim, Durmersheim, Edingen-Neckarhausen, Eggenstein-Leopoldshafen, Emmendingen, Eppelheim, Fellbach, Filderstadt, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Gundelfingen, Heidelberg, Heilbronn, Heitersheim, Hemsbach, Iffezheim, Karlsruhe, Kirchentellinsfurt,

Konstanz, Leimen, Linkenheim-Hochstetten, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuhausen auf den Fildern, Offenburg, Pfinztal, Plochingen, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, Remchingen, Renningen, Reutlingen, Rheinfelden (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Sandhausen, Sindelfingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, Stutensee, Stuttgart (SKR), Teningen, Tettngang, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar, Winnenden.

## **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

