

# IMMOBILIEN INFO

15.10.2015

## Änderung im Melderecht

Zum 1.11.2015 ist das neue Meldegesetz in Kraft getreten. Der Vermieter muss jetzt dem Mieter eine Bestätigung aushändigen, damit dieser sich beim Meldeamt entsprechend anmelden kann. Ohne die "Wohnungsgeberbestätigung" wird dem Mieter eine Anmeldung verweigert.

Ein Formular für eine solche Wohnungsgeberbestätigung finden Sie hier:

[www.daten.anwalt-fuss.de/wohnungsgeberbestaetigung.pdf](http://www.daten.anwalt-fuss.de/wohnungsgeberbestaetigung.pdf).

## Hat eine unberechtigte Abmahnung durch den Vermieter für diesen Folgen?

LG Berlin, Urteil vom 13.03.2015, 65 S 396/14

Der Vermieter hatte die Mieter abgemahnt, weil diese am Briefkasten eine Außenwerbung angebracht hatten. Er sieht darin eine unzulässige gewerbliche Nutzung. Die Mieter wollen die aus ihrer Sicht unberechtigte Abmahnung nicht auf sich sitzen lassen. Sie beschwerten sich über einen Anwalt beim Vermieter und klagen dann auf Erstattung der Kosten, die ihnen dadurch entstanden sind.

Das Landgericht Berlin stellt sich auf die Seite des Vermieters.

Die Mieter können keine Erstattung der Anwaltskosten verlangen. Zum einen sei die Abmahnung schon nicht pflichtwidrig gewesen. Für eine gewerbliche Nutzung der Wohnung spreche bereits die Außenwerbung am Briefkasten. Die Nutzung als postalische Adresse genüge schon für eine entsprechende Annahme.

Wichtiger sei aber, dass einem Mieter – anders als einem Arbeitnehmer gegenüber dem Arbeitgeber – gegenüber dem Vermieter kein Anspruch auf Unterlassung oder Rücknahme einer Abmahnung zustehe. Er könne auch im Prozess keinen Anspruch auf Feststellung haben, dass die Abmahnung zu Unrecht erfolgt sei. Die ausgeprägten Fürsorgepflichten

### 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)

des Arbeitgebers und die damit einhergehende persönlichkeitsrechtliche Pflichtenbindung seien auf das Mietrecht nicht übertragbar.

Auch bei unberechtigter Abmahnung durch den Vermieter kann der Mieter damit nicht vorgehen.

## **Betriebskostenabrechnung bei Vollwartungsvertrag des Aufzugs**

AG Duisburg, Urteil vom 29.04.2015, 45 C 2556/14

Der Vermieter schließt einen Vollwartungsvertrag für seinen Aufzug ab. Der Vertragspartner des Vermieters sorgt also für den Pauschalpreis nicht nur für die Wartung der Anlage, sondern auch für die Reparatur. In der Betriebskostenabrechnung hatte er die gesamten Kosten angesetzt.

Das Amtsgericht Duisburg ist damit nicht einverstanden. Da der Erhalt der Mietsache eine Vertragspflicht des Vermieters sei, können Kosten für Instandhaltungsarbeiten nicht auf die Mieter umgelegt werden. Deshalb sei von der aufgrund des Vollwartungsvertrages gezahlten Vergütung vor Umlage auf den Mieter ein Abzug für den in der Vergütung enthaltenen Instandsetzungsanteil vorzunehmen.

Das stellt den Vermieter natürlich vor Probleme. Das Wartungsunternehmen wird wegen des Vermieters seine Kalkulationsgrundlage nicht offen legen. Daher müsse – so das Gericht in Duisburg – der Kostenanteil für die Instandsetzung geschätzt werden. Hier wurde dann einfach die Betriebskostenposition auf 50% gekürzt.

Eine weitere Überlegung wäre vielleicht gewesen, sich vom Wartungsunternehmen noch ein Angebot geben zu lassen: Für den "normalen" Wartungsvertrag. Dann hätte er im Zweifel das als Kalkulationsgrundlage genommen und entsprechend in die Betriebskostenabrechnung eingestellt.

### **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

