

IMMOBILIEN INFO

14.12.2015

Zweckentfremdungsverbote kommen

Wie zu erwarten, greifen die größeren Gemeinden in Baden-Württemberg jetzt zu den Möglichkeiten der Zweckentfremdungsverbote. Das schafft zwar keinen neuen Wohnraum, soll aber die Eigentümer zwingen, Leerstand aufzulösen.

Neben Freiburg und Konstanz gibt es jetzt eine Zweckentfremdungsverordnung in Stuttgart. In diesen Gemeinden muss jetzt Bußgeld (bis zu 50.000 EUR) gezahlt werden, sofern Wohnraum für länger als sechs Monate leersteht.

Der Verwaltungsgerichtshof in Mannheim (VGH) 3 S 248/15 hat gerade (08.12.2015) die Regelung in Freiburg für in Ordnung befunden. Freiburg hatte sich schon vor einiger Zeit zum "mittelbaren" Vermieterzwang entschlossen. Ein Eigentümer hatte bei Gericht argumentiert, dass sein Grundstück ohnehin nur am Rande der Altstadt liege, die Wohnflächen nicht unter 120 qm betragen und damit für untere und mittlere Einkommen nicht erschwinglich seien. Diese sollten aber doch nur durch die Regelung geschützt werden. Der VGH ließ das nicht gelten. Freiburg sei zweifellos eine Gemeinde mit Wohnraummangel und betroffen seien nicht nur preisgünstige Mietwohnungen. Deshalb seien auch teurere Wohnungen nicht vom Zweckentfremdungsverbot auszunehmen.

Angaben zum Energieausweis bei Makleranzeigen?

LG Bielefeld, Urteil vom 6.10.2015, 12 O 60/15

Ein Immobilienmakler hatte in einer Zeitungsanzeige eine Wohnung zur Vermietung angeboten. Die Anzeige enthielt keine Angaben zum Energieausweis. Ein Verbraucherschutzverband hat den Makler daraufhin wettbewerbsrechtlich abgemahnt. Er war der Auffassung, der Makler verstoße gegen § 16a EnEV.

Nach § 16 EnEV ist der Verkäufer oder Vermieter verpflichtet, dem potenziellen Käufer oder Mieter den Energieausweis vorzulegen, sofern ein solcher vorhanden ist. Nach § 16a EnEV müssen bestimmte Angaben des Energieausweises bereits in der Immobilienanzeige stehen.

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

Das LG Bielefeld gibt dem Makler überraschend Recht. Er habe sich nicht wettbewerbswidrig verhalten. Die Verpflichtung, Pflichtangaben in Immobilienanzeigen gemäß § 16a EnEV zu veröffentlichen, treffe nur den Verkäufer und den Vermieter - nicht aber den Makler.

Verwirkung des Betriebskostensaldos?

AG Köln, Urteil vom 16.7.2015, 226 C 49/12

Die Vermieterin einer Wohnung versucht, gerichtlich ein Betriebskostensaldo durchzusetzen. Im November 2009 erteilte die Vermieterin die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008. Diese wies eine Nachforderung von 1.200 EUR aus. Die Mieter zahlten unter Vorbehalt einen Teilbetrag von 200 EUR. Im Januar und Februar 2010 beanstandeten die Mieter die Abrechnung und wollten Aufklärung. Die Vermieterin reagierte nicht. Erst Ende 2012 hat die Vermieterin dann Klage erhoben.

Verjährt war die Forderung nicht, aber nach Auffassung des Amtsgerichts Köln verwirkt. Die Vermieterin soll sich zu lange Zeit gelassen haben.

Um Verwirkung annehmen zu können, müsse ein Zeit- und ein Umstandsmoment erfüllt sein. Beides sei der Fall. Das Zeitmoment sei gegeben, weil zwischen der Abrechnung der Betriebskosten im November 2009 und dem Prozess über drei Jahre vergangen sind. Auch das Umstandsmoment sei erfüllt, denn die Mieter durften aufgrund des Verhaltens der Vermieterin darauf vertrauen, nicht mehr in Anspruch genommen zu werden.

Anmerkung

Das Urteil dürfte schlichtweg falsch sein. Es ist von der Vorstellung getragen, den Mieter fortlaufend schützen zu müssen. Die Mieter sind aber hier nicht schutzwürdig. Bilden wir doch den Fall einmal anders herum: Der Vermieter kommt in seiner Abrechnung zu einem Guthaben zu Gunsten des Mieters. Er zahlt es aber nicht aus, weil sich beide Parteien nicht darüber einig sind, ob dem Mieter vielleicht doch noch mehr zustehen müsste. Dann passiert drei Jahre nichts. Kein Richter würde je auf die Idee kommen, dass der Anspruch des Mieters auf den Saldobetrag aus der Abrechnung (zzgl. eines ihm zustehenden weiteren Betrags, weil sich der Vermieter verrechnet hat) verwirkt sein könnte.

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

