



Wasserkostenumlage bei hohem Leerstand

Auch bei hohen Wohnungsleerständen ist die Umlage von Warmwasserkosten (anteilig) nach Verbrauch vorzunehmen. Im Einzelfall ist der nach Verbrauch zu berechnende Teil auf das gesetzliche Mindestmaß von 50 Prozent abzusenken, um leerstandsbedingte Kostenverschiebungen zu Lasten des Mieters zu vermeiden. Im vom Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheidenden Fall setzten sich die Kosten zu 50 Prozent nach Wohnflächenanteil sowie 50 Prozent nach Verbrauch des gesamten Hauses zusammen. Dies entspricht den Vorgaben der Heizkostenverordnung und ist somit ordnungsgemäß, so der BGH. Die verbrauchsbezogene Abrechnung kann zwar zu Ergebnissen führen, die als unangemessen empfunden werden. Eine weitere Absenkung der verbrauchsabhängigen Kostenanteils unter 50 Prozent oder eine Berechnung ausschließlich nach Wohnfläche sieht die Heizkostenverordnung aber nicht vor. Der Zweck der Heizkostenverordnung wird dadurch auch in Fällen erheblichen Leerstandes nicht in Frage gestellt. Denn dem Nutzer wird weiterhin der Zusammenhang zwischen dem individuellen Verbrauch und den daraus resultierenden Kosten bewusst gemacht. BGH, Urteil vom 10. Dezember 2014, Az. VIII ZR 9/14.

Zweitwohnungssteuer bei nachgewiesenem Leerstand

Grundsätzlich darf eine Gemeinde bei der Steuererhebung davon ausgehen, dass auch eine Zweitwohnung der persönlichen Lebensführung dient und somit zu versteuern ist. Dient die Wohnung lediglich der Kapitalanlage, kann der Eigentümer diese Vermutung nicht durch die bloße Behauptung erschüttern, die Zweitwohnung nicht zu nutzen. Erforderlich ist vielmehr, dass die Behauptung durch Tatsachen belegt wird. So spricht zum Beispiel der Nachweis eines jahrelang fehlenden Strom- und Wasserverbrauchs für die reine Kapitalanlageabsicht, Bundesver-

waltungsgericht, Urteil vom 15. Oktober 2014, Az. 9 C 5.13.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kündigung mehrerer Mieter einer Wohnung

Will der Vermieter mehreren Mietern einer Wohnung kündigen, kann es ausreichen, wenn er nur einen der Mieter anspricht. Dann muss aber aus dem Schreiben erkennbar hervorgehen, dass die Kündigung auch an die anderen Mieter gerichtet ist. Dies sei, so der Bundesgerichtshof (BGH), dann erfüllt, wenn der Vermieter die Kündigung zwar an nur eine Mieterin gerichtet, auf dem Schreiben aber vermerkt habe, die Mieterin möge das Schreiben an ihre Mitmieterin weiterleiten. Dem Vermieter sei es dabei ersichtlich um die Beendigung des Mietverhältnisses insgesamt gegangen. BGH, Urteil vom 10. Dezember 2014, Az. VIII ZR 25/14.

Längere Verjährungsfrist für Berechnung der Betriebskosten

Die Verjährungsfrist des Nachzahlungsanspruchs des gewerblichen Vermieters verlängert sich, wenn dieser eine Nachberechnung seiner erstmaligen Betriebskostenabrechnung vornimmt. Die Verjährung beginnt dann erst am Ende des Jahres, in dem die korrigierte Abrechnung erteilt wird und dem Mieter zugeht. Im Zuge dessen kann vom Vermieter nicht gefordert werden, zur Vermeidung der Verjährung die Abrechnung zurückzustellen, wenn ihm ohne eigenes Verschulden nicht alle Positionen zur abschließenden Rechnungslegung vorliegen. Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 17. November 2014, Az. 2 U 133/14.

Großvermieter müssen keinen Anwalt zwischenschalten

Für einen gewerblichen Großvermieter sind die Kosten einer vorgerichtlichen Mahnung durch einen Anwalt nicht ersatzfähig. Diese Rechtsprechung hat das Amtsgericht Dortmund noch einmal bestätigt. Nach Ansicht des Gerichts hätte die als gewerbliche Großvermieterin tätige Klägerin die Mahnungen und Folgeschreiben selbst abfassen können. Bei einem gewerblichen Großvermieter bedarf es keiner zusätzlichen Zwischenschaltung eines Anwalts. Amtsgericht Dortmund, Urteil vom 6. Januar 2015, Az. 425 C 6720/14.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover