

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

Neues Meldegesetz

Die Pflichten der Eigentümer und Verwalter

Die vor über zehn Jahren abgeschaffte, damals als zu bürokratisch angesehene Meldebescheinigung wird ab dem 1. November 2015 für Vermieter und Verwalter wieder Pflicht.

Die 2013 beschlossene Vorschrift des länderübergreifend eingeführten Bundesmeldegesetzes (§ 19 BMG, Mitwirkung des Wohnungsgebers) tritt nun im November nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren in Kraft. Der Vermieter oder Verwalter ist demnach wieder angehalten, sich bezüglich der An- und Abmeldung des Mieters beim Einwohnermeldeamt aktiv zu beteiligen, indem er Bescheinigungen gegenüber dem Mieter für den Einzug in die Wohnung bzw. Auszug aus der Wohnung ausstellt. Die Vermieterbescheinigung muss dem Mieter innerhalb von zwei Wochen nach Ein- bzw. Auszug schriftlich oder elektronisch vorgelegt werden. Meldet sich ein Mieter beim Einwohnermeldeamt ab oder um, ist er künftig dazu verpflichtet, die entsprechende Bescheinigung des Vermieters vorzulegen.

Welche Daten müssen übermittelt werden?

Die Meldebescheinigung muss folgende Angaben beinhalten:

- Name und Anschrift des Wohnungsgebenden
- Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum
- Anschrift der Wohnung
- Namen der meldepflichtigen Personen

Vorsicht, Bußgeld!

Kommt der Vermieter dieser Vorgabe unvollständig, verspätet oder gar nicht nach, droht ihm ein Bußgeld von 1.000 Euro. Mit dieser Neuregelung sollen Scheinanmeldungen verhindert werden – und aufgepasst: Gefälligkeitsbescheinigungen können richtig teuer werden. Stellt ein Vermieter eine Bescheinigung für jemanden aus, ohne dass dieser wirklich einzieht, dann fällt ein Bußgeld von 50.000 Euro an. ■

Quelle: www.konii.de

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V. **BVI**

Mietkündigung

Vorgehen im Insolvenzverfahren S. 2

Bestellerprinzip

Maklercourtage zahlt der Vermieter..... S. 3



Foto: Alexander Zlatnikov/Fotolia

Einfacher Fördergelder beantragen

KfW-Bank erleichtert Verfahren für WEGs

Seit 2006 hat die KfW-Förderbank bereits elf Milliarden Euro für die Sanierung von Gebäuden bereitgestellt, aufgrund vielfacher Hindernisse haben Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) von den Fördertöpfen bisher aber nur wenig profitiert.

Dabei streben viele Eigentümer in WEGs die energetische Erneuerung ihrer Gebäude an – sei es, um gesetzlichen Vorgaben wie der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) oder ihrem eigenen Anspruch an Umweltfreundlichkeit gerecht zu werden. Doch die anfallenden Kosten sind hoch und übersteigen oft die Instandhaltungsrücklagen. Unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten der Eigentümer und eine schwierige Beschlussfindung können die Entscheidung für eine Sanierung zusätzlich verkomplizieren. Soll die Energiewende im

Gebäudebereich gelingen, geht das aber nicht ohne die 1,8 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften in Deutschland.

Welche Neuerungen bietet die KfW-Bank?

WEGs haben nun zum 1. August 2015 ein positives Signal von der KfW erhalten. Seit diesem Stichtag hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau ihr Antragsverfahren für die Zuschussprogramme zur energetischen Sanierung (430) und dem altersgerechten Umbau (455) in Wohnungseigentümergeinschaften deutlich vereinfacht. Die entscheidende Vereinfachung besteht darin, dass der bevollmächtigte Immobilienverwalter die De-minimis-Erklärung nun für alle Vermieter der WEG einreichen kann.

Damit vereinfacht die KfW-Förderbank das Antragsprozedere und beschleunigt ihre Entscheidungs- und Bearbeitungsprozesse. Konnten



Foto: KfW-Bildarchiv/Thomas Klewar

energetische Sanierungen oder altersgerechte Umbaumaßnahmen in der Vergangenheit wegen fehlender Erklärungen einzelner Wohnungseigentümer oft nicht angestoßen werden, ergibt sich jetzt eine deutliche Vereinfachung des Verfahrens, die sich aller Voraussicht nach bald in einer erhöhten Sanierungsquote bei WEGs niederschlagen wird. ■

BVI



Herstellungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft

Augen auf beim Wohnungskauf!

Das Landgericht Itzehoe hat mit seinem Urteil vom 14.10.2014 zu 11 S 13/14 zum Ausdruck gebracht, dass die Verpflichtung auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nach § 21 Abs. 4 WEG entsprechend der Teilungserklärung unabhängig von Ansprüchen gegen einen Bauträger besteht. Ein solcher Anspruch ist grundsätzlich unverjährbar.

Es wird immer wieder verkannt und kann zu erheblichen Schwierigkeiten führen, dass der tatsächliche Bautenzustand den Vorgaben der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen zu entsprechen hat. Oft fällt erst nach Jahren oder Jahrzehnten auf, dass entgegen dieser Unterlagen gebaut wurde.

Bei der Wohnungseigentümergeinschaft handelt es sich um eine Solidargemeinschaft. Aus dieser Erwägung heraus erwächst ein „gemeinschaftliches Einstehen“ aller Wohnungseigentümer mit ihrem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum für die Herstellung eines ordnungsgemäßen

Zustandes. Auch wenn dies für die übrigen Wohnungseigentümer nicht nachzuvollziehen ist und der Einwand erhoben würde, dies hätte viel früher auffallen müssen oder stelle eine Unbilligkeit der übrigen Wohnungseigentümer dar, da diese für den abweichenden Bau nicht verantwortlich seien, darf dies keine Rolle spielen. Es handelt sich um eine gemeinschaftliche Pflicht, die durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen ist. Richtig ist, dass es sich hier um einen unverjähren Anspruch handelt, der auch Jahrzehnte nach Errichtung des Baus noch geltend gemacht werden kann.

Aufgrund der weitreichenden Konsequenzen und finanziellen Aufwendungen, die auf die Wohnungseigentümergeinschaft zukommen können, kann nur jedem Erwerber angeraten werden, sich vor dem Kauf einer Wohnung umfassend über die Vorgaben der Teilungserklärung und sonstigen Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterrichten, um vor bösen Überraschungen geschützt zu sein. ■

Cathrin Fuhrländer

Mietkündigung wegen Zahlungsverzugs

Wenn der Mieter insolvent wird

Nicht selten wünscht sich der Vermieter eines in das Verbraucherinsolvenzverfahren gegangenen Mieters lieber ein Ende mit Schrecken statt eines Schreckens ohne Ende. Dies insbesondere, wenn aus der Zeit vor dem Insolvenzeröffnungsantrag erhebliche Rückstände bestehen, die als einfache Insolvenzforderungen faktisch ausfallen.

Im Verbraucherinsolvenzverfahren kann ein Treuhänder bekanntlich gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO eine Freigabe des Mietverhältnisses aus der Masse erklären. Diese Freigabe hat u. a. zur Folge, dass der Mieter mit Ablauf von drei Monaten wieder verfügungsbefugt wird. Ab jenem Zeitpunkt muss eine etwaige Kündigung dann auch wieder gegenüber dem Mieter und nicht mehr gegenüber dem Treuhänder erklärt werden.

Nach dem Wortlaut der sogenannten Kündigungssperre des § 112 Ziff. 1 InsO kann ein Vermieter einen Mietvertrag jedoch nicht aufgrund von Rückständen kündigen, die in der Zeit vor

dem Insolvenzantrag entstanden und aufgelaufen sind. Diese gesetzliche Regelung des § 112 Ziff. 1 InsO dient u. a. dem Schutz der Insolvenzmasse. Sie kann in der Praxis dazu führen, dass ein Mieter mit hohen Mietrückständen einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellt und ab jenem Zeitpunkt die dann folgenden Mieten wieder vollständig erbringt. In einem solchen Fall ist ein Vermieter gehalten, ein Mietverhältnis zu einem Mieter fortsetzen, der ihm einen erheblichen Schaden zugefügt hat.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschied nun allerdings in seinem Urteil vom 17.06.15 (VIII ZR 19/14), dass die Kündigungssperre des

§ 112 Nr. 1 InsO mit Wirksamwerden der Freigabeerklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO entfalle und eine außerordentliche Kündigung auch auf solche Mietrückstände gestützt werden könne, die vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind. ■

Frank Weißenborn



Wer bestellt, der zahlt. Wer zahlt, bestimmt.

Das Bestellerprinzip, das keines werden wollte

Foto: bilderjournal/Shutterstock



Seit dem 01.06.2015 gilt im Maklerwesen das Bestellerprinzip. Demnach zahlt die Maklercourtage derjenige, der den Wohnungsvermittler beauftragt. Schon im Gesetzesentwurf der Bundesregierung war klar: Der Mieter sollte in weniger als fünf Prozent Besteller werden. Im Umkehrschluss sollte der Vermieter in mehr als 95 Prozent Besteller werden. Diese Quote lässt gerade nicht auf den – im Gesetzesentwurf kommunizierten – Willen zur Schaffung eines marktwirtschaftlichen Prinzips schließen.

Das Bestellerprinzip sollte nach dem Willen des Gesetzgebers die Mieter entlasten. Der Mehraufwand für Vermieter fällt nur in Ballungsgebieten an – in ausgeglichenen Märkten war es immer schon so, dass die Vermieter anteilig oder vollumfänglich die Courtage getragen haben.

In Ballungsgebieten aber sind die Mieten hoch. Wahrscheinlich werden die Mehrkosten für den Vermittlungsaufwand in die Miete eingepreist. Waren Vermieter bisher noch offen für Verhandlungen, wird sich hier ein Paradigmenwechsel vollziehen.

Vor dem 01.06.2015 war der Mieter (nur in Ballungsgebieten relevant) provisionspflichtig. Dieser Umstand hat oft dazu geführt, dass sich der Makler auch dem Mieter gegenüber verpflichtet fühlte. Er durfte eine gute und zukunftsorientierte Dienstleistung erwarten. Der Makler vermittelte zwischen den Vertragsparteien. Nicht selten kam es vor, dass Mieter mehrfach beim Makler ihres Vertrauens zum Vertragsabschluss gekommen sind. Das Bestellerprinzip sieht nur noch einen Auftraggeber vor. Ganz klar: Wer bestellt, der zahlt. Wer aber zahlt, der bestimmt. Vor allem die Bedingungen. Neutrale Beratung ist damit passé.

Das Bestellerprinzip wird also genau das Gegenteil der wohlgemeinten Absicht erreichen. Vorausschaubar ist eine deutlich zunehmende Belastung der Justiz zur Klärung der durch die Gesetzesänderung aufgeworfenen Fragen. Der Gesetzgeber wird wieder eingreifen. In diesem Fall bleibt zu hoffen, dass dies mit mehr Akribie erfolgt und Expertenmeinungen gehört und umgesetzt werden. Es ist guter Stil, Fehler zuzugeben und Besserung zu geloben. Perfektion ist nicht das Ziel. Nur Anstrengung. Ein Pyrrhussieg hilft niemandem. ■

Martin Metzger

Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter

Bundesregierung legt Gesetzesentwurf vor

Die Bundesregierung hat erstmalig einen Gesetzesentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Immobilienverwalter erarbeitet. In den Paragraphen 34c der Gewerbeordnung soll eine Erlaubnispflicht eingeführt werden. Damit würden neben Zuverlässigkeit und dem Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse auch der Nachweis der Sachkunde und einer Berufshaftpflichtversicherung Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis für Wohnungseigentumsverwalter werden.

Foto: lenetsnikolai/Fotolia



Weitere Versicherungen gefordert

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V., der seit seiner Gründung im Jahr 1983 im Namen des Verbraucherschutzes und der Berufsqualitätsstandards gesetzliche Berufszugangsvoraussetzungen fordert, begrüßt den Entwurf, sieht aber noch Nachbesserungsbedarf. So fordert er beispielsweise die Ausweitung der Versicherungspflicht auf die Nachweise einer Betriebshaftpflichtversicherung und einer Vertrauensschadenversicherung, wie für BVI-Mitglieder verbandsintern bereits umgesetzt. Außerdem sollten die Zulassungskriterien auch auf Mietverwalter ausgedehnt werden, da diese ebenfalls treuhänderisch tätig sind – zum Beispiel bei den Betriebskostenvorauszahlungen und den Mietkautionen.

Weiterbildung sorgt für Qualität

Im Gesetzesentwurf fehlt nach Ansicht des BVI ebenso eine Weiterbildungspflicht. Denn nur diese kann dauerhaft ausreichendes Fachwissen in der WEG- und Mietverwaltung garantieren. Gerade die letzten Jahre haben gezeigt, dass sich das Anforderungsprofil des Verwalters aufgrund einer Vielzahl hinzugekommener Verordnungen und Richtlinien maßgeblich verändert hat. Die energetische Sanierung oder der altersgerechte Umbau sind hier nur zwei Beispiele. Eine fortwährende Qualifikation ist unabdingbar, um die Anforderungen an die ordentliche Verwaltung stets erfüllen zu können und das Eigentum der Bundesbürger zu schützen. Im BVI ist für Mitglieder die Teilnahme an mindestens drei Weiterbildungsseminaren pro Jahr bereits Pflicht. ■

BVI

Blumengrüße vom Nachbarn

Regelmäßiges Gießen von Balkonblumen und die juristischen Folgen

Das Landgericht München I hat sich in einer Entscheidung (Urt. vom 15.09.2014 – 1 S 1836/13 WEG) mit der Frage befasst, ob das Anbringen von Blumenkästen an der Außenseite eines Balkons und das Gießen der darin befindlichen Blumen noch im Rahmen erlaubter Nutzung liegt oder der Nutzer der darunter gelegenen Terrasse Unterlassung verlangen kann.

Das LG München I führt zutreffend aus, dass es für den Nachweis von Störungen im Prozess grundsätzlich der Vorlage eines Störungsprotokolls mit taggenauer Darlegung der störenden Ereignisse nicht bedarf. Und das Anbringen von Blumenkästen an Balkonen, auch an der Außenseite, stelle eine übliche und sozialadäquate Form der Nutzung eines Balkons in der WEG dar. Dazu gehöre ebenso das regelmäßige Gießen der dort befindlichen Pflanzen. Das Heruntertropfen von Gießwasser sei dabei regelmäßig unvermeidbar, insbesondere im Sommer, wenn die Erde in den Blumenkästen ausgetrocknet sei. Ferner stelle sich die Frage nach einer besonderen Beeinträchtigung der



Foto: Lyudmila Suvorova/Shutterstock

Terrassennutzung, denn schließlich regne es auch naturgegeben.

Rücksichtnahmegebot

Gleichwohl verurteilt das LG München I den Beklagten, weil er gegen das wohnungseigentumsrechtliche Rücksichtnahmegebot verstoßen habe. Daraus folge die Verpflichtung, das Gießen zu unterlassen, solange sich erkennbar auf dem darunter liegenden Bereich Personen befinden.

Entschärfung durch Beschluss über Nutzungsregelung

Die Entscheidung kann als „salomonisch“ und interessengerecht bezeichnet werden und ist auf

das Mietrecht übertragbar. Da das Anbringen und Gießen von Blumenkästen auf Balkonen grundsätzlich hinzunehmen ist, sollten Wohnungseigentümergemeinschaften die Problematik durch Beschlussfassung entschärfen.

Es wäre ein Beschluss über eine Gebrauchs- und Nutzungsregelung der Balkone möglich, die zwar das Anbringen von Blumenkästen nicht grundsätzlich untersagt, aber deren Anbringung an der Innenseite (wenn möglich) vorschreibt. ■

Rüdiger Fritsch

Lärmbelästigung nach Austausch der Bodenbeläge

BGH, Urteil vom 27.02.2015 – V ZR 73/14

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Schallschutz in einer Eigentumswohnung nur die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltende DIN 4109 einzuhalten hat. Ein höheres Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, aber nicht aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage.

Bei dem vom Eigentümer einzuhaltenden Schallschutzniveau geht es ausschließlich um die Gestaltung des Sondereigentums. Der Bodenbelag ist von wesentlicher Bedeutung für den optischen Eindruck der Wohnung, seine Auswahl steht im Belieben des Sondereigentümers, sofern die Gemeinschaftsordnung nichts Gegenteiliges vorsieht.

Eine Erhöhung des Schallschutzniveaus kann sich nicht aus der Baubeschreibung ergeben, da diese nicht Teil der Gemeinschaftsordnung ist.

Sie betrifft die zwischen Bauträger und Ersterwerbern geschlossenen Bauverträge und legt die geschuldeten Leistungen fest. Selbst wenn Bauvertragsbestandteile Gegenstand einer stillschweigenden Vereinbarung der ursprünglichen Wohnungseigentümer sind, binden sie die später eintretenden Erwerber nicht.

Gepräge der Wohnanlage nicht mehr von Belang

Der Schallschutz muss in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Welcher Bodenbelag bei der Errichtung des Gebäudes vorhanden war, ob dieser durch den Bauträger oder die Ersterwerber bestimmt worden ist und ob er in allen Wohnungen einheitlich war, sind keine Kriterien für das über die gesamte Nutzungszeit des Gebäudes einzuhaltende Schallschutzniveau. Dies ergibt sich schon daraus, dass solche Umstände späteren Erwerbern in aller Regel unbekannt sind.

Fazit

Das Schallschutzniveau bestimmt sich nach der maßgeblichen DIN 4109 und nicht nach der Lästigkeit der Geräusche. Ein Unterlassungsanspruch kommt nur bei übermäßiger oder ungewöhnlicher

Wohnnutzung in Betracht und scheidet bei Geräuschen, die durch die übliche Nutzung einer Wohnung verursacht werden, aus. ■

Dr. Olaf Riecke

Ausgabe 03-2015

Impressum

wohnen. Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter ist eine kostenlose Online-Publikation des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Sie erscheint viermal im Jahr.

Herausgeber

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.
Schiffbauerdamm · 10117 Berlin
Tel.: +49 30 308729-17
Fax: +49 30 308729-19
service@bvi-verwalter.de · www.bvi-verwalter.de

Verantwortlich i. S. d. P.:

BVI-Geschäftsführerin Sandra Bohrsch

Redaktion

Cornelia Freiheit
Tel.: +49 30 23457668 · cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de

Layout/Grafikdesign

Auctores GmbH · info@auctores.de · www.auctores.de

Fotos: Siehe Einzelbildnachweis. Titelbalken: Shutterstock/Martina I. Meyer.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Der Herausgeber haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.

Foto: kateholms/fotolia

