

# GERSTEL aktuell

- Ausgabe 2015 -

## Mitwirkung bei Meldepflicht

### Neue Pflichten bei Mieterwechsel

§ 19 des neuen Bundesmeldegesetzes verpflichtet Vermieter/Verwalter ab dem 1.11. 2015 dem Mieter den Ein-/Auszug innerhalb von zwei Wochen schriftlich oder elektronisch zu bestätigen.

Anzugeben sind: Name/Anschrift des Vermieters, Ort der Wohnung, das Ein- oder Auszugsdatum, sowie der Name der betroffenen meldepflichtigen Personen. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis 1.000 Euro, Scheinmeldungen sogar bis 50.000 Euro belegt werden.

## BIO Müll hilft sparen

**„Laut aktueller Analyse stecken in den grauen Restmülltonnen 38 Prozent Bioabfälle“** (Zitat Stadtreinigung). Ein Volumen, um das die Hausmülltonne entlastet werden kann. Ein Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz, der sogar noch Geld spart.“

Seit dem 1. Januar 2015 ist das getrennte Sammeln von Bioabfällen und Papier Pflicht. Bei Verstößen droht noch kein Bußgeld. Das Aufstellen kann aber zwangsweise durchgesetzt werden. Wer nachweist, dass er Biomüll selbst kompostiert, kann befreit werden. Nur wer keine Fläche zum Aufstellen hat, ist befreit – also die absolute Ausnahme.

## Alte Heizungen vor dem Aus

### Die Energieeinsparverordnung zwingt zum Austausch alter Heizungen



Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 und solche, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden.

#### Ausgenommen sind:

- Niedertemperatur-/Heiz- oder Brennkessel,
- heizungstechnische Anlagen mit weniger als 4 Kw oder mehr als 400 Kw Nennleistung
- Heizkessel mit Brennstoffen, die von den marktüblichen flüssigen/gasförmigen Brennstoffen erheblich abweichen,
- Anlagen zur ausschließlichen Warmwasserbereitung,
- Geräte, die hauptsächlich zur Beheizung des Raumes, in dem sie eingebaut/aufgestellt sind, dienen, oder Warmwasser für die Zentralheizung und für sonstige Zwecke liefern.

## Neues Mess- und Eichgesetz

### Neue Zähler sind dem Eichamt zu melden

Seit Jahresbeginn verpflichtet § 32 des neuen Mess- und Eichgesetzes Vermieter/Verwalter das Eichamt elektronisch, per Telefax oder Brief binnen 6 Wochen nach der Inbetriebnahme von Kaltwasser-, Warmwasser-, Wärme-, Gas- oder Stromzähler hierüber zu informieren. Bei Zuwiderhandlungen drohen bis zu 20.000 EUR Bußgeld. Anzugeben sind die Art und technische Daten des Geräts und die Belegenheit. Mehr Info unter: [www.eichamt.de](http://www.eichamt.de)

## Energieausweis

### Umfangreichere Vorlagepflicht

Bei Vermietung/Verkauf ist die Vorlage des vollständigen Energieausweises spätestens bei der Objektbesichtigung Pflicht. Zuwiderhandlungen gelten als Ordnungswidrigkeit. Anzeigen müssen Angaben zur Energie-/art-/bedarf-/verbrauch enthalten sowie die Effizienzklasse bei Ausweisen für Wohngebäude ab dem 1.05.2014. Mehr unter:

<http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2014/04/2014-04-28-effizienzklassen-fuer-immobilien-energieausweis.html?nn=391850>

## Grundsulleitungen neue Frist

### Erster Nachweis für bestehende Anlagen ohne Dichtheitsnachweis vor erstmaliger Inbetriebnahme außerhalb von Wasserschutzgebieten ist in Hamburg jetzt der 31.12.2020

Das Fälligkeitsdatum verlängert sich um 5 weitere Jahre, wenn die festgestellten Schäden der durchgeführten Dichtheitsprüfung unter die in den Technischen Betriebsbestimmungen festgelegte Sanierungspriorität II fallen. Die Sanierungspriorität II ist von einem anerkannten Fachbetrieb nach § 13b HmbAbwG zu bescheinigen. In Schleswig-Holstein läuft die Frist bis 2025. Mehr Informationen unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/3294300/data/techn-betriebsbest-grunstuecksentw.pdf>

## Minderungsausschluss besteht

### für die ersten 3 Monate nach Beginn einer energetischer Modernisierungsmaßnahme

bei der in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (§ 536 Absatz 1 a BGB). Für Maßnahmen die dazu führen, dass nicht erneuerbare Primär-Energie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, besteht kein Ausschluss des Mietminderungsrechtes. Dies sind bspw. Photovoltaik-Anlagen bei der der erzeugte Strom nicht den Mietern zugute kommt.

# GERSTEL aktuell

- Ausgabe 2015 -

## Mietpreisbremse bei Neuvermietung

### möglich bei "angespannter Wohnungslage"

Angespannt bedeutet, dass der örtliche Mietanstieg über dem bundesweitem Durchschnitt liegt. So genannte Zonen-Ausweisungen gelten für alle Balgräume für zunächst fünf Jahren, sofern die Bundesländer sie einführen! Wird sie eingeführt, dürfen Zonen-Wohnungen nur noch bis zu 10 % teurer neu vermietet werden als eine vergleichbare Wohnung. Dies gilt auch für neu abgeschlossene Staffelmietverträge, wenn die späteren Staffeln dazu führen, dass die Vergleichsmiete um mehr als 10% überschritten wird. Ausgenommen sind nach unserer Einschätzung nur Wohnungen,

- die nach dem 1.10. 2014 neu gebaut wurden
- die grundlegend saniert wurden (Sanierungskosten betragen 1/3 vergleichbarer Neubaukosten) und erstmals neu vermietet werden
- die vor Inkrafttreten vermietet wurden, auch wenn diese eine Staffel enthalten, die die Grenze überschreitet
- mit Indexmietverträgen, sofern bei Mietbeginn die Grenze nicht überschritten ist
- die bereits vor Inkrafttreten höher vermietet waren. Dann dürfen diese Wohnungen zu der letzten Miete erneut vermietet werden, auch wenn diese oberhalb der 10% Grenze liegt.

Die Einzelheiten werden sich aus der Rechtsprechung ergeben.

## Neues Maklerrecht

### Wer bestellt – zahlt!

Zukünftig gilt, wer einen Makler bestellt, muss diesen bezahlen, also in der Regel der Vermieter. Der Mieter schuldet die Courtage nur dann, wenn er einen schriftlichen Suchauftrag erteilt hat und der Makler nicht auf seinen Bestand zurückgreift sondern eine Wohnung sucht und vermittelt. Eine abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## Der nachträgliche Fahrstuhl einbau

### ist eine Modernisierung und mit Beschluss von ¾ aller Wohnungseigentümer und der Zustimmung der Benachteiligten möglich

Vorausgesetzt ist, dass der Einbau zu keiner unbilligen Beeinträchtigung einzelner Eigentümer führt. Dies ist etwa bei nicht unerheblichen Geräuschbelästigungen, vermindertem Lichteinfall oder erschwerter Erreichbarkeit der Wohnung der Fall. Derart beeinträchtigte Eigentümer müssen der Maßnahme zustimmen. Die reine Einschränkung der Gebrauchsmöglichkeit des Gemeinschaftseigentums reicht nicht als Beeinträchtigung. Des Weiteren darf

die Eigenart der Anlage nicht verändert werden. Wird der Beschluss formgerecht gefasst, sind alle Eigentümer an den Kosten gemäß Ihres Anteils zu beteiligen. Abweichende Kostenverteilungsschlüssel können nach § 16 Abs. 3 und 4 WEG beschlossen werden. Die Grundsätze gelten analog, wenn eine bestehende Anlage ohne absehbaren Instandsetzungsbedarf erneuert werden soll.

## Fenster, wer trägt die Kosten,

### wenn die Teilungserklärung die Instandhaltung dem Sondereigentümer, den Außenanstrich aber der WEG aufbürdet?

Der Bundesgerichtshof (AZ: V ZR 174/11) hat entschieden, dass die vollständige Fenstererneuerung Sache der WEG ist. Eigentümer, die nachweisen können, dass sie vor Kenntnis dieses Urteils in der irrümlichen Annahme der Verpflichtung Fenster erneuert haben, können – Verjährung vorbehalten – die Kosten gegenüber der WEG geltend machen, wenn sie nachweisen können, dass der Austausch zwingend notwendig war und nicht nur aus Gründen der Modernisierung erfolgte.

## Mindestlohn

### Neue erhebliche Pflichten für Verwalter

Das Mindestlohngesetz verpflichtet den Verwalter darauf zu achten, dass die gesetzlichen Bestimmungen bei sämtlichen, nebenberuflichen Beschäftigten eingehalten werden – das sind in unserem Fall allein mehrere hundert nebenberufliche Hausmeister! Ein erheblicher Mehraufwand für Verwalter.

## Nicht Zustimmung kann teuer werden

### Wer haftet, wenn eine als notwendig bekannte Instandsetzungsmaßnahme abgelehnt wird (bspw. Dachsanierung) und dadurch ein Sondereigentümer Schaden erleidet?

Die Antwort des BGH (NZM 2015, 121ff):

- Die WEG als Verband haftet nicht, weil es keinen verpflichtenden Beschluss gab.
- Der mit „Nein“ stimmende Eigentümer haftet hingegen
- ebenso der sich enthaltende
- und sogar der nicht teilnehmende Eigentümer,

vorausgesetzt, alle trifft ein Verschulden. Das sei dann der Fall, so der BGH, wenn die Dringlichkeit der Maßnahme aus der Einladung ersichtlich war. Dann ist nur der entschuldigt, der so kurzfristig erkrankte, dass er nicht erscheinen und keine Vollmacht ausstellen konnte. Übrigens haftet jeder Einzelne auf den Gesamtschaden! Es empfiehlt sich daher, notwendige Maßnahmen zu beschließen!

---

# **GERSTEL aktuell**

- Ausgabe 2015 -

---

---

von Klaus-Peter Behrens

Copyright by:  
Gerstel KG  
Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)  
Sportallee 47, 22312 Hamburg