

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

Immobilien darlehen

Mit dem ewigen Widerrufsrecht ist am 21. Juni 2016 Schluss

Immobilienkäufer haben nicht mehr unbegrenzt Zeit, ihre Darlehensverträge zu prüfen und den Widerruf zu erklären. Der Bundestag hat am 18. Februar 2016 beschlossen, das Widerrufsrecht für Verträge aus den Jahren 2002 bis 2010 auslaufen zu lassen, um Rechtssicherheit für die Banken herzustellen: Nach dem 21. Juni 2016 können Kreditnehmer den sogenannten Widerrufsjoker nicht mehr ziehen. Anlass ist die Umsetzung der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR). Das Gesetz tritt am 21. März 2016 in Kraft.

Was ist der Widerrufsjoker?

Hat ein Immobilienkäufer zwischen dem 1. November 2002 und Ende 2010 ein Immobiliendarlehen aufgenommen, ist wahrscheinlich die Widerrufsbelehrung falsch. Umgangssprachlich spricht man in diesem Fall vom Widerrufsjoker. Damit könnten die alte Finanzierung widerrufen und ein neues Darlehen zu aktuell sehr tiefen Bauzinsen aufgenommen werden.



Auch wenn die Finanzierung gar nicht mehr läuft, weil der Käufer vorzeitig aus dem Vertrag ausgestiegen ist, kann ein Fehler in der Widerrufsbelehrung bares Geld bedeuten. Denn eine bereits gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung kann bei erfolgreichem Widerruf zurückverlangt werden. ■

Cornelia Freiheit

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter



Betriebskostenabrechnung

BGH schraubt Anforderungen zurück... S. 2

Ölheizungssanierung

Jetzt Fördergelder beantragen... S. 4

Eigentümer genießen mit BVI-Verwaltern jetzt noch größeren Schutz

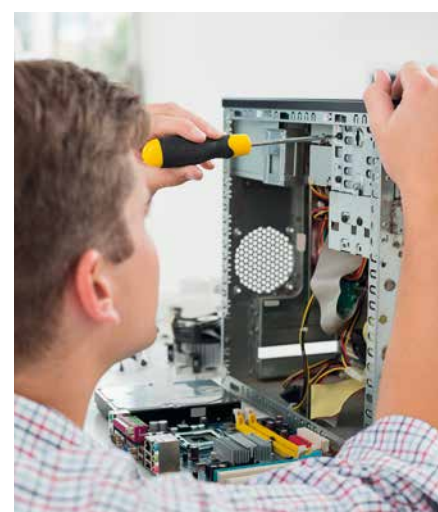
Deckungserweiterungen und zusätzliche Einschlüsse bei der Vertrauensschadenversicherung

Schadenbeispiele aus der Praxis haben den BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. dazu veranlasst, zusammen mit dem Versicherungsmakler Howden Caninberg GmbH Ergänzungen und Klarstellungen in der Vertrauensschadenversicherung seiner Verbandsmitglieder zu verhandeln. Als Ergebnis dieser erfolgreichen Verhandlungen wurde

1. der Kreis der versicherten Vertrauenspersonen (in § 2) um die freien Mitarbeiter des Verwaltungsunternehmens und die Beiratsmitglieder nach § 29 WEG erweitert.
2. der Personenkreis „EDV-Service-Personal“ im Verwaltungsunternehmen klar umrissen: Personen, die im Auftrag des Versicherungsnehmers oder dem eines von ihm beauftragten dritten Unternehmens mit der Installation, Wartung oder Betreuung der EDV-Geräte (Hardware) oder mit der Entwicklung, Betreuung oder Wartung von EDV-Programmen

(Software) betraut sind, gehören zum „EDV-Service-Personal“, auch wenn sie nur per Datenübertragung (online) tätig werden.

3. der Versicherungsschutz für Schäden durch Dritte im Bereich der Bankgeschäfte (in § 3 Ziffer 3) wie folgt ergänzt: „... mitversichert sind Schäden im Rahmen der online durchgeführten Bankgeschäfte, die dadurch entstehen, dass Dritte durch Phishing oder Pharming Benutzerspezifische Daten unrechtmäßig erlangen, für Überweisungen missbrauchen und das kontoführende Kreditinstitut diese Überweisungen ausführt.“



Damit genießen Eigentümer, deren Liegenschaften von einem BVI-Mitglied verwaltet werden, über einen Versicherungsschutz, der in der Immobilienverwalterbranche seinesgleichen sucht. ■

Cornelia Freiheit



Foto: nmann77/Fotolia

Betriebskostenabrechnung wird für Vermieter einfacher

BGH lockert Anforderungen an Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat seine Rechtsprechung geändert und die Abrechnung der Mietnebenkosten für Vermieter erleichtert. Zur Erfüllung der Mindestanforderungen einer Nebenkostenabrechnung, durch die die Abrechnungsfrist gewahrt wird, genügt es zukünftig, wenn als „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter in der gewählten Abrechnungseinheit umlegt (BGH, Urteil vom 20.01.2016 – VIII ZR 93/15).

Eine Betriebskostenabrechnung ist dann formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dabei hat der Bundesgerichtshof die bei der Abrechnung von Betriebskosten bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig aufzunehmenden

Mindestangaben in zahlreichen Entscheidungen wie folgt umschrieben: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Allerdings hat der BGH die Notwendigkeit, „Gesamtkosten“ jeder Abrechnungsposition anzugeben, bisher nicht strikt darauf beschränkt, dass nur die jeweiligen (Gesamt-)Kosten angegeben werden müssen. Vielmehr hat er vom Vermieter in einigen Sonderfällen verlangt, auch darüber hinausgehende Kosten anzugeben sowie den Rechenschritt zu erläutern, mit dem die letztlich umgelegten Gesamtkosten der Abrechnungseinheit erst ermittelt worden sind. An dieser strengen Anforderung hält der BGH nun nicht mehr fest. ■

www.bundesgerichtshof.de

Ladungsfehler und Anwesenheitsrecht bei der Eigentümerversammlung

AG Idstein, Urteil vom 07.09.2015 – 32 C 7/15

Die Nichteinhaltung der Ladungsfrist gemäß Vorschrift stellt alleine noch keinen Grund für die Ungültigkeit der auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse dar. Der Anfechtende muss darlegen, dass ihm gerade aufgrund dieses Fehlers der Verwaltung die Mitwirkung auf der Eigentümerversammlung versagt war.

Das AG Idstein hat mit seinem Urteil vom 07.09.2015 zum Ausdruck gebracht, dass es sich bei der Ladungsfrist nur um eine Sollvorschrift handelt. Die Nichteinhaltung der Ladungsfrist kann ohne jede Auswirkung auf die Teilnahmebereitschaft eines Wohnungseigentümers bleiben. Verspätet sich die Ladung um ein oder zwei Tage, verhindert dies die Mitwirkung des Wohnungseigentümers an der Willensbildung nur dann, wenn er gerade aufgrund dieses verspäteten Zugangs andere terminliche Dispositionen getroffen hat.

Kein Vergleich zu unterlassener Ladung

Insoweit unterscheidet sich dieser Ladungsman- gel in seinen Auswirkungen deutlich von der gänzlich unterlassenen Ladung eines Miteigen- tümers oder der Nichtaufnahme von Tagesord- nungspunkten in die Ladung. In diesen Fällen

weiß der betroffene Wohnungseigentümer von vorneherein nicht über den Gegenstand der Beschlussfassung Bescheid, sodass eine wider- legliche Vermutung für die Fehlerhaftigkeit der Willensbildung und somit für die Anfechtbarkeit eines Beschlusses spräche.

Anwesenheit eines Beiratsmitglieds, das kein Eigentümer ist

Außerdem machte das AG Idstein Ausführungen zur themenabhängigen Anwesenheit eines Nichteigentümers, der entgegen § 29 WEG zum Mitglied des Verwaltungsbeirates ge- wählt worden war. Diesem stehe ein Recht zur Anwesenheit auf der Eigentümerversamm- lung nur insoweit zu, als sein spezifischer Aufgabebereich, etwa im Rahmen der Prü- fung der Jahresabrechnung, betroffen sei.



Foto: goir/Fotolia

Verbliebe er auch bei anderen Tagesordnungspunkten in der Eigentümerversammlung, so seien die in seiner Anwesenheit gefassten Beschlüsse anfechtbar.

Keine Rettung durch Spontanbeschluss zur Geschäftsordnung

Eine „Rettung“ ist auch nicht durch einen Spontanbeschluss zur Geschäftsordnung mög- lich. Gegen die Zulassung oder Nichtzulassung Dritter zur Versammlung gibt es nur begrenzt Rechtsschutz. Es handelt sich bei Zulassungs- oder Ausschlussbeschlüssen um reine – wenn auch ggf. rechtswidrige – Geschäftsordnungs- entscheidungen. ■

Dr. Olaf Riecke

Mieterhöhung mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens

BGH, 03.02.2016 – VIII ZR 69/15

Zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit einem Sachverständigengutachten reicht es, wenn dieses Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete und die Einordnung der Wohnung enthält.

Wenn der Vermieter sein Verlangen auf ein Sachverständigengutachten stützt, ist die Begründungspflicht grundsätzlich erfüllt, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen.

Keine Angabe zu Mietentwicklung erforderlich

Nicht erforderlich ist, dass das Gutachten eine Darstellung über die Entwicklung der Mieten in den letzten vier Jahren enthält. Auch bei den

weiteren Begründungsmitteln, die § 558a BGB gleichberechtigt nebeneinander stellt, bestehen derartige Anforderungen nicht. Besonders deutlich wird das bei § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB, wonach die Benennung von drei Vergleichswohnungen ausreicht.

Die Begründung des Mieterhöhungsverlangens dient nicht dazu, bereits den Nachweis der orts-

üblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen. Vielmehr soll das Begründungserfordernis den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen. ■

www.haufe.de



Datenschutz: Streitpunkt Eigentümerliste

Wann dürfen welche Daten an wen herausgegeben werden?



Einem berechtigten Auskunftersuchen seitens Wohnungseigentümern steht der Datenschutz nicht entgegen. Der Verwalter ist grundsätzlich verpflichtet, auf Verlangen der WEG die Informationen umfänglich zu erteilen. Bei Anfragen von Dritten hingegen sind Auskünfte nur bei gesetzlichen Vorgaben (z. B. Anfragen der Finanzbehörde usw.) oder speziellen rechtsgeschäftlichen Beziehungen wie Verträgen zulässig.

In welchen Fällen muss der Verwalter die Anonymität (Einhaltung datenschutzrelevanter Vorgaben) etwaiger betroffener Wohnungseigentümer innerhalb der WEG wahren?

Beispiel 1

Befinden sich zwei Wohnungseigentümer im Rechtsstreit, welcher vor Gericht endet und zu dem ein Urteil ergeht, dürfen die übrigen

Wohnungseigentümer das Urteil in schriftlicher Form zwar erhalten, jedoch müssen alle personenbezogenen Daten (Namen, Anschrift, E-Mail, Telefon etc.) der betroffenen Personen geschwärzt werden.

Beispiel 2

Beindet sich der Verband/die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsstreit mit einem einzelnen Wohnungseigentümer derselben Gemeinschaft, dürfen Mitglieder der WEG das Urteil in schriftlicher Form erhalten. Hier hat der Verwalter die Pflicht, bei Begehren der Wohnungseigentümergeinschaft oder einzelner Wohnungseigentümer das Urteil auszuhändigen. Ein Schwärzen von personenbezogenen Daten ist nicht notwendig.

Auskunft über Wohngeldschuldner

Der Verwalter ist grundsätzlich verpflichtet, alle erforderlichen Informationen über Finanz- und Abrechnungsangelegenheiten zu erteilen. Er ist sogar verpflichtet, Informationen (z. B. den Namen) von Wohngeldschuldnern anderen Mitgliefern mitzuteilen. Eine allgemeine Bekanntgabe von Wohngeldschuldnern, z. B. über einen Aushang am schwarzen Brett oder auf der Webseite des Verwalters, ist unzulässig. Hier begeht der Verwalter einen Datenschutzverstoß, der mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann. ■

Reinhold Okon

Werdender Wohnungseigentümer wird man nur mit Übergabe

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2015 – V ZR 80/15



Foto: VadimGuzhva/Fotolia

Als werdender Wohnungseigentümer ist nur anzusehen, wer neben einem durch Vormerkung gesicherten Eigentumserwerbsanspruch den Besitz an der erworbenen Wohnung durch Übergabe erlangt hat.

Nicht jede Form des Besitzübergangs reicht aus, um eine Stellung als werdender Wohnungseigentümer zu begründen. Vielmehr ist es erforderlich, dass der Erwerber den Besitz an der erworbenen Wohnung durch Übergabe erlangt hat. Anderenfalls könnte der veräußernde Bauträger seine mitgliedschaftliche Stellung ohne oder gegen seinen Willen verlieren und so aus der Gemeinschaft gedrängt werden.

Die Belange der Wohnungseigentümergeinschaft stehen dem Erfordernis einer Übergabe nicht entgegen. Insbesondere wird es dem

Verband hierdurch nicht über Gebühr erschwert, zu ermitteln, wer die mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten innehat, also zu Eigentümerversammlungen eingeladen werden muss, dort das Stimmrecht ausüben darf und die Kosten und Lasten tragen muss.

Hat ein Erwerber die Wohnung bereits bezogen, kann der Verband grundsätzlich von einer Übergabe ausgehen, da eine solche dem Einzug (zumindest stillschweigend) in aller Regel vorausgeht. In diesem Fall kann der Käufer die Erfüllung seiner mitgliedschaftlichen Pflichten im Verhältnis zum Verband nicht unter Hinweis auf eine unterbliebene Übergabe verweigern. Dies stünde im Widerspruch zu seinem eigenen Verhalten – nämlich dem Einzug in die Wohnung. Nur wenn der Bauträger seinerseits plausible Gründe dafür mitteilt, dass der Einzug ohne vorherige Übergabe erfolgt ist, ist im Zweifel

die Grundbucheintragung maßgeblich und in- folgedessen der Bauträger weiterhin als Wohnungseigentümer anzusehen.

Ist die Wohnung noch nicht bezogen, ist schon die Besitzbegründung durch den Erwerber als solche nach außen nicht ohne weiteres erkennbar. Es obliegt den Parteien des Bauträgervertrags, dem Verband eine schon im Vorfeld des Einzugs erfolgte einvernehmliche Übergabe mitzuteilen. Im Zweifel ist auch hier die Grundbucheintragung maßgeblich und der Bauträger als Wohnungseigentümer anzusehen. Bei einer gegen ihn gerichteten Zahlungsklage hat der Bauträger darzulegen und unter Beweis zu stellen, dass die Voraussetzungen vorliegen, unter denen ein Übergang der mitgliedschaftlichen Stellung auf den Erwerber anzunehmen ist. ■

www.haufe.de

Neue Zuschüsse für Ölheizungs-Modernisierer

Jetzt Geld sparen!

Die Aktion „Deutschland macht Plus“ ist wieder gestartet, und Eigentümer, die ihre Ölheizung modernisieren, können sich voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2017 wieder Zuschüsse von der Heizölindustrie sichern. Rund 3.200 Euro können sich Heizölkunden im Rahmen der Aktion durch drei Zuschuss-Komponenten sichern. Von der KfW-Förderbank können sie zehn Prozent der Investitionskosten erhalten, wenn sie beim Kesseltausch auf ein Öl-Brennwertgerät setzen.

Das Institut für Wärme und Öltechnik (IWO) stellt weitere 250 Euro bereit, sollte ein Öl-Brennwertkessel von einem der teilnehmenden Hersteller gewählt werden. Um die Prämie zu kassieren, müssen jedoch auch spätestens neun Monate nach dem Kesseltausch 1.500 Liter Heizöl bei einem der teilnehmenden Mineral-ölhändler bezogen werden.



Foto: karepa/Fotolia

Auch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gibt bei einer Kombination aus Öl und Solar bis zu 2.000 Euro Förderung dazu. Unter Umständen können sich Heizungsmodernisierer zudem weitere Zuschüsse sichern, zum Beispiel aus dem 10.000-Häuser-Programm in Bayern oder aus dem Anreizprogramm Energieeffizienz der KfW. ■

www.immonewsfeed.de

Ausgabe 01-2016

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 Bohrisch

Redaktion

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

Layout/Grafikdesign

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

Fotos: Siehe Einzelbildnachweise. 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.