

# wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

## Einer Verbraucher, alle Verbraucher

Wohnungseigentümergeinschaft genießt Verbraucherschutz

*Ist die Wohnungseigentümergeinschaft ein Verbraucher? Der Bundesgerichtshof (BGH) hat diese Frage in aktuellen Entscheidungen bejaht.*

Wohnungseigentümergeinschaften sind immer dann Verbrauchern gleichzustellen, wenn ihnen mindestens ein Verbraucher angehört und ein mit Dienstleistern abgeschlossener Vertrag nicht gewerblichen oder unternehmerischen Zwecken dient. Das gilt auch dann, wenn eine gewerbliche Hausverwaltung für sie handelt (Urt. vom 24.03.2015, Az. VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14).

Nach Ansicht des BGH verliert eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch, dass sie durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes zwingend Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird.

Beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten handelt die Wohnungseigentümergeinschaft nach Auffassung des BGH in der Regel zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerbli-

chen Zwecken. Hiervon sei insbesondere bei einem zur Deckung des eigenen Bedarfs abgeschlossenen formularmäßigen Energielieferungsvertrages auszugehen.

Enthalten die Verträge mit Energielieferanten sogenannte Spannungsklauseln, bei denen sich beispielsweise der Gaspreis abhängig vom Heizölpreis ändert, sind die Preiserhöhungen möglicherweise unwirksam und die WEG kann zu viel gezahltes Geld zurückfordern. Für WEGs kann es sich lohnen, die Verträge mit dem Versorger zu überprüfen und aktiv zu werden.

Der WEG-Verwalter darf in dieser Sache jedoch nicht von sich aus aktiv werden. Allenfalls Eilmaßnahmen und eventuelle Zahlungen der umstrittenen Erhöhungsbeträge sollte er „unter Vorbehalt der Rückforderung“ leisten.

Ansonsten muss die WEG beschließen, wie gegenüber dem Versorger agiert werden soll. Der WEG-Verwalter muss auf die Problematik vor Verjährungseintritt (3-jährige ultimo-Verjährung) hinweisen und Beschlusanträge vorbereiten. ■

BVI

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter



## Unterlassungsansprüche

Geltendmachung und Verjährung..... S. 2

## Mediation statt Rechtsstreit

Die andere Art der Konfliktlösung..... S. 3

## Neues Mietrecht könnte Wohnraumproblem verschärfen

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip jetzt aktiv

*Seit dem 1. Juni 2015 sind bundesweit die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip im Maklerrecht in Kraft getreten.*

Mieten dürfen seitdem in ausgewiesenen Gegenden die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch um höchstens zehn Prozent übersteigen. Ausgenommen sind Wohnungen nach umfangreicher Modernisierung sowie Neubauten. Den Makler bezahlt nun nicht mehr automatisch der Mieter, sondern derjenige, der ihn beauftragt hat.

Wo genau die Mietpreisbremse greifen soll, können die Bundesländer für fünf Jahre selbst und letztmalig im Jahr 2020 festlegen. Insgesamt kann die Bremse nach heutigem Stand also bis 2025 gelten. Doch die exakte Definition eines „angespannten Wohnungsmarkts“ und damit die praktische Umsetzung der Mietrechtsreform sind nach wie vor problematisch. In Berlin werden Neumieten bereits ab jetzt in der gesamten Stadt gedeckelt. Andere Bundesländer prüfen, in welchen

Städten der Wohnungsmarkt so angespannt ist, dass eine Mietpreisbremse sinnvoll ist.

Maßstab für mögliche Mieterhöhungen soll der örtliche Mietspiegel sein. Er liefert eine Übersicht, wie teuer das Wohnen in der jeweiligen Stadt ist. Die Miete wird aufgeschlüsselt nach Stadtteil, Lage und Ausstattung der Wohnung sowie nach dem Baujahr des Hauses. Doch der Mietspiegel ist umstritten. Um als qualifiziert zu gelten, muss er laut Gesetzgeber wissenschaftlichen Standards genügen. Welche diese sind, ist aber bislang unbestimmt.

Branchenexperten prognostizieren, dass von der Mietrechtsreform nur wenige profitieren werden. Eine derartig reglementierte Mietpreisgestaltung könnte langfristig die Renditen



privater Investoren senken und damit ihre Investitionsbedingungen verschlechtern. Dadurch könnte sich auf lange Sicht der Wohnungsneubau verringern. Der Mietpreisdruck in den Ballungsgebieten könnte in der Folge sogar noch zunehmen. ■

BVI



## Zur gerichtlichen Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen

### Wer darf klagen?

*Unter welchen Voraussetzungen können einzelne Wohnungseigentümer vor Gericht verlangen, dass Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums unterbleiben? Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 05.12.2014 - V ZR 5/14) hat entschieden, dass eine individuelle Rechtsverfolgung nicht mehr möglich ist, wenn die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschlossen haben, dass ihre Ansprüche gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen.*

Wird die Substanz oder die Nutzung des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt, stehen darauf bezogene Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche im Grundsatz den einzelnen Wohnungseigentümern zu und können durch diese vor Gericht geltend gemacht werden. Gleichwohl sind solche Ansprüche gemeinschaftsbezogen. Die Wohnungseigentümer können deshalb beschließen, dass sie gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen. Hierdurch wird eine alleinige Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft begründet, die die einzelnen Wohnungseigentümer von der gerichtlichen Geltendmachung des Anspruchs ausschließt.

Ein entscheidender Gesichtspunkt ist insoweit, dass die Ausübungsbefugnis des Verbands dem Willen der Mehrheit entspricht. Unterlassungsansprüche können auf unterschiedliche Weise durchgesetzt werden, etwa indem – als milderer Mittel – nur die Einhaltung bestimmter Auflagen verlangt wird. Dem Verband obliegt es von der Beschlussfassung an, die mehrheitlich gewollte Lösung durchzusetzen. Dies schützt auch den Schuldner vor einer mehrfachen Inanspruchnahme mit möglicherweise unterschiedlicher Zielsetzung.

Setzt die Wohnungseigentümergeinschaft den gefassten Beschluss nicht um, kann ein einzelner Wohnungseigentümer im Innenverhältnis verlangen, dass sie Klage einreicht. Eine eigene Klage kann er nur erheben, wenn die Störung sein Sondereigentum unmittelbar beeinträchtigt.

www.bundesgerichtshof.de

## Umbau am Gemeinschaftseigentum bei der Erstveräußerung einer Eigentumswohnung

### Kein Anspruch gegen den Erwerber

*Bauliche Veränderungen und Fehlnutzungen sind häufig Gegenstand von Auseinandersetzungen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Frage zu richten, ob und wann Beseitigungs- bzw. Unterlassungsansprüche verjähren und gegen wen sie geltend gemacht werden können.*

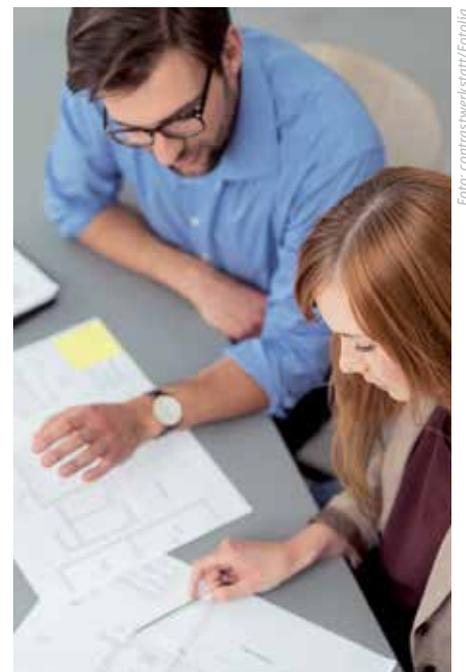
Der Ersterwerber einer Eigentumswohnung ist bei durch den Bauträger realisierte Sonderwünsche weder als Handlungs- noch als Zustandsstörer anzusehen und ein gegen ihn gerichteter Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB scheidet aus. Allerdings können die übrigen Wohnungseigentümer ungeachtet etwa verjährter Beseitigungsansprüche immer noch den grundsätzlich unverjährbaren Anspruch auf Unterlassen einer Fehlnutzung sowie den auf Duldung der Beseitigung baulicher Veränderungen gerichteten Anspruch auf erstmalige plangerechte Ersterstellung geltend machen. Hierzu führt der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 14.11.2014 (V ZR 118/13) aus, dass nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) solche Ansprüche nicht mehr durchgesetzt werden können, wenn

der Anspruchsverpflichtete aufgrund langen Zeitablaufs sowie eines entsprechenden Verhaltens der Anspruchsteller ausnahmsweise davon ausgehen darf, dass diese die ihnen zustehenden Ansprüche nicht mehr geltend machen werden.

Vielfach ist zu beobachten, dass bauliche Veränderungen oder Fehlnutzungen langjährig geduldet werden, solange keine Zwistigkeiten auftreten. Oft erfolgt sogar eine Legitimation dadurch, dass besondere Kostenmehrbeteiligungen zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers beschlossen werden. Kommt es dann später zum Streit, wird versucht, den betreffenden Wohnungseigentümer durch die Geltendmachung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen zu disziplinieren, was der BGH nun für Fälle der Verwirkung zu Recht zu unterbinden sucht.

Die Wohnungseigentümer müssen bei der planabweichenden Ausführung von Sonderwünschen durch den Bauträger schlichtweg diesen rechtzeitig wegen vertragswidriger Ersterstellung aus Mängelgewährleistung in Anspruch nehmen. ■

Rüdiger Fritsch



# EU-Ökodesign – Richtlinie gilt ab 26. September 2015

## Prüfung des Heizbestandes empfehlenswert

Um die Energieeffizienz in Immobilien zu steigern, schreibt eine neue EU-Richtlinie Energieeffizienzlabel und Mindestanforderungen für Wärmeerzeuger vor.

Auf Basis dieser sogenannten EU-Ökodesign Richtlinie (ErP) ist die Heizungsbranche ab dem 26.09.2015 verpflichtet, alle Einzelprodukte und Systempakete (analog zu Haushaltsgeräten wie Kühlschränken etc.) mit Energieeffizienzlabeln zu versehen.

Die meisten Heizwertgeräte dürfen ab diesem Stichtag durch die Hersteller nicht mehr verkauft werden. Bis auf wenige Ausnahmen wird Brennwerttechnik zum gesetzlich geforderten Mindeststandard.

Die EU-Ökodesign Richtlinie erlaubt jedoch eine Ausnahme für Gasthermen bei der dezentralen Wohnungsbeheizung in Mehrfamilienhäusern

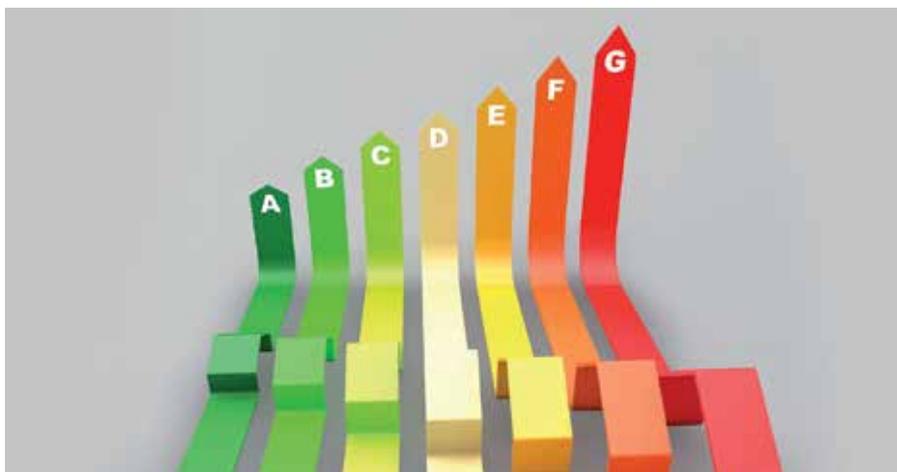


Foto: nativell/Fotolia

mit Mehrfachbelegung. In folgenden Fällen darf weiterhin ein altes Heizwert- gegen ein neues Heizwertgerät getauscht werden:

- Schornsteingeräte bis 10 kW Nennwärmeleistung und
- Kombi-Schornsteingeräte bis 30 kW Nennwärmeleistung in Mehrfachbelegung

Besondere Herausforderungen stellen bei Mehrfachbelegung raumluftunabhängige Geräte dar, selbst wenn diese an Luft-Abgas-Systeme angeschlossen sind. Die in diesen Anlagen verbauten Gebläsegeräte fallen nicht unter die oben genannte Ausnahmeregelung. Sie dürfen nach dem

26. September 2015 nicht mehr in den Verkehr gebracht werden. Deshalb muss jede Anlage im Sanierungsfall separat betrachtet werden, eine Standardlösung gibt es nicht.

Befinden sich im Bestand alte Geräte oder Geräte, die später nicht mehr zu Verfügung stehen, ist eine genaue und frühzeitige Analyse und Abwägung der Handlungsoptionen sinnvoll, da bei einer späteren Modernisierung mit höheren Installationskosten z. B. durch Maurer- und Malerarbeiten zu rechnen ist. ■

Jens Mischke und Joachim Just, Junkers

## Mediation in Wohnungseigentümergeinschaften

### Zur Einführung des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes

Eine neue Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates (RL 2013/11/EU) verpflichtet die EU-Mitgliedstaaten, bis zum 9. Juli 2015 Rechtsvorschriften über die alternative Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten zu erlassen.



Foto: stockWERK/Fotolia

Das bedeutet, dass zukünftig auch den Verbrauchern in Deutschland bei Streitigkeiten mit Unternehmern, die sich aus Kauf- oder Dienstleistungsverträgen ergeben, außergerichtliche Streitbeilegungsstellen zur Verfügung stehen müssen.

### Verbraucherstreitbeilegungsgesetz tritt zum 9. Juli 2015 in Kraft

Die EU-Richtlinie wird in Deutschland durch ein Gesetz, das sogenannte Verbraucherstreitbeile-

gungsgesetz (VSBG), umgesetzt. Eine Online-Datenbank wird den Zugang zu anerkannten Streitbeilegungsstellen erleichtern.

### Streitschlichtung im WEG-Bereich

Streitfälle zwischen Wohnungseigentümern und gewerblich tätigen Verwaltern sowie anderen Dienstleistern können nach Inkrafttreten des Gesetzes innerhalb von nur 90 Tagen geklärt werden. Die Zahl teurer WEG-Gerichtsverfahren wird sich dadurch deutlich reduzieren. ■ BVI



### Mediation durch den BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter

Neben einem außergerichtlichen Streit-schlichtungsverfahren gibt es für Wohnungseigentümer auch die Möglichkeit, an einer Mediation teilzunehmen. Diese Art der Konfliktlösung bietet sich an, wenn Diskussionen oder Verhandlungen festgefahren sind und die Konfliktparteien im Hinblick auf die weitere Zusammenarbeit an einer fairen Lösung interessiert sind. Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. bietet Eigentümern die alternative Streitbeilegung über eigens vom Verband ausgebildete Mediatoren an. Deren Allparteilichkeit erwächst aus ihrer Fachkunde und Berufserfahrung. Vielleicht gehen ja auch Sie bei der nächsten Auseinandersetzung den anderen Weg und lassen sich die vom BVI angebotene Möglichkeit zur Mediation ein?

Weitere Informationen zum Mediationskonzept des BVI unter:

[www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de)

# „Ela war keine Eintagsfliege“

## Versicherungsschutz bei Sturmschäden

Vor einem Jahr verwüstete der Sommersturm Ela weite Teile Nordrhein-Westfalens. Eines der großen Probleme: 40.000 entwurzelte Bäume. Glück im Unglück hatten diejenigen mit erweiterter Baumklausel in der Wohngebäudeversicherung. „Ohne“ bleibt so manch einer auf seinen Kosten sitzen.

Foto: Best Assecuranzmakler GmbH



Studien prognostizieren eine deutliche Zunahme von Stürmen und ähnlichen Wetterextremen. Die Gebäudeversicherung schützt vor den Risiken. Doch was genau ist in welchem Umfang versichert? Vielfach werden erst im Schadenfall Lücken im Versicherungsschutz deutlich. Nach dem Sturm Ela führte vor allem die fehlende Baumklausel bei Eigentümern zu Kopfzerbrechen.

### Vertragswerk auf Baumklausel prüfen

Versicherer übernehmen üblicherweise die durch umgestürzte Bäume oder Baumteile an Gebäuden verursachten Schäden sowie die Kosten, die für die Entfernung des Baumes vom Gebäude anfallen. Die Aufräumungs- und Entsorgungskosten für den umgestürzten Baum sind hingegen nur dann versichert, wenn die Baumklausel Bestandteil des Vertrags ist. Das Entfernen der Wurzel ist üblicherweise nicht Gegenstand des Versicherungsschutzes.

Im Schnitt lassen sich mit der Baumklausel Kosten bis zu einer Versicherungssumme von 3.000 Euro pro Schadenereignis und Objekt decken. Bei Wetterkapriolen wie Ela ist das jedoch nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Je nach

Größe eines Baums fallen für Aufräumarbeiten und Entsorgung zwischen 1.500 und 3.000 Euro an. Noch teurer wird es, wenn Grundstücke schlecht zugänglich sind und schweres Gerät für die Entsorgung erforderlich ist.

### Umfassendes Deckungskonzept

Das unabhängige Versicherungsmaklerunternehmen BEST GRUPPE entwickelte bereits 2007 das Deckungskonzept BEST Immo, das eine erweiterte Baumklausel enthält. Mit der lassen sich Aufräumkosten für durch Sturm umgestürzte Bäume oder wesentliche Baumteile bis zu einem Wert von 20.000 Euro je Schadenereignis versichern. Eingeschlossen sind auch die Kosten für das Entfernen und Entsorgen von Baumwurzeln umgestürzter Bäume.

Auf den ersten Blick mag eine Versicherungssumme von 20.000 Euro für das Entsorgen von Bäumen hoch erscheinen. Doch sind die Gegebenheiten vor Ort ungünstig, kann selbst dieser Betrag schnell verbraucht sein. ■

Michael Commans, BEST GRUPPE

## Bei Immobilienanzeigen ohne Energiekennwerte droht Bußgeld

### Übergangsfrist abgelaufen

Fehlen in einer Immobilienanzeige die erforderlichen Energiekennwerte des betreffenden Gebäudes, kann dies seit dem 1. Mai 2015 für den Vermieter oder Verkäufer ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro nach sich ziehen.

Jede in kommerziellen Print- oder Onlinemedien geschaltete Anzeige für Wohn- oder Nichtwohngebäude muss die Art des Energieausweises (bedarfs- oder verbrauchsorientiert), den wesentlichen Energieträger der Heizung sowie den Endenergiekennwert enthalten. Bei Wohngebäuden sind zudem die Angabe des Baujahrs und – sofern der Ausweis nach dem 1. Mai 2014 erstellt wurde – der Energieeffizienzklasse erforderlich. Eine Besonderheit gilt für ältere Verbrauchsausweise, sofern deren Kennwert nicht den Energieanteil für Warmwasser enthält: Hier muss der im Ausweis angegebene Verbrauchskennwert in der Immobilienanzeige pauschal um 20 kWh pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche erhöht werden. Vermieter und Verkäufer, die den gesetzlichen Vorgaben nicht nachkommen, begehen eine Ordnungswidrigkeit, für die ein

einzel fallabhängiges Bußgeld von bis zu 15.000 Euro ausgesprochen werden kann.

Die Angabe der Kennwerte kann ausnahmsweise entfallen, wenn bei der Anzeigenschaltung noch kein gültiger Energieausweis vorliegt. Spätestens beim kurz darauf folgenden Besichtigungstermin muss dieser den Interessenten allerdings vorgelegt werden.

Zwingend vorgeschrieben sind Bedarfsausweise für ältere Wohngebäude (Bauantrag vor dem 1. November 1977) mit bis zu vier Wohneinheiten. Erreichen diese jedoch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen das Niveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977, kann der Eigentümer frei zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis wählen. Diese Wahlfreiheit

gilt auch für Wohngebäude ab fünf Wohneinheiten sowie Nichtwohngebäude. Wer dagegen Mittel aus staatlichen Förderprogrammen zur Gebäudesanierung beantragen möchte, muss zwingend einen Bedarfsausweis vorlegen. ■

[www.ista.de](http://www.ista.de)

Ausgabe 02-2015

## 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 Bohrisch

### Redaktion

Cornelia Freiheit  
Tel.: +49 30 23457668 · [cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de](mailto:cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de)

### Layout/Grafikdesign

Auctores GmbH · [info@auctores.de](mailto:info@auctores.de) · [www.auctores.de](http://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: Eisenhans/Fotolia

