

# wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

## Bundesmeldesgesetz

Auszugsbestätigung seit 1.11.2016 wieder abgeschafft

Die Wohnungsgeberbestätigung beim Auszug wurde zum 01.11.2016 im Zuge der ersten Änderung des Bundesmeldegesetzes wieder abgeschafft. Da die Gefahr einer „Scheinanmeldung“ nur beim Einzug besteht, entfällt die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bei der Abmeldung jetzt ersatzlos. Durch die Gesetzesänderung werden bürokratischer Aufwand für Vermieter und Verwalter bei Auszug des Mieters abgebaut.

Die Wohnungsgeberbestätigung bei Auszug wurde abgeschafft, die Vermieterbescheinigung bei Einzug bleibt allerdings bestehen. Sie muss innerhalb von zwei Wochen durch den Vermieter bzw. den von ihm beauftragten Verwalter ausgestellt und der meldepflichtigen Person sowie der zuständigen Meldebehörde direkt zur Verfügung gestellt werden. Nur gegenüber der Meldebehörde kann sie in elektronischer Form abgegeben werden und das auch nur, wenn die Meldebehörde den elektronischen Empfang der Bestätigung technisch vorhält. Gegenüber dem Mieter gilt es, die Schriftform zu wahren.



Für die Wohnungsgeberbestätigung bei Einzug des Mieters gilt, dass – soweit Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch sind – künftig nur noch der Name des Eigentümers, nicht aber dessen Adresse angegeben werden muss. Unverändert, bleibt, dass Name und Anschrift des Wohnungsgebers angegeben werden müssen.

Bei Unterlassung der Meldepflicht, Fristversäumung oder fehlender Vermieterbescheinigung droht dem Meldepflichtigen ein Bußgeld von 1.000 Euro. Dies trifft auch Eigentümer oder

beauftragte Verwalter, die die Vermieterbescheinigung nicht oder nicht rechtzeitig ausstellen. Besonders teuer wird es, wenn eine Wohnanschrift für die Anmeldung eines Dritten angeboten oder zur Verfügung gestellt wird, obwohl der tatsächliche Bezug der Wohnung durch diesen nicht gegeben ist. Das Ausstellen von sogenannten Gefälligkeitsbescheinigungen gilt als Ordnungswidrigkeit und kann gemäß § 54 Abs. 1, 3 BMG mit bis zu 50.000 Euro geahndet werden. ■

Cornelia Freiheit

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter



Nickel Immobilien GmbH

Geschwister-Scholl-Str. 36  
14776 Brandenburg a.d. Havel  
Telefon: 03381 5286 0  
Fax: 03381 5286 30  
info@nickel-immobilien.de  
www.nickel-immobilien.de



## Eigenbedarf

Vorratskündigung unzulässig..... S. 2

## Fußbodenheizungen

Installation nach EnEV..... S. 3

## Verkehrssicherung

Pflichten der WEG und des Verwalters..... S. 4

## Mietpreisbremse

In diesen Bundesländern bestehen Regelungen

Seit Juni 2015 kann die Miethöhe bei der Neu- oder Wiedervermietung von Wohnungen begrenzt werden, wenn die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet ist (sogenannte Mietpreisbremse). Da die Umsetzung der Mietpreisbremse Ländersache ist, ist die Lage unübersichtlich.

Das Gesetz zur Mietpreisbremse bei der Neu- oder Wiedervermietung von Wohnungen ist zum 01.06.2015 in Kraft getreten. Demnach darf im Geltungsbereich der Mietpreisbremse die Miete beim Abschluss eines Mietvertrags höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen sind ausgenommen. In welchen Städten und Gemeinden die Mietpreisbremse gilt, legen die Bundesländer jeweils per Rechtsverordnung fest.

### Mietpreisbremse in zwölf Bundesländern

Bisher haben Bayern, Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-

Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen Gebiete bestimmt, in denen die Mietpreisbremse gilt.

### Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen

Die Regelungen zur Mietpreisbremse gelten nur für den Neuabschluss von Mietverträgen. Um den Anstieg von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen einzudämmen, können die Bundesländer die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, die grundsätzlich 20 Prozent innerhalb von drei Jahren beträgt, auf 15 Prozent absenken. Auch hiervon haben zahlreiche Länder Gebrauch gemacht. ■

Quelle: Haufe online





## Nach Eigentumsentziehung muss Wohnungskäufer Querulanten raussetzen

BGH-Urteil vom 18.11.2016 – V ZR 221/1

*Wird einem Wohnungseigentümer das Wohnungseigentum wegen grober Pflichtverletzungen entzogen, darf der Erwerber dem Ex-Eigentümer nicht die weitere Nutzung der Wohnung gestatten.*

Der Erwerber muss die Nutzung der Wohnung durch die vormaligen querulierenden Eigentümer beenden, sonst verstößt er gegen die in § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten. Das Entziehungsurteil nach § 18 Abs. 1 WEG verpflichtet die verurteilten Eigentümer zwar nur dazu, ihr Wohnungseigentum zu veräußern und gibt der Gemeinschaft keinen Räumungsanspruch. Einen solchen hat nur der Erwerber. Wenn aber die Eigentumsentziehung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG auf wiederholten groben Pflichtverstößen beruht, ist es den übrigen Eigentümern nicht zuzumuten, die Hausgemeinschaft mit den zur Veräußerung verurteilten Eigentümern fortzusetzen. Dürften diese auch nach der Veräußerung in der Wohnung bleiben, würden die Wirkungen des Entziehungsurteils unterlaufen. Das ist mit dem Sinn und Zweck des Entziehungsverfahrens nicht vereinbar. Dieser besteht darin, den Gemeinschaftsfrieden gegenüber einem „Störenfried“ wieder herzustellen.

### Erwerber muss Nutzung durch Ex-Eigentümer beenden

Es kommt auch nicht darauf an, ob es nach dem Entziehungsurteil zu weiteren Störungen gekommen ist. Der pflichtwidrige Gebrauch des Erwerbers besteht nicht darin, dass er neue Störungen der früheren Wohnungseigentümer nicht unterbindet, sondern darin, dass er den früheren Eigentümern, denen das Wohnungseigentum entzogen worden ist, den Besitz weiter überlässt.

Anders verhält es sich, wenn eine Eigentumsentziehung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG auf Hausgeldrückständen beruht. Dann wird den übrigen Wohnungseigentümern meist der Verbleib des ehemaligen Eigentümers in der Wohnung nicht unzumutbar sein, da mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung die Pflicht zur Kosten- und Lastentragung auf den neuen Wohnungseigentümer übergeht. ■

Haufe online



## Eigenbedarfskündigung auf Vorrat ist nicht unzulässig

BGH-Entscheidung vom 11.10.2016 – VIII ZR 300/15

*Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs für einen Verwandten setzt voraus, dass der Begünstigte tatsächlich in die Wohnung einziehen will. Solange der Nutzungswunsch der Bedarfsperson erst geweckt werden muss, besteht kein Eigenbedarf, der eine Kündigung rechtfertigt.*

Eigenbedarf liegt nicht vor, wenn die vom Vermieter benannte Eigenbedarfsperson gar nicht die Absicht hat, in die Wohnung einzuziehen. Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch soweit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht.

### Eigenbedarf muss konkretisiert sein

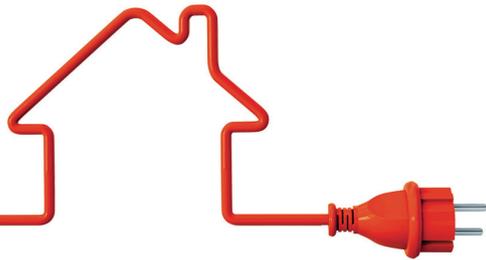
Der Mieter hat in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Tatsachen in der Regel keinen Einblick. Er kann daher ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen, ob dessen Kündigung wegen Eigenbedarfs, die den Mieter zum Auszug veranlasst hat, berechtigt war. Wenn der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetzt, liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur

vorgeschoben gewesen ist. Daher ist es dem Vermieter zuzumuten, plausibel darzulegen, warum der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hieran sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand. ■

Quelle: Haufe online

# Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung und zur Eigenversorgung

WEGs erstmals in Betracht gezogen



Die Bestimmungen zur Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung und zur Eigenversorgung sollen in Deutschland zukünftig neu geregelt werden.

Es sind Änderungen des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) und der Regelungen zur Eigenversorgung im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2017) vorgesehen, die eng miteinander verbunden sind.

## Ausschreibungsverfahren zur Förderung von KWK-Anlagen

Danach müssen sich Betreiber von KWK-Anlagen über 1 bis 50 Megawatt künftig über ein Ausschreibungsverfahren für Fördergelder bewerben. Auch für die Förderung innovativer KWK-Systeme ist künftig die Teilnahme an einer Ausschreibung erforderlich.

## Auch Eigenbedarf zulassen

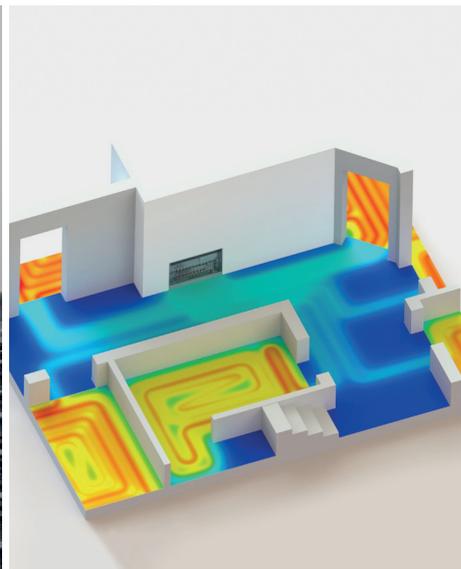
Die Bundesländer fordern ausdrücklich, dass auch Anlagen mit teilweise Eigenverbrauch an den Ausschreibungen teilnehmen dürfen und auch Wohnungseigentümergeinschaften Anspruch auf die Förderungen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) haben sollen.

Das Gesetz zur Änderung der Bestimmungen zur Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung und zur Eigenversorgung soll am 1. Januar 2017 in Kraft treten. ■

Cornelia Freiheit

## Fußbodenheizungsinstallationen nach EnEV

Moderne Lösungen gewährleisten Sicherheit



Warme Füße, geringe Energiekosten: Fußbodenheizungen erfreuen sich bei Neubauten und Renovierungen großer Beliebtheit. Sie sind unsichtbar, kosteneffizient und umweltschonend – und dennoch derzeit häufig nicht EnEV-konform.

Eine fast unbekannte Vorgabe für Bauherren, und doch kann ihre Nichtbeachtung teuer werden: Die EnEV-Vorgabe, die eine Einzelraumregelung für Räume mit einer Nutzfläche von mehr als sechs Quadratmetern fordert.

Der Flur wird dabei häufig zur Problemzone. Dort ist in der Regel der Verteiler für die Heizung installiert, von dem aus Leitungen die Wärme in die restlichen Wohnräume befördern. Diese sind bei herkömmlichen Installationslösungen in den Estrich eingebettet, wo sie wertvolle Heizenergie verlieren. Die Wärme staut sich unkontrolliert im Verteilerraum, während an anderer Stelle nicht

ausreichend Wärme ankommt. Das ist nicht nur unwirtschaftlich, sondern lässt sich auch nicht mit der derzeitigen Energieeinsparverordnung (EnEV) vereinbaren.

### Höchste Zeit für eine EnEV-konforme Lösung

Um dem Bauherrn in Zukunft Sicherheit zu gewährleisten, bedarf es einer modernen Installationslösung für Flächenheizungen, die die Wärme gezielt unter dem Estrich hindurchleiten und so den Energieverlust minimieren. Entsprechende Verbindungssysteme führen die Leitungen ab dem Verteiler zunächst in eine Dämmebene darunter und lassen sie erst nach dem

kritischen Bereich in die Estrichebene eintauchen. Die Dämmwirkung beträgt dabei annähernd 100 Prozent. Konventionell in den Estrich eingebettete Rohrleitungen dementsprechend zuverlässig zu isolieren, ist bislang nicht realisierbar.

Dadurch, dass die Zuleitungen in der tieferliegenden Dämmschicht installiert sind, bleibt in der Estrichebene darüber genug Raum für einen separat regelbaren Heizkreis. So lässt sich die in der EnEV vorgeschriebene Einzelraumregelung auch im Verteilerraum realisieren und es entsteht eine gleichmäßige Fußboden-Oberflächentemperatur. Die Firma Kermi hat dafür eine einzigartige Installationslösung entwickelt: Das neue Verbindungssystem x-net connect. Informieren Sie sich unter: [www.kermi.de](http://www.kermi.de). ■

Steffi Hofinger

# Verkehrssicherungspflicht beim Wohnungseigentum

Meistens ist sie auf den Verwalter übertragen

*In Wohnungseigentumsanlagen obliegt die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinschaft, ist aber zumeist auf den Verwalter übertragen.*

Die Sicherheitsverantwortung liegt zunächst bei der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft. Zwar bleiben Sonder- und Gemeinschaftseigentum nach wie vor den Wohnungseigentümern zugeordnet, eng verbunden mit der Instandhaltung und Instandsetzung unterliegt die Verkehrssicherung jedoch dem Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Verkehrssicherungspflichtig ist daher die teilrechtsfähige Gemeinschaft.

Durch die Bestellung des Verwalters werden diese Pflichten jedoch auf den Verwalter als beauftragten Dritten delegiert. Die Eigentümergemeinschaft ist dadurch aber nicht frei, sondern muss den Verwalter überwachen und insbesondere Risikomeldepflichten nachkommen.

## Erfasster Personenkreis

Die Verkehrssicherungspflicht besteht gegenüber Drittpersonen in Form von Mietern, Besuchern und sämtlichen fremden Personen, die sich berechtigterweise im Bereich des Grundstücks aufhalten. Keine Verkehrssicherungspflicht besteht gegenüber solchen Personen, die sich unbefugt in den Gefahrenbereich begeben, insbesondere dann, wenn sich eine untypische Gefahr verwirklicht hat, die bei einem Befugten nicht eingetreten wäre. Diese Einschränkungen bestehen jedoch nicht gegenüber Kindern bzw. dann, wenn erfahrungsgemäß mit einem Fehlverhalten Dritter zu rechnen ist.



Foto: Jannif/Fotolia

## Pflicht zur Gebäudeunterhaltung

Neben den allgemeinen Verkehrssicherungspflichten treffen den Verwalter auch die Pflichten eines Gebäudeunterhaltungspflichtigen. Das heißt, der Verwalter haftet neben der Gemeinschaft unmittelbar für Schäden, die durch den Einsturz oder das Ablösen von Teilen der Wohnanlage entstehen. Gerade in dieser Hinsicht sollte der Verwalter regelmäßige Objektbegehungen vornehmen, um sein Haftungsrisiko zu minimieren.

## Mithilfe der Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer müssen nur dann aktive Mithilfe bei der Verkehrssicherungspflicht leisten, wenn dies in der Gemeinschaftsordnung oder angehängter Hausordnung entsprechend vereinbart wurde. Denkbar wären demzufolge auch Aufgabenverpflichtungen für den Schne- und Laubräumdienst. Reinigungs-, Gartenarbeits- oder Räum- und Streupflichten können

den Wohnungseigentümern aber nicht durch Mehrheitsbeschluss persönlich auferlegt werden. Hierdurch würden nämlich Aufgaben, die in den Pflichtenkreis des Verwalters gehören und für die der Verwalter unter anderem honoriert wird auf die Wohnungseigentümer verlagert, ebenso unter Umständen das Haftungsrisiko.

## Übertragung auf Unternehmen

Somit wird in der Regel der Verwalter durch Beauftragung entsprechender Unternehmen dafür sorgen, dass gestreut, Schnee geräumt, Laub entfernt wird usw. Die Kosten sind von den Eigentümern nach dem jeweils geltenden Kostenverteilungsschlüssel zu tragen. Der Verwalter muss die beauftragten Unternehmen überwachen, um sicherzustellen, dass diese ihre Arbeit ordnungsgemäß erledigen. ■

Quelle: Haufe online



Foto: long/Shutterstock

## Grundsteuerreform

### Neuer Preisturbo?

Die Reform der Grundsteuer ist auf den Weg gebracht worden. Mit ihr soll das geltende System der Besteuerung von Grund und Boden geändert werden.

Unbebaute Grundstücke sollen künftig nach dem Bodenrichtwert bemessen werden, der sich aus den durchschnittlichen Verkaufspreisen aus der Vergangenheit ergibt. Bei bebauten Grundstücken wird zusätzlich noch der Wert des Gebäudes ermittelt.

### Neue Taxierung zum 1. Januar 2022

Rund 35 Millionen Grundstücke und Gebäude müssen in den nächsten Jahren neu bewertet werden. Die Taxierung aller Grundstücke soll nach dem Gesetzentwurf zum 1. Januar 2022 erfolgen. Die Erhebung der reformierten Grundsteuer soll ab dem Jahr 2027 erfolgen. ■

Cornelia Freiheit

Ausgabe 04-2016

## 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.  
Littenstraße 10 · 10179 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.