

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

Mietpreisbremse bislang wirkungslos

Maas erwägt Verschärfungen für Vermieter

Ein Jahr nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse plant Bundesjustizminister Heiko Maas erste Nachbesserungen, weil die Mietpreisbremse nicht funktioniert und mitunter sogar für höhere Mieten sorgt.

Bundesjustizminister Heiko Maas hat seine Pläne für eine anstehende zweite Mietrechtsnovelle präsentiert. „Die Einführung der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips reichen nicht aus. Die Reformen müssen weiter gehen“, sagte er. Vermieter könnten z. B. verpflichtet werden, Auskunft über Vormieten zu erteilen und überhöhte Mieten rückwirkend zurückzuzahlen. Maas griff damit eine jüngste Initiative der Länder Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen im Bundesrat auf. Sie hatten sich für eine Auskunftspflicht des Vermieters ausgesprochen.

Studie belegt: Gesetz wirkungslos

Maas reagiert damit auf Studienergebnisse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsförderung (DIW), denen zufolge die Mietpreisbremse noch fast keine dämpfende Wirkung gehabt hat. Vergleiche in regulierten und nicht regulierten Gebieten hätten keine relevanten Unterschiede



Foto: bluedesign/Fotolia

gezeigt. Kurzfristig habe sie sogar zu einem stärkeren Anstieg der Mieten geführt, da Vermieter in der Erwartung der Regelung die Chance genutzt hätten, um besonders hohe Mieten zu verlangen.

Laut Mietpreisbremse darf die Miete bei Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent überschreiten. Bei Neubauten und der ersten Vermietung nach umfassender Sanierung gilt diese Regelung nicht. Die Mietpreisbremse können die Bundesländer seit Juni 2015 in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erlassen. ■

Cornelia Freiheit

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

Bundesmeldegesetz

Erleichterungen für Vermieter..... S. 3

Mess- und Eichgesetz

Dienstleister in der Pflicht..... S. 4

Folgen der – unberechtigten – Niederlegung des Verwalteramts

AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 05.01.2016 – 539 C 47/15

Wenn der Verwalter von seinem Amt genug hat, droht ihm faktisch keine Inanspruchnahme auf Fortführung der Verwaltertätigkeit.

Selbst wenn kein wichtiger Grund für die Amtsniederlegung des Verwalters vorliegt, ändert das nichts an der Wirksamkeit der Amtsniederlegung. Dem Verwalter drohen in der Regel nur Schadensersatzansprüche aus der Verletzung des Verwaltervertrags. Diese dem Grunde nach bestehenden Ansprüche können – außer bei Niederlegung zur Unzeit – gegen Null tendieren, wenn der Verwalter eine hohe Vergütung vereinbart hatte und für dieses Entgelt leicht ein anderer Verwalter gefunden werden kann.

Amtsniederlegung auch ohne Fristwahrung

Die Niederlegung des privaten Amtes eines WEG-Verwalters kann durch eine formlose unwiderrufliche Willenserklärung entweder gegenüber dem Verband oder gegenüber sämtlichen Wohnungseigentümern erfolgen. Durch die

volle Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft in Teilbereichen ist die Amtsniederlegung sogar erleichtert worden. Vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft, so bedeutet dies im Fall der sogenannten Passivvertretung für die Entgegennahme von Willenserklärungen, die gegenüber der Gemeinschaft/dem Verband abzugeben sind, dass diese bereits dann wirksam werden, wenn sie nur einem (!) Mitglied der Gemeinschaft zugehen.

Selbst wenn der Verwalter sich vertragswidrig verhalten hat, ist durch eine nicht auf den schuldrechtlichen Verwaltervertrag beschränkte Erklärung „Mandatsniederlegung mit sofortiger Wirkung“ eindeutig das private Amt zumindest auch mit der „Niederlegung“ (gibt es bei Verträgen nicht) gemeint.



Foto: g-stockstudio/Shutterstock

Einstweilige Verfügung dagegen unwirksam

Die Amtsübernahme durch die Zustimmung zur Bestellung steht kraft Gesetzes unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Niederlegung wie auf der anderen Seite die Bestellung unter dem Vorbehalt der jederzeitigen Abberufung steht. Diese Gegenseitigkeit wird auch nicht dadurch außer Kraft gesetzt, dass die Abberufung von einem wichtigen Grund abhängig gemacht wird, denn dieses Erfordernis schützt nicht den Amtswalter.

Gegen den Erlass einer einstweiligen Verfügung spricht im Übrigen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband nicht handlungsunfähig ist, wenn ein Verwalter fehlt. ■

Dr. Olaf Riecke



Foto: Zlatan Durakovic/Fotolia

Uneinsichtiger Mieter muss mit Kündigung rechnen

BGH, Urteil vom 13.04.2016 – VIII ZR 39/15

Leugnet der Mieter trotz eines anders lautenden Urteils, aufgrund falschen Wohnverhaltens für Schimmel in der Wohnung verantwortlich zu sein, kann dies einen Grund für eine Kündigung darstellen.

Ist der Mieter wegen einer erheblichen und schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen Pflicht zur Obhut der Mietsache rechtskräftig zur Leistung von Schadensersatz verurteilt worden, kann in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses liegen, wenn Umstände festgestellt werden können, die die Besorgnis des Vermieters begründen, der Mieter setze seine Obhutspflichtverletzung auch nach der rechtskräftigen Verurteilung fort. Dies ist der Fall, wenn eine massive Störung des Raumklimas durch falsches Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters eingetreten ist und somit Schäden an den Wänden und am Laminatboden verursacht wurden. Weigert sich der Mieter, den Schadensersatzanspruch zu zahlen, weil er eine Pflichtverletzung leugnet, kann davon ausgegangen werden, dass er sein die Mietsache schädigendes Verhalten fortsetzt. ■

www.bundesgerichtshof.de



Foto: Dmitry Kalinovsky/Shutterstock

Mieter müssen auch für den Müll anderer zahlen

BGH, Urteil vom 06.04.2016 – VIII ZR 78/15

Nach § 556a Abs. 1 S. 2 BGB sind Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. § 556a Abs. 1 S. 2 BGB eröffnet damit bei erfasster Verursachung oder erfasstem Verbrauch einen gewissen Spielraum für die konkrete Ausgestaltung der Umlage verbrauchs- und verursachungsabhängiger Betriebskosten.

Das Gesetz erlaubt es auch, bei solchen Betriebskosten in gewissem Umfang verbrauchs- oder verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage einzubeziehen. Nach dieser Maßgabe ist es zulässig, bei der Abrechnung der Betriebskosten der Müllbeseitigung am Maßstab des verursachten und erfassten Restmülls eine angemessene Mindestmenge zu berücksichtigen.

Eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes gemäß § 556a Abs. 2 S. 1 BGB schließt es nicht aus, das Änderungsrecht für einen künftigen Abrechnungszeitraum erneut auszuüben, weil sich der gewählte Maßstab als korrekturbedürftig erweisen kann. ■

www.bundesgerichtshof.de

Frühere Abnahme bindet Nachzügler-Erwerber nicht

BGH, Urteil vom 12.05.2016 – VII ZR 171/15

Der Erwerber einer neuen Eigentumswohnung kann nicht durch die Teilungserklärung, Beschluss oder den Formular-Kaufvertrag an eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden werden, die vor Abschluss des Kaufvertrages bereits stattgefunden hat.

Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln an neu errichteten Häusern oder Eigentumswohnungen richten sich bei nach dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geschlossenen Bauträgerverträgen weiterhin grundsätzlich nach Werkvertragsrecht, mag auch das Bauwerk bei Vertragsschluss bereits fertiggestellt sein. Daher gilt die fünfjährige Verjährungsfrist.

Gegenstand von Vereinbarungen können lediglich Regelungen sein, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betreffen. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums fällt nicht darunter. Sie betrifft vielmehr das

Vertragsverhältnis zwischen Bauträger und Erwerber. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung erhält der einzelne Erwerber aus dem Erwerbsvertrag einen individuellen Anspruch auf mangelfreie Werkleistung auch in Bezug auf das gesamte Gemeinschaftseigentum. Dementsprechend liegt es grundsätzlich bei ihm, zu entscheiden, ob er das Werk als eine in der Hauptsache dem Vertrag entsprechende Erfüllung gelten lassen will.

Auch die Klausel in den Kaufverträgen, wonach die frühere Abnahme für die Nachzügler-Erwerber verbindlich sein soll, ist unwirksam. Die Klausel benachteiligt die Erwerber unangemessen, weil diesen das Recht entzogen wird,

über die Abnahme selbst zu entscheiden oder durch eine selbst beauftragte Person entscheiden zu lassen. Zudem führt die Klausel zu einer unzulässigen Verkürzung der Verjährungsfrist. Das Interesse des Bauträgers an einer frühzeitigen und einheitlichen Abnahme des Gemeinschaftseigentums rechtfertigt es angesichts der Bedeutung der Abnahme und der damit verbundenen nachteiligen Rechtsfolgen für die Nachzügler-Erwerber nicht, dass letztere die bereits vor Vertragsabschluss erklärte Abnahme ohne Überprüfungs- und Widerspruchsmöglichkeit gegen sich gelten lassen müssen. ■

www.haufe.de



Foto: psdesign1/Fotolia

WEG kann Nachbesserung für Gemeinschaftseigentum fordern

BGH, Urteil vom 25.02.2016 – VII ZR 156/13

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die Ausübung der den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen. Sie kann danach einen auf Beseitigung von Mängeln

am Gemeinschaftseigentum gerichteten werkvertraglichen Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch an sich ziehen und die gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen. Im Prozess kommt der Wohnungseigentümergeinschaft die Stellung eines gesetzlichen Prozessstandschafters zu. Dies gilt auch für kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche der

Erwerber betreffend das Gemeinschaftseigentum, wenn diese Ansprüche – wie die werkvertraglichen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche – jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind. ■

www.bundesgerichtshof.de

WEG darf bei der Teilung genehmigte Bauarbeiten nicht prüfen

BGH, Urteil vom 26.02.2016 – V ZR 131/15

Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht berechtigt, Baumaßnahmen einzelner Eigentümer zu kontrollieren, wenn die Arbeiten durch die Teilungserklärung gestattet sind und eine Baugenehmigung dafür vorliegt.

Erlaubt die Teilungserklärung einzelnen Wohnungseigentümern Umbauten, ist die WEG nicht befugt, die von einer Baugenehmigung gedeckten Baumaßnahmen während der Durchführung zu kontrollieren.

Eine Berechtigung, eine Rechtmäßigkeitskontrolle durchzuführen, folgt auch nicht daraus,

dass der Architekt bereits Mängel an den Ausbauten festgestellt hat. Dies begründet allenfalls einen Anspruch auf Beseitigung der Mängel. Ein Anspruch auf Vorlage der Bauunterlagen zwecks Rechtmäßigkeitsüberprüfung der gesamten Baumaßnahmen erwächst daraus nicht. ■

www.bundesgerichtshof.de



Foto: pMow-Studio/Shutterstock

Wohnungsgeberbestätigung bei Auszug soll abgeschafft werden

Neuregelungen zum Bundesmeldegesetz voraussichtlich ab November 2016



Die Regelungen zur Wohnungsgeberbestätigung werden bereits kurze Zeit nach ihrer Einführung überarbeitet. Die Pflicht des Vermieters, Mietern den Auszug zu bestätigen, soll entfallen.

Seitdem zum 01.11.2015 das neue Meldegesetz in Kraft getreten ist, sind Vermieter verpflichtet, Mietern sowohl den Einzug als auch den Auszug zu bestätigen. Diese Bescheinigung muss der Mieter beim Einwohnermeldeamt vorlegen, wenn er sich an- bzw. abmeldet. Ziel der Regelung ist es, Scheinmeldungen zu vermeiden.

Keine Wohnungsgeberbestätigung bei Abmeldung mehr

Nun soll das Gesetz bereits wenige Monate nach Inkrafttreten geändert werden. Unter anderem soll die Pflicht des Vermieters, dem Mieter den Auszug zu bescheinigen, entfallen, sodass Vermieter nur noch beim Einzug eine Bestätigung ausstellen müssen. Zur Begründung heißt es, die Wohnungsgeberbestätigung sei mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden, der im Fall einer Abmeldung nicht damit gerechtfertigt werden könne, Scheinmeldungen zu verhindern.

Wohnungsgeberbestätigung bei abweichendem Eigentümer

Sind Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch, soll künftig nur der Name des Eigentümers, nicht aber dessen Anschrift genannt werden müssen. Weiterhin angegeben werden müssen Name und Anschrift des Wohnungsgebers.

Elektronische Wohnungsgeberbestätigung

Der Wohnungsgeber kann die Bestätigung auch elektronisch abgeben. Nach dem neuen Gesetzesentwurf aber nur gegenüber der Meldebehörde. Gegenüber dem Mieter kann der Wohnungsgeber die Bestätigung nur schriftlich abgeben.

Neuregelung gilt voraussichtlich ab November 2016

Die Bundesregierung hat den Gesetzesentwurf zunächst dem Bundesrat zur Stellungnahme zugeleitet. Wenn diese vorliegt, muss der Entwurf noch das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren durchlaufen. Derzeit sieht der Entwurf vor, dass die Neuregelungen zur Wohnungsgeberbestätigung zum 1. November 2016 in Kraft treten. ■

www.haufe.de

Änderung des Mess- und Eichgesetzes

Messdienstleister in der Anzeigepflicht

Die Bundesregierung hat ein Jahr nach Inkrafttreten des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) den Entwurf eines Ersten Gesetzes zu dessen Änderung eingebracht. Mit ihm soll klargestellt werden, wer neue oder erneuerte Messgeräte an die Eichbehörden melden muss.

Seit der Einführung des Mess- und Eichgesetzes zum 1. Januar 2015 müssen alle neuen und erneuerten Messgeräte dem zuständigen Eichamt innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme angezeigt werden.

Anzeigepflichtig ist der sogenannte Verwender der Messgeräte. Bisher war umstritten, wem die Anzeigepflicht bei angemieteten oder geleasten Geräten bzw. in den Fällen, in denen die Messwerte nur mithilfe spezieller Geräte ablesbar sind, zukommt.

Die Bundesregierung hat dazu nun den Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des MessEG eingebracht. Darin stellt der Gesetzgeber klar, dass der Verwender von neuen oder erneuerten Messgeräten die Anzeigepflicht nicht zu erfüllen hat, wenn er einen Dritten mit

der Erfassung der Messwerte beauftragt hat und dies nachweisen kann.

Somit sind die Messdienstleister auch ohne weiteren Auftrag für die Anzeige der Messwerte gegenüber dem Eichamt zuständig, sofern sie ebenfalls mit der Ermittlung der Messwerte beauftragt sind. Alle Kunden, die nachweislich einen Vertrag zur Erfassung von Messwerten mit einem Messdienstleister abgeschlossen haben, brauchen also keine separaten Meldungen gegenüber den Eichbehörden vorzunehmen.

Zudem wurde im Gesetzesentwurf die Geldbuße für das fahrlässige oder vorsätzliche Versäumen der Anzeigepflicht von ehemals 20.000 Euro auf 10.000 Euro abgesenkt (§ 60 Absatz 2). ■

Cornelia Freiheit



Foto: DDFocistar/Fotolia

Grundstückserwerb durch Wohnungseigentümergeinschaft möglich

BGH, Urteil vom 18.03.2016 – V ZR 75/15



Foto: Lanzl66/Shutterstock

Die von den Gerichten bisher unterschiedlich beantwortete Frage, inwieweit der Immobilienerwerb durch eine WEG ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, hat nun der BGH für einen Fall entschieden.

Bisher unterschieden die Gerichte beim Immobilienerwerb durch eine WEG überwiegend danach, ob es sich um eine Immobilie in der eigenen Anlage oder eine externe handelte. Der Erwerb einer Wohnungs- und Teileigentumseinheit in der eigenen Anlage soll nach gängiger Rechtsprechung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Deshalb reicht ein Mehrheitsbeschluss zur Beschlussfassung aus.

Demgegenüber wurde beim Erwerb von externen Immobilien davon ausgegangen, dass derartige Beschlüsse nur in Ausnahmefällen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Eine Ausnahme wurde dann gemacht, wenn zwischen der Wohnungseigentumsanlage und der hinzuerworbenen Grundstücksfläche ein räumlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang bestand – beispielsweise für den Hinzuerwerb von Stellplatzflächen und die Hausmeisterwohnung in einer benachbarten Anlage.

Der BGH hat sich nunmehr der überwiegenden Ansicht der Rechtsprechung angeschlossen: Der Erwerb eines Parkplatzgrundstücks, das der Wohnungseigentumsanlage seit deren Entstehen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dient und zusätzlich auch zur Erfüllung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweises notwendig ist, entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch der gewählte Kostenverteilungsschlüssel, der sich am Nutzungsvorteil orientiert, sei nicht zu beanstanden.

Dass die WEG als Verband auch Immobilien erwerben kann, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des Wohnungseigentumsgesetzes. Danach kann die WEG im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten selbst Rechte erwerben. Sie ist als Verband ist auch grundbuchfähig. ■

Cornelia Freiheit

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 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 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.

Ausgabe 02-2016