

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

Kabinett beschließt Berufszulassungsregelungen für WEG-Verwalter

Das Kabinett hat den Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum beschlossen.

Die wichtigsten Punkte des Gesetzesentwurfs:

- Einführung einer Erlaubnispflicht für WEG-Verwalter in § 34c der Gewerbeordnung
- Nachweispflicht von Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen und verbindlicher Sachkundeprüfung
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung
- Gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter, die bereits sechs Jahre am Markt tätig sind, sollen von der Sachkundeprüfung befreit sein (sog. Alte-Hasen-Regelung).
- Pflicht zur Prüfung der Qualifikation der Mitarbeiter, bevor diese tätig werden. Sachkundenachweis aber nicht erforderlich, es genügen Abschlüsse, Zertifikate oder Schulungen privater Bildungsträger und Akademien. (Gilt nur für Mitarbeiter, die aktiv an der Einberufung und Durchführung von Eigentümersversammlungen oder der Erstellung von Wohngeldabrechnungen beteiligt sind. Sekretariatsarbeiten, Buchhaltung oder Personalverantwortliche sind ausgenommen.)

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. setzt sich seit seinem Bestehen für die Einführung von Mindestvoraussetzungen zur Ausübung der Verwaltertätigkeit ein. Dass diese Bemühungen nun endlich von Erfolg gekrönt



Foto: jammoo028/fotolia

werden, freut besonders BVI-Präsident Thomas Meier: „Ich begrüße ausdrücklich den Kabinettsbeschluss zur Einführung beruflicher Mindestanforderungen für Immobilienverwalter. Gleichzeitig plädiere ich dafür, den Verbraucherschutz in unserer Branche langfristig noch weiter auszubauen, beispielsweise durch den Nachweis einer Vermögensschaden- und Vertrauensschadenversicherung wie er bei BVI-Mitgliedern bereits Pflicht ist. Ebenso sollten auch die Mietverwalter in die Erlaubnispflicht miteinbezogen werden.“

Das Gesetz wird voraussichtlich zum 1. Quartal 2017 verkündet. Nach der Erarbeitung einer Rechtsverordnung, in der die Kriterien des Sachkundenachweises ausformuliert werden, wird das Gesetz voraussichtlich Ende 2017 in Kraft treten. Mit einer Übergangsfrist von 12 Monaten haben Immobilienverwalter und Makler die Möglichkeit nachzuweisen, dass sie von der Sachkunde befreit sind. ■

www.bvi-verwalter.de

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter



Sondernutzungsrecht

Begriff, Inhalte und Grenzen..... S. 2

Energetische Sanierung

Mögliche Fehler und wie man sie vermeidet... S. 3

Stellplatznachweis

Alle Wohnungseigentümer in der Pflicht... S. 4

Berlin führt Rauchmelderpflicht ein

Gilt für Neubauten ab 2017, für Bestandsbauten ab 2020

Nach der neuen Landesbauordnung des Landes Berlin müssen Rauchmelder in allen Wohn-, Kinder- und Schlafzimmern, nicht aber in der Küche installiert werden. Auch Flure, über die Rettungswege führen, muss der Eigentümer mit Warngeräten ausrüsten. Die Pflicht gilt für Neubauten ab dem 1. Januar 2017; bis Ende 2020 müssen auch ältere Wohnungen über Rauchmelder verfügen.

Die Hauptstadt ist das letzte Bundesland, das eine solche Regel einführt. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern ist man in Berlin aber einen Schritt weiter gegangen und hat Rauchwarnmelder auch für Wohnzimmer verordnet. Gerade dort seien oft viele elektronische Geräte – und somit potenzielle Gefahrenquellen – ans Stromnetz angeschlossen, die einen Brand auslösen könnten.

Die Kosten trägt der Eigentümer

Die neue Bauordnung besagt, dass die Kosten für die Installation und die Wartung der Rauchwarnmelder zunächst von den Eigentümern getragen werden, welche diese aber zumindest zum Teil über die Betriebskosten auf die Mieter/Privathaushalte umlegen können. ■

Cornelia Freiheit



Foto: eelmosiva/Shutterstock

Kurz berichtet:

EEG-Novelle 2016 verabschiedet

Der Bundestag hat die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) beschlossen. Ab 2017 soll für Strom aus Fotovoltaik-Anlagen, der für die lokale Versorgung von Mietern genutzt wird, teilweise die EEG-Umlage entfallen. Das stellt Mieterstrommodelle endlich mit Eigenversorgungsmodellen gleich. Bisher hatten Eigenheimbesitzer auf ihren Fotovoltaik-Strom eine reduzierte EEG-Umlage gezahlt, während bei Mieterstrom die volle EEG-Umlage anfiel. Möchte ein privater Vermieter den grünen Strom verkaufen, muss er jedoch weiterhin ein Gewerbe anmelden, mit einzelnen Mietern Stromlieferverträge abschließen und Vereinbarungen mit Netzbetreibern und Energieversorgern schließen. ■

Cornelia Freiheit

Kündigung wegen Airbnb-Vermietung erst nach Abmahnung

Bietet ein Mieter seine Wohnung unberechtigt über Airbnb oder vergleichbare Portale zur Vermietung an Touristen an, ist eine Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung grundsätzlich nur nach einer erfolglosen Abmahnung wirksam. Dieser Auffassung ist das LG Berlin (Beschluss vom 27.07.2016 – 67 S 154/16). ■

www.haufe.de

Immobilienvermittler muss über Innenprovision aufklären

BGH-Urteil vom 23. Juni 2016 – III ZR 308/15

Die Pflicht eines Anlagevermittlers oder Anlageberaters zur Aufklärung über Innenprovisionen von mehr als 15 Prozent besteht auch bei der Vermittlung einer Kapitalanlage in Form einer Eigentumswohnung. Die Aufklärungspflicht des Anlagevermittlers oder Anlageberaters besteht unabhängig davon, ob die Kapitalanlage mittels eines Prospekts vertrieben wird oder nicht. ■

www.bundesgerichtshof.de

Begriff, Inhalt und Grenzen des Sondernutzungsrechts

Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass ein Wohnungseigentümer an einem Raum, einer Fläche, einem wesentlichen Gebäudebestandteil oder an einer Anlage bzw. Einrichtung besondere Rechte, vor allem Gebrauchsrechte, zustehen sollen. Dabei spricht man gemeinhin von einem „Sondernutzungsrecht“.

Es geht bei einem „Sondernutzungsrecht“ um eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer für ihr Verhältnis untereinander. Einem Wohnungseigentümer sind durch diese Vereinbarung besondere Rechte (Gebrauch, Nutzung, Baurechte) und besondere Pflichten (Erhaltungskosten, Betriebs- und Verwaltungskosten) auferlegt. So ein Recht kann man weder kaufen, verkaufen noch übertragen. Möglich ist hingegen, dass die Ausgangsbestimmung einen anderen Berechtigten nennt. Diese Änderung muss vereinbart werden – wobei ggf. ein Wohnungseigentümer die anderen Wohnungseigentümer vertreten kann. Wer eine solche Vertretungsmacht hat, muss von den Wohnungseigentümern bestimmt werden.

Und zwar klar, einfach und transparent. Dies zeigt, dass man die Berechtigung weder „verkaufen“ noch dass ein Dritter diese gutgläubig erwerben kann. Ferner wird so klar, dass die Berechtigung aus einer Vereinbarung nicht der Zwangsvollstreckung unterworfen sein kann. ■

Dr. Oliver Elzer



Foto: Ljupco Smolovski/Fotolia

Muss ich heutzutage meinen Müll trennen?

Kreislaufwirtschaftsgesetz soll natürliche Ressourcen schonen



Foto: mochisul/Fotolia

Die Frage, ob Mülltrennung sinnvoll ist oder nicht, stellt sich für die Allgemeinheit nicht mehr. Ob sie eine Pflicht ist, fragen sich indes noch viele.

Seit 2015 regelt der Gesetzgeber mit der Neufassung des sogenannten Kreislaufwirtschaftsgesetzes die Mülltrennung deutlich präziser. Jeder Deutsche ist jetzt verpflichtet, seinen Müll nach diversen Gesichtspunkten wie Kunststoffverpackungen, Glas, Metall oder Biomüll zu trennen.

Wer nicht recycelt, zahlt drauf, denn in den Müllgebühren ist nur eine bestimmte Anzahl von Leerungen der „Grauen Tonne“ enthalten. Wer nicht trennt, muss diese deutlich öfter leeren lassen und das teuer bezahlen. In einem Mehrfamilienhaus ist der „Schuldige“ oft nicht so einfach auszumachen. Im Zweifelsfall muss der Vermieter zahlen. Verletzt nämlich ein einzelner Mieter seine Pflicht zur Mülltrennung und erhöht dadurch das Müllaufkommen, kann das nicht auf die anderen vertragstreuen Mieter umgelegt werden.

Wer nicht trennt, muss zahlen

Der Vermieter ist deswegen schon aus eigenem Interesse dazu aufgerufen, geeignete Maßnahmen

zu ergreifen, um das Trennen des Mülls zu erleichtern und Müllentstehung zu verhindern beziehungsweise zu minimieren. Dem Mieter ohne Trennambition drohen in dem Falle, dass er als Verursacher eindeutig identifiziert wird, empfindliche Strafen.

Bei den Kosten gilt das Verursacherprinzip

Wie einmal entstandener Müll ordnungsgemäß zugeordnet wird, entscheidet letztlich darüber, wer die Kosten zu tragen hat. Das Verursacherprinzip ist dabei die zentrale Norm. Denn wer Müll erzeugt oder besitzt, ist zu dessen sachgerechter Entsorgung verpflichtet.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz setzt dabei nicht auf ein „Freikaufen“ von der Mülltrennpflicht, sondern in erheblichem Maße auf Müllverhinderung und Förderung von abfallneutralen Verpackungen, Verpackungsvermeidung oder wiederverwendbaren Verpackungen. ■

Annett Baumgarten

Biologische Rohrreinigung mit Mikroorganismen

Zur Prophylaxe oder Beseitigung von Altablagerungen

Organische Stoffe wie Fette, Fäkalien und Küchenabfälle können in den Abwasserleitungen von Wohngebäuden und gewerblichen Immobilien große Schäden anrichten. Verstopfungen führen oft zu aufwändigen und kostenintensiven Reinigungen oder Reparaturmaßnahmen.

Effiziente Bekämpfung von Verstopfungen und Geruchsbelästigungen

Bei der biologischen Rohrreinigung werden Mikroorganismen in die Abwasserleitungen eingesetzt, wo sie sich von den abgelagerten organischen Stoffen ernähren und so Rohrverstopfungen und üble Gerüche vermeiden.

Da die Mikroben in keinsten Weise das Rohrmaterial beschädigen, können sie auch in Küchen, Toiletten- sowie Wasch- und Duschanlagen eingesetzt werden. Das Verfahren der biologischen Rohrreinigung ist einfach und kann von Verwaltern oder Hausmeistern selbst angewandt werden.

Damit bildet es eine effiziente und kostensparende Alternative zum Einsatz mechanischer Methoden. Mit der Zeit bauen die Mikroorganismen auch Altablagerungen ab, die zu Rohrverengungen führen. Die Langzeitwirkung des Mikrobeneinsatzes kann bis zu zehn Jahre betragen. ■

Quelle: www.firmaadler.de



Foto: Adler Bio- und Wassertechnik

Energetisch sanieren – aber richtig



Foto: Alexander Rätzer/Photolia

Wer in Heizkessel oder Dämmung investiert, will seinen Energieverbrauch senken. Doch die Rechnung geht nicht immer auf: Zwischen der erhofften und der tatsächlichen Einsparung einer energetischen Sanierung klafft bisweilen eine Lücke.

Vielfältige Fehlerquellen:

1. „Gute“ Ausgangslage des sanierten Objekts

Der Gebäudezustand war vor der Sanierung besser als gedacht oder der Energieverbrauch niedriger als mit einer Bedarfsrechnung bestimmt. Das kann zur Folge haben, dass keine passenden Maßnahmen ausgewählt oder deren Sparpotenziale überschätzt wurden.

2. Fehlerhaftes Nutzerverhalten

Wer energetisch saniert, muss auch sein Verhalten anpassen, um ein optimales Ergebnis zu erzielen; beispielsweise richtig lüften und keine höheren Temperaturen wählen als vor der Sanierung.

3. Falsche Einstellung der Heizregelungstechnik

Gibt es Änderungen bei Heizkessel oder Dämmung, dann muss auch die Heizregelung angepasst werden – und sie muss zum Nutzerverhalten, insbesondere der An- und Abwesenheit der Nutzer, passen.

4. Ausbleibende Optimierung der Wärmeverteilung

Hat man die Heizanlage oder die Gebäudehülle saniert, sind auch die Heizkörper entsprechend einzustellen. Sonst bleibt das technische Potenzial unausgeschöpft.

Tipps für erfolgreiches Sanieren:

Qualifizierte Energieberatung vor und während des Vorhabens:

Energieberatung ist nicht nur bei der Planung entscheidend, beispielsweise beim Beurteilen des Gebäudezustands. Auch bei der Ausführung können Energieberater eine wichtige Rolle spielen, indem sie auf handwerkliche Qualität achten und Tipps zum richtigen Nutzerverhalten nach der Sanierung geben.

Fachhandwerk hinzuziehen und Qualität sichern:

Wird die handwerkliche Qualität energetischer Sanierungen gesteigert, lassen sich zwei wesentliche Ursachen beseitigen: eine falsche Heizungseinstellung und eine schlechte Wärmeverteilung. In beiden Fällen schafft der hydraulische Abgleich Abhilfe.

Regelmäßiges Monitoring und Feedback:

Es lohnt sich, sowohl vor als auch nach der Sanierung die eigenen Verbrauchsdaten kontinuierlich zu sammeln und auszuwerten. Vor der Sanierung hilft es, die passenden Maßnahmen zu finden und das Sparpotenzial realistisch einzuschätzen. Mit den Daten aus der Zeit danach lässt sich der Erfolg der energetischen Sanierung prüfen und das Nutzerverhalten an die neue Technik richtig anpassen. ■

Quelle: www.co2online.de

Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende auf den Weg gebracht

Energie sparen durch intelligente Stromzähler

Der Bundesrat hat den Bundestagsbeschluss zur Digitalisierung der Energiewende gebilligt. Das Gesetz beschleunigt den Umbau der Elektrizitätsversorgung durch Einsatz von intelligenten Mess- und Kommunikationstechnologien und modernen Datenverarbeitungssystemen.

Ab 2020 besteht die Pflicht, flächendeckend sogenannte Smart Meter einzubauen, die Verbrauchern Informationen über Stromflüsse, Energieverbrauch und tatsächliche Nutzungszeiten anzeigen. Dadurch sollen Energiesparpotenziale entstehen.

Der Bundestagsbeschluss regelt die technischen und datenschutzrechtlichen Vorgaben für die Smart Meter und legt jährliche Preisobergrenzen für den Einbau der neuen Geräte

fest. Für Kunden mit einem Jahresstromverbrauch bis zu 2.000 Kilowattstunden beträgt sie 23 Euro brutto. In mehreren Stufen erhöht sich die Grenze auf maximal 100 Euro für Haushalte mit einem Verbrauch zwischen 6.000 und 10.000 Kilowattstunden. Die Grenze gilt allerdings nicht, wenn der Verbraucher selbst einen Messstellenbetreiber mit dem Einbau beauftragt. ■

www.solarify.eu



Foto: destina/fotolia

Stellplatznachweis ist Sache aller Wohnungseigentümer

BGH-Urteil vom 26.02.2016 – V ZR 250/14



Foto: W. Hoffmann

Der Stellplatznachweis obliegt allen Wohnungseigentümern, wenn der Bauträger von der Baugenehmigung abgewichen ist und dadurch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht, weitere Stellplätze zu schaffen.

Jeder Wohnungseigentümer kann von den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich verlangen, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird. Unter Instandsetzung ist auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen. Der ordnungsmäßigen Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen

auch Maßnahmen zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen.

Für die Bestimmung des ordnungsmäßigen Anfangszustands des Gemeinschaftseigentums ist der Inhalt der Teilungserklärung maßgeblich. Mit dieser Teilungserklärung in Verbindung mit dem Aufteilungsplan werden erstmals Räume und

Gebäudeteile verbindlich zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Den für die Erstherstellung maßgeblichen Bauplänen und der Baubeschreibung kommt dagegen nur Bedeutung zu, wenn der Aufteilungsplan keine Aussage trifft.

Alle Eigentümer müssen für Stellplatznachweis sorgen

Die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis ist Aufgabe aller Wohnungseigentümer, wenn der Bauträger bereits bei der Errichtung der Wohnanlage und der Teilung von den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Plänen abgewichen ist und dadurch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht, weitere Stellplätze zu schaffen.

Gericht ersetzt Beschlussfassung

Das Gericht kann im Wege der Beschlusssetzungsklage anordnen, dass die Anforderungen an den Stellplatznachweis zu erfüllen sind. Wegen des mit der Beschlusssetzung verbundenen Eingriffs in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer dürfen Maßnahmen nur insoweit angeordnet werden, als dies unbedingt notwendig ist, um einen effektiven Rechtsschutz zu gewährleisten. ■

www.bundesgerichtshof.de

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 03-2016