

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V

- Kreisverband Cham -



Cham, 15.01.2015 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo I/2015

Sehr geehrtes Mitglied!

I. Aktuelles

1. Fortbildung IHK Regensburg: Miet- und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet- und Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete

Ort : Regensburg
Termin : Freitag, **6. Februar 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 249,00

b) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht im Spiegel der Gesetzesänderungen

Ort : Regensburg
Termin : Donnerstag, **26. Februar 2014**, 9.00 bis 17.00 Uhr
Teilnehmergebühr : € 249,00

c) Mängel am Bau – Umgang mit Mängeln, Mängelrechte und Verjährung, BGB und VOB/B + Workshop

Ort : Regensburg
Termin : Montag, **9. März 2014**, 9.00 bis 17.00 Uhr
Teilnehmergebühr : € 249,00

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die
IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-122 (Frau Wimmer)

2. Musterformulare Mietvertrag Wohnraum / Mietvertrag Einfamilienhaus

Mitglieder des BWE Kreisverbandes Cham können nun auf der Homepage im Mitgliederbereich überarbeitete Vertragsmuster nebst überarbeiteten Informationsblättern zu den Vertragsmustern nutzen. Stand der Verträge und der Informationen ist 01/2015.

In die Verträge wurden, soweit sinnvoll, neuere gesetzliche Änderungen, absehbare Änderungen und Rechtsprechung eingearbeitet. Daneben wurden auch einige redaktionelle Veränderungen vorgenommen, um so die Unterscheidung zwischen Alternativen und das Ankreuzen zu erleichtern.

Einige wichtige Änderungen:

a) Energieausweis, Immobilienanzeigen

Die EnEV 2014 hat erhöhte Anforderungen an den Vermieter mit sich gebracht, die von ihm verlangen, Energieausweise vorzulegen und Angaben in Immobilienanzeigen zu machen. Dadurch ist das Haftungsrisiko weiter gestiegen. Entsprechend der Änderungen der EnEV 2014 wurde der Text angepasst.

b) Betriebskosten

Die neuere Rechtsprechung des BGH Ende 2014 ermöglicht es, den Umlagemaßstab für Betriebskosten erst bei der ersten Abrechnung festzulegen. Man spricht von einem „Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen“ (§ 315 BGB). Diese Frage war bislang höchst umstritten, insbesondere das Verhältnis zwischen dem gesetzlichen Hilfsmaßstab „Wohnfläche“ und einem „Leistungsbestimmungsrecht“. Der BGH hat in dieser Entscheidung keine Einwendungen in einem Vertrag zu vereinbaren, dass der Umlagemaßstab erst mit der ersten Abrechnung festgelegt wird. Diese Regelung wurde im Muster aufgenommen, da dies geeignet erscheint für eine Vielzahl von Mitgliedern, die häufig noch nicht wissen, welchen Umlagemaßstab sie bei Vertragsabschluss vorsehen sollen. Wird nichts geregelt, gilt – soweit nicht die Heizkostenverordnung greift – die Wohnfläche. Dies bereitet gerade Schwierigkeiten bei Eigentumswohnungen, die häufig nach Miteigentumsanteilen abrechnen. Zumindest für das erste Abrechnungsjahr hat man sozusagen dadurch etwas Überlegungszeit gewonnen, wenn man eine entsprechende vertragliche Regelung vornimmt. Diese Rechtsprechung wurde integriert.

Zudem wurden Leerzeilen im Muster eingefügt, die es erlauben direkt von der Wohnfläche abweichende Umlagemaßstäbe im Vertrag festzulegen.

c) Indexmiete

Die Indexmiete, die gerade in unserem ländlichen Raum von großer Bedeutung ist, überfordert viele Vermieter. Auf eine Indexmiete oder Staffelmiete aber zu verzichten, wäre eines der schlechtesten Optionen. Die gesetzlichen Möglichkeiten der Mieterhöhung sind, wenn man nicht über mindestens drei Vergleichswohnungen und deren Daten verfügt, nahezu unmöglich. Es fehlt leider an Mietspiegeln und Mietdatenbanken. Währenddessen also ein Vermieter im großstädtischen Bereich kaum Schwierigkeiten hat, die Miete zu erhöhen, ist dies in Städten mittlerer Größe oder auf dem Land äußerst schwierig. Daher sind vertragliche Mietanpassungsvarianten von großer Bedeutung.

Die bisherige Indexklausel zwang dazu, den entsprechenden Index mit Monat und Jahr anzugeben. Dies hat zu vielen Rückfragen geführt. Daher wurde die Klausel etwas umgestaltet, um die Handhabung zu vereinfachen.

Es wird nochmals auf die sehr gute Internetseite des Statistischen Bundesamtes verwiesen (**www.destatis.de**). Dort kann man die entsprechenden Indextabellen kostenlos herunterladen und findet dort auch ein entsprechendes Berechnungsprogramm, das die Miete nach Eingabe der notwendigen Daten errechnet.

d) Schönheitsreparaturen

Bei den Schönheitsreparaturen zeichnet sich ab, dass der Bundesgerichtshof (BGH) künftig Schönheitsreparaturklauseln für laufende Schönheitsreparaturen nicht mehr tolerieren wird, wenn die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert war. Nach wie vor haben wir das bisherige alternative Muster für unrenovierte Wohnungen beibehalten, weisen aber ausdrücklich darauf hin, dass die Gefahr besteht, dass in nächster Zeit eine derartige Klausel unwirksam sein wird. Die Rechtsprechung hat sich in 2014 schon zu Quotenklauseln positioniert und diese für unwirksam bezeichnet. Der BWE Kreisverband Cham hat sich bereits im Jahre 2013 dazu entschieden, da mit einer derartigen Rechtsprechung zu rechnen war, sowohl auf Quotenklauseln zu verzichten, als auch bei laufenden Schönheitsreparaturen keine Fristvorgaben mehr zu machen. Dies hat sich zwischenzeitlich als sinnvoll bestätigt, da damit bislang die Schönheitsreparaturklausel gehalten werden konnten. Es entsteht aber zunehmend der Eindruck, dass der Bundesgerichtshof (BGH) die Anforderungen weiter verschärfen wird, weshalb vorsorglich dazu geraten wird, Individualvereinbarungen zu treffen.

e) Richtiges Wohnverhalten, richtiges Heizen + Lüften

Die erhöhten energetischen Anforderungen führen dazu, dass das Streitpotential zwischen Vermieter und Mieter wegen Feuchtigkeit und Schimmelbildung steigt. Damit einhergeht auch ein höheres Mietausfall- und Haftungsrisiko für den Vermieter. Nach der Rechtsprechung muss dieser zunächst darlegen und beweisen, dass sein Gebäude keine bautechnischen Ursachen für die auftretende Feuchtigkeit/Schimmel geschaffen hat. Erst dann muss sich der Mieter entlasten und darlegen, dass kein falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten vorgelegen hat. Die Aufklärung hierzu ist äußerst kostenintensiv und im Streitfall ohne Sachverständigengutachten nicht möglich. Dies darf im Regelfall der Vermieter vorfinanzieren.

Die Gerichte fordern zudem immer mehr, dass Mieter über ihr Nutzerverhalten aufgeklärt werden. Es geht um die Frage des richtigen Lüftens (Stoß- und Querlüftung statt

bloßes Kippen) und die Häufigkeit und Dauer des Lüftvorgangs. Weitere Streitpunkte in der Rechtsprechung sind ob und inwieweit man Abstand von Außenwänden halten muss, welche Mindesttemperaturen in Räumen zu gelten haben, usw. Eine klare Linie ist in der Rechtsprechung, aber auch in Fachkreisen nicht erkennbar.

Daher wurde versucht, im Mietvertragsmuster die Pflichten etwas zu konkretisieren und ein entsprechendes „Merkblatt“ einzuführen.

f) Meldepflichten

Im November 2015 haben Vermieter wieder einen erhöhten Verwaltungsaufwand. Es muss beim Ein- und Auszug eine Vermieterbescheinigung innerhalb von 2 Wochen ausgestellt werden. Verstöße hiergegen führen zu Sanktionen. Im Muster wurde bereits diesem Umstand Rechnung getragen.

Für Anregungen – auch in der Vergangenheit – danken wir. Sofern weitere Ideen und Anregungen bestehen, können Sie diese gerne an mich herantragen. Ich denke, dass wir im Kreisverband Cham schneller auf aktuelle Entwicklungen reagieren können, als im Landes- oder Bundesverband.

II. Aktuelle Themen

1. Meldepflicht

Mit dem im Bundesgesetzblatt (BGBl. I 2013, Nr. 22, Seite 1.084 ff.) veröffentlichten „Gesetz zur Fortentwicklung des Meldewesens (MeldFortG)“ werden die gesetzlichen Grundlagen für ein einheitliches Melderecht geschaffen, das erstmals bundesweit und unmittelbar für die Bürger sowie die mit dem Melderecht befassten Behörden gilt. Das Gesetz tritt am 1. Mai 2015 in Kraft.

Mit § 19 MeldFortG wird insbesondere die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der An- und Abmeldung von Mietern eingeführt. Hierdurch soll Scheinanmeldungen wirksamer begegnet werden. Eine entsprechende Mitwirkungspflicht war früher jahrzehntelange Praxis und existierte bereits bis zum Jahr 2002. Die Mitwirkungspflicht der Wohnungsunternehmen in § 19 MeldFortG, der sich an frühere Landesregelungen anlehnt, beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

- Der Vermieter hat dem Mieter beziehungsweise der meldepflichtigen Person den Ein- oder Auszug schriftlich oder elektronisch innerhalb von zwei Wochen zu bestätigen; für die elektronische Bestätigung soll es ein entsprechendes Authentifizierungsverfahren geben.
- Die Bestätigung hat den Namen und die Anschrift des Vermieters, den Ein- oder Auszug mit Datum, die Anschrift der Wohnung sowie die Namen der Mieter beziehungsweise der meldepflichtigen Personen zu enthalten.
- Der Mieter beziehungsweise die meldepflichtige Person ist verpflichtet, dem Vermieter die für die Bestätigung erforderlichen Auskünfte zu geben.

- Die Meldebehörden können separat vom Vermieter verlangen, dass dieser Auskunft über die Personen erteilt, die bei ihm wohnen oder gewohnt haben.
- Der Vermieter ist seinerseits berechtigt, durch Rückfrage bei der Meldebehörde zu überprüfen, ob sich der Mieter beziehungsweise die meldepflichtige Person ordnungsgemäß an- oder abgemeldet hat. Bei einem berechtigten Interesse hat der Vermieter zudem einen Anspruch gegenüber der Meldebehörde auf Auskunft, wer tatsächlich in seiner Wohnung gemeldet ist (§§ 44 f MeldFortG).

Vermieter, die die Bestätigung des Ein- oder Auszugs nicht, nicht richtig oder nicht in der entsprechenden Frist ausstellen, droht ein Bußgeld von bis zu 1.000 Euro. Verboten ist es, einem Dritten eine Wohnanschrift anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, ohne dass dieser dort tatsächlich einzieht oder einziehen will. In dem Fall droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro (§ 54 MeldFortG).

2. Neues Mess- und Eichgesetz

Zum 1.1.2015 trat das neue Mess- und Eichgesetz in Kraft. Das Gesetz betrifft die Verwendung von Zählern zum Erfassen des Verbrauchs an Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser im geschäftlichen oder amtlichen Bereich und hält auch für die Vermieter einige Neuerungen bereit.

Die Anzeigepflicht gilt nur für ab 1.1.2015 neue und erneuerte Geräte.

Für Vermieter ist besonders die in § 32 MessEG geregelte Anzeigepflicht interessant. Danach muss ab dem 1.1.2015 die zuständige Behörde (i. d. R. das Eichamt) mindestens innerhalb von 6 Wochen nach der Inbetriebnahme darüber informiert werden, dass neue oder erneuerte Messgeräte, wie beispielsweise Kaltwasser-, Warmwasser- oder Wärmezähler, verwendet werden.

Mit der Gesetzesänderung sollen im Interesse aller Marktbeteiligten die Regelungen über das Inverkehrbringen von Messgeräten vereinheitlicht werden.

Kommt man der Anzeigepflicht nicht nach, droht ein Bußgeld von bis zu 20.000 EUR.

Damit sich für beide Seiten der bürokratische Mehraufwand in Grenzen hält, können neue oder erneuerte Messgeräte auch auf elektronischem Weg oder per Telefax gemeldet werden.

Einfacher und bequemer geht es allerdings direkt über den Messdienstleister, der die neuen bzw. erneuerten Zähler auch geliefert hat. Mit einer entsprechenden vertraglichen Regelung übernimmt dieser die Meldepflicht.

Die Anzeige beim Messamt muss die Messgeräteart und die Anschrift des Verwenders enthalten sowie ausführliche Angaben zum Gerät, wie Hersteller, Typenbezeichnung, Jahr der Kennzeichnung des Gerätes für eventuelle Rückfragen der Eichbehörden.

Die Meldung kann auch elektronisch an das zuständige Eichamt übermittelt werden. Ab dem 1.1.2015 soll dies über eine zentrale Eingabemaske unter www.eichamt.de möglich sein. In einem Infoblatt (pdf-Download) informieren die Eichaufsichtsbehörden bereits jetzt über die

neue Anzeigepflicht.

Verwalter müssen die Eigentümer und die Gemeinschaft informieren, denn auch Haus- und Immobilienverwalter sind von dem Gesetz berührt. Im Rahmen ihrer ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit sind sie verpflichtet, Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften über die neue Anzeigepflicht zu informieren. Kommen diese ihrer Informationspflicht nicht nach, haftet der Verwalter gegebenenfalls wegen schuldhafter Pflichtverletzung.

Es ist empfehlenswert, Eigentümer, Vermieter sowie Wohnungseigentümergeinschaften umgehend über die neue Meldepflicht in Kenntnis zu setzen. Die WEG bzw. die Eigentümer können dann entscheiden, ob sie neue Messgeräte selbst melden oder die Aufgabe besser an den Verwalter oder den Messdienstleister übertragen.

Werden neue Messgeräte nicht angezeigt, droht ein Bußgeld von bis zu 20.000 Euro.

Information:

Alle eichpflichtigen Zähler samt Eichfrist

- Gaszähler : alle 8 Jahre
- Kaltwasserzähler : alle 6 Jahre
- Stromzähler : alle 16 Jahre
- Wärmezähler : alle 5 Jahre
- Warmwasserzähler : alle 5 Jahre

Mit freundlichen Grüßen
RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender -