

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

Am Puls des Gesetzgebers

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Mitte Dezember 2012 hat der Bundestag nach einer langen Hängepartie das Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet, das zahlreiche Elemente zur Vereinfachung der energetischen Modernisierung vorsieht.



Die wichtigsten Gesetzesneuerungen betreffen vor allem die Vorschriften für die energetische Modernisierung, die Möglichkeiten zur Räumung von Mietwohnungen sowie das Contracting: Die Ankündigungsfrist für eine energetische Modernisierung wird auf drei Monate beschränkt. Die Begründung der Notwendigkeit einer Sanierung wird wesentlich erleichtert. Baubedingte Mietminderungen sind für drei Monate mit Ausnahme von Härtefällen ausgeschlossen. Nach der Modernisierung ist eine Mieterhöhung von bis zu elf Prozent möglich. Ist der Mieter mit der Kautions im Verzug, gibt es

jetzt die Möglichkeit der fristlosen Kündigung. Räumungsansprüche können vereinfacht durchgesetzt werden. Beim Contracting kann der Vermieter künftig die Übertragung der Wärmeversorgung auf Dritte ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, sofern die Umstellung kostenneutral erfolgt. Die Kosten können auf den Mieter umgelegt werden, wenn für ihn dadurch die Kosten von Heizung und Warmwasser nicht steigen. Einzelheiten wird eine Verordnung regeln, die die Bundesregierung in Kürze erlassen wird. ■

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter

otto boekhoff
Immobilien GmbH

Otto Boekhoff Immobilien GmbH

Marktstr. 12c
26954 Nordenham
Telefon: 04731/ 9375-0
Fax: 04731/9375-20
verwaltung@bokhoff.de
www.boekhoff.de



SEPA-Umstellung

Grundlegende Neuerungen im Zahlungsverkehr..... S. 2

Kreditaufnahme

WEG hat Beschlusskompetenz..... S. 3



Nachdem Immobilien jahrelang nicht besonders begehrt waren, finden sie im Zuge von Eurokrise und schwankenden Aktienmärkten wieder mehr Abnehmer. Wer sich den Wunsch nach einer eigenen Immobilie erfüllen will, findet momentan historisch seltene Bedingungen vor: Sehr niedrige Zinsen für Immobilienkredite und moderate Immobilienpreise.

„Betongold“ erwacht aus Lethargie

Wohneigentum als Wertanlage wird immer beliebter

Niedrige Preise und Zinsen

Die Immobilienpreise sind in den letzten zehn Jahren in den meisten Regionen der Bundesrepublik stabil geblieben. Für den Zeitraum von 1999 bis 2005 sanken die Preise um 4,6 Prozent. Selbst nach der Krise ab 2006 zeigten sich die Immobilienpreise weiterhin stabil. Zudem begünstigen historisch niedrige Hypothekenzinsen den Erwerb von Wohneigentum. Selten sind Zinsen von mehr als fünf Prozent fällig. Damit ist der Schritt zur eigenen Immobilie so kostengünstig wie nie.

Verpflichtungen und Förderungen

Neben vielen Vorteilen bringt der Immobilienerwerb auch erhebliche Verpflichtungen mit sich. Kaufinteressenten müssen sich mit der zukünftigen Wertentwicklung und dem hohen Kostenaufwand für die Instandhaltung einer Immobilie auseinandersetzen. Öffentliche Fördermittel

unterstützen Bauvorhaben. Wer auf energiesparende Neubauten setzt oder eine bestehende Immobilie sanieren möchte, kann sich beispielsweise bei der KfW-Bank über besonders niedrige Bauzinsen freuen. Für die Einrichtung einer Photovoltaik-Anlage stehen zinsgünstige Kredite von bis zu 100 Prozent der Kosten zur Verfügung.

Immobilien als private Altersversorgung

Unabhängig davon, ob ein staatliches Förderdarlehen, ein Hypothekenkredit oder Bausparlehen in Anspruch genommen wird – seit der Finanzkrise haben sich die Bedingungen für die Kreditvergabe verändert. Bei aller Wertstabilität empfehlen Experten die Investition in Immobilien nur bei einem Eigenkapital von mindestens 25 Prozent. Steht die Finanzierung auf einem festen Fundament, kann die eigene Immobilie schnell zum sinnvollen Altersvorsorgeprodukt werden. ■

Europäische Union im Zahlungsverkehr

Änderungen im Lastschrift- und Überweisungsverfahren

Am 1. Februar 2014 werden die nationalen Verfahren für den Überweisungs- und Lastschriftverkehr abgeschaltet. An ihre Stelle tritt SEPA – kurz für Single Euro Payments Area. Mit den SEPA-Zahlungsverfahren werden alle Lastschriften und Überweisungen in Euro innerhalb der 27 EU-Mitgliedsstaaten sowie weiteren Ländern einheitlich abgewickelt.

Mit dem neuen SEPA-Verfahren entfallen die bisher genutzte Kontonummer und Bankleitzahl. Künftig werden die internationale Kontonummer (IBAN) und die internationale Bankleitzahl (BIC) für Überweisungen und Lastschriften verwendet.

Besonderheiten beim SEPA-Lastschriftverkehr

Zur Teilnahme am SEPA-Lastschriftverfahren benötigt der Lastschritteinreicher eine Gläubiger-Identifikationsnummer (Gläubiger-ID), eine neue Inkassovereinbarung mit seinem Kreditinstitut und ein Lastschriftmandat des Zahlungspflichtigen. Das Mandat ist die Ermächtigung für den Zahlungsempfänger, fällige Zahlungen einzuziehen und gleichzeitig eine Weisung an die Bank des Zahlungspflichtigen, die Zahlung einzulösen.

SEPA-Basislastschriftverfahren

Für den Lastschriftverkehr mit Verbrauchern steht das SEPA-Basislastschriftverfahren zur Verfügung. Dieses ist dem bisherigen Einzugs-ermächtigungsverfahren sehr ähnlich, wird aber ausschließlich online angeboten. Der Zahlungspflichtige muss spätestens 14 Tage vor dem ersten Lastschritteinzug über den konkreten Termin und die genaue Höhe der Kontobelastung informiert werden. Das bedeutet, dass

beispielsweise ein Immobilienverwalter für jedes Lastschriftmandat eine Mandatsreferenz vergeben und den Zahlungspflichtigen über Höhe und Zeitpunkt der Kontobelastung informieren muss. Mit dieser Vorabinformation muss dem Zahlungspflichtigen auch die Gläubiger-ID und die Mandatsreferenz mitgeteilt werden, da diese bisher nicht Bestandteil der bestehenden Einzugsermächtigungen waren. Sofern bereits vorhandene Einzugsermächtigungen schriftlich erteilt wurden, können diese als SEPA-Lastschriftmandate genutzt werden. ■



Foto: Fotolia/vort

Aufgeschoben ist nicht aufgehoben

Trinkwasserverordnung zum Ersten ... zum Zweiten ... und zum Dritten

Der Bundesrat beschloss am 12.10.2012 die Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung. Die erst zum 01.11.2011 in Kraft getretene Reform ist damit in einigen Punkten Historie.

Auf den ersten Blick sind die Erleichterungen durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung für die Immobilienwirtschaft immens. Der Stichtag für den Nachweis der Erstbeprobung der Trinkwasserversorgungsanlage auf Legionellen ist auf den 31.12.2013 verlegt. Hier auf einen Blick die weiteren Änderungen, die sich ausschließlich auf Mehrfamilienhäuser mit mindestens einem Mietverhältnis beziehen:

Stand bis 31.10.2012

- 1) Pflicht zum Nachweis der Legionellenbeprobung bis 31.10.2012
- 2) Pflicht zur jährlich wiederkehrenden Beprobung auf Legionellen
- 3) Pflicht zur Anzeige des Beprobungsergebnisses beim Gesundheitsamt in jedem Fall

Die Reform der Reform erfolgt rückwirkend. Das heißt: Ist die Erstbeprobung nicht bis zum 31.10.2012 erfolgt, stellt dies keine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit dar. Soweit sie noch nicht erfolgt ist, kann jetzt gelassen der Einbau der Probeentnahmeventile erfolgen. Dadurch bleibt Zeit für einen prüfenden Blick auf die in aller Eile erstellten Konzepte für die Verprobungslogistik.

Kosten und Aufwandsentschädigung

Die erneute Änderung der Trinkwasserverordnung birgt wirtschaftliche Vorteile. Es bleiben zwar die – unstrittig nicht auf Mieter umlagefähigen – einmalig anfallenden Kosten des

Einbaus von Entnahmeventilen, aber die laufend anfallenden Kosten der Beprobung nebst Untersuchungsergebnis werden durch das neue Prüfungsintervall von drei Jahren reduziert. Das entlastet Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften deutlich und in der Folge auch Mieter, denn die laufenden Kosten der in der Trinkwasserverordnung geforderten Maßnahmen sind im Sinne der Betriebskostenverordnung umlagefähig. ■



Foto: Shutterstock/fong

Darlehensaufnahme durch den Verband der Wohnungseigentümer

Grundsatzentscheidung des BGH

Die Frage der Möglichkeit einer Darlehensaufnahme durch den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer wurde kürzlich vom Bundesgerichtshof (BGH) positiv beantwortet. Einige Fragen sind aber offen geblieben.

Im vom BGH behandelten Fall beschlossen die Wohnungseigentümer, eine größere Sanierung durchzuführen und diese durch Aufnahme eines zinsbegünstigten KfW-Darlehens zu finanzieren. Die Kosten sollten auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt werden. Nach Eintritt der Bestandskraft des Beschlusses beantragte einer der Wohnungseigentümer, ihn von jeglicher Haftung aus dem Darlehen freizustellen, weil er seinen Anteil an der Sanierungsmaßnahme aus eigenen Mitteln aufbringen könne und daher an der beschlossenen Finanzierung nicht teilnehmen wolle. Als dies von der Eigentümerversammlung abgelehnt wurde, erhob der Eigentümer Klage auf Feststellung der Nichtigkeit beider Beschlüsse.

Die Entscheidung

Der BGH bestätigte die herrschende Meinung, dass die Eigentümerversammlung die Kompetenz besitzt, über die Aufnahme eines Darlehens zu entscheiden. Die Kompetenz zur

Darlehensaufnahme ergäbe sich zwar nicht ausdrücklich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), werde aber vorausgesetzt – wofür die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und die Befugnis des Verwalters, Tilgungsbeiträge bei den Eigentümern anzufordern, spreche. Ein Beschluss über eine darüber hinausgehende Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers ist konsequenterweise mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Folgerungen für die Praxis

Ein „gesetzliches Finanzierungsmodell“ der Wohnungseigentümergeinschaft, welches die Mittelbeschaffung auf Beitragszahlungen der Eigentümer begrenzt und einer mehrheitlich beschlossenen Darlehensaufnahme entgegensteht, gibt es demnach nicht. Der BGH ebnet hiermit den Weg für die Aufnahme auch nicht nur kurzfristiger Darlehen durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Offen bleiben jedoch die Voraussetzungen, unter denen ein

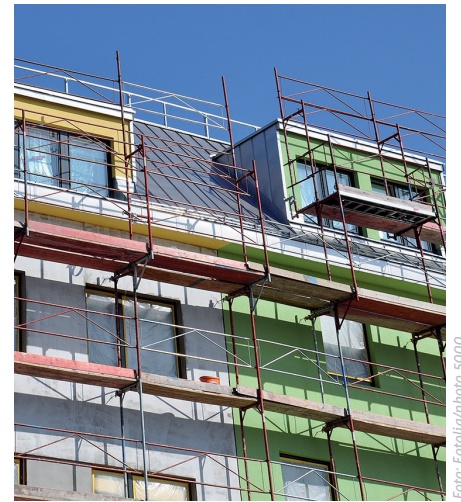


Foto: Fotolia/photo 5000

Finanzierungsbeschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und somit rechtsfähig ist.

In der Praxis sollte jede Beschlussfassung unterbleiben, die eine über die den einzelnen Wohnungseigentümer treffende Haftung für die Verbindlichkeiten des Verbands hinausgehende Verpflichtung erzeugt. Wohnungseigentümer, die zum Einsatz von Eigenmitteln bereit sind, sollten die Möglichkeit haben, durch Einzahlung entsprechender Beträge zumindest im Innenverhältnis von den Kosten der Finanzierung freigestellt zu werden. ■

Bei Verwalterbestellung müssen Eckdaten klar sein

Trennungstheorie im weiteren und engeren Sinn



In der Rechtsprechung wird zwischen der Bestellung eines WEG-Verwalters und seiner Anstellung per Geschäftsbesorgungsvertrag unterschieden. Ein neues BGH-Urteil konkretisiert die Unterschiede.



Foto: Shutterstock/Yuri Arcurs

Bei der Verwalterbestellung kann neben der „Trennungstheorie im weiteren Sinne“ eine im „engeren Sinne“ eine Rolle spielen. Nach der letztgenannten Theorie wird ein Bewerber bereits dann Verwalter, wenn die Wohnungseigentümer ihn dazu bestellt haben und er die Wahl angenommen hat. Eines Vertrages bedarf es nicht mehr. Ein Bestellungsbeschluss entspricht im Rahmen dieser Theorie auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Inhalt des Verwaltervertrages noch nicht festgelegt ist. Der Bestellungsakt unterscheidet sich dort von dem Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages. Es entspricht jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung, wenigstens Vertragslaufzeit und Höhe der Vergütung bei der Bestellung zu regeln, sonst ist die Bestellung anfechtbar.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof vertritt in einem aktuellen Urteil die Auffassung, dass die Bestellung eines Verwalters inhaltlich durch die wirtschaftlichen Eckpunkte des Verwaltervertrages bestimmt wird. Eine getrennte Beschlussfassung über die Bestellung und den Vertrag sei nicht zu

beanstanden, wenn die Wohnungseigentümer über den Abschluss des Verwaltervertrages selbst entscheiden und wenn sie beide Beschlüsse in derselben Wohnungseigentümerversammlung erörtern und fassen.

Die Folgen des Urteils

Der Verwaltervertrag sollte immer von den Wohnungseigentümern genehmigt werden. Dass sie etwa bloß die Eckpunkte des Vertrages vorgeben und beispielsweise den Beiratsmitgliedern ein Mandat erteilen, ist nicht ordnungsmäßig. Desweiteren sollte der Vertrag in derselben Versammlung genehmigt werden, in der die Bestellung des Verwalters erfolgt. Bestellung und Vertragsgenehmigung können, müssen aber nicht in einem Beschluss zusammengefasst werden. Es sollte aber klar werden, ob die Bestellung bzw. die Anstellung davon abhängen, ob der jeweils andere Beschluss wirksam wird. ■

Billig war gestern

Der Umbruch im Heizungskeller

Über den Erfolg der Energiewende wird nicht in Berlin entschieden. Jeder Bürger hat teil am möglichen Erfolg oder Misserfolg.

Ein günstiger Energiepreis wird in einer Wohnungseigentümergeinschaft als wichtiger wirtschaftlicher Aspekt wahrgenommen, der effiziente Umgang mit Energie allerdings oft nicht. Dabei sind nachweislich mehr als drei Viertel aller Wärmeerzeuger in Deutschland ineffizient. Das heißt die Wärmezeugung bleibt hinter den Möglichkeiten der Heizsysteme zurück. Während die Hersteller unter Laborbedingungen einen Nutzungsgrad von 100 Prozent erreichen, werden in der Praxis oft nur 60 bis 80 Prozent erreicht.

Eins plus eins = eins

Stehen Entscheidungen bezüglich der Wärmetechnik an, gibt es zwei Spannungsfelder. Zum einen die Gebäudehülle, die ein Jahrzehnte währendes Investment erfordert und zum anderen die Gebäudetechnik, die ebenfalls Investitionen erfordert und mit der man versucht, der Fassadendämmung ein Schnippchen zu



Foto: Shutterstock/Pavel Lysenko

schlagen. Beide Themen müssen sich ergänzen, will man die Möglichkeiten für mehr Energieeffizienz ausschöpfen.

Richtig planen und bauen

Viele gesetzliche Anforderungen an Technik und Bausubstanz wurden in letzter Zeit erheblich verschärft. Neue, leistungsfähige Heizsysteme erfordern in der Planungs- und Bauphase höhere Kosten bei Invest und laufendem Betrieb – statt einer homogenen Lösung erfordern sie eine Kombination verschiedener Lösungen. Diese komplexen Systeme erfüllen die aktuellen gesetzlichen Anforderungen, werden öffentlich gefördert und erfordern einen höheren Aufwand bei Wartung und Verwaltung.

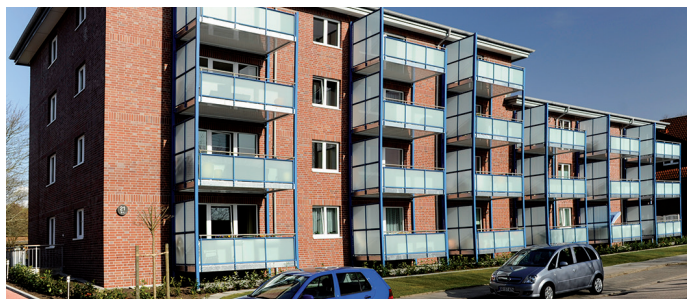
Musterschüler oder Nachsitzer?

Bisher werden die Einsparungspotenziale gerne übersehen. Je weiter der Einzelne das Handeln für mehr Energieeffizienz hinauszögert, desto größer wird später die Not beim Nachsitzen. Oder wie ein chinesisches Sprichwort besagt: „Über Vergangenes mache Dir keine Sorgen, dem Kommenden wende Dich zu“. Soll heißen: die letzte Heizkostenabrechnung ist raus, die nächste kommt bestimmt und damit auch wieder die Frage nach dem Nutzungsgrad und den Einsparungen, die man durch fehlende Energieeffizienz verschenkt. ■

Sonnige Zeiten für Vermieter und Mieter

Solare Großanlagen von Junkers für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen

Fotos: Junkers



Ein Strahlungssensor, der in exakt demselben Winkel zur Sonneneinstrahlung angebracht ist wie das Kollektorfeld, meldet Daten für die Überwachung der Solarerträge.

Junkers bietet solare Großanlagen für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen mit bis zu 200 Wohneinheiten. Dazu gehören komplett vorverdrahtete Paketlösungen mit Frischwasserstationen oder mit Vorwärmstufe ebenso wie individuell geplante Großanlagen.

Frischwasserstationen erwärmen das Trinkwasser im Durchflussprinzip. Sie sind für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20 Wohneinheiten, Hotels, Pflegeheime und ähnliche Objekte geeignet. Die Anlagen gibt es in zwei Leistungsgrößen für maximal 40 oder 80 Liter warmes Wasser pro Minute. Außer den eigentlichen Frischwasserstationen gehören zum System auch Flachkollektoren, Solarstationen sowie Pufferspeicher. Die Speicher dienen den Frischwasserstationen als Energie-Bereitschaftsspeicher für Spitzenlasten. Durch das Durchflussprinzip vermeidet die Anlage die Verkeimung von Trinkwasser und arbeitet sehr effizient: Der solare Deckungsanteil bei der Trinkwassererwärmung beträgt 30 bis 70 Prozent, bei der Heizungsunterstützung im Neubau bis zu 15 Prozent.

Maßgeschneiderte Dienstleistungen auch für größere Wohnanlagen

Bei größeren Wohnanlagen können solare Großanlagen für die Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung zum Einsatz kommen. Junkers bietet das System TM für bis zu 30 Wohneinheiten und das System TC für bis zu 200 Wohneinheiten an.

Eine Solarkompaktstation verbindet sowohl beim System TM als auch beim System TC die Solaranlage mit dem zweiten Wärmezeuger (Öl- oder Gaskessel, Biomassekessel, Fernwärme oder auch Wärmepumpen), dem Puffer- oder Warmwasserspeicher sowie den Heizkreisen und Warmwasserspähstellen. Die Station übernimmt das gesamte Warmwasser- und Heizenergie-Management des Gebäudes. Per Datenfernübertragung können die Systeme TM und TC permanent überwacht werden. Zusätzlich erhalten Eigentümer und Vermieter eine regelmäßige Ertragsauswertung des Gesamtsystems. ■

Impressum

Ausgabe 01-2013

wohnen. Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter ist eine kostenlose Online-Publikation des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Sie erscheint zweimal 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-Geschäftsführer Heinz Michael Sparmann

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.