

Newsletter

Ausgabe: November 2009



Inhalt:

- In der Immobilienbranche keimt Optimismus auf
- Nepp beim Energieausweis
- Vermieter steht nicht ein für Dirketverträge zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen
- Mietspiegel: Hilfsmittel für die Mieterhöhung
- Gartenfläche ist keine Hundetoilette
- Wie hoch darf die Instandhaltungsrückstellung sein?
- Impressum

In der Immobilienbranche keimt Optimismus auf

Nach einer Konjunkturumfrage des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. BFW ist die Stimmung in der deutschen Immobilienbranche im Herbst 2009 verhalten optimistisch. 26 Prozent der Unternehmen sahen ihre Geschäftslage als gut an - dies sind immerhin sieben Prozent mehr als im Frühjahr. Zwei Drittel der Unternehmen beurteilten ihre Situation als „befriedigend“. 73 Prozent der Befragten erwarteten keine großen Veränderungen für den Rest des Jahres 2009. 15 Prozent der Unternehmen wollen demnächst ihre Investitionen steigern. 31 Prozent planen eine Verringerung der Investitionen im Frühjahr waren dies noch 38 Prozent. Auch große Entlassungen stehen in der Branche nicht an: 76 Prozent der Befragten wollten ihr Personal halten und neun Prozent noch im Jahr 2009 zusätzliche Mitarbeiter einstellen.

Nepp beim Energieausweis

Seit 1.10.2009 gilt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Die Regelungen zum Energieausweis wurden kaum geändert. Die Übergangsfristen sind abgelaufen. Nun muss jeder, der ein Wohngebäude vermieten oder verkaufen will, den Interessenten auf Anfrage sofort einen Energieausweis nach den Vorschriften der EnEV vorlegen können. Sonst winken bis zu 15.000 Euro Bußgeld. Für Hauseigentümer wichtig: Wer sein Haus weder vermieten, noch verkaufen möchte, benötigt keinen Energieausweis – obwohl umsatzorientierte Experten zuweilen etwas anderes behaupten. Falsch ist auch, dass der Ausweis erst nach erfolgreicher Sanierung erteilt wird. Gängige Preise: Der Energieausweis auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs kostet 25 bis 100 Euro, der auf Basis des errechneten Energiebedarfs 80 bis 200 Euro, mit (gesetzlich nicht geforderter) Hausbegehung 200 bis 1.000 Euro. Vollautomatisch online erstellte Ausweise sind mit Vorsicht anzugehen: Der Aussteller muss die Daten zumindest auf Plausibilität prüfen. Die neue EnEV stellt klar, dass der Hauseigentümer für die Richtigkeit der an den Aussteller gelieferten Daten verantwortlich ist.

Vermieter steht nicht ein für Dirketverträge zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen

Für die Versorgung eines Grundstücks, zum Beispiel mit Wasser, ist

normalerweise der Grundstückseigentümer verantwortlich. Es gibt jedoch viele Mietverhältnisse bei denen der Mieter direkt mit dem Versorger abrechnet. Der Bundesgerichtshof hat nun klargestellt, dass in derartigen Fällen ein Rückgriff auf den Vermieter ausscheidet. Im Verfahren ging es um ein Mietverhältnis, in dem der Mieter bisher die Rechnungen des Versorgers für Wasserlieferung und Entwässerung direkt bezahlt hatte. Dann wurde der Mieter insolvent. Der Wasserversorger wollte sich die ausstehenden Beträge nun beim Vermieter holen. Vor Gericht scheiterte er. Der Bundesgerichtshof (10.12.2008, Az. VIII ZR 293/07) betonte, dass es für jeden Wasseranschluss nur einen Versorgungsvertrag geben kann. Zahle ein Mieter die Beträge direkt, könne man auch ohne schriftlichen Vertrag auf das Bestehen eines Versorgungsvertrages zwischen Mieter und Versorger schließen. Der Versorger stehe jedoch nicht gleichzeitig in einem Vertragsverhältnis zum Vermieter.

Mietspiegel: Hilfsmittel für die Mieterhöhung

Die Erhöhung einer Kaltmiete ist möglich, wenn diese unter der örtlichen Vergleichsmiete für eine entsprechende Wohnung liegt. Ob dies der Fall ist, erfahren Vermieter aus dem Mietspiegel der Gemeinde. Dieser soll laut Gesetz alle zwei Jahre der Entwicklung angepasst werden. Für viele Gemeinden existiert ein qualifizierter Mietspiegel. Dieser ist aussagekräftiger als der einfache, da er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden muss. Er muss alle zwei Jahre aktualisiert und alle vier Jahre neu erstellt werden. Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, muss der Vermieter dessen Angaben im Mieterhöhungsverlangen wiedergeben. Zwischen zwei Mieterhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Da der Mieter außerdem drei Monate Bedenkfrist hat, bleibt die Miete mindestens 15 Monate unverändert. Innerhalb von drei Jahren darf die Miete höchstens um 20 Prozent steigen.

Gartenfläche ist keine Hundetoilette

Wohnungseigentümer können kein generelles Verbot der Haustierhaltung beschließen. Andererseits stellt eine unbeschränkte Haustierhaltung in einer Wohnungseigentümergeinschaft eine unzumutbare Belästigung anderer Eigentümer dar. Innerhalb dieses Rahmens entscheiden die Wohnungseigentümer (§ 15 Abs. 3 WEG) über Regeln, die geeignet sind, Belästigungen oder Beeinträchtigungen auszuschließen oder zu mindern. Eine Gebrauchsregelung, die das Anleinen der Hunde in der Gartenanlage vorschreibt, deren Nutzung als Hundetoilette untersagt und den Hundehalter zur Beseitigung abgesonderten Hundekots verpflichtet, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Eine Regelung, die das Hinterlassen von Hundehaaren und Speichel verbietet, würde dagegen bedeuten, dass sich Hunde nicht mehr im Garten aufhalten dürfen. Die Nutzung der Gartenfläche durch Hunde wäre damit quasi uneingeschränkt untersagt und das Interesse des Hundehaltenden Miteigentümers nicht hinreichend berücksichtigt (LG Konstanz, Beschluss vom 15.12.2008, 62 T 73/08). Die Eigentümer können als Kompromiss auch eine räumliche Aufteilung der Gartenfläche vereinbaren.

Wie hoch darf die Instandhaltungsrückstellung sein?

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung. Doch was als angemessen anzusehen ist, hat der Gesetzgeber nicht geregelt. Die Auffassung, dass sich die Wohnungseigentümer an den Instandhaltungspauschalen bei öffentlich geförderten Wohnungen orientieren können, hat das AG Mettmann bestätigt: Die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung dürfen die Höchstsätze nach § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV i.d.F. vom 12.10.1990) nicht überschreiten (Urteil vom 28. August 2008, 26 C 40/08).

Sollte die Instandhaltungsrückstellung nicht ausreichen, muss bei höheren Instandhaltungskosten eine Sonderumlage beschlossen werden. Im entschiedenen Fall war demnach bei einem 32 Jahre alten Gebäude ein Betrag von höchstens 11,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr zulässig. Der Beschluss über den Wirtschaftsplan, der einen Betrag von 22,08 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr auswies, wurde wegen Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung für ungültig erklärt. Damit wurde eine bereits früher vom OLG Düsseldorf vertretene Auffassung zur angemessenen Höhe der Instandhaltungsbeiträge bestätigt (Beschluss vom 21. Juni 2002, 3 Wx 123/02).

Impressum

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:
Janus Immobilien & Consulting GmbH
Herr Carsten Gerrit Weiland
Eichhornweg 5
56112 Lahnstein
Telefon: 0800 52 68 742
Erreichbar unter: newsletter@janus-ic.de
Website: <http://www.janus-ic.de>