

# wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

## Vertrauen ist gut, Versicherung ist besser

Alle BVI-Verwalter verfügen über eine Vertrauensschadenversicherung

Die Qualität der Verwalter und die Sicherheit der Kunden von BVI-Mitgliedern sind in der Satzung des Verbandes manifestierte Grundregeln. Neben der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung fordert die Satzung des Verbandes von den Mitgliedsunternehmen auch eine Vertrauensschadenversicherung.

Eine Vertrauensschadenversicherung schützt vor Schäden am Vermögen, die durch kriminelle Handlungen der Mitarbeiter von Immobilienverwaltungsunternehmen oder außenstehender Dritten vorsätzlich verursacht werden. Dabei kann es sich um Unterschlagung, Untreue und Betrug handeln. Ausgeschlossen sind bei klassischen Versicherungsverträgen immer die Firmeninhaber und Gesellschafter. Der Besonderheit der Verfügungsgewalt über Fremdgelder auf WEG- und -Mietkonten werden diese Versicherungslösungen aber nicht gerecht.

Das BVI-Fördermitglied, der Versicherungs-makler Caninenberg & Schouten GmbH, konnte nun für den Verband eine adäquate Versicherungslösung entwickeln, deren Inanspruchnahme seit dem 1. Januar 2012 für alle BVI-Verwalter Pflicht ist. Mit der Verbandslösung ist es gelungen, dass auch der Firmeninhaber als versichertes Risiko gilt; selbstverständlich nur für die möglichen Schäden am WEG-Vermögen.



### Umfassender Vermögensschutz für Eigentümer

Mit der Installation des Rahmenvertrages für die Mitgliedsunternehmen des BVI können Kunden von BVI-Verwaltern darauf vertrauen, dass im Falle eines Falles ihre Gelder abgesichert sind. Zusammen mit der schon immer obligatorischen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist für die WEG oder den Eigentümer eine größtmögliche Sicherheit für sein Vermögen erreicht worden. ■

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter

**BECKER & DÖRING GMBH**  
HAUSVERWALTUNGEN  
Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit



Becker & Döring GmbH  
Hausverwaltungen

Haßlinghauser Str. 163  
42279 Wuppertal  
Telefon: 0202 260460 - 0  
Fax: 0202 260460 - 50  
info@b-u-d.de  
www.WEG-Verwalter.de



## Trinkwassernovelle

Welche Handlungspflichten bestehen jetzt?  
..... S. 3

## Mietrechtsänderungsgesetz

Welche Neuerungen sind zu erwarten?  
..... S. 2

## KfW-Zuschüsse für Wohnungseigentümergeinschaften

Einzelne energetische Sanierungsmaßnahmen werden wieder gefördert



KfW-Zuschüsse für Einzelmaßnahmen begünstigen auch die Wärmedämmung

Die KfW Bankengruppe fördert im Programm „Energieeffizient Sanieren“ neben umfassenden Sanierungen zum KfW Effizienzhaus wieder Einzelmaßnahmen wie Dämmung, Austausch von Fenstern, Erneuerung von Heizungsanlagen oder Einbau von Lüftungsanlagen.

### Wie hoch kann der Zuschuss ausfallen?

Die Zuschusshöhe für die Einzelmaßnahmen beträgt 5 Prozent (max. 2.500 Euro pro Wohneinheit) und wird auf die gesamten förderfähigen Investitionskosten berechnet. Die Antragstellung muss vor Beginn der Handwerkerarbeiten vorgenommen werden und erfolgt direkt bei der KfW. Antragsteller können neben den Hauseigentümern selbst auch Hausverwalter im Namen

der Wohnungseigentümergeinschaft sein. Alternativ können sich Eigentümer auch für die zinsgünstige Kreditvariante des Programms „Energieeffizient Sanieren“ entscheiden.

### Was ist neu?

Neu ist, dass sich die technischen Anforderungen bei Einzelmaßnahmen an der thermischen Gebäudehülle auf den Wärmedurchgang (U-Wert) des gesamten Bauteils beziehen. Somit werden erstmals auch die vorhandenen Materialschichten bei der Erreichung der neuen technischen Mindestanforderungen berücksichtigt. Im Sinne der Unterstützung eines ganzheitlichen Konzeptes und der Qualitätssicherung ist die Einbindung eines Sachverständigen erforderlich. ■

**Weitere Informationen** zu aktuellen Förderkonditionen und die entsprechenden Antragsformulare finden Sie unter [www.kfw-zuschuss.de](http://www.kfw-zuschuss.de)

# Mietrechtsnovelle

## Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick

Am 23. Mai 2012 hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform beschlossen. Voraussichtlich Mitte September wird dazu im Deutschen Bundestag die erste Lesung und dann Mitte Oktober die Anhörung stattfinden. Die Novellierung soll die Energiewende durch Anreize zur energetischen Sanierung unterstützen, sowie Abhilfe gegen das sogenannte Mietnomadentum schaffen.



Folgende Änderungen sind vorgesehen:

### 1. Energetische Modernisierung

- „Energetische Modernisierung“ soll alle Maßnahmen erfassen, die zur Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache beitragen (Solartechnik für die Warmwasserbereitung; Holzpellet-Heizung). Rein klimaschützende Maßnahmen soll der Mieter zwar dulden müssen, den Vermieter aber nicht zu einer Erhöhung der Miete berechtigen.
- Energetische Modernisierungen sollen für drei Monate nicht zu einer Mietminderung (§ 536 BGB) führen können.
- Die Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen sollen gesenkt werden.

- Die Härtefallprüfung soll in das spätere Mieterhöhungsverfahren verlagert werden.
- Der Grundsatz, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal elf Prozent auf die Miete umgelegt werden können, soll auch für die energetische Modernisierung gelten.

### 2. Contracting

Wenn Vermieter in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter umstellen, sollen sie die Kosten dieser Wärmelieferung künftig als Betriebskosten auf den Mieter umlegen können, wenn die Umstellung zu einer

Effizienzsteigerung der Heizungsanlage führt und für den Mieter kostenneutral ist.

### 3. Bekämpfung des „Mietnomadentums“

- Der Vermieter kann schneller als bislang einen Räumungstitel erwirken, wenn der Mieter für die Dauer eines laufenden Gerichtsverfahrens nicht die Miete hinterlegt.
- Hat ein Vermieter ein Räumungsurteil erstritten, soll die Wohnung auch ohne Wegschaffung und Einlagerung der in ihr befindlichen Gegenstände geräumt werden können. Die Haftung des Vermieters für die zurückgelassenen Gegenstände soll auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt werden. ■



# Für eine gerechte Kostenverteilung bei Baumaßnahmen

## Der Kostenvertrag sichert Rechte und Pflichten aller Eigentümer



Will ein einzelner Wohnungseigentümer beispielsweise eine tragende Decke zwischen zwei seiner Wohneinheiten durchbrechen oder Veränderungen für barrierefreies oder altersgerechtes Wohnen an gemeinschaftlichem Eigentum vornehmen: immer handelt es sich immer um bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG.

Plant ein Wohnungseigentümer eine Veränderung an gemeinschaftlichem Eigentum, die nur ihm zugutekommt, stellt sich die Frage, wer die Kosten trägt. Nur wenn hierüber Klarheit herrscht, werden die Wohnungseigentümer einer solchen baulichen Veränderung zustimmen. Eines ist klar: Die

anderen Wohnungseigentümer wollen eine Maßnahme, die allein im Interesse eines Einzelnen steht, nicht bezahlen. Um das Ziel „Kostenfreiheit“ zu erreichen, kann ein Wohnungseigentümer seine Zustimmung zur baulichen Veränderung von einer ihn von den Kosten befreienden Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 4 WEG abhängig machen oder unter ausdrücklicher Verwahrung gegen die Kosten erklären.

### Anforderungen an den Vertrag

Es gibt allerdings eine einfachere Lösung. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann mit dem bauwilligen Wohnungseigentümer über die Kostenfrage einen Vertrag schließen. Der Vertragsabschluss muss durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung bestimmt werden. Ferner sollten die Wohnungseigentümer den Verwalter oder einen Dritten ermächtigen, den Vertrag zu schließen. In ihm sollte sich der bauwillige Wohnungseigentümer bereit erklären, sämtliche

Bau- und Folgekosten für die Maßnahme zu tragen und diese Verpflichtung auf seinen Rechtsnachfolger im Erwerbsvertrag zu übertragen. Will die Wohnungseigentümergeinschaft auf „Nummer sicher“ gehen, kann sie mit dem Betreffenden eine Reallast als Baulast im Sinne von §§ 1105 ff. BGB vereinbaren. Diese Baulast ruht dann auf der entsprechenden Wohnung mit der Folge, dass der jeweilige Eigentümer für die Kosten gerade stehen muss. Der Vertrag zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Wohnungseigentümer kann formfrei, sollte aber schriftlich geschlossen werden. Wird eine Reallast vereinbart, bedarf es für die Eintragung der notariellen Form. ■



Foto: Fotolia



## Wenn Wohnungseigentümer für die eigene WEG tätig werden

### Wie sind Sondervergütungen zu behandeln?

Wenn in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein Eigentümer beispielsweise Reinigungsleistungen für die Gemeinschaft erbringen möchte, ohne selbst ein Reinigungsunternehmen zu betreiben, stellen sich die Fragen, ob seine gesonderte Vergütung sozialversicherungspflichtig ist und ob es sich um einen Minijob oder ein ordentliches Anstellungsverhältnis handelt.

Überträgt eine Wohnungseigentümergeinschaft einem Miteigentümer lediglich Einzelaufgaben wie Gartenpflege, Rasenmähen oder Reinigungsarbeiten, liegt in der Regel kein Beschäftigungsverhältnis im sozialversicherungsrechtlichen Sinn vor, da die übertragenen Arbeiten Ausfluss der Pflichten nach § 14 Wohnungseigentumsgesetz sind. Wird die Tätigkeit durch die übrigen Wohnungseigentümer (in der Regel ohne vertraglichen Anspruch) in Form

einer finanziellen Zuwendung honoriert, stellt diese generell kein Arbeitsentgelt im Sinne des § 14 SGB IV dar.

Dies gilt nicht, wenn der Miteigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft offiziell als Hausmeister angestellt wird. Indizien hierfür sind:

- Dem Miteigentümer wird vertraglich der umfassende Tätigkeitsbereich eines Hausmeisters übertragen, der auch die Pflicht zur Erledigung von Arbeiten beinhaltet, die nicht als Ausfluss der Pflichten nach § 14 WEG erwachsen.
- Art und Weise sowie Umfang der zu erbringenden Arbeiten sind vorgeschrieben und es ist eine Weisungsbindung durch die Eigentümergemeinschaft gegeben.
- Alle anfallenden Nebenkosten wie Telefon, Porto usw. werden ersetzt.

- Die erforderlichen Arbeitsmittel werden von der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung gestellt.
- Es ist ein (bezahlter) Urlaubsanspruch vertraglich vereinbart.
- Die Bezüge werden im Krankheitsfall fortbezahlt.

Je nach Umfang der Tätigkeit wird es sich um einen Minijob oder ein ordentliches Arbeitsverhältnis handeln. Eine Entlohnung des Wohnungseigentümers durch die übrigen Wohnungseigentümer stellt generell kein Arbeitsentgelt im Sinne des § 14 SGB IV dar. Die Vergütung ist aber einkommensteuerpflichtig und muss in die Einkommensteuererklärung des betreffenden Eigentümers einfließen. ■

## Eigentumsverhältnisse an Heizungen

### Gehören Thermostatventile zum Sondereigentum?

Heizkörper und Thermostatventile gehörten bisher zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Mit einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (V ZR 176/10 vom 8.7.2011) wurde die Diskussion über ihre Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum neu entfacht. Im Urteil heißt es, dass Heizkörper und dazu gehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden können. Sondereigentum seien dann vorbehaltlich anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile. Es bleibt die Frage, was gilt, wenn die Teilungserklärung keine Regelungen enthält.



Foto: Fotolia

#### Die rechtlichen Grundlagen

Der BGH führt aus, dass Zentralheizungen mit zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr ausgestattet sein müssen. Nach § 26 Abs. 1 EnEV trifft den Eigentümer bzw. Bauherrn die Ausstattungspflicht. Das Thermostatventil gehöre dann zum Sondereigentum, wenn der Heizkörper per Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet ist. Gibt die Teilungserklärung keine Auskunft, dann sind die Heizkörper nur dann dem Sondereigentum zuzuordnen, wenn sie nicht für den gesamten Betrieb der Heizanlage unverzichtbar sind.

#### Die Folgen des Urteils

Dem BGH folgend dürfen Eigentümer die Heizkörper und -leitungen im Sondereigentum eigenmächtig verändern und beseitigen oder hin-

zufügen, da sich dies nicht – von Sonderfällen abgesehen – auf die Funktionsfähigkeit der Heizanlage auswirkt. Dies trifft demnach auch für das zum Sondereigentum gehörende Thermostatventil zu, so dass nun wieder der jeweilige Sondereigentümer für dessen Instandsetzung oder den Austausch verantwortlich ist. Selbst ein Beschluss, der den Verwalter zur Instandsetzung von Heizkörpern oder Thermostatventilen binden würde, wäre entsprechend anfechtbar, da ihm die Kompetenz für das Sondereigentum fehlt. ■



Foto: Shutterstock

# Weiterleitung von Rundfunksignalen über eigene Kabelanlage

VG Media erhebt Lizenzgebühren



Foto: Shutterstock

Eigentümer, Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften, die mit einer hausinternen Satelliten-/DVB-T-Antennenanlage Fernseh- und Hörfunksignale empfangen und an die einzelnen Wohneinheiten weiterleiten, sind laut Urheberrechtsgesetz verpflichtet, Lizenzentgelte an die Urheber zu zahlen. Dabei handelt es sich um Betriebskosten im Sinne § 2 Nr. 15 a der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

## Gesetzliche Grundlage

Wer Fernseh- und Hörfunksignale im Wege der Weiterleitung nutzt und/oder Dritten zur Verfügung stellt, ist nach § 20 b UrhG gesetzlich verpflichtet, hierfür urheberrechtliche Lizenzentgelte an die Urheber- und Leistungsschutzberechtigten zu zahlen. Neben klassischen Kabelnetzbetreibern sind alle Eigentümer und Vermieter von Mehrparteienhäusern betroffen, die Fernseh- und Hörfunksignale mittels einer hausinternen Satelliten-/DVB-T-Antennenanlage

empfangen und an die einzelnen Wohneinheiten weiterleiten. Das Gleiche gilt für Wohnungseigentümergeinschaften, die ein zentral empfangenes Programmsignal in die einzelnen Wohnungen weiterleiten. Eigentümer, die ihre Programme über Dienstleister, wie zum Beispiel Kabel Deutschland, Unitymedia, Kabel BW oder Tele Columbus beziehen, müssen nichts weiter beachten, da diese in der Regel eigene Nutzungsverträge mit der VG Media eingegangen sind und die Urheberrechtsentgelte direkt entrichten.

## Günstigere Konditionen über BVI-Rahmenvertrag

Wohnungseigentümergeinschaften, die von einem BVI-Mitglied verwaltet werden, können von einem Rahmenvertrag profitieren, den der Verband mit der VG Media geschlossen hat. Die Vereinbarung gewährt einen Rabatt in Höhe von 20 Prozent. Für das Jahr 2012 beträgt das Lizenzentgelt 1,54 Euro (inkl. USt.) pro angeschlossene Wohnung und Jahr. Für die Ansprüche, die von der VG Media für die Vergangenheit geltend gemacht werden, ist nur eine einmalige pauschale Vergütung in Höhe von 64,20 Euro (inkl. USt.) an die VG Media zu zahlen, soweit nicht mehr als 75 Wohneinheiten versorgt werden. ■

# Verschärfte Trinkwasserverordnung in Kraft und schon wieder in Überarbeitung

## Neue Handlungspflichten für Eigentümer und Vermieter

Die neue Trinkwasserverordnung soll seit dem 1. November 2011 sicherstellen, dass im Trinkwasser weder gesundheitsschädliche mikrobiologische Krankheitserreger noch chemische Stoffe enthalten sind. Trinkwasser, welches den Anforderungen nicht entspricht, darf nicht abgegeben oder anderen zur Verfügung gestellt werden. Im Juni 2012 wurde ein erneut überarbeiteter Referentenentwurf zur Änderung der Trinkwasserverordnung vorgelegt. Der Bundesrat befasst sich im September 2012 nochmals mit der Materie.

Die Trinkwasserverordnung normiert einen umfangreichen Katalog von Anzeige-, Dokumentations-, Untersuchungs-, Handlungs- und Informationspflichten, die sich an die Inhaber von Wasserversorgungsanlagen richten und deren Verletzung mit einem Katalog von empfindlichen Straftat- und Ordnungswidrigkeitstatbeständen bewehrt ist.

## Relevanz für den Eigentümer

Die Regelungen der Trinkwasserverordnung richten sich nicht nur an Unternehmen, die Trinkwasser für die Allgemeinheit bereitstellen, sondern auch an Inhaber sog. Trinkwasser-Installationen (früher: „Hausinstallation“). Damit ist dem Immobilieneigentümer, dem Vermieter und auch dem Immobilienverwalter die Verantwortung für den hygienisch einwandfreien Zustand der Hausinstallation und des abgegebenen Trinkwassers übertragen.

## Neue Pflichten bei zentraler Trinkwassererwärmung

Die Betreiber oder Inhaber einer Trinkwasser-Installation, in der sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet und aus der Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird, müssen deren Bestand dem Gesundheitsamt unverzüglich anzeigen. Großanlagen im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind dabei

Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Litern Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und Entnahmestelle. Damit gelten die Regelungen für alle Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Trinkwassererwärmungsanlage, in denen Wohnungen vermietet oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. ■

## Impressum

Ausgabe 01-2012

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

Geschäftsführer: Heinz Michael Sparmann

### Redaktion

Cornelia Freiheit  
Tel.: +49 30 23457668 · cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de

### Verantwortlich i. S. d.P.:

Heinz Michael Sparmann

### Layout/Grafikdesign

Auctores GmbH · info@auctores.de · www.auctores.de

Fotos: Siehe Einzelbildnachweis. Titelbalken: Shutterstock.

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.



Foto: Shutterstock