



**ImEigentum**  
Magazin



# Das Magazin für Eigentümer

Das Online-Magazin des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. liefert Ihnen eine Übersicht über Ihre Rechte und Pflichten als Eigentümer und Vermieter und gibt Ihnen jede Menge wertvolle Tipps rund um Ihre eigenen vier Wände.

---

# Gebhardt & Thelen GmbH & Co. Immobilien KG

Ansprechpartner: Thomas Gebhardt

Adresse: 98617 Meiningen, Charlottenstr. 1

Telefon: 03693 94250

E-Mail: [post@immobilien-meiningen.de](mailto:post@immobilien-meiningen.de)

Internet: [www.immobilien-meiningen.de](http://www.immobilien-meiningen.de)

## Inhalt

1. Was müssen Verwalter bei der digitalen Kundenkommunikation mit Eigentümern beachten? Wettbewerbs- und datenschutzrechtliche Aspekte
2. Moderne Durchführung der Eigentümerversammlung - Von der Vergangenheit in die Gegenwart
3. Die Mieterhöhungserklärung bei vereinbarter Indexmiete im Wohnraummietverhältnis
4. Fälligkeit der Abrechnung im Zeitpunkt des Ausscheidens des Verwalters
5. Der Verbraucherbauvertrag - Zusätzliche Rechte für die WEG
6. Beschlusskompetenzen in der Mehrhausanlage
7. Pflicht des Verwalters zur Anmeldung der bevorrechtigten Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren
8. Funk-Messtechnik wird voraussichtlich Pflicht in Europa - Novellierung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie
9. Lebensretter an der Decke - Rauchmelderpflicht für Bestandsbauten in Thüringen kommt



---

## **Was müssen Verwalter bei der digitalen Kundenkommunikation mit Eigentümern beachten? Wettbewerbs- und datenschutzrechtliche Aspekte**

Immobilienverwalter und -makler nutzen seit längerem intensiv die Möglichkeiten, welche die digitale Kommunikation bietet. Digitale Medien sind für die optimierte Betreuung von Eigentümern und Mietern sowie für den werblichen Auftritt zur Gewinnung neuer Kunden unverzichtbar geworden. Dabei werden die sich aus dem Datenschutzrecht ergebenden Beschränkungen und wettbewerbsrechtlichen Regelungen in ihrer Reichweite oftmals unterschätzt.

### **Verletzung des Datenschutzes**

Durch die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und das zeitgleich am 25.5.2018 in Kraft getretene neue Bundesdatenschutzgesetz (BDSG 2017) ergeben sich wesentliche Verschärfungen bei einer Verletzung des Datenschutzes bzw. der Datensicherheit.

So sind Verletzungen des Datenschutzes unverzüglich (möglichst innerhalb von 72 Stunden) dem Landesdatenschutzbeauftragten zu melden, es sei denn, dass die Verletzung voraussichtlich keine Gefahr für die Rechtsgüter natürlicher Personen mit sich gebracht hat. Ist eine erhebliche Gefahr für Rechtsgüter betroffener Personen gegeben, so hat der Verantwortliche auch die betroffenen Personen unverzüglich über den Vorfall zu benachrichtigen.

Bereits nach der bisherigen Rechtslage wurde Schadensersatz geschuldet, sofern die Datenverarbeitung rechtswidrig war und dem Betroffenen ein Schaden entstanden ist, was regelmäßig nur im geschäftlichen Rechtsverkehr relevant war.

Nunmehr kann aber ungeachtet vom Eintritt eines Vermögensschadens vom Betroffenen eine angemessene Entschädigung in Schmerzensgeld verlangt werden. Abgesehen davon kann die Aufsichtsbehörde Verstöße gegen die Vorschriften des Datenschutzes mit empfindlich hohen Bußgeldern ahnden.

Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass die DS-GVO und das BDSG eine Umkehr der Beweislast vorsehen, da der Verantwortliche den Nachweis zu erbringen hat, dass er sämtliche Vorschriften des Datenschutzes sowie der Datensicherheit erfüllt hat.

### **Verletzung des Wettbewerbsrechts**

Besondere Vorsicht ist mit Blick auf die Folgen wettbewerbsrechtlicher Abmahnungen bei der Veröffentlichung von Immobilienangeboten (Miete und Kauf) geboten.



---

Wird vor dem Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie eine Anzeige in kommerziellen (typischerweise digitalen) Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer oder Vermieter sicherzustellen, dass hierin fünf Pflichtangaben zum Energieausweis enthalten sind.

Dabei war bisher fraglich, ob ein Verstoß gegen die Informationspflicht durch den die Anzeige schaltenden Verwalter oder Makler überhaupt ein wettbewerbswidriges und damit gegen den Verbraucherschutz verstoßendes Verhalten darstellt, das zu Recht gemäß des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb kostenpflichtig abgemahnt werden kann und zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung verpflichtet. Denn nach dem Wortlaut des § 16a EnEV sind nur der Verkäufer und der Vermieter informationspflichtig.

Hierzu hat der BGH entschieden, dass gegen den Verwalter oder Makler zwar kein Unterlassungsanspruch wegen eines Verstoßes gegen § 16a EnEV besteht, da dieser nicht Adressat der Informationspflicht ist. Indes ergibt sich nach Auffassung des BGH ein wettbewerbswidriges und abmahnwürdiges Verhalten des Verwalters oder Maklers, wenn er eine die Pflichtangaben gem. § 16a EnEV nicht oder nicht vollständig enthaltende Immobilienanzeige schaltet. Ausschlaggebender Punkt ist in diesem Fall die Irreführung des Verbrauchers durch das Vorenthalten wesentlicher Informationen.

Rüdiger Fritsch

[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

28.05.2018



---

# Moderne Durchführung der Eigentümerversammlung - Von der Vergangenheit in die Gegenwart

Die Eigentümerversammlung ist das zentrale Gremium der Eigentümergemeinschaft. Ablauf, Stimmprinzipien, Beschlussmehrheiten und Form sind alle im WEG-Gesetz geregelt und gehen aus aktuellen BGH-Urteilen hervor. Jetzt könnte auch sie digital transformiert werden.

Im Grundsatz ist eine Eigentümerversammlung ein „alter Hut“: Menschen kommen nach einer Ladung an einem Ort zusammen, bereden dort Gegenstände und entscheiden, wie es weiter gehen soll. Dann gehen sie wieder auseinander.

## Digitale Versammlung noch in den Kinderschuhen

Wohnungseigentümer sind befugt, auf die Durchführung ihrer Versammlung einzuwirken. Ob sie diese gleichsam abschaffen und durch eine digitale Versammlung ersetzen könnten, ist allerdings unerprobt. Beispielgebend dürften wohl Regelungen des Gesellschaftsrechts sein. Danach ist es möglich zu vereinbaren, dass sich Wohnungseigentümer zu einer „stationären“ Versammlung elektronisch zuschalten. Dies bedeutet, dass zu einer „normalen“ Versammlung mit allem Drum und Dran zu laden ist, Wohnungseigentümer aber befugt sind, an dieser „Kernversammlung“ (= wenigstens der Verwalter in einem Raum) von einem anderen Punkt aus teilzunehmen.

Wie man dann allerdings die Beschlussfähigkeit für jeden Tagesordnungspunkt klärt, wie man die Nichtöffentlichkeit sichert und wie sich Diskussion, Abstimmung, Beschlussfeststellung und Beschlussverkündung darstellen, wie man auf „Störer“ reagiert, die Redezeit einschränkt, die Daten sichert und wie man sich vor „Hackern“ schützt: Dies alles ist völlig unklar.

## Elektronische Kommunikation mit einem Vertreter

Da es Vereinbarungen, die eine virtuelle Versammlung anordnen, zurzeit noch nicht gibt, und deren Einrichten mit großen Problemen behaftet ist, kann man über Umgehungsmöglichkeiten nachdenken. Eine besteht sicher darin, das ein Wohnungseigentümer sich in der Versammlung vertreten lässt, mit dem Vertreter laufend per Telefon, SMS oder Messengerdiensten Kontakt hält und diesen dann bilateral anweist, wie er sich in der Versammlung verhalten soll. Um den Kontakt zu erleichtern, kann man eine Webcam oder eine vergleichbare Kamera in der Versammlung installieren - etwa hinter dem Verwalter mit Blick auf die Versammlung - und die von einer solchen Kamera aufgenommenen Bilder und Töne ins Internet senden. Soweit und solange alle in der Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer mit der Übertragung von Bild und Ton (eine Aufzeichnung und Speicherung sollte nicht erfolgen) einverstanden sind, dürfte gegen diese Erleichterung nichts sprechen. Der Vertretene kann dann den Vertreter nämlich leicht anweisen, weiß er doch über alles Bescheid, übt aber - jedenfalls nicht



---

unmittelbar – seine Versammlungsrechte weder ganz noch teilweise auf dem Weg elektronischer Kommunikation aus.

### **Schriftliche Beschlüsse per E-Mail oder App**

Eine weitere Möglichkeit, Versammlungen zu umgehen und eine virtuelle Realität zu schaffen, könnte der schriftliche Beschluss sein. Hier könnte man sich gegebenenfalls eine Abstimmung per E-Mail kombiniert mit einer Adhoc-Vereinbarung vorstellen, die die eigentlich notwendige Schriftform verzichtbar macht. Ferner wäre eine App vorstellbar, die eine elektronische Signatur vorsieht und als „Plattform“ für schriftliche Beschlüsse dient.

### **Koalitionsvertrag gibt Anlass zur Hoffnung**

Um die Gegenwart zu verändern, wäre es am besten, wenn die neue Bundesregierung die heutigen Bestimmungen zur Versammlung entstaubt und wenigstens entsprechend § 118 AktG Erleichterungen schafft. Immerhin hat sie in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, Regelungen des Wohnungseigentumsrechts zu reformieren.

Dr. Oliver Elzer

[www.oliverelzer.de](http://www.oliverelzer.de)

27.05.2018



---

# Die Mieterhöhungserklärung bei vereinbarter Indexmiete im Wohnraummietverhältnis

Mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 01.09.2001 wird durch § 557 b BGB bestimmt, unter welchen Voraussetzungen eine Indexmiete im Wohnraummietverhältnis vereinbart werden kann und in welcher Art und Weise die Erhöhung zu erklären ist.

Gemäß § 557 b BGB können die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird.

Eine Änderung der Miete nach der vereinbarten Indexklausel muss der Vermieter durch Erklärung in Textform gegenüber dem Mieter geltend machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung vom Mieter zu entrichten.

Umstritten war bisher die Frage, ob ein wirksames Mieterhöhungsbegehren des Vermieters bei vereinbarter Indexmiete voraussetzt, dass zusätzlich angegeben werden muss, welche prozentuale Veränderung sich aus dem im Mieterhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergibt.

## Die Entscheidung

Bei Vereinbarung einer Indexmiete im Wohnraummietverhältnis muss der Vermieter eine Änderung der Miete nach § 557 b Abs. 1 BGB durch Erklärung in Textform geltend machen. Im Rahmen dieser Mieterhöhungserklärung müsse der Vermieter, so der BGH:

1. die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie
2. die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angeben.

Ein wirksames Mieterhöhungsbegehren bei vereinbarter Indexmiete erfordert nicht, dass der Vermieter – über den eindeutigen und abschließenden Wortlaut des § 557 b Abs. 3 BGB hinaus – zusätzlich angibt, welche prozentuale Veränderung sich aus den im Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergibt. (BGH, Urteil vom 22.12.2017 – VIII ZR 291/16)

## Bedeutung

Die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete nach § 557 b BGB stellt für den Vermieter eine geeignete und auch rechtssichere Möglichkeit zur Erhöhung der vereinbarten Miete dar. Denn der Umfang der Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete kann im Gegensatz zu einer



---

Mieterhöhung nach § 558 BGB konkret bestimmt werden. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs erleichtert es dem Vermieter, die Mieterhöhung nach § 557 b BGB zu begründen, zumal der Vermieter nach der Entscheidung nicht verpflichtet ist, zusätzlich zu den in § 557 b Abs. 3 BGB genannten Voraussetzungen auch die Differenz zwischen dem Ausgangspreisindex und dem geänderten Preisindex anzugeben.

Zwar stellt § 557 b BGB einen einfachen Weg dar, die Miete zu erhöhen. Allerdings sollte sich der Vermieter bei Vereinbarung einer Indexmiete darüber im Klaren sein, dass während der Dauer der Indexmietvereinbarung keine Mieterhöhung nach § 558 BGB geltend machen kann und darüber hinaus Mieterhöhungen nach § 559 BGB wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen sind.

Karsten Schöneck  
[kanzlei@ragross.de](mailto:kanzlei@ragross.de)

26.05.2018



---

## Fälligkeit der Abrechnung im Zeitpunkt des Ausscheidens des Verwalters

Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG trifft den Verwalter, der zum Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er – vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung – die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war.

Die wichtige Frage, welcher Verwalter bei einem Wechsel die Abrechnung für das abgeschlossene Wirtschaftsjahr zu erstellen hat, hat der BGH in einem Urteil vom 16.02.2018 (V ZR 89/17) nur zum Teil entschieden. Bislang war umstritten, ob der Verwalter in der Pflicht steht, der zum Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht das Amt inne hat – oder der, der bei Fälligkeit der Abrechnungspflicht im Amt ist. Dies hat der BGH jetzt dahingehend entschieden, dass die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung den Verwalter trifft, der zum Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Damit kommt es jedenfalls für die Frage, wer die Abrechnung zu erstellen hat, nicht mehr darauf an, wer nach drei Monaten, sechs oder neun Monaten Verwalter ist. Nach Auffassung des Senates wird durch das Kriterium der Fälligkeit lediglich eine Aussage darüber getroffen, wann eine Leistung verlangt werden kann, nicht aber darüber, wer sie zu erbringen hat. Demgegenüber bestimmt der Zeitpunkt der Entstehung der Schuld auch die Person des Schuldners. Die insoweit einmal entstandene Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung bestehe auch dann fort, wenn der Verwalter aus dem Verwalteramt ausscheidet, sie gehe nicht auf den neuen Verwalter über. Vielmehr zähle die Erstellung der Jahresabrechnung zu einer über den Ablauf des Vertragsverhältnisses hinaus bestehenbleibenden, nachwirkenden Verpflichtung, für die auch keine zusätzliche Vergütung verlangt werden könne.

### **Was ausdrücklich (noch) nicht entschieden wurde, ist der konkrete Zeitpunkt**

Die Frage, wann die Abrechnungspflicht konkret entstanden ist, ob am letzten Tag des Wirtschaftsjahres oder aber am ersten Tag des Folgejahres hat der BGH letztlich nicht entschieden, weil es im vorliegenden Fall darauf nicht ankam. Der Verwalterwechsel wurde erst Mitte Januar des Folgejahres vollzogen. Der ausführlichen Darlegung und Begründung der Meinung, die auch die Vorinstanz vertreten hat, dass der am ersten Tag des Folgejahres im Amt befindliche Verwalter die Abrechnung zu erstellen hat, kann wohl eine Tendenz des BGH hierzu entnommen werden. Dies gilt umso mehr, als die gesetzliche Regelung des §28 Abs. 3 WEG vom Wortlaut her die Pflicht zur Erstellung nach Ablauf des Wirtschaftsjahres normiert. Damit wird wohl kaum in Einklang zu bringen sein, die Abrechnungspflicht noch am letzten Tag des laufenden Wirtschaftsjahres entstehen zu lassen.



---

## Was bedeutet das für die Praxis?

Bei dem sehr häufigen Fall des Verwalterwechsels zu Beginn eines Kalenderjahres und dem fast regelmäßig anzutreffenden Gleichlauf von Wirtschaftsjahr und Kalenderjahr bedeutet dies, dass der zum 1. Januar des Folgejahres im Amt befindliche (neue) Verwalter die Abrechnung des Vorjahres zu erstellen hat. Will er dies auch angesichts der vereinbarten Vergütungsregelung vermeiden, müsste er darauf hinwirken, dass sein Verwalteramt nicht zum 1. Januar, sondern erst später beginnt. Dies dürfte aber in Anbetracht des für die Wirksamkeit eines Verwalterbestellungsbeschlusses erforderlichen Maßstabs ordnungsgemäßer Verwaltung nur schwer umsetzbar sein.

Die Erstellung einer Jahresabrechnung für eine Verwaltungszeit, in der ein anderer Verwalter die Buchführung inne hatte, gestaltet sich in der Praxis oftmals sehr viel schwieriger, als dies von der Rechtsprechung pauschal unterstellt wird und ist vielleicht bei der Kalkulation des normalen Verwalterentgeltes nicht ausreichend mitberücksichtigt. Es stellt sich daher die Frage, ob der Verwalter hier eine Sondervergütung vereinbaren kann. Für Tätigkeiten, die zu dem normalen Pflichtenkreis des Verwalters gehören, eine zusätzliche Vergütung zu vereinbaren, würde dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. Ein darauf basierender Formularvertrag würde wohl gegen das Transparenzgebot verstoßen. Andererseits ist der ausscheidende Verwalter zur vollumfänglichen Rechnungslegung verpflichtet (§ 28 Abs. 4 WEG), sodass der neue Verwalter erwarten darf, dass ihm diese bei Erstellung der Jahresabrechnung vorliegt und somit die Arbeit erleichtert. Diesen Anspruch können die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss geltend machen; der neue Verwalter darf dieses erwarten. Säumnisse des Vorverwalters nachzuholen, gehört sicherlich nicht zum Pflichtenkreis des Verwalters, der durch die normale Verwaltervergütung abgegolten ist. Soweit der neue Verwalter daher hier im Pflichtenkreis des ausgeschiedenen Verwalters tätig werden muss, sind keine Gründe ersichtlich, weshalb hierfür nicht eine Sondervergütung vereinbart werden kann.

Klaus Fuhrmann

[info@rafuhrmann.de](mailto:info@rafuhrmann.de)

25.05.2018



---

## Der Verbraucherbaupertrag - Zusätzliche Rechte für die WEG

Für die WEG und den Verwalter sind die neu eingeführten Regelungen zum Verbraucherbaupertrag (§§ 650i - 650n BGB) besonders wichtig, da nach der Rechtsprechung des BGH (VIII ZR 243/13 vom 24.03.2015) eine WEG regelmäßig als Verbraucher im Rechtssinne angesehen wird. Verbraucherbauperträge sind nach der Gesetzesdefinition Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Der nachträgliche Anbau von Balkonen oder die Neuerrichtung des Daches dürften danach den Vorschriften des Verbraucherbaupertrags unterliegen. Kleinstaufträge hingegen nicht.

Eine wichtige Neuerung besteht darin, dass der Verwalter einen Verbraucherbaupertrag binnen 14 Tagen nach Vertragsschluss widerrufen kann (§ 650l BGB). Auf das Widerrufsrecht hat der Unternehmer hinzuweisen. Erfolgt kein Hinweis, kann der Vertrag mitunter noch ein Jahr nach Vertragsschluss widerrufen werden.

### Textliche Fixierung des Verbraucherbaupertrags

Verbraucherbauperträge sind in Textform (z.B. E-Mail oder Fax) abzuschließen. Hierdurch wird die Position der WEG zusätzlich verbessert, da der konkrete Vertragsinhalt textlich fixiert und dadurch für die WEG leichter zu beweisen ist.

Daneben ist der WEG eine Baubeschreibung mit gesetzlich vorgeschriebenen Mindestangaben zum Beispiel zum Brandschutz- und Schallschutzstandard vor Vertragsschluss zu übergeben (§ 650 j BGB). Der WEG wird eine direkte Vergleichbarkeit von Unternehmerangeboten ermöglicht. Die Baubeschreibung wird Vertragsinhalt (§ 650 k BGB).

### Fünfprozentiger Einbehalt als Sicherheit

Bei Verbraucherbauperträgen kann die WEG von der ersten Abschlagsrechnung 5 Prozent der Gesamtvergütung als Sicherheit für die Vertragserfüllung abziehen. Erhöht sich das Auftragsvolumen etwa durch Nachträge um mehr als 10 Prozent, ist ein weiterer 5-prozentiger Einbehalt von der nächsten Abschlagsrechnung möglich. Die WEG erhält dadurch Sicherheiten von Gesetzes wegen. Anders als bei Einbeziehung der VOB/B, bedarf es keiner gesonderten vertraglichen Vereinbarung. Der Unternehmer seinerseits kann von der WEG keine Sicherheiten verlangen, die 20 Prozent der Gesamtvergütung oder die nächste Abschlagsrechnung übersteigen.

### Pflicht zur Herausgabe der Unterlagen

In der Vergangenheit kam es gelegentlich zu Streitigkeiten über die Herausgabe von Unterlagen. Der Gesetzgeber hat die Problematik erkannt. Nach Fertigstellung des Werks hat der



---

Unternehmer nun Unterlagen zu erstellen und herauszugeben, die benötigt werden, um gegenüber Behörden erforderliche Nachweise zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften (zum Beispiel EnEV) führen zu können (§ 650 n BGB).

Ingo Kolms

[www.wir-wanderer.de](http://www.wir-wanderer.de)

24.05.2018



---

## Beschlusskompetenzen in der Mehrhausanlage

Die Verwaltung von Mehrhausanlagen stellt für den WEG-Verwalter stets eine besondere Herausforderung dar. In der Gemeinschaftsordnung finden sich Regelungen zur getrennten Kostentragung, über gesonderte Instandsetzungspflichten und die Zuweisung spezieller Stimmrechte in der Eigentümerversammlung. Vielfach wird sogar geregelt, dass separate Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen zu fertigen und darüber hinaus getrennte Eigentümerversammlungen abzuhalten sind. Dabei stellt sich nun die Frage, wie weit eine solche „Atomisierung“ gehen kann, denn trotz aller abweichenden Vereinbarungen handelt es sich immer noch um eine einheitliche Wohnungseigentümergeinschaft. Zu dieser Frage hat der Bundesgerichtshof nun in einer Grundsatzentscheidung (Urt. v. 10.11.2017 - V ZR 184/16) Stellung bezogen.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshof könne gemäß § 10 Abs. 2 Satz des Wohnungseigentumsgesetzes durch die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen. Dabei müsse aber zugleich bestimmt werden, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.

[www.kostenlose-urteile.de](http://www.kostenlose-urteile.de)

23.05.2018



---

## **Pflicht des Verwalters zur Anmeldung der bevorrechtigten Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren**

Der BGH entschied mit Urteil vom 08. 12. 2017 – V ZR 82/17: „Wird von Dritten die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betrieben, ist der Verwalter grundsätzlich verpflichtet, die bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft in dem Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden.“

Die Pflicht des Verwalters ergibt sich insbesondere aus dem § 27 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss aber berechtigt sein, die Hausgeldansprüche zu verlangen. In der Praxis ist es aber für den Verwalter meist schwierig zu beurteilen, ob der Betroffene „werdender Eigentümer“ ist. Hierbei genügt es nicht, dass nur in das Grundbuch Einsicht genommen wird. Vielmehr muss der werdende Eigentümer auch den Besitz an der Wohnung haben. Ein werdender Eigentümer liegt nicht vor, wenn er sich den Besitz durch verbotene Eigenmacht verschafft. Im Übrigen lehnt der BGH die dingliche Wirkung des Vorrechts nach dem § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ab. Die dingliche Haftung des Wohneigentums wird in der Zwangsversteigerung präzisiert und bestimmt. Schließlich macht sich der Verwalter nach dem § 280 Abs. 1 BGB schadensersatzpflichtig, wenn er die Hausgeldansprüche nicht rechtzeitig geltend macht.

[www.jurion.de](http://www.jurion.de)

22.05.2018



---

## Funk-Messtechnik wird voraussichtlich Pflicht in Europa - Novellierung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie

Noch in diesem Jahr soll die novellierte EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) verabschiedet werden. Die EU will ihre Mitgliedsstaaten dazu verpflichten, zusätzliche Energie-Einsparpotenziale zu nutzen. Unterjährige Verbrauchsinformationen sollen Hausbewohner beim Energiesparen unterstützen.

Die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED), die seit 04.12.2012 gilt, wird derzeit auf europäischer Ebene reformiert. Noch läuft das Gesetzgebungsverfahren; verschiedene Vorstellungen der Europäischen Kommission, des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates müssen zusammengeführt und konsolidiert werden. Für die Verbrauchserfassung von Wärme, Kälte und Warmwasser sind die Paragraphen 9 bis 11 und der Anhang VII maßgeblich. Hier unterscheiden sich die jeweiligen Positionen nur in Details. Übereinstimmend sind folgende Kernaussagen, welche die Transparenz für Verbraucher erhöhen:

- Ab 2020 installierte Zähler und Kostenverteiler sollen fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar, kosteneffizient durchführbar und im Hinblick auf die möglichen Energieeinsparungen verhältnismäßig ist.
- Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Kostenverteiler sollen bis 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.
- Ab 2022 sollen Hausbewohner unterjährige Verbrauchsinformationen erhalten, vorausgesetzt, die erforderliche Messtechnik ist im Haus verfügbar.

### Mehr Transparenz für Verbraucher

Mit all diesen Regelungen will die EU zum einen eine aktivere Beteiligung des

Immobiliensektors an der Energiewende, zum anderen Vorteile für die Verbraucher erreichen: Mit unterjährigen Verbrauchsinformationen können Hausbewohner viel besser nachvollziehen, wie sich ihr Verhalten auf die Energiekosten auswirkt. Sie können zeitnah reagieren und ihren Verbrauch sowie die Kosten senken. „Die EU will die Transparenz und zugleich den Komfort für die Verbraucher erhöhen: Sie sollen regelmäßig über ihren aktuellen Verbrauch informiert werden, ohne dass jedes Mal ein Ableser die Wohnung betreten muss“, erklärt Ralf Moysig, Geschäftsführer für zentrale Services und Organisation bei Minol.

### Auf Fernablesung einstellen

Dem aktuellen Stand zufolge soll die EED-Novelle spätestens zum Herbst 2018 verabschiedet werden. Im Anschluss daran müssen die Mitgliedsländer der EU die europäische Richtlinie noch in ihr jeweiliges nationales Recht umsetzen, in Deutschland wahrscheinlich in Form der Heizkostenverordnung. Dabei kann es noch geringe Abweichungen geben.



---

„Wohnungsunternehmen, Verwalter und Vermieter können aber bereits davon ausgehen, dass auf lange Sicht kein Weg an einer funkbasierten Fernablesung und Abrechnung des Wärme- und Wasserverbrauchs vorbeiführen wird. Eine Fernablesung ist für die Immobilienwirtschaft auch die technisch einzige Möglichkeit, unterjährige Verbrauchsinformationen mit nur geringen Investitionskosten bereitzustellen“, sagt der Minol-Geschäftsführer. Die erwarteten

Gesetzesänderungen sind umso relevanter, als die Mess- und Erfassungsgeräte in Gebäuden für mehrere Jahre installiert werden: Kaltwasserzähler haben eine Eichfrist von sechs, Warmwasser- und Wärmezähler von fünf Jahren. Die Lebensdauer von Heizkostenverteilern hängt von der Batterielaufzeit ab und beträgt in der Regel zehn Jahre. „Ein bevorstehender Austausch der Zähler oder Heizkostenverteiler ist ein guter Zeitpunkt, um auf ein fernablesbares Funksystem umzurüsten“, rät Ralf Moysig.

Frank Peters

[frank.peters@minol.com](mailto:frank.peters@minol.com)

21.05.2018



---

## Lebensretter an der Decke - Rauchmelderpflicht für Bestandsbauten in Thüringen kommt

Nach einer zehnjährigen Übergangsfrist ist es nun soweit: Bis zum Ende dieses Jahres müssen in Thüringen auch Bestandsbauten mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Bisher betraf dies nur Neu- und Umbauten. Für Beschaffung, Installation und jährliche Prüfung der Geräte ist der Eigentümer der Immobilie verantwortlich.

Die Mindestausstattung umfasst Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen. Eine optimale Ausstattung berücksichtigt auch Wohn- und Arbeitszimmer. So wird gewährleistet, dass auch im Falle der Nutzungsänderung eines Raums ausreichend Rauchmelder vorhanden sind.

### Qualitätsversprechen Q-Label

Geräte mit besonders hoher Qualität erkennt der Kunde am „Q“-Label. Nur Rauchmelder, die aufgrund ihrer erhöhten Stabilität sowie einer fest eingebauten

10-Jahresbatterie über besondere Langlebigkeit und Zuverlässigkeit verfügen, dürfen dieses Zeichen tragen. Die weithin bekannte CE-Kennzeichnung ist kein Qualitätsmerkmal. Seit 2008 dürfen nämlich ohnehin nur noch Rauchmelder verkauft werden, die nach EN 14604 geprüft und entsprechend mit CE-Kennzeichnung inklusive der Zertifikatsnummer und der Angabe „EN 14604“ versehen sind.

### Fachgerechte Montage nach DIN 14676

Wer bei der Rauchmelder-Montage nichts verkehrt machen möchte, lässt sich die Geräte von einer „geprüften Fachkraft nach DIN 14676“ montieren. Professionelle Dienstleister bieten auch Servicepakete für jährliche Funktionsprüfung und Dokumentation an. Um Liefer- oder Montageengpässen vorzubeugen, empfiehlt es sich, mit der Beauftragung nicht bis zum Ende der Übergangsfrist zu warten.

Christopher Intsiful

[www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de)

20.05.2018



---

## Impressum

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.  
Littenstr. 10  
D-10179 Berlin

Telefon: +49 30 308729-17  
Telefax: +49 30 308729-19  
E-Mail: [service@bvi-verwalter.de](mailto:service@bvi-verwalter.de)  
Web: [www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de)

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Thomas Meier, Präsident  
Dr. Klaus Nahlenz, Vizepräsident  
Peter Waßmann, Schatzmeister  
Mark Zimni, Mitglied des Vorstandes  
Martin Metzger, Mitglied des Vorstandes  
Geschäftsführer: Sandra Lenzenhuber

Vereinsregister AG Charlottenburg VR 19621 B  
USt-IdNr.: DE204114517

Stand: 10. Oktober 2012

Verantwortlich für den Inhalt dieser Website: Sandra Lenzenhuber

## Nutzung der auf dieser Website verfügbaren Daten

Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie E-Mail-Adressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von so genannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

## Hinweis

Bei Fragen zum Datenschutz, die Sie nicht in unserer Datenschutzerklärung beantwortet finden, können Sie sich auch direkt an uns wenden: [datenschutz@bvi-verwalter.de](mailto:datenschutz@bvi-verwalter.de)

Bitte beachten Sie auch unseren [Haftungsausschluss!](#)

**Konzeption, Design[&] Entwicklung**  
[Digitalagentur XAVA Media GmbH](#)

