



Gesetzlicher Mindestlohn gilt

Mit Jahresbeginn dürfen Arbeitgeber die gesetzlich festgelegte Lohnuntergrenze von 8,50 Euro pro Stunde nicht mehr unterschreiten. Wer dies nicht einhält begeht eine Ordnungswidrigkeit, für die Geldbußen zwischen 30.000 und 500.000 Euro verhängt werden können. Ist eine Wohnungseigentümergeinschaft selbst Arbeitgeber und beschäftigt Mitarbeiter, ist sie ebenfalls zur Einhaltung des Mindestlohnes verpflichtet. Darüber hinaus sind Haftungsfragen bei der Auftragsvergabe und Aufzeichnungspflichten insbesondere bei Minijobs zu beachten.

Neues Mess- und Eichgesetz

Zum 1. Januar 2015 müssen alle neuen und erneuerten Messgeräte, die der Erfassung von Warm- und Kaltwasser sowie thermischer Energie dienen, dem zuständigen Eichamt gemeldet werden. Die Anzeige muss innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme erfolgen. Anzeigepflichtig ist der Verwender, der die so genannte Funktionsherrschaft über das jeweilige Messgerät innehat und damit über die rechtliche und tatsächliche Funktionskontrolle des Gerätes verfügt. In den meisten Fällen betrifft dies den Wohnungseigentümer.

Neues Melderecht erfordert Mitarbeit des Vermieters – ab 1. November 2015

Das neue, bundeseinheitliche Meldegesetz tritt zum 1. November 2015 in Kraft. Hier ist das Mitwirken von Vermietern und Verwaltern gefordert. Allerdings hatte sich dabei ein Fehler eingeschlichen: Mittlerweile wurde ein Änderungsgesetz erlassen, welches das Inkrafttreten des Gesetzes vom 1. Mai auf den 1. November verschiebt. Ebenso möchten wir in diesem Zuge darauf hinweisen, dass bei Ein- oder Auszug nur eine Mieterbescheinigung ausgestellt werden muss, entweder direkt an den Mieter oder an die zuständige Meldebehörde. Denn mit dem neuen Gesetz wird die vor über zehn Jahren abgeschaffte Meldebescheinigung für ein- und ausziehende Mieter wieder eingeführt. Damit sind vermietende Wohnungseigentümer und Verwalter in der Mitwirkungspflicht. Der Vermieter/Verwalter muss dem Mieter seinen Aus- oder Einzug innerhalb von zwei Wochen schriftlich oder elektronisch bestätigen. Das Dokument muss Namen und Anschrift des Vermieters, die Art des meldepflichtigen Vorganges mit Einzugs- und Auszugsdatum, die Anschrift der Wohnung sowie die Namen der meldepflichtigen Personen enthalten. Damit sollen so genannte Scheinanmeldungen verhindert werden.

Rauchwarnmelder: Müssen Mieter die Installation von Melder dulden?



die Installation von Rauchwarnmeldern in einer Mietwohnung stellt keine Modernisierung dar. Ein Vermieter muss sie deshalb nicht ankündigen und ein Mieter muss die

Anbringung von Rauchmeldern dulden. Dies entschied das Landgericht Halle im Juni 2014.

Ein Vermieter wollte Rauchwarnmelder in seiner Mietwohnung anbringen. Der Mieter war der Ansicht, dass dies eine Modernisierung darstelle, der er zunächst zustimmen müsse. Zudem hatte er bereits auf eigene Kosten Rauchwarnmelder im Jahr 2009 eingebaut. Da der Mieter nicht einsichtig war, reichte der Vermieter eine Klage auf Duldung ein. Mit Erfolg! Der Einbau von Rauchwarnmeldern kann durch Einsatz leichter Kleber- und Bohrtechniken durchgeführt werden. Lärm- und Staubentwicklung sind ausgeschlossen.

Eine irgendwie unzumutbare tatsächliche Härte bei der Umsetzung der Anbringung der Rauchwarnmelder ist schließlich nicht ansatzweise zu erkennen, wenn beim Einbau von ca. 15 Min unter Einsatz von lediglich leichter Klebe- und Bohrtechnik vorgegangen wird.

Wenn ein Mieter eigenmächtig bereits Rauchmelder eingebaut hat, erfüllt er nicht die Pflichten des eigentlichen Bauherrn. Vielmehr hätte der Mieter einen Anspruch auf Einbau gegen den Vermieter.

Bei der Anbringung von Rauchwarnmeldern handelt es sich um eine duldungspflichtige Maßnahme, die wegen des geringfügigen Eingriffes eine Bagatellmaßnahme gemäß § 555 c Abs. 4 BGB darstellt und deshalb keiner Modernisierungsankündigung bedarf.

Schon allein dadurch, dass keine Mieterhöhung erfolgt, entfällt der wirtschaftliche Härtegrund, da lediglich eine Umlage auf die Betriebskosten erfolgt. **(LG Halle, Urteil v. 30.06.14, Az. 3 S 11/14).**

Inhalt

Erneuerungen 2015

Duldung Einbau Rauchmelder

Betriebskostenabrechnung

Brandfall - wer zahlt?

Keine Rechte für Mieter bei EnEV
Verstoß von Vermieter

Der Kommentar

Sehr geehrte Leser,

wie jedes Jahr bringt das neue Jahr zahlreiche gesetzliche Neuerungen mit sich.

Ob Mindestlohn, Meldegesetz oder Mess- und Eichverordnung. Welche Bestimmungen und Regelungen besonders für Haus- und Immobilieneigentümern wichtig sind, erfahren Sie bei uns.

Hier den Durchblick zu bewahren ist nicht immer leicht.

Mit uns erfahren Sie aktuell, was in der Gesetzgebung und am Markt sich im Bereich der Immobilien und Verwaltung alles ändert. Somit sind Sie immer auf dem neuesten Stand.

Alfons Hörl

Geschäftsführender Gesellschafter



Neue Objekte

Walter Euckenstraße
Unterschleißheim
12 Wohneinheiten
22 Garagenstellplätze

Ährenweg

Neufahrn
12 Wohnungen
11 Garagenstellplätze
01 Teileigentum

Feierabendstraße

Oberschleißheim
03 Wohnungen
15 Garagenstellplätze

Johannesweg & Sonnenweg

Eching-Dietersheim
18 Wohnungen

Veranstaltungen

Frühjahrsshow in Eching

18/19 April 2015

Wir freuen uns auf Ihren
Besuch

Impressum

Herausgeber:
H&P Immobilienverwaltung GmbH
Bahnhofstraße 11b
85386 Eching

Kontakt
Tel.: 089 / 550 619 41
Fax: 089 / 550 619 42

hoerl@hup-immobilienverwaltung.de
www.hup-immobilienverwaltung.de

Quelle aller Artikel Dr. Tobias Mahlstedt
„Vermieter Recht aktuell“

Betriebskostenabrechnung: Umschlageschlüssel darf vom Vermieter nach Ermessen festgelegt werden.

In einem Mietvertrag darf rechtswirksam geregelt werden, dass der Vermieter den oder die Umlageschlüssel für die Betriebskosten einseitig bestimmen kann. So entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im November 2014.

Ein Mieter und sein Vermieter stritten über die Rechtmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung. Der Mietvertrag enthielt die Regelung, dass der Vermieter in der ersten Betriebskostenabrechnung den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen festlegen darf.

Daraufhin berechnete der Vermieter die Kostenpositionen für Kaltwasser, Abwasser und Müll in der Abrechnung des ersten Abrechnungszeitraums entsprechend der Anzahl der Personen in den jeweiligen Haushalten.

Der Mieter war hiermit nicht einverstanden und verwies auf § 556a Abs. 1 BGB, wonach Kosten entsprechend der Wohnfläche abzurechnen sind. Da der Mieter die vom Vermieter geltend gemachte Nachzahlung nicht ausglich, reichte der Vermieter Klage ein.

Mit Erfolg! Der BGH entschied zu Gunsten des Vermieters, dass die Vereinbarung im Mietvertrag wirksam war. Nach ihr war der Vermieter berechtigt den oder die Umlageschlüssel für die Betriebskosten nach seinem Ermessen zu bestimmen.

Die Regelung des § 556a Abs. 1 BGB war für den Rechtsstreit ohne Bedeutung, da die gesetzliche Vorgabe, eine Betriebskostenabrechnung nach der Wohnfläche abzurechnen, nicht zwingend ist. Die Vertragsparteien eines Mietvertrages können andere Umlageschlüssel vereinbaren.

Durch die Regelung im Mietvertrag wurde der Mieter auch nicht unangemessen benachteiligt, denn der Vermieter war nur berechtigt, den oder die Umlageschlüssel nach billigem Ermessen zu bestimmen. **Damit war die Bestimmung des Vermieters gemäß §§ 315, 316 BGB gerichtlich überprüfbar (BGH, Urteil v. 05.11.14, Az. VIII ZR 257/13).**

Sie suchen einen Verwalter für Ihre Liegenschaft?

Wir sind gerne bereit ein unverbindliches Angebot zu erstellen.

Rufen Sie uns einfach an, oder besuchen Sie uns in unserem Büro in Eching.

Mieter verursacht einen Brand – und wer zahlt?

Der Bundesgerichtshof musste sich mit diesem interessanten Fall beschäftigen (Urteil v. 19.11.2014, Az.: VIII ZR 191/13):

Die 12-jährige Tochter von Mietern hatte Öl in einem Kochtopf auf dem Herd erhitzt, dann die Küche verlassen und so entstand nicht nur ein Brand, sondern auch ein erheblicher Sachschaden.

Die Haftpflichtversicherung der Mieter verwies zu Recht auf die bestehende Gebäudeversicherung des Vermieters. Der wollte „seine“ Versicherung aber nicht in Anspruch nehmen, da dies zu einem Ansteigen der Versicherungskosten führen würde.

Selbst wollte der Vermieter den Brandschaden natürlich auch nicht beseitigen. Dafür waren nach seiner Ansicht die Mieter zuständig, die den Mangel schuldhaft verursacht hätten. Die Mieter waren naturgemäß anderer Auffassung und verklagten den Vermieter. Was sollten sie auch anderes machen? Sie klagten die Beseitigung des Brandschadens und zusätzlich ein Mietminderungsrecht ein. Nach ihrer Auffassung hatten sie sich über die Umlage der Betriebskosten auch an der Gebäudeversicherung finanziell beteiligt.

Und sie erhielten Recht. Nach dem Bundesgerichtshof darf ein Mieter erwarten, als Gegenleistung für die anteilig von ihm getragenen Versicherungsprämien im Schadensfall einen Nutzen von der Versicherung zu haben.

Außerdem muss der Vermieter auf die Versicherung in solchen Fällen zurückzugreifen. Zudem wurde den Mietern tatsächlich auch ein Minderungsrecht zugesprochen!

Keine Rechte für Mieter, wenn der Vermieter gegen die Vorgaben der EnEV verstößt.

Dass sich aus Verstößen eines Vermieters gegen die Energieeinsparverordnung (EnEV) für seinen Mieter keine Rechte ergeben, stellte das Landgericht Köln im Juni 2014 fest.

Ein Mieter hatte die Miete für seine Altbauwohnung gemindert. Er begründete die Mietminderung damit, dass der Vermieter die oberste Geschossdecke nicht entsprechend der Vorgaben des § 10 Abs. 3 EnEV gedämmt hatte. Der Mieter meinte, dass ihm hierdurch höhere Heizkosten entstehen. Der Vermieter klagte gegen die Mietminderung mit Erfolg. Das Gericht entschied zu Gunsten des Vermieters. Aus dem Mietvertrag ergab sich keine Pflicht des Vermieters, die Anforderungen der EnEV zu erfüllen.