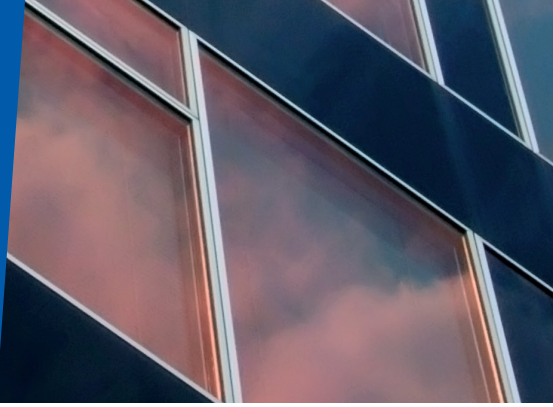
Ausgabe 01-2015 4. Jahrgang

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter



Neues Mindestlohngesetz

Pflichten und Haftungsrisiken in der WEG

Seit Januar 2015 gilt der Mindestlohn von 8,50 Euro brutto pro Stunde. Diese Neuregelung hat auch Auswirkungen auf Wohnungseigentümergemeinschaften, sofern sie selbst Arbeitnehmer beschäftigen.

Foto: M. Schuppich/Fotolia

Ist die Wohnungseigentümergemeinschaft Arbeitgeber, ist sie verpflichtet, den gesetzlichen Mindestlohn zu zahlen. Sonst droht ein Ordnungsgeld von bis zu 500.000 Euro. Die WEG kann auch durch Vereinbarung nicht vom Mindestlohn abweichen. Bei der Bemessung des Mindestlohns sind jedoch auch sonstige Leistungen, wie etwa eine günstiger überlassene Hausmeisterwohnung, zu berücksichtigen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft trifft noch eine zweite Pflicht: Sie muss eine Aufzeichnung über Beginn, Dauer und Ende der täglichen Arbeitszeit vornehmen. Diese hat spätestens sieben Tage nach dem Tag der Arbeitsleistung zu erfolgen und muss zwei Jahre aufbewahrt werden. Auch hier droht sonst ein Bußgeld. Es bietet sich an, diese Verpflichtung vertraglich auf den Arbeitnehmer zu übertragen.

Wird ein Serviceunternehmen mit Hausmeister-, Putz- oder Gärtnerarbeiten beauftragt, ist bisher davon auszugehen, dass die Überwachung der Mindestlohnzahlung nicht in die Verpflichtung der Gemeinschaft fällt. Vorsorglich sollte jedoch eine Freistellungsvereinbarung von dem Unternehmer gezeichnet werden, in der er sich verpflichtet, den Mindestlohn einzuhalten und den Auftraggeber (WEG) von Ansprüchen auf die Zahlung des Mindestlohnes freizustellen.

Ist die WEG Auftraggeber von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen, sind zwei Fälle zu unterscheiden. Besteht die Gemeinschaft nahezu nur aus Unternehmern, muss sie prüfen, ob der Unternehmer seinen Mitarbeitern den Mindestlohn zahlt. Sie sollte diesen Punkt bereits bei der Angebotsprüfung mit einbeziehen und eine Freistellungsvereinbarung treffen. Besteht die WEG aus Verbrauchern (ist der Regelfall), besteht diese Verpflichtung nicht. Vorsorglich sollte jedoch auch hier eine Freistellung vereinbart werden. ■

BVI

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter

ENGELHARDT & WOLDENGA IMMOBILIEN

Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH

Bierweg 1
30459 Hannover
Telefon: 0511-22 06 06 0
Fax: 0511-22 06 06 22
info@engelhardt-woldenga.de
www.engelhardt-woldenga.de

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

Beschlussanfechtung
Vorschüsse für Anwälte ..... S. 2

Belästigung durch Rauch
Interessensausgleich finden ..... S. 3

Lizenzgebühren für die Kabelweiterleitung in Mehrparteienhäusern

Zu den Forderungen der VG Media

Die VG Media, die die Urheber- und Leistungsschutzrechte privater TV- und Radiosender vertritt, erhebt Ansprüche auf die Zahlung von Lizenzgebühren für die Weitersendung von Hörfunk und Fernsehprogrammen.

Die VG Media GmbH, eine Verwertungsgesellschaft privater Medienunternehmen, stützt ihre Forderungen nach Lizenzgebühren auf das Urheberrechtsgesetz, nach dem nur der Urheber eines Werkes dieses durch Satellitenfunk oder Kabelweiterleitung der Öffentlichkeit zugänglich machen darf. Wer als Dritter das Senderecht wahrnehmen möchte, ist zur Zahlung eines Entgelts verpflichtet.

Von den Forderungen nach Lizenzgebühren sind die WEGs betroffen, die über eine gemeinschaftliche Satellitenempfangsanlage oder eine gemeinschaftliche Anlage für den DVB-T-Empfang Hörfunk- und Fernsehsignale von privatrechtlichen Anbietern empfangen und über ein hausinternes Verteilernetz an die einzelnen Wohnungseigentümer oder Mieter weiterleiten.

Keine öffentliche Weiterübertragung in WEGs

Die Rechtslage zur Abrechnung von Lizenzgebühren für die Kabelweitersendung in Mehrparteienhäusern ist nicht abschließend geklärt. Bis jetzt gibt es dazu zwei wichtige gerichtliche Entscheidungen, eine vom LG München I vom 20.02.2013 und eine vom OLG München vom 11.09.2014. Beide Urteile weisen die Ansprüche der GEMA auf Zahlung von Lizenzgebühren wegen der Weiterleitung von über eine Gemeinschafts-SAT-Anlage empfangener TV- und Radioprogramme über das hausinterne Kabelnetz an die einzelnen Wohnungen ab. Begründung ist, dass im Rahmen einer Wohnungseigentümergemeinschaft

Foto: contrastwerkstatt/Fotolia

keine Weiterübertragung an die Öffentlichkeit stattfinde. Es käme dabei auch nicht auf die Größe der Wohnanlage an.

Entscheiden Sie in der Eigentümerversammlung!

Auf Grundlage dieser beiden Entscheidungen, die hinsichtlich der Lizenzpflicht auf die VG Media übertragbar sind, empfiehlt der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter, auf der nächsten Eigentümergemeinschaft über die Lizenzforderungen der VG Media zu entscheiden. ■

BVI

Änderung des gesetzlichen Messwesens

Neue Anzeigepflicht auch für Kalt-, Warmwasser- und Wärmezähler

Foto: bluedesign/Fotolia

Seit dem 01.01.2015 ist das neue Mess- und Eichgesetz (MessEG) in Kraft. Damit kommen einige Neuerungen auf Gebäudeeigentümer zu, die die sogenannte Anzeigepflicht von neuen oder erneuerten Messgeräten, das Verwenden von Messwerten sowie die Ersteichung und damit die Kennzeichnung von Messgeräten betreffen.

Das neue Mess- und Eichgesetz beinhaltet unter anderem die Pflicht, neue oder erneuerte Geräte sechs Wochen nach ihrer Inbetriebnahme an die zuständige Eichbehörde zu melden.

Für die Meldung gegenüber der Eichbehörde gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Einzelmeldung: Sie beinhaltet die Geräteart, Hersteller, Typbezeichnung, Jahr der Kennzeichnung und Anschrift desjenigen, der das Messgerät verwendet.

2. Sammelmeldung: Bei der Sammelmeldung ist es zum einen erforderlich, die Messgeräteart, die erstmals ab dem 01.01.2015 verbaut wurde, zusammen mit der Anschrift des Verwenders zu melden. Dabei ist nur eine einmalige Meldung pro Verpflichtetem und pro Messgeräteart notwendig. Zum anderen müssen bei Aufforderung durch die zuständige Eichbehörde auch bei dieser Variante die Daten für jedes Gerät einzeln der Eichbehörde zur Verfügung gestellt werden. Für diese Variante reicht es aus, dass entsprechende Listen mit weitergehenden Daten zu den Messgeräten vorgehalten werden.

Zur Erfüllung der Anzeigenpflicht steht unter www.eichamt.de eine Internetplattform zur Verfügung. Zudem kann die Meldung per Brief, Fax oder E-Mail erfolgen.

Wer ist im rechtlichen Sinne der Verwender der Messgeräte?

Verwender und damit **meldepflichtig** ist nach überwiegender Rechtsauffassung der **Gebäudeeigentümer bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft.** Der gesetzlich Verpflichtete kann die Meldung selbst übernehmen oder einen Dienstleister, insbesondere ein Messdienstunternehmen, mit der Meldung und Vorhaltung der erforderlichen Daten beauftragen. Soll der Verwalter für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln, bedarf er einer Ermächtigung. ■

BVI

Vorschüsse für Anwaltsmandate in Beschlussanfechtungsverfahren

BGH-Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 26/14

Foto: psdesign1/Fotolia

Die Pflicht zur Bereitstellung von Geldern für zu erwartende Anwaltskostenvorschüsse ist bei entsprechendem Beschluss schon zu erfüllen, wenn noch gar keine Anfechtungsklage zugestellt ist. Es kann potentiell nämlich jeder Wohnungseigentümer künftig Beklagter einer Beschlussanfechtungsklage und damit vorschusspflichtig werden.

Eine Beschlussanfechtungsklage ist nicht gegen den Verband, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Deshalb sind die dafür entstehenden Kosten keine Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Trotzdem darf der Verwalter, den von ihm mit der Klageverteidigung beauftragten Anwalt aus Gemeinschaftsmitteln (wenn auch nur vorerst) bezahlen. Zur Bereitstellung solcher Mittel sind die Eigentümer verpflichtet.

Bereitstellung der Gelder vor der Anfechtungsklage

Ein neues Urteil des Bundesgerichtshofs lässt Wohnungseigentümergemeinschaften zwei Handlungsoptionen offen, die auch kombiniert werden können:

Sind Beschlussanfechtungsklagen zu erwarten, darf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer prophylaktisch die Aufbringung von Vorschüssen als Teil von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen oder Sonderumlagen beschließen. Und damit den Verwalter in die Lage versetzen, kurzfristig nach Zustellung einer Beschlussanfechtungsklage einen Anwalt mit der Rechtsverteidigung der übrigen Wohnungseigentümer gegen diese Klage zu beauftragen.

Zahlungspflicht, nur wenn Anfechtungsklagen zu erwarten sind

Fehlen Anhaltspunkte dafür, dass es zu Beschlussanfechtungsklagen kommen wird oder reicht der beschlossene Vorschuss nicht aus, ist ein Ansatz von Kosten hierfür nicht gerechtfertigt. Die Wohnungseigentümer sollten den Verwalter in jedem Falle ermächtigen, erforderlich werdende Vorschüsse aus den nicht für spezielle Zwecke bestimmten Gemeinschaftsmitteln zu entnehmen. ■

Dr. Olaf Riecke

Funkbasierte Heizkostenverteiler und Datenschutz

Zur Duldung der Funkablesung

Foto: goodluz/Fotolia

Funkbasierte Heizkostenverteiler sind zum Teil in der Lage, den jeweiligen Verbrauch zur Monatsmitte, zum Monatsende und zu einem anderen Stichtag über einen längeren Zeitraum abzuspeichern. Mit diesen Daten können sich Dritte ein zumindest vages Bild machen, wann ein Wohnungseigentümer oder sein Mieter in der Einheit anwesend war und wie er sich dort verhielt. Ist das rechtens?

Nach einer BGH-Entscheidung (Urteil vom 28.09.2011 – VIII ZR 326/10) hat ein Mieter den Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler zu dulden. Datenschutzrechtliche Bedenken hat das Urteil nicht problematisiert. Fest steht indessen, dass insbesondere dann, wenn häufig abgelesen wird und diese Werte gespeichert werden, „Nutzerprofile“ erstellt werden könnten.

Wenigstens aus Gründen der Vorsicht sollte daher auf vertraglicher Basis sichergestellt werden, wie diese Daten genutzt werden. Das Interesse an einer ordnungsgemäßen Heizkostenabrechnung zu möglichst niedrigen Kosten ist dabei gegen eine ungezügelte Datensammlung, die unbemerkte Überprüfungen des Heizverhaltens ermöglicht, abzuwägen.

Selbstbestimmter Umgang mit Daten

Wie mit ihren Daten umgegangen werden soll, müssen die Wohnungseigentümer selbst entscheiden und beschließen. Sie müssen dem Verwalter daher Vorgaben machen, welchen datenschutzrechtlichen Inhalt der Vertrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit dem Ableseunternehmen haben soll. Soweit funkbasierte Heizkostenverteiler bereits eingebaut worden sind, sollte der Beschluss unverzüglich nachgeholt werden. Im Übrigen sollten auch vermietende Wohnungseigentümer die Zwecke, für die die Daten verarbeitet oder genutzt werden sollen, konkret und synonym mit den für sie geltenden Bestimmungen festlegen und ihrem Mieter mitteilen. ■

Dr. Oliver Elzer

KÜNDIGUNG

Thema 1

Viel Rauch – um nichts?

Wer darf wo wie oft rauchen?

Fotos: Axente Vlad/Shutterstock

In Wohnungseigentumsanlagen wird gestritten, wer wo in welcher Häufigkeit rauchen darf. Die Frage kann sich im Treppenhaus stellen, auf dem Balkon, aber auch im Sondereigentum. Was gilt, ist höchstrichterlich noch nicht entschieden. Oder doch? Der Bundesgerichtshof hat sich in zwei Fällen sowohl zum Balkon, als auch zum Treppenhaus geäußert.

Balkon und Rauch

Nach einem neuen Urteil des Bundesgerichtshofs (vom 16.01.2015 – V ZR 110/14) kann ein Mieter von einem anderen im Einzelfall verlangen, das Rauchen auf dem Balkon wenigstens während bestimmter Stunden zu unterlassen. Dies gelte uneingeschränkt, wenn der „fundierte Verdacht einer Gesundheitsbeeinträchtigung bestehe“. Zu klären sei, ob die mit dem Tabakrauch verbundenen Beeinträchtigungen „wesentlich“ seien. Das sei anzunehmen, wenn dies durch einen „verständigen durchschnittlichen Menschen“ so empfunden werde. Liege eine wesentliche Beeinträchtigung vor, bestehe der Unterlassungsanspruch allerdings nicht uneingeschränkt. Es kollidierten zwei grundrechtlich geschützte Besitzrechte, die in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden müssten.

Treppenhaus und Rauch

Ein anderer vom BGH beurteilter Fall (Urteil vom 18.02.2015 – VIII ZR 186/14) beschäftigte sich mit der Kündigung eines Mietverhältnisses, weil aus der Wohnung des Mieters Rauch ins Treppenhaus drang. Eine Geruchsbelästigung der Mitmieter durch den Tabakrauch, die durch einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) verhindert werde könne, könne eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten darstellen – insbesondere, wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreiche.

Vorsorge treffen!?

Wohnungseigentümer müssen ihr Rauchverhalten, wenn es andere beeinträchtigt, mit dem Bedürfnis der Beeinträchtigten in einen angemessenen Ausgleich bringen. Zu diesem Zweck können sie durch Beschluss selbst bestimmen, was auf Balkon und im Treppenhaus in Bezug auf Rauchen gilt. Das würde Streit vermeiden und Gerichte entlasten. ■

Dr. Oliver Elzer

Zur Kündigung bei unverschuldeter Geldnot des Mieters

BGH-Urteil vom 04.02.2015 – VIII ZR 175/14

Foto: smutny pan/Shutterstock

Vermieter dürfen außerordentlich fristlos kündigen, wenn ein sozialhilfeberechtigter Mieter zur pünktlichen Zahlung der Miete nicht in der Lage ist, nachdem er zwar rechtzeitig einen Antrag auf Sozialhilfe gestellt hat, die zur Mietzahlung erforderlichen Unterkunftskosten jedoch nicht rechtzeitig bewilligt worden sind.

Ein Mietzahlungsverzug tritt auch dann ein, wenn ein Mieter, der auf Sozialleistungen angewiesen ist, um seine Miete zu entrichten, diese rechtzeitig beantragt, sie ihm aber nicht rechtzeitig bewilligt werden. Grundsätzlich kommt der Schuldner zwar nur in Verzug, wenn er das Ausbleiben der Leistung zu vertreten hat. Bei Geldschulden befreien jedoch wirtschaftliche Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhen. Vielmehr hat jedermann nach dem Prinzip der einer Geldschuld zugrunde liegenden unbeschränkten Vermögenshaftung ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Dieses Prinzip gilt auch für Mietschulden.

„Geld hat man zu haben"

Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges findet auch keine Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter statt. Vielmehr geht das Gesetz davon aus, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, sobald Verzug vorliegt. Der Schutz des (nicht rechtzeitig zahlenden) Mieters vor dem Verlust der Wohnung wird ausschließlich dadurch sichergestellt, dass der Mieter einmalig innerhalb von zwei Jahren eine fristlose Kündigung durch vollständige Zahlung der Rückstände unwirksam machen kann. ■

Bundesgerichtshof.de

Spätere Eigenbedarfskündigung nicht ausgeschlossen

BGH-Urteil vom 04.02.2015 – VIII ZR 154/14

Ein Vermieter handelt bei einer auf den Eigenbedarf heranwachsender Kinder gestützte Eigenbedarfskündigung nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er diesen Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrags noch nicht erwogen hat. Eine Bedarfsvorschau kann vom Vermieter nicht verlangt werden.

Ein Vermieter verhält sich rechtsmissbräuchlich, wenn er Wohnraum auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, ihn demnächst selbst in Gebrauch zu nehmen. Er darf in diesen Fällen dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt.

Kein Rechtsmissbrauch liegt dagegen vor, wenn der Vermieter bei Mietvertragsabschluss weder entschlossen gewesen ist, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen, noch ein solches Vorgehen ernsthaft in Betracht gezogen hat. Denn ein Vermieter bringt dadurch, dass er dem Mieter einen unbefristeten Mietvertrag anbietet und keine Angaben über den Stand und die mögliche Entwicklung seiner familiären und persönlichen Verhältnisse macht, zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit eines kurzfristigen Eigenbedarfs nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht ausschließen kann. Würde vom Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags eine solche Lebensplanung verlangt werden, würde seine verfassungsrechtlich verbürgte Freiheit missachtet werden, über die Verwendung seines Eigentums frei bestimmen zu können.

Dass den Vermieter keine Verpflichtung zu einer „Bedarfsvorschau" trifft, stellt den Mieter nicht schutzlos. Will er das Risiko künftiger Entwicklungen nicht auf sich nehmen, kann er für einen gewissen Zeitraum einen beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder einen einseitigen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren. ■

Bundesgerichtshof.de

Foto: bikeriderlondon/Shutterstock

Ausgabe 01-2015

Impressum

wohnen. Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter ist eine kostenlose Online-Publikation des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Sie erscheint viermal 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-Geschäftsführerin Sandra Bohrisch

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.