

# wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

## Weitere Verschärfung des Mietrechts geplant

Vergleichsmiete, Modernisierungumlage, Härtefallregelung

Nach Mietpreisbremse und Bestellerprinzip hat Bundesjustizminister Heiko Maas seine Pläne zu einer zweiten Mietrechtsreform vorgestellt, die eine weitere Verschärfung vorsehen. Hier die wichtigsten Vorschläge auf einen Blick:

- Der **Bezugsraum** der ortsüblichen **Vergleichsmiete** soll von vier auf zehn Jahre ausgedehnt werden.
- Vermieter sollen künftig nur noch **acht Prozent** statt elf Prozent der **Modernisierungskosten** auf den Mieter umlegen dürfen.
- Für **Mieterhöhungen** nach einer **Modernisierung** soll eine **Kappungsgrenze** eingeführt werden. **Innerhalb von acht Jahren** soll die Miete um **höchstens 50 Prozent**, maximal um vier Euro pro Quadratmeter, steigen dürfen.
- Eine **Modernisierungsmieterhöhung** soll **untersagt** werden, wenn durch die Mieterhöhung der Anteil der **Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen** des Mieters **40 Prozent** übersteigt. Auch soll eine **Härtefallprüfung** stattfinden, wenn die Wohnung lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein als üblich gilt.



Foto: fotomek/fotolia

Sollte es zur Umsetzung dieser Pläne kommen, sehen Fachverbände der Wohnungswirtschaft die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen im Gebäudebestand noch gefährdeter als bisher. Wohnungspolitische Ziele wie die altersgerechte und energetische Erneuerung von Immobilien würden in weite Ferne rücken. Aber auch der Neubau würde durch diesen drastischen Eingriff in die Mietsystematik weiter ausgebremst werden. Immobilienwirtschaftliche Verbände wie der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. sprechen sich gegen diese Verschärfung des Mietrechts und für eine verantwortungsvolle Politik zur Modernisierung des Wohnungsbestands aus. ■

BVI

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter

Haus + Grund  
Braunschweig



HAUS + GRUND Braunschweig  
Leistungsgesellschaft mbH

Campestr. 13/14  
38102 Braunschweig  
Telefon: 0531- 2 43 94 0  
Fax: 0531- 2 43 94 99  
hb@hugbs.de  
www.hugbs.de



Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V. **BVI**

## Betriebsicherheitsverordnung

Strengere Vorgaben bei Aufzügen ..... S. 2

## Biologische Rohrreinigung

Mikroben beseitigen Ablagerungen ..... S. 4

## Die WEG als Stromerzeuger

Eigenstromerzeugung mit Blockheizkraftwerk und Stromverkauf in die WEG

Bisher lag die dezentrale Stromerzeugung in den Händen von großen Contractoren. Aber eine Eigentümergemeinschaft kann die Stromerzeugung auch selbst in die Hand nehmen und so alle Vorteile nutzen, die sich aus dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) bei dezentraler Stromerzeugung ergeben. Durch das neue Verfahren wird nicht nur die Umwelt geschont, sondern der Strom kann auch günstiger geliefert und unter Umständen eine vernünftige Rendite erzielt werden.

### Hürden wurden abgebaut

Seit geraumer Zeit wurden Hürden abgebaut, die der dezentralen Erzeugung von Strom, vor allem in Mehrfamilienhäusern, im Weg standen. Anfangs sträubten sich die Netzbetreiber dagegen, dass die Stromzähler, welche bisher vom Energieversorgungsunternehmen eingerichtet

wurden, nun vom Blockheizkraftwerk-Betreiber installiert werden sollten, wodurch Grundgebühren und Netzentgelte verloren gehen. Mit dem „Summenzählermodell“ werden die vorhandenen Zählerschränke weiter genutzt. Die Stromzähler der Mieter, welche den Strom aus dem Blockheizkraftwerk (BHKW) beziehen, werden gegen die Zähler der Blockheizkraftwerk-Betreiber ausgetauscht. In einem zusätzlichen Zählerschrank werden zwischen dem bisherigen Zählerschrank und dem Hausanschlusskasten ein Zwei-Richtungs-Summenzähler und der Erzeugungszähler des Anlagenbetreibers installiert. Der Zwei-Richtungs-Zähler zählt den Strom, der gegebenenfalls vom BHKW nicht geliefert werden kann und vom Anlagenbetreiber zugekauft wird (Bezugsstrom). Gleichfalls wird der Strom gezahlt, welcher vom BHKW produziert wird und in der Anlage nicht verbraucht werden kann (Lieferstrom). Der Anlagenbetreiber hat also nur noch einen, mit dem Stromlieferanten abzurechnenden Zähler (Summenzähler).



Für die Abrechnung seiner eigenen Zähler in der Anlage ist er selber verantwortlich.

### Dezentrale Stromproduktion selber in die Hand nehmen

Kraft-Wärme-Kopplung (KWKG) macht nicht nur für Stromerzeugung im großen Stil Sinn. Auch BHKW unter 50 kW el sind rentabel zu betreiben und schonen die Umwelt. Für die Umsetzung von KWKG-Projekten ist die Beauftragung eines Dienstleisters zu empfehlen, welcher dafür Sorge trägt, dass die Prognosen auch eintreten. ■

Otto Huml

# Strengere Pflichten in Bezug auf Aufzugsanlagen

## Betriebssicherheitsverordnung wurde novelliert

Seit 1. Juni 2015 gilt die novellierte Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV). Sie bringt zahlreiche Neuerungen mit sich, die Auswirkungen auf den Betrieb von Aufzugsanlagen haben. Die BetrSichV betrifft jetzt alle Aufzüge zur Personenbeförderung (z. B. Personenaufzüge, Lastenaufzüge, Paternoster, Bauaufzüge) und nicht nur wie bisher gewerblich genutzte Aufzüge in Betrieben. Damit sind auch Aufzüge in Wohnhäusern betroffen. Für Vermieter, Hauseigentümer und andere Aufzugsbetreiber gelten also folgende verschärfte Vorschriften:

- Nach dem Inverkehrbringen einer Aufzugsanlage ist in jedem Fall eine Prüfung vor Inbetriebnahme erforderlich.
- Die wiederkehrende Hauptprüfung ist alle zwei Jahre erforderlich.
- Spätestens bis Ende 2020 müssen alle Personenaufzüge mit einem Zwei-Wege-Kommunikationssystem ausgestattet sein. Das bedeutet, dass eine Sprach- und Hörverbindung mit einer ständig besetzten Notdienststelle jederzeit gewährleistet sein muss.
- Für jeden Aufzug ist bis zum 31.05.2016 ein Notfallplan mit folgendem Inhalt zu erstellen:
  - Standort der Aufzugsanlage,
  - verantwortlicher Arbeitgeber (vormals Betreiber),
  - Personen, die Zugang zur Anlage haben,
  - Personen, die eine Befreiung Eingeschlossener vornehmen können,
  - Kontaktdaten der Personen, die erste Hilfe leisten können,
  - Notbefreiungsanleitung für die Aufzugsanlage
- Im Fahrkorb ist zukünftig eine Kennzeichnung (z. B. Prüfplakette) anzubringen, die über Monat und Jahr der nächsten fälligen Prüfung informiert.
- Instandhaltungsmaßnahmen sind in Abhängigkeit von Art und Intensität der Nutzung der Anlage durchzuführen (z. B. durch eine Aufzugsfirma).
- Alle Prüfungen im Betrieb einer Aufzugsanlage sind von einer zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS Aufzüge) durchzuführen.

Die Haftung im Schadensfall liegt heute schon beim Betreiber, weshalb eine schnellstmögliche Umsetzung dieser Forderung empfohlen wird. ■

Comelia Freiheit



Foto: Andor Bujdos/Shutterstock

# Auslegung einer Vereinbarung durch Beschluss?

## Die Kompetenzen der Eigentümer

*In vielen Gemeinschaftsordnungen finden sich Regelungen, die auch auf den zweiten Blick unklar bleiben. Insbesondere mehrdeutig formulierte Vereinbarungen zu Umlagen und Verwaltungskompetenzen, aber auch solche zu Ausbaurechten, Zustimmungserfordernissen, Stimmenmehrheiten und vielem anderen können innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu Unsicherheiten führen.*

### Übliche Wege, den Unsicherheiten zu begegnen

Ein Weg, Unsicherheiten zu begegnen, ist die Einholung eines Rechtsgutachtens. Dieses ist freilich nur eine unverbindliche Stellungnahme – auch wenn der Gutachter bei Pflichtverletzungen haftet. Der beste Weg ist zurzeit wohl die Erhebung einer Feststellungsklage. Diese Feststellungsklage ist darauf gerichtet, dass das Gericht den „richtigen“ Inhalt einer Vereinbarung feststellt. Diese Weg ist immer gangbar, kostet aber Geld, Zeit und Kraft und wird selten beschritten.

### Beschlusskompetenz zur Auslegung?

Vor diesem Hintergrund wäre es sinnvoll, dass die Wohnungseigentümer beschließen könnten,

wie sie eine Vereinbarung verstehen wollen. Bis jetzt vertreten Gerichte in Deutschland (LG München I und AG Heidelberg, Urteil vom 13. Mai 2015 – 45 C 5/15), die Auffassung, dass Wohnungseigentümer dazu mangels Beschlusskompetenz nicht befugt sind. Dabei würde die verbindliche Auslegung per Beschluss das Leben in einer Wohnungseigentumsanlage erleichtern und schnell Klarheit schaffen. Warum sollen die Wohnungseigentümer kein Recht haben, ihre eigenen Vereinbarungen (für Beschlüsse muss das auch gelten) auszulegen? Ist ein Wohnungseigentümer mit einer Auslegung der Mehrheit nicht einverstanden, kann er dagegen klagen. Wenn nicht, herrscht Ruhe. Ist die Auslegung fernliegend (geht sie über zulässige

Auslegungsgrundsätze hinaus) oder verstößt sie gegen Gesetze und guten Sitten, ist sie ohnehin nichtig oder nach Treuegesichtspunkten nicht anwendbar. Dass die Gerichte besser als die Vertragschließenden wissen, was diese gewollt haben, ist nicht erkennbar. ■

Dr. Oliver Elzer



Foto: Andrey Popov/Fotolia



# Energie-Standard für Neubauten steigt ab 2016

## Betroffene Bauvorhaben und Ausnahmen



Auf dem Weg zum EU-weiten Niedrigstenergiegebäude fordert die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ab 2016 noch effizientere Neubauten: mit weniger Primärenergiebedarf für die Anlagentechnik und mit mehr Dämmung für die Außenhülle.

### EU fordert Niedrigstenergie-Baustandard

Die EU-Richtlinie für Gebäude von 2010 verlangt, dass die Mitgliedsstaaten den Niedrigstenergiestandard für Neubauten einführen und zwar nach folgendem Zeitplan: öffentliche

Gebäude ab 2019 und alle anderen Gebäude ab 2021. Bei einem Niedrigstenergiegebäude liegt der Energiebedarf bei fast Null und sollte größtenteils durch erneuerbare Energien gedeckt werden, beispielsweise über Solaranlagen, Biogas, Holzheizung oder Wärmepumpen.

### EnEV-Verschärfung ab 2016

Die seit Mai 2014 geltende EnEV 2014 wird 2016 für Neubauten dahingehend verschärft, dass dann der erlaubte Primärenergiebedarf für die Anlagentechnik um 25 Prozent sinkt und der Wärmeschutz der Bauhülle um 20 Prozent steigt. Das zieht die Notwendigkeit eines Einsatzes

effizienterer Technik zum Heizen, zur Wassererwärmung, zum Lüften und Kühlen sowie besser gedämmte Fenster, Außenwände, Dächer und untere Decken nach sich.

### Ausnahmen von der Verschärfung

Wenn der Bauherr für sein Neubau-Vorhaben den Bauantrag oder die Bauanzeige noch bis Ende dieses Jahres bei der Baubehörde einreicht, muss sein Bauprojekt nur den aktuellen EnEV-Standard erfüllen. Doch Achtung! Für ein genehmigungsfreies Neubauvorhaben muss der Bauherr dafür sorgen, dass die Bauausführung noch dieses Jahr beginnt.

### Verschärfung freiwillig erfüllen

Die EnEV 2014 erlaubt Bauherren auch, von der Baubehörde zu verlangen, ihr Bauvorhaben nach dem verschärften Standard zu beurteilen. Dies kann der Fall sein, wenn das Bauamt Anfang des Jahres 2016 über den Bauantrag oder die Bauanzeige aus dem Jahr 2015 noch nicht entschieden hat oder wenn sie den zukünftigen Standard vorzeitig erfüllen wollen. ■

Melita Tuschinski

## Nächtliches Abschließen der Hauseingangstür?

### Verboten – wegen der Behinderung des Fluchtweges

Häufig wird in Eigentümerversammlungen der Wunsch geäußert, man möge beschließen, dass die Hauseingangstür des Nachts abgeschlossen werden soll. Daher wird in vielen Hausordnungen verankert, dass die Hauseingangstür zu bestimmten Zeiten, typischer Weise in den Nachtstunden, verschlossen zu halten sein soll. Dass solche gut gemeinten Regelungen neben erheblichen juristischen Bedenken auf haftungsrelevante Schwierigkeiten stoßen, zeigt eine aktuelle Entscheidung des LG Frankfurt a. M. (Urteil vom 12.05.2015 – 2-13 S 127/12).

Den Wohnungseigentümern ist es gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG ausdrücklich gestattet, eine Hausordnung durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufzustellen. Dabei steht ihnen ein weiter Ermessensspielraum zu. Es könnte durchaus den wohlverstandenen Interessen der Gemeinschaft entsprechen, durch das nächtliche Abschließen der Haustür ein Mehr an Sicherheit zu schaffen. Aber die Regelungen der Hausordnung müssen sich an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung messen lassen.

### Mögliche Verletzung der Verkehrssicherungspflicht

Im Falle des nächtlichen Abschließens der Haustür sind die Wohnungseigentümer aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gehalten, sicherheitsrelevante Belange zu berücksichtigen. Bei Notfällen dienen das Treppenhaus und die Haustür als Flucht- bzw. Rettungsweg. Ist dieser aber durch die abgeschlossene Haustür versperrt, besteht die Gefahr, dass

Bewohner, die im Brandfall das verqualmte Treppenhaus fluchtartig verlassen wollen, in eine akute Notsituation geraten. Umgekehrt würde das unverzügliche Erreichen einer Wohnung, z. B. für einen Notarzt, erschwert.

Eine Ermessensüberschreitung liegt somit vor, wenn das Verschließen der Haustür angeordnet wird, ohne dass gleichzeitig z. B. durch den Einbau eines sogenannten Panikschlosses das Öffnen der verschlossenen Haustür auch ohne Schlüssel ermöglicht wird.

Ihre Sicherheitsinteressen können die Wohnungseigentümer aber auch dadurch wahren, dass sie anstelle des „Verschließens“ der Haustür regeln, dass die Haustür zur Nachtzeit „geschlossen“, d. h. gerade nicht verschlossen, zu halten ist. ■

Rüdiger Fritsch



# Biologische Rohrreinigung

## Mit Mikroben gegen Ablagerungen

Die biologische Rohrreinigung ist für alle Abwässer mit organischen Bestandteilen geeignet, zum Beispiel Küchen- und Toilettenabwässer. Zu empfehlen ist der Einsatz nicht nur in Krankenhäusern, Hotels und öffentlichen Gebäuden, sondern auch in Mehrfamilienhäusern.

Organische Stoffe wie Fette, Fäkalien und Küchenabfälle können durch Verstopfungen in Abwasserleitungen große Schäden in Wohngebäuden anrichten und aufwändige Reinigungen oder Reparaturmaßnahmen nach sich ziehen.

Spezialisten der biologischen Rohrreinigung wie die Firma Adler siedeln Mikroben in den Abwasserleitungen an, damit diese sich von den abgelagerten organischen Stoffen ernähren, die über Spülen, Toiletten, Duschen oder

Fußbodenabläufe in das Rohrsystem gelangen. Die biologische Rohrreinigung ist einfach, kann vom Verwalter oder Hausmeister durchgeführt werden und erzielt Langzeitwirkungen von mehr als zehn Jahren.

### Prophylaxe in neuen Leitungen und Rohreiniger in älteren Leitungen

Die eingelassenen Mikroben bevölkern als Kleinstlebewesen die Rohrwände und verhindern Inkrustierungen. Sie bauen Altablagerungen ab, verbessern den Durchfluss und verringern die Gefahr von weiteren Verstopfungen. Zu den zahlreichen Vorteilen der biologischen Rohrreinigung in Liegenschaften gehört außerdem die Verbesserung der Durchlüftung, die mögliche Geruchsbelästigungen verhindert. ■

Wolfgang Adler



Foto: Adler Bio- und Wassertechnik

# Kooperation für die globale Energiewende

## LichtBlick bindet Tesla-Batterien in die Energiemärkte ein



Der amerikanische E-Auto-Hersteller will mit dem Grünstromanbieter LichtBlick Batterien für den Haushalt bauen. Bisher waren die Systeme zu teuer. Nun könnte der Schritt zur dezentralen Stromspeicherung gelingen.

Das Energie- und IT-Unternehmen LichtBlick und der Elektromobil- und Batteriehersteller Tesla haben eine globale Energie-Partnerschaft vereinbart. Ziel ist die intelligente Einbindung der neuen Tesla Powerwall Home Battery, eines wiederaufladbaren Lithium-Ionen-Akkus, in die Energiemärkte. Die Tesla-Batterien sind für Haushalte attraktiv, die selbst erzeugten Solarstrom optimal nutzen wollen. Das neue Produkt könnte den Beginn einer Zeitenwende in der Energiewelt markieren – weg von zentralem, in großen Kraftwerken produziertem und gespeichertem Strom hin zum „Kraftwerk Haus“.

### Preisrutsch für Solarspeicher

Die Powerwall Home Battery, die ab 3.000 US-Dollar erhältlich sein wird, ist deutlich billiger als alle bisherigen Batteriesysteme. Ihre reguläre Produktion beginnt noch in diesem Jahr. Der 18 Zentimeter dicke Stromspeicher könnte auch

dann nützlich werden, wenn sich smarte Energienetze mit schwankenden Tarifen ausbreiten. Denn mit ihm könnten die Kunden den Strom speichern, wenn er am günstigsten ist.

Da auch die Preise für die Solarzellen weiter sinken, wird die Kombination aus Photovoltaik-Anlage und Speicher für Hausbesitzer immer attraktiver.

### Vernetzung von Batterien im Schwarm

Über seine IT-Plattform SchwarmDirigent vernetzt LichtBlick außerdem lokale Erzeuger und Speicher und verbindet sie mit den Energiemärkten. Das Unternehmen betreibt in Deutschland bereits ein digitales Kraftwerk mit über eintausend lokalen Einheiten. Im Schwarm vernetzt, könnten die Tesla-Powerwall-Batterien künftig überschüssigen Wind- und Sonnenstrom aus dem Stromnetz aufnehmen und diesen Strom bei Flaute und Bewölkung im Gebäude nutzen oder wieder ins Netz einspeisen. Verbraucher, die ihre Batterien in den Schwarm integrieren, werden von LichtBlick an den Energiemarkt-Erlösen beteiligt. ■

Quelle: lichtblick.de



Fotos: Lichtblick SE

Ausgabe 04-2015

## 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.