
Haus- und Grundeigentümer-Verein
Kaiserslautern

Willkommen zur Mitgliederversammlung

16.10. 2015 - 18.00 Uhr
Alte Eintracht Kaiserslautern



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Schönheitsreparaturen, Mietrecht, Maklerrecht, Melderecht, ENEV:

Diese Rechtsänderungen 2015 müssen Eigentümer und Vermieter kennen

Referent: Jürgen Hammel

Rechtsanwalt

FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Mietrechtsnovellierungsgesetz 2014

■ Worum geht es?

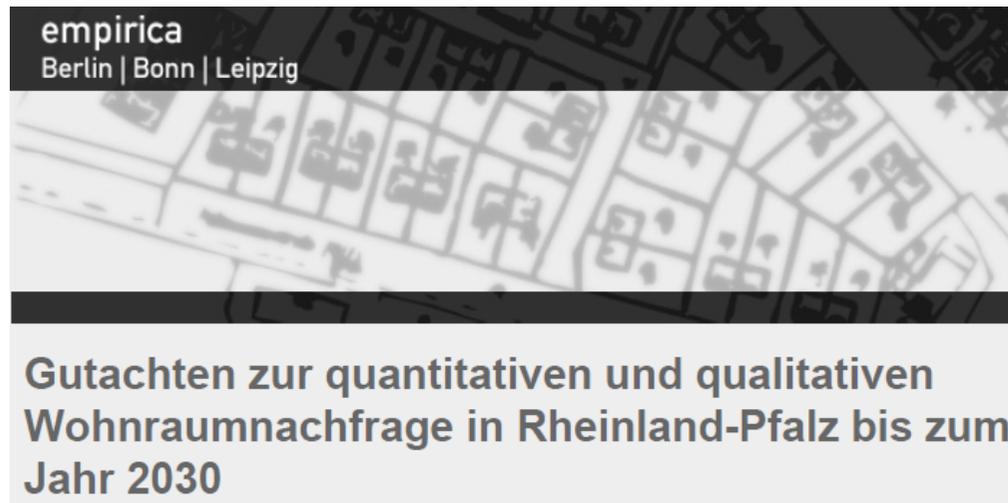
- Montag, 27.04.2015: Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt
- Konsequenzen:
 - Neuregelung der Wohnungsvermittlung durch Makler mit verbindlicher Wirkung ab 01.06.2015.
 - Ermächtigung der Länder, ab 28.04.2015 bezüglich der Mietpreisbremse Rechtsverordnungen auf Landesebene zu erlassen, die auch frühestens ab 01.06.2015 gelten können.
 - In RLP nur die Städte Landau, Mainz und Trier
 - Verordnung in Kraft seit 08.10.2015



Kappungsgrenze bei Bestandsmieten

Von der Mietpreisbremse zu unterscheiden ist die Senkung der Kappungsgrenze bei Bestandsmieten (20% → 15%) ab 13.02.2015 (bis 12.02.2020) für folgende vier Städte in RLP:

- Landau
- Mainz
- Speyer
- Trier



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

- Schönheitsreparaturen hat laut Gesetz der Vermieter zu tragen, indem die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit entsprechend zur erhalten ist - § 535 Abs.1 BGB



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

- ❑ Der BGH hat seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen geändert.
- ❑ Diese können nicht mehr formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, wenn die Wohnung
- ❑ unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben wurde,
- ❑ sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.
- ❑ Quotenabgeltungsklauseln sind laut BGH jetzt grundsätzlich unwirksam.
(BGH, Urteile v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13).



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

- Diese drei Entscheidungen sind nicht nur für neue Vertragsabschlüsse relevant, sondern **gelten auch für sämtliche bestehenden Wohnraummietverträge.**



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

■ Abgrenzung renoviert \leftrightarrow unrenoviert

- Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist.
- Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aufweist, die von einem Vormieter stammen.
- Allerdings muss der Vermieter die Räume nicht stets komplett frisch renovieren, um eine „renovierte“ Wohnung zu übergeben.
- Im Einzelfall kann es genügen, wenn er geringe Auffrischungsarbeiten ausführt. Außerdem sind solche Abnutzungsspuren unerheblich, die bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.
- Letztlich kommt es darauf an, ob die überlassenen Räume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.
- Dies ist eine Frage des Einzelfalls.
- Die Beweislast, dass unrenoviert übergeben wurde, trägt der Mieter.



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

■ Ausgleich für unrenovierte Wohnung

- Ein Ausgleich dafür, dass eine Wohnung unrenoviert an den Mieter übergeben wird, kann etwa darin bestehen, dass der Mieter für eine bestimmte Zeit nur eine reduzierte oder gar keine Miete zahlt.
- Dem BGH zufolge muss der Mieter so gestellt werden, als sei ihm eine renovierte Wohnung übergeben worden.
- Eine halbe Monatsmiete Nachlass bei drei renovierungsbedürftigen Zimmern reichte dem BGH nicht als angemessener Ausgleich.
- Wie dieser aussehen soll, hat der BGH nicht entschieden. Was letztlich als angemessener Ausgleich reicht, müssen die Gerichte erst noch entscheiden.



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

- ❑ Für den Fall, dass die Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters noch nicht fällig sind, sind in vielen Mietverträgen sogenannte **(Quoten-) Abgeltungsklauseln** enthalten. Diese sehen vor, dass der Mieter anteilige Renovierungskosten zahlen muss. Bislang hat der BGH solche Klauseln grundsätzlich, wenn auch in engen Grenzen, als zulässig erachtet, diese Auffassung aber im März 2015 aufgegeben.
- ❑ Nach neuer Rechtsprechung sind Abgeltungsklauseln generell unwirksam. Ein Mieter wird durch solche Klauseln unangemessen benachteiligt, weil bei Abschluss des Mietvertrages nicht klar ist, welche finanzielle Belastung auf ihn möglicherweise zukommt. Das gilt unabhängig davon, ob dem Mieter die Wohnung renoviert oder unrenoviert überlassen worden ist.



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

■ Folgen einzelner Vertragsklauseln (1)

- Das gesetzliche Transparenzgebot verbietet es dem Vermieter, den Mieter formularvertraglich zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen und außerdem zur Endrenovierung zu verpflichten.
- Ein derartiger **Summierungseffekt** ist mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren (BGH, Urteil vom 14.05.2003 – VIII ZR 308/02).
- Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt.



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

- Folgen einzelner Vertragsklauseln (2)
 - Die formularvertraglich dem Mieter überbürdete Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ist ferner unwirksam, wenn sie einen **starrten Fristenplan** ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung vorsieht (BGH, Urteil vom 23.6.2004 – VIII 361/03). Eine diesbezügliche Vereinbarung hat zur Folge, dass der Mieter auch in diesem Fall keinerlei Schönheitsreparaturen durchführen muss. Denn Fristenplan und Renovierungspflicht lassen sich nicht trennen.
 - Diese starre Fälligkeitsregelung benachteiligt den Mieter unangemessen und ist daher unwirksam, weil sie ihm ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlegt, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen.



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

■ Folgen einzelner Vertragsklauseln (3)

- Ist durch Formularvertrag vereinbart, dass der Mieter „nach Bedarf“ oder „bei Erforderlichkeit“ zu renovieren hat, so ist auch dies unwirksam, wenn dem Mieter bei Vertragsbeginn eine nicht renovierte Wohnung übergeben worden ist. Bei einer solchen Klausel (**Bedarfsklausel und Anfangsrenovierung**) muss der Mieter nämlich bei Vertragsbeginn renovieren, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Renovierungsbedarf besteht.
- Nach derzeit überwiegender Meinung entledigt sich der Vermieter mit einer **Freizeichnungsklausel** der Renovierungspflicht, ohne dass der Mieter diese Pflicht übernimmt. Vielmehr steht es im freien Belieben des Mieters, ob er Renovierungsarbeiten durchführt oder ob er sich mit „abgewohnten“ Räumen zufrieden gibt. Auch hier bleibt die zukünftige Rechtsprechung der einzelnen Instanzgerichte abzuwarten.



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

■ Schadensersatz und Rückforderung

- Will der **Vermieter** Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen geltend machen, muss er einige Voraussetzungen beachten:
- Wenn der Mieter aufgrund einer wirksamen Rückgabeklausel verpflichtet ist, bei Auszug zu renovieren, dies aber nicht macht, muss ihm der Vermieter eine Frist setzen. Erst wenn diese erfolglos verstrichen ist, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen.
- Hat der **Mieter** Schönheitsreparaturen ausgeführt, obwohl er hierzu nicht verpflichtet war, kann er vom Vermieter grundsätzlich Erstattung der Kosten verlangen. Dasselbe gilt, wenn der Mieter dem Vermieter ohne Rechtspflicht einen Abgeltungsbetrag gezahlt hat. Will der Mieter einen solchen Rückzahlungsanspruch geltend machen, muss er sich allerdings beeilen, denn diese **Ansprüche verjähren innerhalb von sechs Monaten ab Ende des Mietverhältnisses**.



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

- Mögliche Folgen der unwirksamer Vereinbarung bei laufendem Mietverhältnis ?
 - Derzeitige Diskussion:
 - Mieter kann Ausführung der Schönheitsreparaturen vom Vermieter auf dessen Kosten verlangen, also die Renovierung der Wohnung
 - Vermieter könnte nur verpflichtet sein, den anfänglichen Zustand wieder herzustellen



Schönheitsreparaturen (Der BGH und die Folgen)

- Handlungsempfehlung bei Neuabschluss:
 - Dokumentation des Renovierungs-Übergabezustandes der Wohnung durch Übergabeprotokoll
 - Aufnahme einer Freizeichnungsklausel bei unrenoviert übergebener Wohnung



Maklerrecht – Bestellerprinzip 1.6.2015

§ 2 Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

(1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1)



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)



■ Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

- Seit 01. Mai 2015 droht Bußgeld bei Nichtbeachtung

Ausnahmen gibt es z.B. bei denkmalgeschützten Gebäuden

Musterstadt:
3-Zimmer-Wohnung, 90 m²
Bj 1933, 3. OG, Fahrstuhl, Duschbad, Balkon, Parkett, Gas-ZH, EBK, Kalt: 500 €, NK 200 €, KT 1500 €, **Energieverbrauchsausweis, 80 kWh/(m² · a), Energieeffizienzklasse B, provisionsfrei**
Hans Mustermann, Musterstr. 35,
12345 Musterhausen, ☎ 1234567890
mustermann@online.de

**Immobilienangebote:
allgemein**

■ IMMOBILIEN

**Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)
Abkürzungsverzeichnis (lt. IVD Bundesverband)**

Seit dem 01.05.2014 gilt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV). Darin enthalten sind auch Pflichtangaben in Immobilienanzeigen (wie die Art des Energieausweises, Baujahr, Energieeffizienzklasse etc.).

1. Die Art des Energieausweises (§ 16a Abs. 1 Nr. 1 EnEV)
 - Verbrauchsausweis: V
 - Bedarfsausweis: B
2. Der Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m²a) (§ 16a Abs. 1 Nr. 2 EnEV), zum Beispiel 257,65 kWh
3. Der wesentliche Energieträger (§ 16a Abs. 1 Nr. 3 EnEV)
 - Koks, Braunkohle, Steinkohle: Ko
 - Heizöl: Öl
 - Erdgas, Flüssiggas: Gas
 - Fernwärme aus Heizwerk oder KWK: FW
 - Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnitzel: Hz
 - Elektrische Energie (auch Wärmepumpe), Strommix: E
4. Baujahr des Wohngebäudes (§ 16a Abs. 1 Nr. 4 EnEV)
Bj, zum Beispiel Bj 1997
5. Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§ 16a Abs. 1 Nr. 5 EnEV)
A+ bis H, zum Beispiel B

Die Verwendung der vorgeschlagenen Abkürzungen erfolgt auf eigene Gefahr, der Verlag übernimmt keine Gewähr.

RHEIN MAIN PRESSE



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Pflicht zur Außerbetriebnahme von
Standard- Öl- und Gasheizkessel

Stilllegungspflicht wenn älter als 30 Jahre
Stichtag 01.01.1985

Ausnahmen:

- Niedertemperaturheizkessel
- Brennwertkessel
- Anlage < 4 KW
- Anlage > 400 KW



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Nachrüstpflicht unzureichend gedämmter oberster
Geschossdecken

Maßstab: Einhaltung des Mindestwärmeschutzes

Mit der [»EnEV 2013](#) wurde eine neue Regelung eingeführt: Es sind bis Ende 2015 alle obersten Geschossdecken nachträglich zu dämmen, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz ($R < 0,9 \text{ m}^2\text{K/W}$) nach DIN 4108-2 erfüllen.

Ausnahmen:

Am 01.02.2002 bereits selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachweis kann geführt werden, dass die erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mess- und Eichgesetz - Anzeigepflicht

- **Neue Anzeigepflicht gilt für ab 1.1.2015 neue und erneuerte Geräte**

Vermieter müssen die zuständige Behörde (i. d. R. das Eichamt) darüber informieren, wenn sie ab dem 1.1.2015 neue oder erneuerte Messgeräte, wie beispielsweise Kaltwasser-, Warmwasser- oder Wärmezähler, in Betrieb nehmen.

Bei Nichtbeachtung der Anzeigepflicht droht ein Bußgeld von bis zu 20.000 €.

Die Meldung kann auch auf elektronischem Weg oder per Telefax erfolgen. Ebenso kann diese direkt über den Messdienstleister, der die neuen bzw. erneuerten Zähler auch geliefert hat, abgewickelt werden.

Zählerart	Eichfristen
Gaszähler	alle 8 Jahre
Kaltwasserzähler	alle 6 Jahre
Stromzähler	alle 16 Jahre
Wärmezähler	alle 5 Jahre
Warmwasserzähler	alle 5 Jahre



Mess- und Eichgesetz - Anzeigepflicht

- **Was muss ich als Messgeräteverwender ab dem 01.01.2015 bezüglich der Anzeigepflicht tun?**
 - Sie müssen die Verwendung neuer oder erneuerter Messgeräte innerhalb von 6 Wochen nach Inbetriebnahme Ihrer zuständigen Eichbehörde anzeigen.
 - Dazu nutzen Sie am besten die zentrale Meldeplattform (www.eichamt.de).
 - **Heizkostenverteiler nach Verdunstungsprinzip** sind keine „Messgeräte“ und fallen daher nicht unter das Mess- und Eichgesetz (AG Pankow (Urteil vom 1.7.2014, Az. 9 C 58/14))

Eingabeseite der Verwenderanzeige nach § 32 MessEG

 [Infoblatt Anzeigepflicht § 32 MessEG.pdf](#)

 [Übersicht-Anwendungsbereich-Ausnahmen-MessEG_MessEV.pdf](#)

Geräteart   Übersicht der möglichen Messgerätearten

Hersteller

Typbezeichnung

Jahr der Kennzeichnung Format JJ  [Infoblatt Kennzeichnung.pdf](#)

Messgeräteliste vorhanden Ich verwende weitere Messgeräte der o. g. Messgeräteart und halte eine aktuelle Liste mit den obigen Daten zu jedem Messgerät vor.

Anschrift desjenigen, der das Messgerät verwendet

Bundesland

(Firmen)Name

Straße Hausnr.

PLZ Ort

Mailadresse für die Eingangsbestätigung

Zustimmung ja Hiermit stimme ich zu, dass diese Daten gemäß § 32 MessEG erhoben und ausschließlich für die gesetzlich vorgesehenen Zwecke elektronisch verarbeitet werden.

 Senden



Neues Melderecht zum 01.11.2015

Ab 01.11.2015 (Fristverlängerung von ursprünglich 01.05.2015) muss eine **Vermieterbescheinigung** bei jeder An- oder Abmeldung beim Einwohnermeldeamt vorgelegt werden. Für Sie bedeutet das, dass Sie ab dem 01.11.2015 wieder gegenüber Ihrem Mieter eine solche Bestätigung ausstellen müssen. Dafür bleiben Ihnen nur maximal 2 Wochen nach dem Ein- bzw. Auszug Zeit.

Nur mit der Bescheinigung kann dann ein neuer Mieter gegenüber dem Einwohnermeldeamt seinen Ein- bzw. Auszug nachweisen und sich so ummelden.

Der Vermieter muss in der Bescheinigung folgende Angaben machen:

- Name und Anschrift des Vermieters
- Bestätigung, dass der Mieter ein- beziehungsweise ausgezogen ist mit Ein- bzw.
- Auszugsdatum
- Adresse der Wohnung in der der Mieter ein- beziehungsweise aus der der Mieter auszieht
- Name(n) der meldepflichtigen Person(en)

Stellt der Vermieter die Bescheinigung nicht oder nicht ordnungsgemäß aus, kann ihn das ein Bußgeld von bis zu 1.000 € kosten. Bei einer „Gefälligkeitsbescheinigung“, in der ein Einzug bestätigt wird, der nicht stattfindet, droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 €.



