

## NEWSLETTER 2tes Halbjahr 2015

### HAUSVERWALTUNG SEIGERSCHMIDT GmbH in Berlin

Am 17ten und 18ten September fand in Berlin die Deutsche Verwaltertagung statt. Auf dieser war die Hausverwaltung Seigerschmidt durch Herrn Sebastian Seigerschmidt vertreten.

Wichtige Themen waren unter anderem die Zukunft der Verwalterbranche. So ist der Trend zu erkennen, das ca. 35 % der Verwaltungen in Deutschland unter 1000 Einheiten verwalten. Diese werden in Zukunft aufgrund Gesetzesänderungen und ständigen Neuerungen eher weniger.

Ab 1200 Einheiten zählt man zu den mittleren bis Großverwaltungen. Hierzu zählt auch die Hausverwaltung Seigerschmidt GmbH.

Weitere Fachthemen waren das neue Bestellerprinzip sowie aktuelle Rechtsprechungen und vieles mehr.



Abgerundet wurde die sehr hochwertige Veranstaltung mit einer Abendgala.

Durch den neuen Input in diesen 2 Tagen aber auch durch neue Ideen aufgrund der zahlreichen Aussteller konnte wieder ein Mehrwert für die Eigentümer gewonnen werden.

Bild: Verwaltertagung Berlin

## NEWSLETTER 2tes Halbjahr 2015

### ALLGEMEINE INFORMATIONEN - BESTELLERPRINZIP

"Unter dem Begriff **Bestellerprinzip** wird in der [Bundesrepublik Deutschland](#) im Bereich der Immobilienwirtschaft eine Neuregelung der [Provision](#) für [Immobilienmakler](#) im Bereich der Wohnungsvermittlung diskutiert. Sie sieht vor, dass Wohnungsvermittler von denjenigen bezahlt werden sollen, welche die Leistung des Maklers bestellen. Im Koalitionsvertrag wurde das Bestellerprinzip aufgegriffen und vereinbart: „*Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können. Dabei gilt das marktwirtschaftliche Prinzip: wer bestellt, der bezahlt.*“<sup>[1]</sup>

Das Bestellerprinzip wurde im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG)<sup>[2]</sup> umgesetzt, welches durch das [Bundeskabinett](#) am 1. Oktober 2014 beschlossen und vom Bundesrat am 27. März 2015 gebilligt wurde. Das Gesetz tritt nach seinem [Art. 4](#) überwiegend am 1. Juni 2015 in Kraft. Im Rahmen dieses Novellierungsgesetzes wird daneben auch die sogenannte [Mietpreisbremse](#) umgesetzt, die die Mietpreissteigerung – gerade in [Ballungsräumen](#) – eindämmen soll."

Quelle Wikipedia 16.10.2015

### **Somit liegt für Sie der Vorteil darin, wenn Sie Ihre Wohnung vermieten möchten, dies über Immobilien Seigerschmidt abzuwickeln. Aber warum?**

Keiner kennt Ihre Immobilie so gut wie wir. Weiterhin endet bei uns nicht mit dem Vermitteln eines Mieters die Betreuung. Der Mieter ist nach Abschluss des Mietvertrags immer nicht in der Immobilie, die wir verwalten. Daher achten wir mit besonderem Augenmaß auf die Auswahl der richtigen Mieter.

Sprechen Sie uns an:

info@seigerschmidt.de  
www.seigerschmidt.de

## AKTUELLE RECHTSPRECHUNGEN

### Laden ist keine Gaststätte

**Eine Teileigentumseinheit, die laut Teilungserklärung als Laden dient, darf grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden.**

#### **Hintergrund**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von der Eigentümerin einer Teileigentumseinheit, eine in der Einheit befindliche Gaststätte nicht länger als bis ein Uhr nachts geöffnet zu lassen.

Die Teileigentümerin hat die Einheit, die in der [Teilungserklärung](#) als „Ladenraum“ bezeichnet wird, 1995 erworben, nachdem sie darin bereits seit 1989 als Pächterin eine Gaststätte betrieben hatte. Aktuell betreibt der Neffe der Eigentümerin in der Teileigentumseinheit eine Gaststätte. Diese ist jedenfalls seit 2007 bis in die frühen Morgenstunden geöffnet.

Im Mai 2011 fassten die Eigentümer einen inzwischen bestandskräftigen Beschluss, wonach „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis ein Uhr nachts geöffnet sein dürfen“. Die Hausverwaltung wurde beauftragt und bevollmächtigt, dies gerichtlich durchzusetzen.

Die WEG will die Teileigentümerin verurteilen lassen, die Gaststätte nicht nach ein Uhr nachts zu betreiben und offen zu halten.

#### **Entscheidung**

Der BGH gibt der WEG Recht.

Insbesondere ist der Anspruch der WEG, die Öffnung der Gaststätte nach ein Uhr nachts zu unterlassen, nicht verwirkt. Selbst wenn ein Unterlassungsanspruch hinsichtlich der Nutzung als Gaststätte vor ein Uhr nachts wegen der jahrzehntelangen Duldung verwirkt sein sollte, ist die Eigentümerin nicht so zu stellen, als diene ihre Teileigentumseinheit als Gaststätte. Die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs wegen der zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit schützt deren Eigentümer nämlich nur davor, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss, begründet aber nicht das Recht, neue nachteilige Veränderungen vorzunehmen. Um neue und qualitativ eigenständige Störungen geht es hier, weil die Gaststätte vor dem Jahr 2007 nicht in den Nachtstunden betrieben worden ist.

Hinzu kommt, dass eine Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung als Laden dient, grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden darf. Allerdings kann sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Entscheidend ist dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung zu dem vereinbarten Zweck typischerweise zu erwarten ist. Davon kann hier schon deshalb keine Rede sein, weil die Wohnanlage im Saarland liegt und Läden dort, anders als Gaststätten, nachts geschlossen sein müssen

(BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14)

❖ Rauchwarnmelder

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Vorgaben der Landes-Bauordnungen zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen.

Bundesland	Neu- und Umbau	Nachrüstung Bestand bis	Verantwortlich für Einbau im Bestand **	Verantwortlich für Betriebsbereitschaft
<a href="#">Baden-Württemb.</a>	X	31.12.2014	Eigentümer	Besitzer
<a href="#">Bayern</a>	X	31.12.2017	Eigentümer	Besitzer
Berlin				
Brandenburg				
<a href="#">Bremen</a>	X	31.12.2015	Eigentümer	Besitzer
<a href="#">Hamburg</a>	X	31.12.2010	Eigentümer *	Eigentümer *
<a href="#">Hessen</a>	X	31.12.2014	Eigentümer	Besitzer
<a href="#">Mecklenburg-Vorp.</a>	X	31.12.2009	Besitzer	Besitzer
<a href="#">Niedersachsen</a>	X	31.12.2015	Eigentümer	Besitzer
<a href="#">Nordrhein-Westf.</a>	X	31.12.2016	Eigentümer	Besitzer
<a href="#">Rheinland-Pfalz</a>	X	11.07.2012	Eigentümer *	Eigentümer *
<a href="#">Saarland</a>	X		Bauherr	Eigentümer *
Sachsen				
<a href="#">Sachsen-Anhalt</a>	X	31.12.2015	Eigentümer *	Eigentümer *
<a href="#">Schleswig Holstein</a>	X	31.12.2010	Eigentümer	Besitzer
<a href="#">Thüringen</a>	X	31.12.2018	Eigentümer *	Eigentümer *

Stand: Juni 2014 – Alle Angaben ohne Gewähr

\*) geht aus der Landesbauordnung nicht eindeutig hervor

\*\*\*) Bei Neubauten und umfangreichen Umbauten ist für den Einbau der Bauherr verantwortlich.

## **Darf ich die Rauchwarnmelder in meiner Wohnung selbst montieren?**

Für Eigentümer von selbst genutztem Wohnraum gilt: **Ja, natürlich!**

Auch Eigentümer von vermieteten Wohnungen dürfen Rauchwarnmelder in den eigenen Wohnungen einbauen!

Es gibt kein Gesetz und keine Vorschrift, die den Einbau von Rauchwarnmeldern regelt. Allerdings sollte man sich sicher sein, dass man weiß, was man tut. Schließlich handelt es sich um technische Geräte, die im Falle eines Brandes das Leben der Bewohner retten sollen. Ein "möglichst billiger" Rauchwarnmelder aus dem Baumarkt erfüllt diese Aufgabe vielleicht nicht optimal – vor allem dann nicht, wenn er nicht an der richtigen Stelle montiert und nicht richtig gewartet ist.

Dringlichkeit vorliegt, die Einhaltung der Ladungsfrist möglich bleiben. Da beide Voraussetzungen in diesem Fall nicht gegeben waren, wurde der Antrag zurückgewiesen.

Praxishinweis: Es passiert immer wieder, dass Wohnungseigentümern kurz vor der Versammlung, in der Regel wenn die Einladung mit der Liste der Tagesordnungspunkte auf dem Tisch liegt, weitere Punkte einfallen. Die nachträgliche Ergänzung der Tagesordnung erfordert jedoch einen enormen Aufwand, der sich nur bei wirklicher Dringlichkeit rechtfertigen lässt. Liegt jedoch ein Punkt besonderer Dringlichkeit vor, bedarf es keines Antrags von Seiten des Eigentümers. Denn die Verwaltung müsste in einem solchen Fall im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung den Tagesordnungspunkt - unter dann möglicher Abkürzung der Ladungsfrist - ohnehin aufnehmen.

Durch die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte ohne besonderen Anlass wird der Zweck der zweiwöchigen Ladungsfrist, nämlich den Wohnungseigentümern eine ausreichende Möglichkeit ihrer Vorbereitung zu gewähren, vielfach unterlaufen (LG München I, Urteil vom 16.05.2011 - 1 S 5166/11)

## **Ist ein Wartungsvertrag erforderlich und sinnvoll?**

In den Bauordnungen der meisten Bundesländer wurde die sogenannten "Sicherstellung der Betriebsbereitschaft" dem unmittelbaren Besitzer (in vermieteten Wohnungen also dem Mieter) übertragen..

Lässt der Vermieter die Instandhaltung durch einen Dritten durchführen, muss er darauf achten, dass dieser die Arbeiten fachgerecht durchführt. Der aktuelle 'Stand der Technik' bezüglich Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern ist in der DIN 14676:2012 beschrieben.

Quelle: rauchwarnmelder.eu