

# IMMOBILIEN INFO

12.01.2015

## Energiesparen 2015

Die Bundesregierung hat bei ihrer jüngsten Überarbeitung der Energieeinsparverordnung die Eigentümer von Bestandsgebäuden mit neuen Maßnahmen weitgehend verschont. Dennoch sind auch in diesem Jahr einige Fristen zu beachten, da bei einem Verstoß neuerdings ein Bußgeld droht.

### Austausch 30 Jahre alter Heizungen

Öl- und Gasheizungen, die im Jahr 1985 eingebaut wurden, müssen in diesem Jahr durch eine neue Heizung ausgetauscht werden. Ältere Heizungen mussten bereits vorher außer Betrieb genommen werden. Nicht betroffen sind Eigentümer von Niedertemperatur- oder Brennwertkesseln.

### Dämmung von Rohrleitungen

Eigentümer müssen bereits seit 2007 dafür sorgen, dass zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich in unbeheizten Räumen (z. B. im Keller) befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind. Die Stärke der Dämmung hängt vom Innendurchmesser der Rohre ab. Je größer der Durchmesser, desto dicker muss die Dämmung sein. Bei einem Verstoß gibt es jetzt hohe Bußgelder.

### Dämmung oberste Geschossdecken

Ist die oberste zugängliche Geschossdecke über beheizten Räumen zum kalten Dachboden hin nicht gedämmt, muss diese bis Ende dieses Jahres gedämmt werden. Anstelle der obersten Geschossdecke kann auch das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach eine Dämmung erhalten.

Die Nachrüstpflicht greift nicht, wenn die oberste Geschossdecke oder das darüber liegende Dach bereits den DIN-Mindestwärmeschutz erfüllen. Der Mindestwärmeschutz ist in der Regel bei Holzbalkendecken aller Gebäudealtersklassen gegeben und auch Decken in Massivbauweise ab Baualtersklasse 1969 erfüllen diesen Wert.

## Kontakt

Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7  
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330  
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de  
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

## Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

## Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

## Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:  
[www.hausundgrund-tuttlingen.de](http://www.hausundgrund-tuttlingen.de)

Ausnahmen von den Pflichten gibt es bei Häusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat. Dann greifen die Nachrüstpflichten erst bei einem Verkauf des Hauses. Der neue Eigentümer muss diese innerhalb von zwei Jahren erfüllen. Zudem müssen die Dämmpflichten nicht erfüllt werden, wenn die Aufwendungen durch die Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

### **Neues Meldegesetz erst zum 01.11.**

Zunächst auf den 01.05.2015 geplant, soll das erstmals bundesweit einheitliche Meldegesetz (BMG) erst zum 01.11.2015 in Kraft treten.

Das Wesentliche für Vermieter und Verwalter:

Wieder eingeführt wird die Meldebestätigung durch den Wohnungsgeber, um Scheinanmeldungen zu verhindern. Mit der Wiedereinführung der Vermieterbescheinigung gilt eine Mitwirkungspflicht der Vermieter bzw. Verwalter nach § 19 BMG.

Mieter und Eigentümer, die eine Wohnung beziehen oder verlassen, müssen ihren Wohnortwechsel innerhalb von zwei Wochen bei der zuständigen Meldebehörde anzeigen. Im Rahmen dieser Meldepflicht verlangen die Behörden ab 01.05.2015 eine Bescheinigung durch den Wohnungsgeber, um Scheinanmeldungen zu verhindern. Die Bestätigung über den Ein- oder Auszug muss innerhalb von zwei Wochen durch den Vermieter bzw. den von ihm beauftragten Verwalter ausgestellt werden. Die Bescheinigung kann sowohl in schriftlicher oder elektronischer Form erfolgen und muss der meldepflichtigen Person wie auch der zuständigen Meldebehörde direkt zur Verfügung gestellt werden.

Neben dem Namen und der Anschrift des Wohnungsgebers muss die Bestätigung die Anschrift der Wohnung, die Art des meldepflichtigen Vorgangs (Einzug oder Auszug), das Datum und den Namen der meldepflichtigen Personen enthalten.

Bei Unterlassung der Meldepflicht, Fristversäumung oder fehlender Vermieterbescheinigung droht dem Meldepflichtigen ein Bußgeld von bis zu 1.000 Euro. Dies trifft auch Eigentümer, die die Vermieterbescheinigung nicht oder nicht rechtzeitig ausstellen. Besonders teuer wird es, wenn eine Wohnanschrift für die Anmeldung eines Dritten angeboten oder zur Verfügung gestellt wird, obwohl der tatsächliche Bezug der Wohnung durch diesen nicht gegeben ist. Das Ausstellen von Gefälligkeitsbescheinigungen gilt als Ordnungswidrigkeit und kann mit bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

## Umlageschlüssel nach billigem Ermessen?

BGH, Urteil vom 05.11.2014, VIII ZR 257/13

Neue Möglichkeiten eröffnet der BGH im Wohnraumbereich. Im Vertrag war vereinbart, dass der Mieter Betriebskosten trägt und der Vermieter – wie gesetzlich vorgesehen – jährlich abrechnet. Weiter ist geregelt, dass mit der Abrechnung über die Betriebskosten der ersten Abrechnungsperiode der Vermieter den "Umlageschlüssel nach billigem Ermessen" festlegen darf.

Der Vermieter rechnet Kaltwasser, Abwasser und Müll nach Anzahl der Personen im Haushalt ab. Der Mieter hält dem entgegen, es sei gemäß § 556a Abs. 1 BGB nach Fläche abzurechnen.

Der BGH stellt sich auf die Seite des Vermieters. Der Vermieter habe den Umlageschlüssel wirksam festgelegt. Die Mietvertragsklausel sei wirksam. § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB (Umlage nach Fläche, sofern nichts anderes vereinbart) seien keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass die Vereinbarung eines einseitigen Leistungsbestimmungsrechts durch die Parteien unzulässig ist. Weiter sei eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist angesichts des Umstands, dass die einseitige Festlegung entsprechend §§ 315, 316 BGB nach billigem Ermessen zu erfolgen hat, nicht gegeben.

## IHR ANSPRECHPARTNER

### Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[af@anwalt-fuss.de](mailto:af@anwalt-fuss.de)

Jahrgang 1976  
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von  
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund  
Tuttlingen  
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

