



Hörl & Partner

Immobilienverwaltung



Pflicht zur Ausstattung mit Rauchwarnmelder im Bestand in Bayern Überlegungen für die Praxis

Einsatzbericht der Feuerwehr Langquaid (KEH) vom 08. Februar 2013:

Rauchmelder rettet älteres Ehepaar

Einem Rauchmelder ist es zu verdanken, dass es bei einem Zimmerbrand in Langquaid keine Verletzten oder sogar Tote gegeben hat.

Um kurz nach Fünf Uhr früh setzte eine defekte Heizdecke einen Sessel im Erdgeschoss in Brand. Es entstand dadurch eine starke Rauchentwicklung. Auch das Obergeschoss, in dem sich das Schlafzimmer befand, war sehr stark verraucht. Die Hausbesitzerin wurde durch den Rauchmelder auf den Brand aufmerksam gemacht. Bei Eintreffen der ersten Feuerwehrcräfte stand die ältere Ehefrau bereits am Fenster und wartete auf Hilfe, ihr Ehemann, der auf den Rollstuhl angewiesen ist, wartete ebenfalls im Schlafzimmer. Von zwei Atemschutztrupps wurde das Ehepaar mit Fluchthauben ausgestattet und über die Treppe ins Freie gebracht.

Ein dramatisches Szenario mit gutem Ausgang. Doch was wäre wenn dies in einem Mehrfamilienhaus (WEG) nach Ende der Nachrüstpflicht in Bayern (31.12.2017) passiert wäre und kein Rauchwarnmelder in der Wohnung gewesen und es gar zu Personenschäden gekommen wäre?

Leib und Leben wurde beeinträchtigt, der Staatsanwalt ermittelt!

Verantwortlich für die Ausstattung ist der Eigentümer, für die Kontrolle der Bewohner oder der Eigentümer!

(BayBO) – Doch welche Verpflichtung liegt bei der WEG und beim Verwalter?

Darf, kann oder muss die WEG(vertr. Durch den Verwalter) die Ausstattungs- und Kontrollpflicht an sich ziehen?

WEG darf Einbau von Rauchmeldern beschließen

Ist es rechtlich vorgeschrieben, dass Wohnungen mit Rauchmeldern nachgerüstet werden müssen, darf die Eigentümergemeinschaft deren Einbau beschließen. Die dann angebrachten Alarmgeräte gehören nicht dem einzelnen Eigentümer, sondern

sind Gemeinschaftseigentum der WEG. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit einem am 25.06 veröffentlichten Urteil vom 8. Februar 2013 (Az. V ZR 238/11).

Im Streitfall kamen die Eigentümer überein, die von der Bauordnung vorgeschriebenen Rauchmelder zu kaufen und einzubauen. Das Geld dafür wollten sie aus der Instandhaltungsrücklage nehmen. Zudem sollte ein Wartungsvertrag geschlossen werden, dessen Kosten auf die Eigentümer verteilt werden sollten. Einem der Eigentümer war das gar nicht recht, er beantragte beim Amtsgericht festzustellen, dass dieser Beschluss der WEG nichtig sei.

Nach einem Erfolg in erster Instanz blieb er im weiteren Verfahren mit seinem Ansinnen erfolglos, als letzter erteilte nun der BGH ihm eine Absage. Jedenfalls dann, wenn es entsprechende rechtliche Vorschriften gibt, steht die Beschlusskompetenz der WEG über den Einbau von Rauchmeldern nicht infrage. Dies ergibt sich daraus, dass die Einbaupflicht entweder als gemeinschaftsbezogene Verpflichtung anzusehen ist, oder aber die Gemeinschaft die Pflicht des Einzelnen an sich ziehen kann, wenn das Ergebnis im Interesse aller ist. (Text VDIV)

Inhalt

Rauchmelder

Neues Eichgesetz

Mietpreisbremse

Grundsteuererlass

Der Kommentar

Das neue Jahr beginnt, und schon ist man wieder drin im vollen Immobilienalltag als Eigentümer angekommen.

Die Trinkwasserüberprüfung liegt hinter uns, und nun gilt es Rauchmelder in allen Wohnungen einzubauen.

Dies sind nur einige Punkte mit dem sich ein Eigentümer beschäftigen muss. Und dazu ändern sich stetig die Gesetze im Bereich der Mietverwaltung und im Wohnungseigentumsrecht.

Man kann kaum den Durchblick bewahren...

Mit uns erfahren Sie aktuell, was in der Gesetzgebung und am Markt sich im Bereich der Immobilien und Verwaltung alles ändert. Somit sind Sie immer auf den neuesten Stand.



Ihr A. Hörl

Neue Objekte

St.-Veit-Straße / München

3 Wohneinheiten

8 Garagenstellplätze

Lindenstraße / Unterschleißheim

13 Wohnungen

17 Garagenstellplätze

Grosjeanstraße / München

3 Wohnungen

4 Garagenstellplätze

Königsseestraße / München

4 Wohnungen

4 Garagenstellplätze

Veranstaltungen

Frühjahrsshow in Eching

05/06 April 2014

Stand im Bürgerhaus - EG

Wir freuen uns auf Ihren

Besuch

Impressum

Herausgeber:

H&P Immobilienverwaltung GmbH

Bahnhofstraße 11b

85386 Eching

Kontakt

Tel.: 089 / 550 619 41

Fax: 089 / 550 619 42

info@hoerl-hausverwaltung.de

www.hoerl-hausverwaltung.de

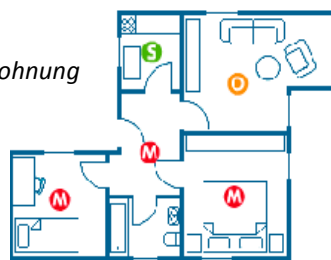
Redaktion: Alfons Hörl

Gestaltung: Betül Celik



Kleinwohnung

3-Zimmer-Wohnung



M Mindestschutz

pro Etage ein Rauchmelder im Flur, Kinder- und Schlafzimmer

O Optimaler Schutz

Wohnräume, Hobbyräume, Küchen mit Dunstabzug, Dachboden, Heizungskeller

S Sonderschutz

für die Küche Rauchmelder mit Stummschaltung

Neues Eichgesetz: Keine Harmonisierung der Eichfristen von Wasserzählern

Zum 1. Januar 2015 soll das neue Mess- und Eichgesetz in Kraft treten. Das „Gesetz zur Neuregelung des gesetzlichen Messwesens“ wurde vom BMWi in der letzten Legislaturperiode erarbeitet und bereits von Bundestag und Bundesrat verabschiedet. Es soll das bisherige Eichgesetz und die Eichordnung durch moderne Vorschriften ersetzen.

Die schnelle technische Entwicklung hatte eine Überarbeitung der bisherigen Gesetze und Verordnungen notwendig gemacht. Zukünftig sollen durch das einheitliche Gesetz Regelungen flexibler und einzelne Verfahren wirtschaftlicher gestaltet werden.

Allerdings lässt das neue Gesetz einen wichtigen Punkt unberührt: An den bisher unterschiedlichen Eichfristen für Warm- und Kaltwasserzähler wurde festgehalten. Seit dem 1. Januar 1993 beträgt die Gültigkeitsdauer der Eichung für Kaltwasserzähler sechs Jahre und für Warmwasserzähler fünf Jahre. Um weiterhin eine rechtssichere Abrechnung zu gewährleisten, müssen die Zähler der Geräte auch in Zukunft nach diesen Laufzeiten ausgetauscht werden. Das kritisiert der DDIV. Zukünftig müsste die gesamte Bandbreite der Inhalte überprüft werden, bevor eine Gesetzesänderung vollzogen wird. Eine Angleichung der Eichfristen wäre für Eigentümer wie Verwalter eine große Entlastung.

Das neue „Gesetz zur Neuregelung des gesetzlichen Messwesens“ wurde am 7. Juni 2013 vom Bundesrat gebilligt. Der Bundestag hatte es zuvor am 18. April 2013 beschlossen. (Text VDIV)

Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse im März, Wohngelderhöhung ab Herbst

Die Große Koalition will die angekündigte Mietpreisbremse zügig umsetzen. Bundesjustizminister Heiko Maas, SPD will bereits im März einen entsprechenden Gesetzentwurf vorlegen. Dies kündigte er vor wenigen Tagen an. Das Gesetz soll Bundesländer ermächtigen, Regionen für einen Zeitraum von 5 Jahren auszuweisen, in denen Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen nur maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Gleichzeitig kündigte die Regierung eine Wohngelderhöhung zum 1. September an. Die Mehrkosten dafür belaufen sich auf schätzungsweise 200 Millionen Euro pro Jahr. (Text VDIV)

50 Prozent Grundsteuererlass bei leerstehender Mietwohnung: Antragsfrist endet am 31. März

Noch bis zum 31. März 2014 können Eigentümer einen Grundsteuererlass für ihre leerstehenden Immobilien beim Finanzamt beantragen. Ist der Leerstand unverschuldet und dadurch der Ertrag in voller Höhe ausgefallen, so wird die Grundsteuer zur Hälfte erlassen. Ein Grundsteuererlass von 25 Prozent ist möglich, wenn die erzielte Jahreskaltmiete geringer ist als die Hälfte der ortsüblich erzielbaren Jahreskaltmiete bei vergleichbaren Objekten.

Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Vermietungseinheiten mit unterschiedlich hohen Marktmieten, so muss für jede Einheit einzeln geprüft werden, ob der Eigentümer den Leerstand zu verantworten hat. Dies entschied der Bundesfinanzhof mit einem Urteil vom 27. September 2012. (Text VDIV)