

Liebe Leserin, lieber Leser,

2011 war ein Jahr mit großen Umbrüchen. Als Verwalter durften wir im Frühjahr die Mammutaufgabe „Zensus“ stemmen. Die Auswirkungen der Finanzkrise werden uns wohl noch lange Zeit beschäftigen. Durch die Krise wird die BRD als sicherer Hafen für Geldanlagen angesehen. Einerseits bekommen wir dadurch aktuell so gut wie keine Zinsen, aber im Gegenzug sind Hypothekenkredite historisch günstig. Lesen Sie auf Seite 3, was dies für Immobilieneigentümer bedeutet.

Der Gesetzgeber kümmert sich aber nicht nur um milliarden schwere Hilfsfonds für notleidende EU-Mitgliedstaaten, sondern auch um unser aller Gesundheit. Das zeigt die Novelle der Trinkwasserverordnung, die – gerade eingeführt – schon wieder geändert werden soll, nur weiß keiner, wann und wie.

Eisige Verhältnisse auf dem Dach und in Beziehungen, darüber schreibt Rechtsanwalt Bernd Eppinger in dieser Ausgabe anhand aktueller Rechtsfälle aus der Immobilienpraxis.

Wir wünschen Ihnen in diesen turbulenten Zeiten einige ruhige Tage, ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Start ins Jahr 2012.

Ihre



Wolfgang Koezle



Thomas Brosi



Aus der Praxis

Lebensmittel Wasser – Änderungen der Trinkwasserverordnung

Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist zum 1.11.2011 novelliert worden. Dadurch ergeben sich für fast alle Gebäude, die öffentlich oder gewerblich genutzt werden, gravierende Änderungen. Bei Wohngebäuden reicht es schon aus, dass eine Wohnung vermietet ist, damit die neuen Regelungen angewendet werden müssen.

Eines der Hauptanliegen der novellierten TrinkwV ist die Bekämpfung von Legionellen. Diese Stäbchenbakterien kommen weltweit in Oberflächengewässern und in geringer Anzahl auch im Grundwasser vor und können sich in Warmwasserbereitungsanlagen von Gebäuden bei Temperaturen zwischen 30 und 45 Grad optimal vermehren. Steht Warmwasser längere Zeit in Rohrleitungen, besteht die Gefahr, dass die Legionärskrankheit ausgelöst wird.

Um das Risiko von Erkrankungen zu minimieren, werden Vermieter von Mehrfamilienhäusern und Eigentümer von Wohnanlagen mit vermieteten Einheiten zur Anzeige und Prüfung der Anlagen verpflichtet, sofern ein Warmwasserspeicher von mindestens 400 Liter Volumen vorhanden ist bzw. eine Warmwasserleitung vom Speicher bis zur Zapfstelle ein Wasservolumen von mindestens 3 Litern beinhaltet. Die zweite Randbedingung trifft bei praktisch jeder Anlage zu. Damit ein Überblick über den Bestand

an zentralen Warmwasserbereitungsanlagen in Mehrfamilienhäusern geschaffen wird, ist nach § 13 Abs. 5 TrinkwV unmittelbar nach Inkrafttreten der novellierten TrinkwV eine Bestandsanzeige des Hauseigentümers an das örtlich zuständige Gesundheitsamt vorgeschrieben.

Regelmäßige Pflichtuntersuchungen

Der weitaus aufwendigere Punkt ist die jährliche Untersuchung der Warmwasserbereitungsanlagen an mehreren repräsentativen Probeentnahmestellen. Dies hat durch zertifizierte Stellen zu geschehen. Wird der Grenzwert von 100 „koloniebildenden Einheiten“ pro 100 Milliliter Wasser überschritten, muss dies unverzüglich beim Gesundheitsamt angezeigt werden.

Die Mieter müssen nun jährlich über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers auf der Grundlage der jährlichen Untersuchungen (schriftlich oder durch Aushang) informiert werden und zudem darüber, ob in der



Trinkwasserverteilungsanlage eines Mehrfamilienhauses noch Bleileitungen vorhanden sind.

Vermieter von Mehrfamilienhäusern und Eigentümer von Wohnanlagen müssen sich auf die neuen Anzeige- und Prüfpflichten einstellen und diese ernst nehmen. Denn die Verantwortung des Wasserwerks für die Qualität des gelieferten Trinkwassers endet beim Übergabepunkt des Hausanschlusses, dem Wasserzähler. Ab hier sind die Hauseigentümer für die Wasserqualität bis zum letzten Zapfhahn verantwortlich.

Wir sind gewappnet

Wir haben uns bereits auf die neue Situation eingestellt: Die Anmeldung der Liegenschaften bei den zuständigen Gesundheitsämtern ist erfolgt. Da die Ämter teilweise noch nicht darauf vorbereitet sind, ist momentan noch keine Aussage möglich, wie die Gesundheitsämter mit den Meldungen umgehen werden.

Zudem haben wir Angebote bei den zertifizierten Laboren zur Durchführung der Untersuchungen angefragt. Ob in jeder Liegenschaft gesonderte Entnahmestellen eingebaut werden müssen, ist von den Laboren zu entscheiden. Offenbar genügt ein einfacher Wasserhahn nicht.

Bei Eigentümergemeinschaften wird dieses Thema in der nächsten Versammlung behandelt, bei Mietshäusern werden die notwendigen Schritte mit dem Eigentümer abgestimmt.

Unabhängig davon, dass die eigentliche Absicht sinnvoll ist: Bei der Erstellung der Novelle scheint der Überblick über das Machbare und den terminlichen Ablauf verloren gegangen zu sein, denn es zeigt sich schon jetzt, dass weder Ämter noch Labore oder Installateure ohne Übergangsfristen in der Lage sein werden, für Hunderttausende von Gebäuden die organisatorisch-technischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Novelle zu schaffen. Das Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat angekündigt, dass „in Kürze“ eine Änderung der Novellierung der TrinkwV verabschiedet werden soll. Es scheinen demnach einige Regelungen nachträglich auf einen späteren Zeitpunkt verschoben zu werden. Was tatsächlich eintreten wird, ist noch nicht bekannt. In jedem Fall werden auch nach einer nachträglich eingefügten Katerfrist die Vorschriften umgesetzt werden müssen.

Abkühlung: auf dem Dach oder in der Ehe

Fall 1: Dachlawine

Die Untermieterin eines Stellplatzes vor einem Haus hatte dort ihren Pkw abgestellt. Als eine Schnee- und Eislawine vom Hausdach das Fahrzeug beschädigte, verlangte sie vom Hauseigentümer Schadensersatz wegen fehlender Schneegitter und Warnhinweisen. Vor dem OLG Naumburg (2 U 34/11) hatte sie Pech: In der Vermietungskette Vermieter-Hauptmieter-Untermieter hat sie keine eigenen vertraglichen Ansprüche gegen den Vermieter. Schneefanggitter müssen nur angebracht werden, wenn sie ortsüblich oder durch Ortssatzung vorgeschrieben sind. Darum hatte der Vermieter nichts versäumt, im Schwarzwald hätte er aber z. B. ein Haftungsproblem gehabt.

Eine Verkehrssicherungspflicht hingegen hat der Hauseigentümer und hätte darum ein Warnschild anbringen müssen (OLG Frankfurt, 22 U 90/98). Dennoch ging das Gericht hier davon aus, dass das Mitverschulden der Fahrzeughalterin die Haftung des Hauseigentümers verdrängte: Die hohe Gefahr einer Dachlawine musste sich ihr geradezu aufdrängen wegen des andauernden starken Schneefalls, des hohen Schnees auf den Dächern, der Temperaturschwankungen und einer extremen Dachneigung. Dennoch sollte man sich als Vermieter nicht darauf verlassen, dass ein anderes Gericht von einem Autofahrer eine solche Grundintelligenz erwartet. Die Anbringung von Schneegittern ist der sichere Weg und schützt vor Risiken, auch für Leib und Leben.

Fall 2: Eheleute als Mieter

Häufig unterschreiben beide Eheleute einen Wohnungsmietvertrag. Sie erhoffen sich als Mieter beide die Vorteile aus dem Vertrag, vor allem den Kündigungsschutz. Der Vermieter hat auch gerne beide als Vertragspartner, weil ihm dann beide als Gesamtschuldner jeweils für die gesamte Miete haften. Kriselt es in der Ehe und einer der beiden zieht aus, kriselt es auch im Verhältnis zum Vermieter,

vor allem, wenn der bisher zahlende Ehegatte die Wohnung verlässt oder der unbeliebtere Teil der Familie zurückbleibt.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, denjenigen, der ausgezogen ist, aus dem Mietvertrag zu entlassen. Und selbst wenn der wegstrebende Ehegatte aus dem Vertrag entlassen würde, ist dazu die Zustimmung des verbleibenden Ehegatten nötig. Die Zustimmung

muss dieser nur erteilen, wenn ihm selbst dadurch keine Nachteile entstehen, was selten der Fall sein wird. Folge: Der abgängige Ehegatte muss weiter für die Miete aufkommen.

Aber Vorsicht für den Vermieter: Für eine Mietwohnung kann der Familienrichter bestimmen, dass nach der Scheidung ein von beiden Eheleuten eingegangenes Mietverhältnis von einem Ehegatten allein fortgesetzt wird. Denkbar ist sogar, dass mit einem Single ein Mietvertrag geschlossen wird, aber nach dessen Heirat, der Geburt von Kindern und Scheidung die Fortsetzung des Mietvertrages mit dem anderen, geschiedenen Ehegatten vom Familienrichter bestimmt wird (§ 5 Abs.1 S. 1 HausratsV). Der Familienrichter hat dabei aber die Interessen des Vermieters zu beachten und diesen beispielsweise gegen Mietausfall zu sichern, indem der andere Ehegatte auch zur Mietzahlung verpflichtet wird.



Schneegitter vorhanden?

Bernd Eppinger
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Familienrecht
Kanzlei Dr. Stimpfig, Eppinger
& Scherenbacher
Gaisburgstraße 21
70182 Stuttgart
Tel. (071 1) 248 47 990
Fax (071 1) 248 47 999
eppinger@raeses.de
www.raeses.de

Bernd Eppinger ist seit 1988
Rechtsanwalt. Er gehört zu den
bundesweit 150 vom FOCUS
(Nr. 22/2004) empfohlenen
Experten rund um das Familien-
recht. Seine Kanzlei mit Fachanwälten für Strafrecht,
Verkehrsrecht und Arbeitsrecht betreut seit über 20
Jahren Wohnungseigentümer und -gemeinschaften.



Elektronische Helfer: Projekt Genesis

Die Arbeiten eines Hausverwalters sind ohne EDV nicht mehr vorstellbar und auch nicht durchführbar. Die elektronischen Helfer sind aus Bereichen wie Buchhaltung, Abrechnung, Vorgangsbearbeitung, Schriftverkehr und Kommunikation nicht mehr wegzudenken.

Seit über 10 Jahren arbeiten wir in der Buchhaltung und bei der Erstellung der Abrechnungen mit der Software HausPerfekt. Über eine Vielzahl von Updates und erweiterten Versionen wurde das Programm an die sich immer wieder wandelnden Notwendigkeiten und rechtlichen Veränderungen angepasst. Jetzt wird eine neue Ära beim Softwarehersteller HausPerfekt aus Kre-

feld eingeläutet: Die neue Generation der Software mit dem Namen Genesis wurde schon bei uns installiert.

Für Sie ändert sich wenig

Die erste Umstellungsphase liegt hinter uns, die Datenbestände wurden auf das neue System angepasst und integriert und die Software installiert. Beim täglichen Arbeiten zeigt sich die Handhabung der Menüs und der Arbeitsabfolgen ähnlich wie bei der Vorgänger-Softwareversion. Auch für unsere Kunden ändert sich wenig. Das bewährte Druckbild und der optische Aufbau der Abrechnungen bleiben bestehen wie gewohnt.

Wir erwarten in nächster Zeit weitere Module, die die Verwaltungssoftware zukunftssicher machen. So steht die Implementierung eines Moduls für die Abarbeitung von Vorgängen und

Abläufen an, um durch einen sogenannten Workflow jeden Arbeitsschritt zu dokumentieren.

Auch ein Dokumentenmanagementsystem soll entwickelt werden um die Archivierung und den Zugriff auf Unterlagen und Notizen zu vereinfachen.

Demnächst: Telefonsoftware

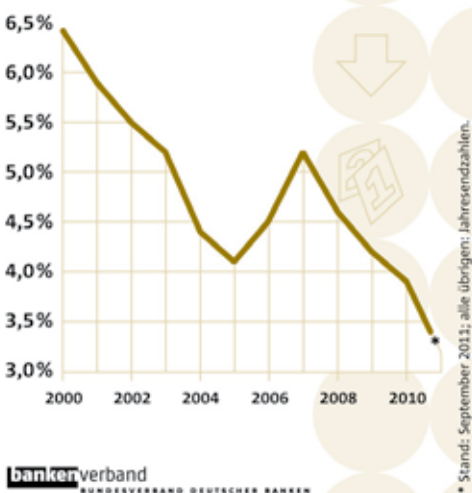
Die komplette Implementierung einer Telefonsoftware wird zurzeit ebenfalls an allen Arbeitsplätzen umgesetzt. Das macht bei geschätzten 150 bis 250 Telefonaten am Tag auch Sinn, da das Heraussuchen und Eintippen von Telefonnummern größtenteils entfällt und auch die Annahme von Gesprächen schneller vonstattengeht.



Grundsuld nicht vorschnell löschen

BAUFINANZIERUNG GÜNSTIG WIE NIE

Durchschnittlicher Effektivzins für Hypothekendarlehen mit 10 Jahren Zinsbindung



Wo Sparer sich mit historisch niedrigen Zinsen für Bundeswertpapiere begnügen müssen, haben Bauwillige gut lachen: Derzeit sind die Kreditzinsen für Baudarlehen so günstig wie noch nie, meldet der Bundesverband deutscher Banken.

Hypothekendarlehen mit zehn Jahren Zinsbindung waren im September 2011 zu Effektivzinsen von durchschnittlich unter 3,5 Prozent zu haben. Vor gut zehn Jahren lagen die Zinsen für Hypothekarkredite noch bei über sechs Prozent.

Immobilienbesitzer erhalten aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus günstige Kredite. Wer sein Hypothekendarlehen zurückgezahlt hat, sollte deshalb die Grundsuld nicht vorschnell löschen lassen. So können Haus- und Wohnungseigentümer ihren Kreditpielraum bei Bedarf wieder neu nutzen, beispielsweise für Modernisierungsmaßnahmen, Umbauten oder größere Reparaturen. Hypothe-

kendarlehen sind bei Zinsfestschreibungen auf zehn Jahre unter vier Prozent erhältlich, bei einer Festschreibung von fünf Jahren sogar für nur drei Prozent (Stand Mitte November 2011). Ratenkredite sind dagegen in der Regel deutlich teurer, ein Dispokredit auf dem Girokonto kann sogar das über Dreifache an Zinsen kosten.

Neues Auto oder Umschuldung

Was viele nicht wissen: Auch ein neues Auto oder eine neue Möbeleinrichtung kann grundsätzlich mit einem Hypothekendarlehen finanziert werden. Denn die Verwendung einer Hypothek ist nicht an das Eigenheim gebunden. Geld gibt es vielmehr für jeden Zweck. Auch eine Überprüfung vorhandener Kredite zur Umschuldung kann sinnvoll sein, da die eingesparten Zinsen für die Tilgung eingesetzt werden können. In einem solchen Fall sollte jedoch fachlicher Rat eingeholt werden, um die tatsächlich möglichen Einsparungen korrekt festzustellen.

Ruhige Ortsrandlage in Leonberg-Höfingen

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Gebäudes, das 1994 erstellt wurde. Die Wohnfläche von 75 m² verteilt sich auf drei Zimmer. Ein Wintergarten ist über zwei Zimmer zugänglich. Das Bad verfügt über eine Badewanne; es gibt ein separates WC. Die Ausstattung der vorhandenen Einbauküche ist baujahrestypisch, in gutem Zustand und im Kaufpreis enthalten. Das Gebäude wird kostengünstig mit einer Gaszentralheizung geheizt. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Gemeinschaftliche Nebenräume wie z. B. eine Waschküche sind vorhan-

den und können genutzt werden. Das Gebäude wird von einem Hausmeister- und Reinigungsservice betreut. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage und wird zurzeit noch von einem Mieter genutzt. Der Auszug des Mieters im Falle eines Verkaufs ist geregelt, die Wohnung kann also selbst genutzt werden. Die erzielbare Kaltmiete beträgt ca. 550 Euro (das entspricht einer Bruttorendite von etwa 6,0 %).

Der Verkauf erfolgt über uns. Der Kaufpreis beträgt 110.000 Euro zzgl. 3,57 % Provision inkl. der gesetzlichen MwSt.

Kontakt:
Frau D. Angar
07152 - 999 888
oder 07152 - 999 555
info@bv-hausverwaltung.de
info@kuprian-hausverwaltung.de

Objekt: 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten	Zustand: gut
Ort: Leonberg-Höfingen	Preis: 110.000 Euro
Lage: ruhig mit Aussicht ins Grüne	Provision: 3,57 %

Außenansicht



Aussicht



Grundriss



Impressum

Herausgeber:

Kuprian Hausverwaltungen GmbH

Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 555 · Fax 07152 - 999 88 77

B&V Haus- und Grundstücksverwaltungen GmbH

Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 888 · Fax 07152 - 999 88 77

Auflage: 3.500 Exemplare, Ausgabe 02/2011

Redaktion: PR hoch drei GmbH

Gestaltung: Sybille Nehring // Druck: Wiener & Friends GmbH

Bildnachweise: Seite 1: woodhacker / fotolia

Seite 2, „Recht“: Alexander Wurditsch / fotolia