

## Inhaltsverzeichnis

### Bau- und Architektenrecht

Die neue HOAI

### Fördermittelrecht

Zuwendungen zur Beseitigung von Hochwasserschäden

### Wohnungseigentumsrecht

Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum im WEG

### Datenschutzrecht

Das neue Bundesmeldegesetz

### In eigener Sache

Personalien:  
Frau Anke Uhlig

Bericht aus Fischen

Mandantentreffen 2014

## Mietrecht

### Die neue HOAI

Nach der kompletten Umstrukturierung der HOAI mit der Novelle 2009 wurde im Sommer 2013 bereits die nächste Änderung vorgenommen. Die HOAI 2013 ist nach der Zustimmung einer knappen Mehrheit des Bundesrates in der Sitzung vom 07.06.2013 am 17.07.2013 in Kraft getreten.

Die Änderungen am Verordnungstext scheinen auf den ersten Blick geringfügig, können im Detail aber zu deutlichen Änderungen in der Praxis führen.

Nachdem bereits mit der Novelle von 2009 die Honorarsätze um durchschnittlich 10 % angehoben worden waren, erfolgte nunmehr eine weitere Erhöhung der Honorare. Im Durchschnitt wurden jetzt die Honorare in nahezu

allen Leistungsbildern gegenüber den Honorartafeln von 2009 um ca. 17 % angehoben.

Wichtig für die Vertragsgestaltung sind die Änderungen in Grundleistungen der einzelnen Leistungsbilder. Hier sind teilweise deutliche Erweiterungen der Grundleistungen zu verzeichnen. So ist in Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) das Aufstellen eines Vergabeterminplans und das Ermitteln der Kosten auf der Grundlage eines vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisses aufgenommen worden.

In anderen Bereichen sind bisherige Grundleistungen zu Besonderen Leistungen geworden und demzufolge gesondert zu vergüten. So war bislang in der Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) das Überwachen der Beseitigung von Mängeln eine wesentliche Grundleistung. Nunmehr wird als Grundleistung nur noch die fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen entdeckten Mängel zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen geschuldet. Die Überwachung der Mangelbeseitigung (inklusive der Koordination und Abnahme der Mangelbeseitigungsarbeiten) ist nunmehr eine besondere Leistung und mit dem Honorar nach der HOAI nicht abgegolten.



Bei der Vertragsgestaltung ist daher darauf zu achten, dass der Leistungsumfang des Planers nicht ausschließlich an den Leistungsphasen nach der HOAI (genauer Anlage 10 zur HOAI) festgemacht wird, sondern die geschuldeten Leistungen exakt beschrieben werden.

Auf der anderen Seite wurden bisher vorhandene Diskrepanzen zum Werkvertragsrecht beseitigt. So war bislang für die Fälligkeit des Architektenhonorars nach der HOAI keine Abnahme notwendig. Dies wurde jetzt in § 15 Abs. 1 HOAI geändert. Die Abnahme des Architektenwerks erlangt so eine höhere Bedeutung und wird daher in Zukunft zu ausdrücklichen Abnahmeverlangen der Architekten führen.

Besonders kostenrelevant sind für die Unternehmen der Wohnwirtschaft die erneuten Änderungen bei der Honorarermittlung für Bauen im Bestand. Hier wurde in § 3 als Abs. 3 eine Regelung eingefügt, nach der bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten auch die mitzuverarbeitende Bausubstanz angemessen zu berücksichtigen ist. Eine ähnliche Regelung war bei der Novellierung 2009 entfallen. Die Regelung wird tendenziell zu höheren anrechenbaren Kosten und damit zu höheren Honoraren führen. Darüber hinaus wurde für den Fall, dass nicht im Rahmen des § 36 HOAI ein Umbauszuschlag vereinbart wird, eine neue Regelung geschaffen, nach der dann bei Umbauten oder Modernisierungen unwiderleglich vermutet wird, dass ein Zuschlag von 20 % ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad vereinbart ist.

Nach wie vor gilt, dass die HOAI nur Preisrecht regelt. Unterschreitungen der Mindestsätze führen nach wie vor zur Unwirksamkeit der Preisvereinbarung mit dem Ergebnis, dass der Architekt eine Vergütung nach Mindestsätzen verlangen und durchsetzen kann.

Es wird empfohlen, die eigenen Verträge gründlich zu überprüfen und gerade bei größeren Maßnahmen die Vertragsmuster an den jeweiligen Einzelfall und seine Besonderheiten anzupassen.

Martin Alter  
Rechtsanwalt

## Fördermittelrecht

### Zuwendungen zur Beseitigung von Hochwasserschäden

Zahlreiche Unternehmen der Wohnungswirtschaft waren und sind noch von den Folgen des Hochwassers im Jahr 2013 betroffen und müs-

sen teilweise erhebliche Schäden an Gebäuden und Grundstücken beseitigen lassen. Dies ist oftmals nur unter immensen Kosten und Eigenleistungen realisierbar, die auch schnell die wirtschaftliche Substanz eines Unternehmens gefährden können.



Daher hat der Freistaat Sachsen auf Grundlage der Sächsischen Haushaltsordnung am 03.09.2013 eine Richtlinie zur Gewährung von Zuwendungen zur Beseitigung der Hochwasserschäden 2013 (RL Hochwasserschäden 2013) erlassen (SächsABl. Seite 731). Diese regelt die Voraussetzungen sowie den tatsächlichen Ablauf der Zuwendungen bzw. Aufbauhilfen für Unternehmen, Private, Vereine, Kirchen und Träger öffentlicher Infrastruktur. Im Folgenden soll der Inhalt für Unternehmen als Zuwendungsempfänger kurz dargestellt werden.

1. Ausdrücklich genannt sind Unternehmen der Wohnungswirtschaft, einschließlich solcher mit kommunaler Beteiligung, sowie Genossenschaften.
2. Es muss eine unverschuldete Notlage vorliegen.
3. In der Regel werden nur Schäden ab einem Betrag in Höhe 5.000,00 € berücksichtigt.
4. Es muss eine Bestätigung der zuständigen Gemeindeverwaltung zur Schädigung sowie eine Stellungnahme des Landkreises bzw. der kreisfreien Stadt zur Notwendigkeit des Vorhabens vorliegen.
5. Zum Nachweis des Schadens ist das Gutachten eines unabhängigen fachkundigen Sachverständigen erforderlich. Die Kosten hierfür sind zuwendungsfähig.

6. Die Zuwendung erfolgt als nicht rückzahlbarer Zuschuss i. H. v. ca. 80 %. Auszahlungen finden gleichwohl nur als Erstattungen nach Belegeinreichung statt.
7. Bei Schadens- und Zuschussberechnung für beschädigte gebrauchte bewegliche Gegenstände sind in der Regel 30 % „neu für alt“ abzuziehen.
8. Ausnahmen: Stützmauern, Kraftfahrzeuge, Aufschüttungen/ Abgrabungen, ungenutzte/ unbewohnte Gebäude, zumutbare Eigenleistungen, eigene Arbeitsleistungen.
9. Spenden, Leistungen Dritter und Versicherungsleistungen haben Vorrang vor der Förderung und sind auch nachträglich hinzukommend anzurechnen.

Sollten Sie zu dem Schluss kommen, dass die obigen Voraussetzungen bei Ihrem Unternehmen erfüllt sein könnten, dürfte sich eine nähere Überprüfung einer etwaigen Zuwendungsmöglichkeit in gemeinsamer Zusammenarbeit lohnen.

Die Prüfung und Durchsetzung der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln ist ebenfalls Dienstleistung unserer Kanzlei für Ihr Unternehmen.

Gern unterstützen wir Sie bei der Beratung, Vorbereitung und Durchführung Ihres entsprechenden Antrages. Die hierfür erforderliche Antragsfrist endet am 31.12.2014.

Sebastian Tempel  
Rechtsanwalt

---

## Wohnungseigentumsrecht

### Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum im WEG

Die Zuordnung von Räumen bzw. Bestandteilen zum Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum bereitet in der Praxis immer wieder Probleme und ist auch in der Rechtsprechung nicht unumstritten. Ausgangspunkt aller Überlegungen bilden die §§ 1 und 5 WEG:

► **Zwingend** sind demnach Gemeinschaftseigentum:

- § 1 Abs. WEG: das Grundstück – hier können allenfalls Sondernutzungsrechte begründet werden.  
Praxisrelevanz: Stellplatz, Terrasse, Gartenanteil
- Räume oder Bestandteile, die nicht verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird, § 5 Abs. 1 Var. 1 WEG  
Praxisrelevanz: Wohnungseingangstür, BGH Urteil vom 25.10.2012, Az. V ZR 212/12
- Räume oder Bestandteile, die nicht verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, § 5 Abs. 1 Var. 2 WEG  
Praxisrelevanz: Fassade, Außenfenster, Dach
- für Bestand oder Sicherheit des Gebäudes erforderliche Teile, § 5 Abs. 2 Var. 1 WEG  
Praxisrelevanz: tragende Wand, Brandschutztür
- dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienende Teile, § 5 Abs. 2 Var. 2 WEG  
Praxisrelevanz: Treppenhaus, Heizungskeller

► **Fakultatives** Gemeinschaftseigentum ist demnach:

- was im Übrigen nicht zum Sondereigentum erklärt worden ist, § 1 Abs. 5 WEG  
Praxisrelevanz: Teilungserklärung einsehen
- was zum gemeinschaftlichen Eigentum erklärt worden ist, § 5 Abs. 3 WEG  
Praxisrelevanz: Teilungserklärung einsehen

Nicht immer sind aber die in den Teilungserklärungen vereinbarten Klauseln wirksam. So war bspw. in der oben zitierten Entscheidung des BGH vom 25.10.2013 zu Wohnungseingangstüren in der notariell beurkundeten Teilungserklärung eine Zuordnung der „Türen zum Treppenhaus“ zum Sondereigentum erfolgt. Grenzen die Türen an das Treppenhaus, dienen sie der Abgeschlossenheit – und zwar einheitlich ohne Trennung in Innen- und Außenseite oder Innenanstrich.

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden, so der BGH im Urteil vom 08.07.2011, Az. V ZR 176/10. Sondereigentum seien dann auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate, wenn dazu keine andere Vereinbarung erfolgt ist. Aus den Urteilsgründen geht zudem ebenfalls hervor, dass auch ohne diese Klausel in der Teilungserklärung von einer entsprechenden Zuordnung zum Sondereigentum auszugehen ist, sofern kein Sonderfall vorliegt. Mit einem solchen Sonderfall musste sich der BGH in dem streitgegenständlichen Urteil nicht befassen. Kritisiert wird in der Literatur seither insbesondere, dass die Frage der Eigentumszuordnung für den Fall offen bleibt, dass zum Funktionieren eines Systems der einzelne Heizkörper erforderlich ist oder sich Mängel an diesem auf die Gesamtanlage auswirken (evtl. bei der Einrohrheizung). Der BGH hat lediglich zu dem Fall geurteilt, dass Inkompatibilitäten zwischen Heizkörpern und Heizungsanlage durch Änderungen am System entstehen können und dieser Umstand dennoch nicht zu einer zwingenden Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum führt, da die Kompatibilität durch entsprechende Rücksichtnahmepflichten der Sondereigentümer, wie diese zum Anschluss und der Benutzung geeigneter Geräte zwingen, herbeigeführt werden kann.

Im Urteil vom 26.10.2012, Az. V ZR 57/12, hat der BGH sich nunmehr zu Versorgungsleitungen geäußert. Sofern diese wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, gehörten sie zwingend zum Gemeinschaftseigentum, soweit sie in dessen räumlichen Bereich verlaufen, und zwar selbst wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient.

Schwierig ist auch nach wie vor die Eigentumszuordnung an Doppelstockgaragen. Nach

dem Urteil des BGH vom 21.10.2011, Az. V ZR 75/11, bildet eine Doppelstockgarage einen Raum und ist sondereigentumsfähig. Wenn Hebebühne und Antrieb ausschließlich diese Doppelstockgarage betreiben, gehören sie zum Sondereigentum. Das LG München hat im Urteil vom 05.11.2012, Az. 1 S 1504/12, weitergehend ausgeführt, dass auch die Teile der Technik von Duplexparkern, die nur einem Duplexparker dienen und nicht für die Gesamtanlage erforderlich sind, sondereigentumsfähig sind.

Problematisch sind die Folgen, sofern der Verwalter einer Regelung in der Teilungserklärung vertraut, die sich als nichtig herausstellt. Das AG Dippoldiswalde hat im Urteil vom 25.04.2013, Az. 2 C 804/12, dem Verwalter schutzwürdiges Vertrauen zugebilligt. In der Teilungserklärung waren Doppelparker dem Sondereigentum zugeordnet worden. Der Verwalter hatte daraufhin einen Wartungsvertrag nur für die als unstrittiges Gemeinschaftseigentum zu bewertende Hebeanlage geschlossen. Die Eigentümer verlangten nach Eintritt von Schäden an anderen Teilen der Doppelparker Schadenersatz vom Verwalter. Nach Ansicht des Gerichts sei der beurkundende Notar, der selbst Eigentümer in der betroffenen WEG ist, verpflichtet gewesen, „die Aufhebung des Sondereigentums“ beschließen zu lassen.

Die Aufhebung des Sondereigentums hätten die Eigentümer mangels Beschlusskompetenz schon nicht beschließen können, ebenso wenig wie übrigens umgekehrt die nachträgliche Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum nicht beschlossen werden kann, BGH Urteil vom 11.05.2012, Az. V ZR 189/11.

Die Entscheidung des AG Dippoldiswalde ist nicht verallgemeinerungsfähig. Man mag ihr insoweit zustimmen, als die notariell beurkundete Teilungserklärung eine vertrauenswürdige Arbeitsgrundlage für einen juristisch nicht vorgebildeten Verwalter sein muss. Zumindest soweit jedoch der Bundesgerichtshof Grundsatzentscheidungen verkündet oder sich eine eindeutig herrschende Meinung in der Rechtsprechung zu einer Rechtsfrage herausbildet, ist dies zu beachten. Der Verwalter bleibt insoweit fortbildungspflichtig.

Noreen Walther  
Rechtsanwältin

---



### Das neue Bundesmeldegesetz

Der Bundestag hat am 28. Februar 2013 und der Bundesrat am 1. März 2013 das Bundesmeldegesetz beschlossen. Das Gesetz wurde am 8. Mai 2013 verkündet und wird am 15. Mai 2015 in Kraft treten.

Mit diesem Gesetz wird es bundesweit einheitliche und unmittelbar geltende melderechtliche Vorschriften für alle Bürger geben.

Im Wesentlichen gibt es folgende Neuregelungen:

- Sicherheitsbehörden erhalten länderübergreifend einen dauernden Online-Zugriff auf Meldedaten;
- Die Meldepflicht beim Aufenthalt in Hotels, Krankenhäusern, Heimen und anderen Unterbringungseinrichtungen wurde vereinfacht.
- Melderegisterauskünfte für Zwecke der Werbung und des Adresshandels sind nur mit Einwilligung der betreffenden Personen möglich;
- Wenn Melderegisterauskünfte zur gewerblichen Nutzung erfragt werden, ist Zweck der Anfrage anzugeben und die Melderegisterauskunft ausschließlich für diesen Zweck zu verwenden.
- Neu eingeführt wird die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der Anmeldung von Mietern, um Scheinmeldungen und damit verbundene Formen der Kriminalität wirksam zu begegnen.

#### Die Vermieterbescheinigung

Die Neuregelung führt eine neue Pflicht für Vermieter ein. Entsprechend § 19 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes ist der Vermieter verpflichtet, bei der An- und Abmeldung des Mieters bei der Meldebehörde mitzuwirken.

Der Wohnungsgeber hat dem Mieter den Ein- bzw. Auszug innerhalb von zwei Wochen (§ 17 Abs. 1 und 2) schriftlich oder elektronisch zu bestätigen.

Hintergrund dieser Regelung ist, dass Scheinmeldungen dadurch wirksam begegnet werden soll.

Dem Vermieter wird das Recht eingeräumt, sich durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon zu überzeugen, dass sich der Mieter bzw. meldepflichtige Personen bei der Meldebehörde an- oder abgemeldet haben.

Wird durch den Vermieter bzw. Wohnungsgeber die Bestätigung nicht oder nicht rechtzeitig erteilt, hat dies entsprechend § 17 Abs. 2 die meldepflichtige Person der Meldebehörde unverzüglich mitzuteilen.



Die vom Wohnungsgeber zu erteilende Bestätigung nach § 19 Abs. 1 hat entsprechend § 19 Abs. 3 folgende Angaben zu enthalten:

- Name und Anschrift des Wohnungsgebers
- Art des meldepflichtigen Vorganges mit Ein- bzw. Auszugsdaten
- Anschrift der Wohnung
- Namen der nach § 17 Abs. 1 und 2 meldepflichtigen Personen

Entsprechend § 19 Abs. 5 kann die Meldebehörde vom Eigentümer der Wohnung Auskünfte über Personen verlangen, die bei ihm wohnen oder gewohnt haben.

Nach § 19 Abs. 6 ist es dem Vermieter verboten, eine Wohnungsanschrift einem Dritten zur Verfügung zu stellen.

Im Bundesmeldegesetz wurden auch die Ordnungswidrigkeiten und Bußgeldvorschriften geregelt (§ 54).

Ordnungswidrig handelt, wer

- Wohnanschriften Dritten zur Verfügung stellt oder anbietet,
- den Ein- oder Auszug nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig bestätigt,
- die Bestätigung von einem nicht dazu berechtigten ausgestellt wird.

Das Bußgeld bewegt sich nach Maßgabe des § 54 Abs. 3 bis zu 50.000,00 € bei zur Verfügung stellen von Wohnanschriften gegenüber Dritten und bis zu 1.000,00 € bei der nicht oder nicht rechtzeitigen Ausstellung der Bestätigung.

Dietmar Strunz  
Rechtsanwalt

### In eigener Sache

### Frau Anke Uhlig



Frau Anke Uhlig, geboren 1980, beendete ihre schulische Ausbildung 1998 mit dem Abitur. Im Anschluss hieran begann sie eine Ausbildung zur Rechtsanwaltsfachangestellten, welche sie im Jahre 2001 erfolgreich abschloss.

Seitdem arbeitete Sie für insgesamt 12 Jahre als Rechtsanwaltsfachangestellte in einer kleinen Anwaltskanzlei in Chemnitz. Von 2006 bis 2008 absolvierte Frau Uhlig erfolgreich die Aufstiegsfortbildung zur geprüften Rechtsfachwirtin.

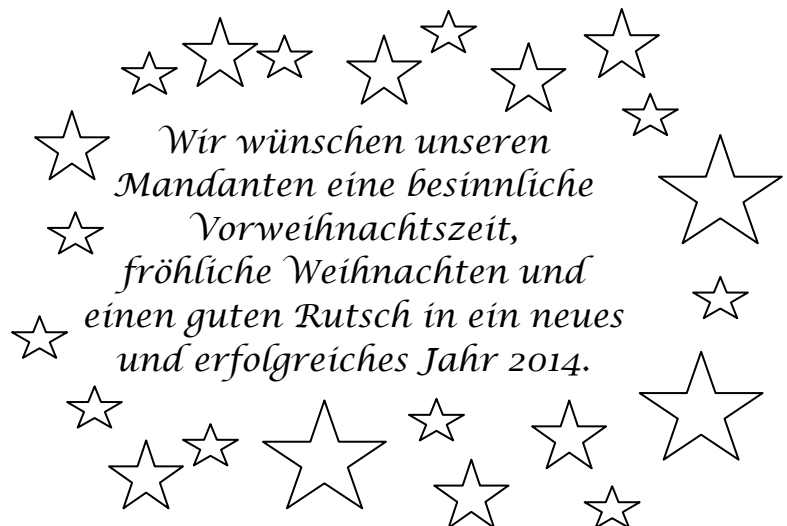
Seit Oktober 2013 ist Frau Uhlig in unserer Kanzlei in den Bereichen Buchhaltung und Zwangsvollstreckung tätig.

### Bericht aus Fischen

Auch in diesem Jahr war die Kanzlei wieder durch Frau Rechtsanwältin Walther bei den Fachgesprächen zum Wohnungseigentumsrecht vertreten. Der Schwerpunkt lag auf Fragen in Zusammenhang mit der Verwaltung durch die Gemeinschaft sowie der Funktion, Aufgaben und Haftung des Verwalters. Neben den rechtlichen und praktischen Problemen beim Verwalterwechsel wurden auch die Darstellung der Instandhaltungsrücklage sowie die Möglichkeiten der Ansammlung weiterer Rücklagen, insbesondere im Hinblick auf Finanzierungsengpässe zum Jahresbeginn diskutiert.

### Mandantentreffen 2014

Das 20. Mandantentreffen findet am 15.05.2014 und 16.05.2014 in Lichtenwalde statt.



**STRUNZ ♦ ALTER**  
RECHTSANWÄLTE