



**Sehr verehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,**

mit dieser Information dürfen wir Sie auf bereits beschlossene und anstehende Gesetzesänderungen – Ihr Immobilieneigentum betreffend – aufmerksam machen, hier ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Partiiell werden durch die zusätzliche Übertragung von Aufgaben auf die Eigentümergemeinschaft Kostenpositionen geschaffen.

**A. Mindestlohngesetz (seit 01.01.2015 in Kraft)**

Der Gesetzgeber verlangt aktuell den Nachweis für bestehende Beschäftigungsverhältnisse, dass das Mindestlohngesetz eingehalten ist – die Verpflichtungen betreffen den Arbeitgeber (Wohnungseigentümergeinschaft). Die Umsetzung des MiLog erfordert folgende Tätigkeit:

- a) Dokumentation der Arbeitszeit (Anfang – Pause – Ende) innerhalb von 7 Tagen nach Leistungserfüllung (Verwalter hat die Dokumentation zu begleiten und zu prüfen).
- b) Archivierung dieser Dokumentation für mindestens 2 Jahre

Folgender Zusatzaufwand entsteht für Eigentümergemeinschaften (Aufwand Steuerberater oder Hausverwaltung): Anschreiben Hausmeister; Entwurf Meldeformular; Einrichtung Internetarchiv; Telefonischer Support. Jährlich wiederkehrende Arbeiten: Kontrolle Meldungseingang; Mahnwesen – Umsetzungserinnerung, ggf. Ablage in Printform mit Kontrolle; Archivierung; Löschung Archiv alle 24 Monate – der Zeitaufwand monatlich ist mit ca. 13 – 15 Minuten kalkuliert.

**B. Umsetzung des Mess- und Eichgesetzes (seit 01.01.2015 in Kraft)**

Am 01.01.2015 ist das neue Mess- und Eichgesetz (MessEG) mit der dazugehörigen neuen Mess- und Eichverordnung (MessEV) in Kraft getreten. Gegenüber der bisherigen Rechtslage haben sich Änderungen ergeben, durch die einige neue Pflichten auf Eigentümer, Vermieter und Immobilienverwalter zukommen, denn typischerweise werden durch Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften eichpflichtige Messgeräte u.a. zur Erfassung und Abrechnung der Betriebskosten genutzt. Die damit im Zusammenhang stehenden Probleme sind derzeit naturgemäß rechtlich weitgehend ungeklärt. Die nachfolgenden Ausführungen sollen somit eine erste Orientierungshilfe geben.

**1. Verbot der Verwendung ungeeichter Messgeräte gem. § 37 MessEG**

Um u.a. zu verhindern, dass Vermieter sowie Wohnungseigentümergeinschaften die vorhandenen Messgeräte nach Ablauf der gesetzlichen Eichfristen von 5 bzw. 6 Jahren weiter zur Abrechnung der Betriebskosten benutzen, regelt § 37 MessEG ein ausdrückliches Verbot der Verwendung ungeeichter Messgeräte. Verstöße



hiergegen können nun als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 50.000,00 EUR geahndet werden (§ 60 Abs. 1 Nr. 14, § 60 Abs. 2, § 31 Abs. 1 MessEG).

### **2. Anzeigepflicht gem. § 32 MessEG**

Zur besseren Kontrolle des Verbots der Verwendung ungeeichter Messgeräte wurde die Anzeigepflicht des § 32 MessEG neu eingeführt.

### **3. Übertragung der Verpflichtung der Anzeige**

Mit relativ geringem Aufwand kann die Verpflichtung der Anzeige der eichpflichtigen Messgeräte dem Abrechnungsdienst übertragen werden. Für Ihre Eigentümergemeinschaft organisieren wir diese Lösung hier ohne Kostenaufwand unsererseits.

Tipp: Ihre Hausverwaltung wird die Organisation der Gesetzesänderung für die Gemeinschaft vornehmen – hier durch Beauftragung des zuständigen Abrechnungsdienstes. Kosten für den Service Hausverwaltung fallen hier nicht an.

### **C. Änderung des Meldegesetzes (seit 01.11.2015)**

Der Gesetzgeber hat zum 01.11.2015 eine Bescheinigung des Vermieters bei Aus- oder Einzug eingeführt. Diese Bescheinigung ist innerhalb von 14 Tagen nach Wechsel dem zuständigen Amt vorzulegen. Die Unterlassung ist bußgeldbewehrt (bis zu Euro 1.000,--).

Tipp: Beauftragen Sie ein professionelles Maklerunternehmen mit der Vermietung – gute Firmen sollten die Meldung als Service für den Auftraggeber durchführen.

Neue Regelung voraussichtlich ab November 2016 – Wohnungsgeberbestätigung bei Auszug soll abgeschafft werden:

Nach Ankündigung des Gesetzgebers soll die Pflicht des Vermieters, dem Mieter den Auszug zu bescheinigen, entfallen. Der beschlossene „Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesmeldegesetzes und weiterer Vorschriften“ der Bundesregierung sieht vor, dass Vermieter nur noch beim Einzug eine Bestätigung ausstellen müssen. Der Entwurf wurde dem Bundesrat zur Stellungnahme vorgelegt.