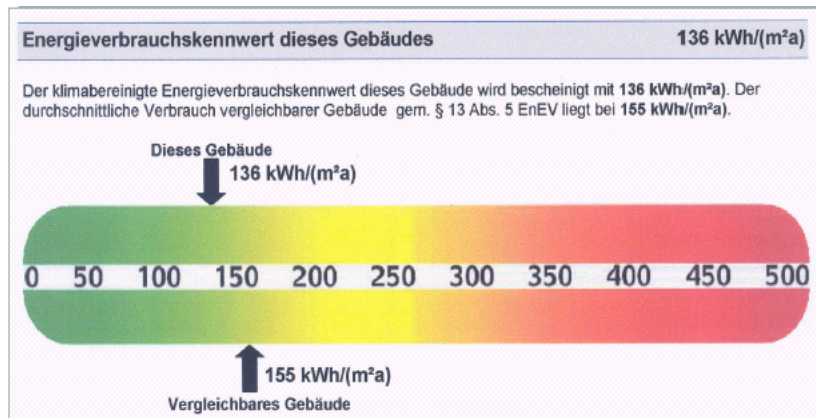


Der Energiepass kommt

Wer ab dem 04.01.2006 eine Eigentumswohnung verkaufen oder neu vermieten will, muss einen Gebäudeenergiepass des Hauses vorlegen. Das hat der Gesetzgeber beschlossen. Mit einer Art Klassifizierung ähnlich wie bei Waschmaschinen kann man dann ablesen, wie hoch die zu erwartenden Energiekosten der Wohnung sein werden. Für den Käufer oder Mieter wird diese Information seine Entscheidung erheblich beeinflussen.

Vermietung gefördert und die übrigen Eigentümer brauchen keine Schadenersatzforderung zu fürchten.

Für die Berechnung gibt es zwei grundsätzlich verschiedene Ansätze: Die Berechnung kann „bedarfsbezogen“ oder auch „verbrauchsbezogen“ durchgeführt werden. Die zweite Variante ist für bestehende Gebäude relativ einfach und kostengünstig umzusetzen. Hierbei werden im wesentlichen die bisher



Mit dem Energiepass setzt die Bundesregierung eine EU-Richtlinie um. Ziel dieser Aktion ist die Verbesserung der Energieeffizienz in den Mitgliedstaaten und damit die Verringerung des CO₂-Ausstosses in die Atmosphäre.

Wir werden uns rechtzeitig um die Beschaffung des Energiepasses für ihre Eigentümergemeinschaft bemühen. Auf diese Weise wird der Verkauf oder die

verbrauchten Wärmemengen ins Verhältnis zu den beheizten Flächen gesetzt. Aus dem daraus berechneten Wärmeverbrauch pro m² Wohnfläche kann man dann im Vergleich zu anderen Mehrfamilienhäusern ablesen wo man steht. Da sich die Experten noch nicht über die Berechnungsmethode einig sind, kann über die Kosten dafür lediglich spekuliert werden. Wir sind selbstverständlich bestrebt, der kostengünstigsten Vari-

Wohnungseigentums-gesetz wird novelliert

Wichtige Änderungen sind vorgesehen

Die Jahrhundertentscheidung des BGH vom 20.09.2000 zum „Zitterbeschluss“ hat nicht den erhofften Rechtsfrieden gebracht. Viele neue Fragen und Probleme sind aufgetaucht. Die Rechtsprechung hat auf vieles auch nach vier Jahren noch keine befriedigende Antwort gefunden. Daher erwägt die Bundesregierung eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

ante den Vorzug zu geben. Die Gespräche mit den möglichen Anbietern laufen zur Zeit.

Wem gehören die Heizkörperventile?

Wohnungseigentümer fragen sich gelegentlich: Welche Gebäudeteile gehören allen gemeinsam und welche einem allein. Die Abgrenzung von Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum bestimmt darüber, wer die Kosten von Instandsetzungen zahlen muss. Das OLG Hamm (**Az. 15 W - 320/00**) musste einen sehr speziellen Fall klären. Es ging um die Thermostatventile an Heizkörpern. Wem gehören sie? Ganz klar: Es handelt sich um Gemeinschaftseigentum, dessen Reparaturkosten sich alle Eigentümer teilen. Übrigens:

WEV Rainer Thumm informiert:

Der Heizkörper selbst gehört, wenn nichts anderes vereinbart wurde, zum Sondereigentum; somit haben wir es bei einer Sache mit verschiedenen Eigentumsqualitäten zu tun. Quelle: <http://www.mietrb.de/mietrb0404aufsatz.pdf>



Heizkörperventile wie auf diesem Bild gehören lt. Rechtsprechung zur Regelanlage der gemeinschaftlichen Heizungsanlage und gehören zum Gemeinschaftseigentum.

II. BV ändert sich

Wie bereits in der letzten Ausgabe berichtet, hat die Bundesregierung die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) ab 2002 geändert. Dabei wurde u. a. die Verwaltungsgebühr ab 2005 an den Preisindex aller privaten Haushalte auf der Basis Oktober 2001 (102,0) zu Oktober 2004 (106,6) gekoppelt. Wie wir soeben vom Ministerium für Städtebau und Wohnungen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen erfahren, werden auch die Verwaltungskosten gemäß §§ 26 und 41 an die allgemeine Preisentwicklung angepasst. Die Beträge für die Verwaltung von Mietwohnungen ändern sich ab Januar 2005 auf 240,37 € und für Eigentumswohnungen auf 287,40 €. Ob und inwieweit sich dies für Ihre Gemeinschaft auswirkt, können Sie an Hand Ihres Verwaltungsvertrages prüfen. Die Anpassung an die Preisentwicklung war dringend erforderlich und wird auch in dieser Form weitergeführt. Sie hilft den Verwaltungsunternehmen, ihre Aufgaben im Interesse ihrer Mieter und Eigentümer besser wahrzunehmen.

Betriebskostenabrechnung im Wohnungseigentum

In fast allen Standard-Mietverträgen sind die Betriebskosten nach Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (ab Jan. 2004: Betriebskosten-Verordnung BetrKV) auf den Mieter abgewälzt, d.h. neben der Grundmiete zu zahlen.

Um den Vermietern die Weitergabe der Betriebskosten zu erleichtern, haben wir in unseren WEG-Jahresabrechnungen die darin enthaltenen umlegbaren Betriebskosten besonders gekennzeichnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Grundsteuer nicht von der Eigentümergemeinschaft gezahlt, sondern von der Kommune direkt vom jeweiligen Miteigentümer erhoben wird. Diese Kosten sind also noch dazu zu addieren.

Der Verwalter wird für die Wohnungseigentümergeinschaft gewöhnlich nur die gesetzliche Einzahlungs-Auszahlungsrechnung anwenden. Er wird also nur die Zahlungsein- und -ausgänge des laufenden Jahres abrechnen. Gegenüber dem Mieter ist aber nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen. Um die Vermieter zu unterstützen, warten wir die Endabrechnungen der Gas- und Wasserversorger ab. Daraufhin bezahlen und verbuchen wir die Heizungs- und Wasserkosten bereits nach dem tatsächlichen Verbrauch. Auf diese Weise können die Vermieter die Betriebskosten entsprechend dem Mietrecht korrekt mit ihren Mietern abrechnen.

Anmerkung:

Unserer Erfahrung nach, bezahlen fast alle Wohnungseigentümer die Reparaturen an ihren Heizkörperventilen selbst. Auf diese Weise möchten sie Ärger mit ihren Miteigentümern vermeiden. Dazu kommt, dass bei vermieteten Wohnungen der Mieter häufig gemäß Mietvertrag die Reparaturen an den Ventilen bis zu einem bestimmten Betrag selbst übernehmen muss.

Lebenspartner zählt bei Versammlung als Eigentümer

Sieht die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentumsanlage vor, dass die Eigentümer sich in der Eigentümerversammlung, durch ihren Ehegatten, andere Miteigentümer oder den Verwalter" vertreten lassen dürfen, so ist ein nichtehelicher Lebensgefährte nicht generell von der Vertretung ausgeschlossen.

(OLG Köln, 16 Wx 200/03) (hst)

Quelle Newsletter RDM-NRW

Verwaltungsbeiratspflichten

Der Verwaltungsbeirat macht sich Schadensersatzpflichtig, wenn er Weisungen der Wohnungseigentümersammlung schuldhaft missachtet. Der Verwaltungsbeirat hat gemäß § 29 Abs. 3 WEG nicht nur die Prüfung der rechnerischen Schlüssigkeit der Verwalterabrechnung vorzunehmen, sondern - zumindest stichprobenweise - auch deren sachliche Richtigkeit zu kontrollieren durch Prüfung der Belege (insbesondere Kontoauszüge). Die einzelnen Mitglieder des Verwaltungsbeirats haften als Gesamtschuldner.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24. September 1997, 3 Wx 221/97

Prüfung zum Immobilienfachwirt bestanden

Das mehr als 2-jährige Aufbaustudium unseres Mitarbeiters, Kostja Kruse, am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum hat sich gelohnt. Erfolgreich hat er vor der IHK Köln die Abschlussprüfung zum Immobilienfachwirt abgelegt. Mit seinem profunden Fachwissen trägt er wesentlich dazu bei, die Qualität unserer Verwaltung weiter zu verbessern und unseren Kunden noch mehr Rechtssicherheit zu bieten. Gratulation!