

# Zu Hause Sein

Ausgabe 1/2006

GWVB mbH

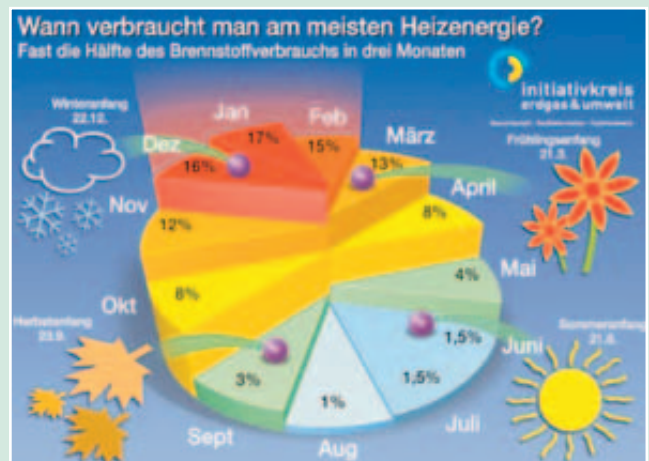
## Wann verbraucht man am meisten Heizenergie?

Die Energiekosten der deutschen Verbraucher sind im vergangenen Jahr auf neue Höchststände gestiegen. Heizöl stieg um 18 %, Gas um 12 %, und die Strompreise in der Folge erhöhten sich um 4 %. Ein Ende ist nicht in Sicht. Energiekonflikte spitzen sich immer weiter zu, wie die Gaspreispolitik Russlands gegenüber der Ukraine und Georgien offenbart. Dies alles zeigt: Der Handlungsbedarf ist groß. Für uns als Großenhainer Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft geht es darum, die eigenen Wohnungsbestände energetisch für Sie zukunftsfähig zu machen. Neue und bekannte Technologien sind zu prüfen und trotz erhöhter Investitionskosten einzusetzen.

### Betriebskosten jetzt abfedern Vorauszahlungen den steigenden Kosten anpassen

Die sich vertuernden Energiekosten haben in der Abrechnung der Nebenkosten zur Folge, dass zahlreiche Mieter erhebliche Nachzahlungen für 2005 tätigen müssen. Die Energiepreise werden auch zukünftig steigen, vgl. S. 5 Mitte. Die seitens der GWVB vorzunehmende An-

passung mit Abrechnung 2005 könnte jedoch für 2006 nicht ausreichen. Deshalb ist es ratsam, beginnend ab März einen erhöhten Betrag mit der bisherigen Miete zu leisten. Unsere Mitarbeiter helfen Ihnen bei der Ermittlung eines angemessenen Betrages.



Quelle: www.bauzentrale.com

## INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeines **2**

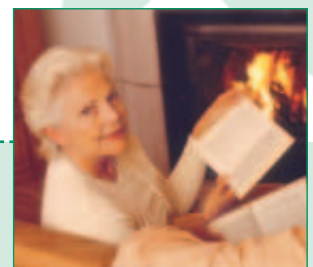
Die Veränderung ist das Beständige! **3**

Betriebskostenbarometer **4**

Betriebskosten **5-8**

Urlaubszeit **9**

Wohneigentumsrecht **10-11**



## Bewährt!

hat sich unser – für unsere Mieter kostenlos – Thermometer/Hygrometer.

Die Schimmelmeldungen an unserem Haus haben sich bei vielen, die dieses Gerät zum Einsatz bringen, verringert oder treten gar nicht mehr auf.

*Nutzen auch Sie unser Angebot. Es lohnt sich auch für Sie!*



Hygrometer

## Mieter muss Einzugs- ermächtigung erteilen

Eine Formalklausel in einem Wohnungsmietvertrag, die den Mieter verpflichtet, ein Konto zu eröffnen, eine Bankverbindung zu benennen und eine Einzugsermächtigung zu erteilen, benachteiligt den Mieter nicht unangemessen und ist daher grundsätzlich wirksam, sofern der Gegenstand der von dem Einzug betroffenen Forderungen im Mietvertrag klar beschrieben ist.

(LG Köln, Urteil vom 16.05.2002)

## Mietzahlung

Lässt ein Mieter nach Räumung der Mietwohnung dort noch einige Gegenstände zurück, endet der Mietvertrag noch nicht. Der Vermieter hat dann so lange einen Anspruch auf Zahlung des vereinbarten Mietzinses, bis der Mieter die in der Wohnung verbliebenen Gegenstände komplett entfernt hat.

Gleiches gilt auch, wenn der Mieter zwar rechtzeitig alle Gegenstände ausgeräumt, dem Vermieter jedoch nicht die Schlüssel zur Wohnung zurückgegeben hat.

(LG Köln I, S331/95)

## EMPFANGSBESTÄTIGUNG für ein digitales Thermometer / Hygrometer

Ich / Wir (Namen der Mieter \*) .....

wohnhaft (Straße, Hausnummer \*) .....

01558 Großenhain,

sind Mieter der GWVB mbH im Eigenbestand und haben ein digitales Thermometer / Hygrometer mit Minimal- und Maximalfunktion empfangen.

Ich / Wir sind für die Pflege und Wartung einschließlich Batteriewechsel selbst verantwortlich.

Dafür ist das Thermometer / Hygrometer auch bei einem eventuellen Wohnungswechsel unser Eigentum.

Diese Empfangsbestätigung ist Bestandteil meines / unseres Mietvertrages.

Großenhain, den .....

Mieter

Mieter

\*bitte in Blockbuchstaben ausfüllen

## Sommerzeit – Grill- und Partyzeit



Der erhöhte Drang nach Entspannung und Ausgelassenheit - gerade in der Sommerzeit - ist allgemein verständlich, erfordert jedoch in einem Mietshaus gegenseitige Rücksichtnahme.

So können Lärm und Rauchschwaden vom Grill zur Beeinträchtigung der Wohnqualität der Nachbarn führen. Auch wenn Garten- und Grillfeste auf dem Balkon in richterlichen Augen Ausdruck der Geselligkeit sein können und von den Nachbarn zumindest von Zeit zu Zeit hingenommen werden müssen, sollte die Geruchsbelästigung auf ein Minimum beschränkt werden.

Störungen der Nachtruhe nach 22.00 Uhr durch laute Musik, Tanz und schrille Gespräche sind nicht mal ausnahmsweise erlaubt! Deshalb wird empfohlen, bevor Würstel und Bier eingekauft werden: Bitte dem Nachbarn Bescheid geben.

Generell ist im Sommer zu bedenken, dass auch Geräusche durch Fernseher, Radio und Unterhaltung durch die geöffneten Fenster in die Öffentlichkeit dringen. Auch hier wird um angemessene Zurückhaltung gebeten.

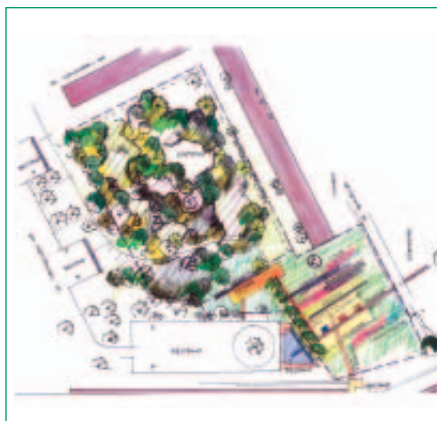
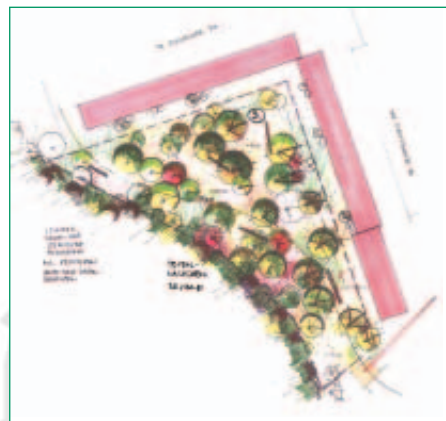
## Die Veränderung ist das Beständige!

Liebe Leserin,  
lieber Leser;

die SZ, Regionalausgabe, berichtete am 17./18.12.2005 unter der Überschrift „Sparen bis zur Selbstaufgabe“ über die Bemühungen unseres Hauses, dringend benötigte Investitionsmittel durch Veränderungen bei uns selbst zu erschließen. Der Artikel ist übrigens auf unserer Homepage [www.gwvb.de/](http://www.gwvb.de/) Presse nachzulesen. Die bei uns eingesparten Gelder sind deshalb so notwendig, weil wir die Hauptlast des Stadtumbau Ost tragen. Allein 435 Wohnungen sollten bis Ende 2010 abgerissen werden. Bis Ende 2005 haben wir 426 Wohnungen vom Markt genommen und unsere Verpflichtung im Rahmen der Alt-schuldenhilfe/Stadtumbau Ost bis auf 9 Wohnungen erfüllt. Viele glauben, dass wir mit den ausgereichten Fördermitteln für Abriss den Verlust ausgleichen können. Jeder Wirtschaftswissenschaftler wird aber etwas anderes sagen, da bestehende Verträge erfüllt werden müssen und laufende Lasten bei Wegfall von Mieteinnahmen stehen. Hier sollen beispielsweise nur die Kosten des Wärmeversorgers, Grundsteuer und Pflege des Grüns auf rekultivierten Flächen genannt sein. Deshalb begannen wir bereits 2003 schrittweise, technisch-

organisatorische Maßnahmen einzuleiten, da ersichtlich wurde, dass das Jahr 2005 ggf. für uns schwierig werden könnte. Wir wollten ein berechenbarer Partner bleiben. Erste Ergebnisse unserer Maßnahmen und Lösungen bezeugen mit unserer „schwarzen Null“ im Jahresergebnis 2004 sowie das vorläufige Ergebnis des Jahres 2005, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Schließlich müssen wir mit den Verlusten des Abrisses unseren (wieder) aufgelaufenen Instandhaltungsstau abbauen. Für Firmen der Region hat dies etwas Gutes. Durch Aufträge – 2004 und 2005 wurden allein ca. 77 % aller Aufträge an die Region vergeben – konnten Arbeitsplätze gesichert werden! Unsere bisherigen Investitionen reichen jedoch momentan nicht aus. Deshalb brachte sich ein Teil der Mitarbeiter ein, welche ihre Gehaltsvorstellungen an den Großenhainer Markt und eben nicht an Tarifvorstellungen anpassten. Diese Konzeption der Sicherung regionaler Arbeitsplätze werden wir auch in Zukunft konsequent betreiben. Auch damit bleiben wir ein zukunftsfähiger, verlässlicher, wettbewerbsfähiger und sicherer Partner für unsere Mieter und Eigentümer.

Dr. Reimitz  
Geschäftsführer



Im vergangenen Jahr wurde durch die GWVB unter anderem die Umgestaltung an der Albert-Schweizer-Straße und der Dr.-Simmelweis-Straße geplant



**FILMGALERIE**  
AM FRAUENMARKT

Jeden Montag in der Filmgalerie  
Am Frauenmarkt Großenhain:  
**„Der besondere Film“**

**März – Mai 2006**

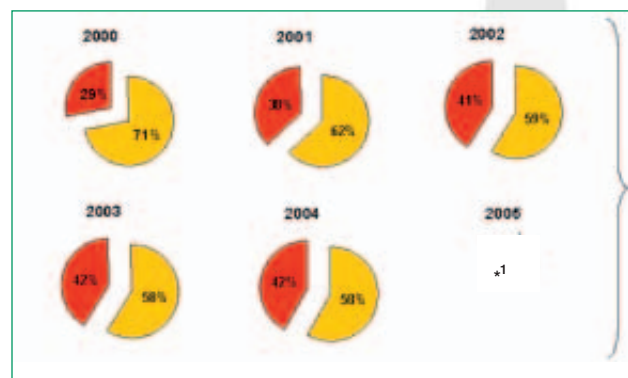
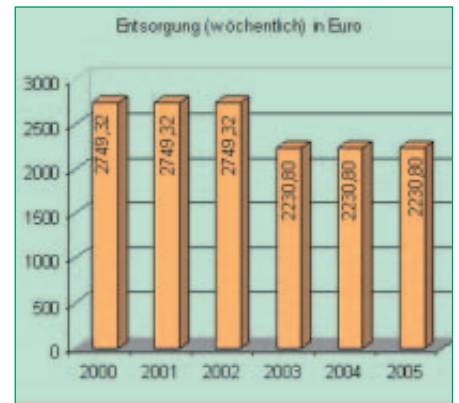
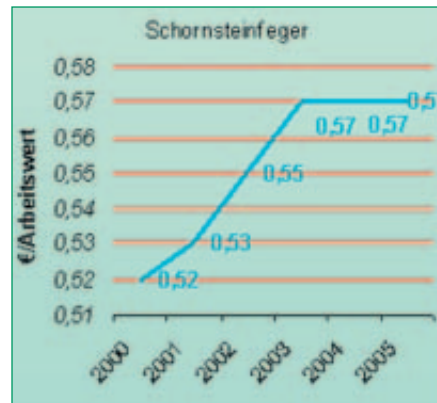
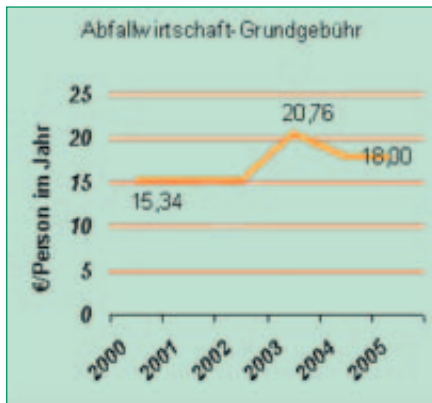
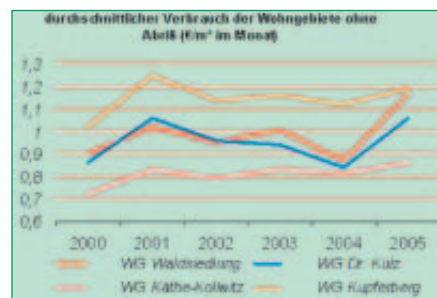
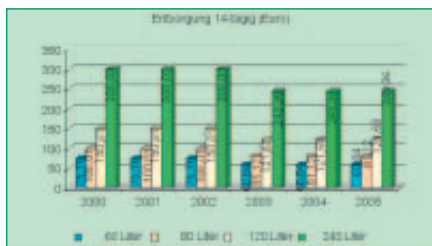
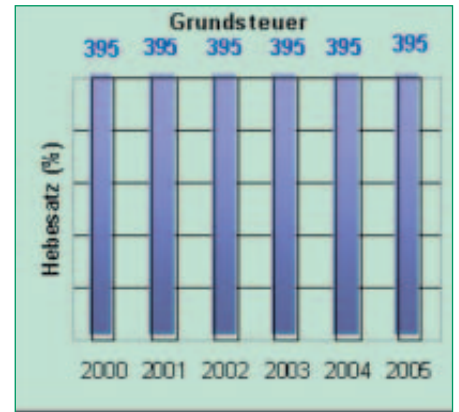
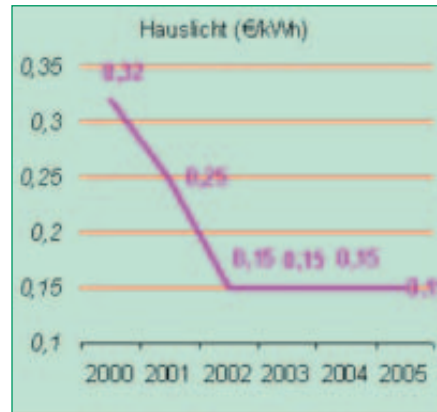
Programm:	
Die Reise der Pinguine	06.03.
Wie im Himmel	13.03.
L'Auberge Espagnole - 2	20.03.
Broken Flowers	27.03.
Hotel Ruanda	03.04.
The Statement	10.04.
Alles ist erleuchtet	17.04.
Match Point	24.04.
Der letzte Trapper	01.05.
Paradise Now	08.05.
Der Fischer und seine Frau	15.05.
Der große Diktator	22.05.

In unserer Filmreihe „Der besondere Film“ bieten wir Ihnen anspruchsvolle Filme abseits des normalen Angebots. Es werden aktuelle Filme bis Klassiker gezeigt – die Sie in der Filmgalerie selten gesehen haben.

Sonderveranstaltungen für Schulen innerhalb dieses Filmangebots auf Anfrage. Wünsche, Anregungen und Kritik hinsichtlich dieser Filmreihe nehmen wir gern entgegen.

Am Frauenmarkt · 01558 Großenhain  
Telefon 0 35 22 - 52 59 10

# Betriebskostenbarometer



Anteil der Heizkosten (rot) an den Gesamtbetriebskosten

\*1 Zum Redaktionsschluss lagen noch nicht alle Werte vor.

## Betriebskosten

### Höhere Mehrwertsteuer – höhere Wohnkosten

Obwohl auf Kaltmieten keine Mehrwertsteuer entrichtet werden muss, wird die Wohnkostenbelastung durch die Mehrwertsteuererhöhung um drei Prozent auch für alle Mieter merklich spürbar werden. Die Betriebskosten, die zwischen 30 und 50 Prozent der Wohnkosten ausmachen, würden sich durch diese politische Entscheidung verteuern. Das hätte eine weitere Mehrbelastung bei den Heiz- und Wasserkosten zur Folge. Darüber hinaus würden sich alle weiteren umlegbaren Kosten der Wohnung wie Strom, Kabelanschluss bis hin zur Gartenpflege und Schneeberäumung, die mit einer Mehrwertsteuer belegt sind, erhöhen.

Hiervon wären Familien mit Kindern wieder deutlich mehr betroffen, da sie einen größeren Raumbedarf und höhere Verbräuche haben. Einkommensschwache Haushalte, die vielfach in geringer ausgestatteten Wohnungen leben müssen, hätten zudem noch höhere Kosten für Energie und Wasser und würden so zusätzlich belastet, ohne die Möglichkeit zu haben, den Mehrkosten auszuweichen.

### Vermieter haftet nicht für höhere Heizkosten

Der Vermieter haftet nicht für höhere Heizkosten, die einem Mieter entstehen können, wenn um ihn herum niemand wohnt. Das hat jetzt das Amtsgericht Halle entschieden. Begründung: Wird nebenan oder einen Stock tiefer nicht geheizt, kann es passieren, dass mehr Wärme verloren geht und somit höhere Heizkosten anfallen.

(Urteil Amtsgericht Halle,  
AZ: 96 C 5306/03)

### 100 Euro mehr verheizen

Einer Prognose des Statistischen Bundesamts in Wiesbaden zufolge steigen im laufenden Jahr die Preise für Erdgas um 9,1 % und für Heizöl um satte 34,1 %. Der starke Anstieg hat zur Folge, dass jeder Privathaushalt durchschnittlich 100 Euro mehr für die warme Stube ausgeben muss als im Vorjahr. Zu diesem Ergebnis kam der Verband der Haus- und Grundbesitzer Haus & Grund. Daraus ergibt sich eine Mehrbelastung der Volkswirtschaft in Höhe von 3,8 Milliarden Euro. Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft fordert deshalb, auf Strom, Gas und Heizöl den ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 7 % anzuwenden.

### Kritik am Betriebskosten- spiegel des DMB

Am vom Deutschen Mieterbund (DMB) am 1. Dezember 2005 vorgestellten bundesweiten Betriebskostenspiegel hat der GdW (Verband der Wohnungswirtschaft) wegen fehlender Repräsentativität und Aussagekraft Kritik geübt. Der Betriebskostenspiegel suggeriere eine vergleichbare Bedeutung wie ein Mietspiegel. Bei diesem handele es sich jedoch um ein gesetzlich begründetes Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ein qualifizierter Mietspiegel werde nach wissenschaftlich gesicherten Grundsätzen unter Beteiligung der jeweiligen Kommune, sowie der Vermieter und Mieterverbände aufgestellt. Diesem Anspruch werde der Betriebskostenspiegel nicht gerecht.

Die Vielzahl von Einflussfaktoren, wie das Baujahr, das Alter der Heizungsanlagen und der Grad der Wärmedämmung, die objektspezifisch, lageabhängig und regional bedingt seien, machten es unmöglich, differenzierte bundesdurchschnittliche Vergleichswerte zu bilden. Die Spannbreiten der einzelnen Betriebskostenarten variierten sehr stark. Der Betriebskostenspiegel sei deshalb völlig ungeeignet, Rückschlüsse auf die

Angemessenheit der Betriebskosten in den Wohnanlagen oder Verwaltungseinheiten zu ziehen.

### Drahtlos ablesen – so geht's. Die Abrechnung wird sicherer und schneller.

Die neue Technik hat gleich mehrere Vorteile. Der andere Frequenzbereich (868 MHz) ist für die Zwecke der Datenübertragungs- und Sicherheitstechnik reserviert, das heißt zum Beispiel, der Heimelektronik ist nach wie vor der Bereich von 433 MHz vorbehalten. Die Datenübertragung ist im neuen Frequenzbereich also noch sicherer und komprimierter möglich, dieselbe Datenmenge kann nunmehr in wesentlich kürzerer Zeit übertragen werden. Das spart Energie und erhöht somit die Leistungsfähigkeit der Gerätetechnik.

Über die Wasserzähler und Heizkostenverteiler hinaus, können auch Wärmehäufige Strom- und Gaszähler mit Impulsausgang können aufgerüstet werden und sind somit funk- und netzwerkfähig. Das Zählerfernauslesesystem besteht aus drei wichtigen Systemkomponenten.

#### 1. Systemkomponente zur Verbrauchs- wernerfassung



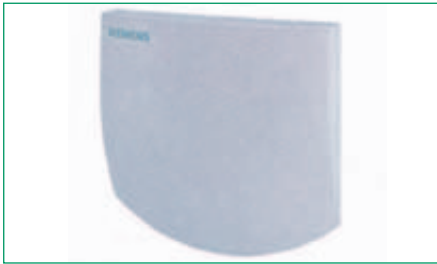
Links: der Kalt- und Warmwasserzähler  
Rechts: der Heizkostenverteiler

Die Messgeräte werden in den Wohnungen installiert. Zu den Netzwerkknoten erfolgt eine automatische Selbstkonfiguration, das heißt eine automatische Zuordnung der Messgeräte zu den Netzwerkknoten.

# Betriebskosten

## 2. Systemkomponente Datensammlung

Der Netzwerkknoten befindet sich im Treppenhaus- bzw. Kellerbereich.



Er dient der Datensammlung, -verarbeitung und -bereitstellung. Nur in jeder zweiten oder dritten Etage ist ein Sammler notwendig (je nach bauphysikalischen Gegebenheiten). Das Gerät ist optisch unscheinbar und ähnelt einer Lampe.

## 3. Datenübertragung

Die Datenfernauslesung wird mittels Gateway, welches Daten aufbereitet und weiterleitet, über das Breitbandkabelnetz realisiert. Dabei erfolgt die Datenübertragung anonymisiert, die Zuordnung der Geräte und Verbrauchswerte erfolgt dann bei der beauftragten Abrechnungsfirma.

### Die Vorteile der neuen Gerätetechnik

Hier die wesentlichen Vorteile des drahtlosen Zählerfernauslesesystems:






- Zum Ablesen brauchen Sie nicht mehr zu Hause zu sein.
- Stichtagsgenaue Zählwerte
- Gerätedefekte werden aktuell erkannt und können sofort behoben werden.
- Manipulation der Geräte ist feststellbar und kann deshalb ausgeschlossen werden.
- Bei Heizkörperwechsel können die Heizkostenverteiler sofort wieder angebracht werden, eine Unterbrechung der Erfassung tritt nicht ein.
- Die Abrechnung der Heiz- und der

Kosten für Wasser/Abwasser nach Verbrauch wird genauer, da Schätzung so gut wie ausgeschlossen.

- Die elektronische Verarbeitung der Zählwerte schließt Ables- und Erfassungsfehler aus, die Abrechnung wird sicherer und schneller.
- Bedenken über gesundheitliche Beeinträchtigungen durch den Einsatz der Funktechnik sind unbegründet. Die Sendeleistung eines Zählers beispielsweise ist kleiner 10 mW (Milli-Watt). Zum Vergleich: Die Sendeleistung eines Babyfons beträgt 300 mW und die eines Handys 1.200 mW.

## Wasserverbrauch – wo liege ich?

Um festzustellen, ob Ihr persönlicher Wasserverbrauch relativ niedrig oder hoch ist, können Sie den Wert aus Ihrer Jahresabrechnung mit den folgenden Werten vergleichen. Dies kann aber auch ein erster Anhaltspunkt sein, da Ihr Wasserverbrauch nicht nur von der Anzahl und Art der angeschlossenen Geräte abhängt, sondern auch wesentlich von Ihren Lebensgewohnheiten bestimmt wird (z. B. ob Sie sich vorwiegend zu Hause aufhalten ...).

Person	cbm	Bewertung
	unter 28 28–42 über 42	phantastisch gut hoch
	unter 56 56–84 über 84	phantastisch gut hoch
	unter 84 84–126 über 126	phantastisch gut hoch
	unter 112 112–168 über 168	phantastisch gut hoch
	unter 140 140–210 über 210	phantastisch gut hoch

### Auswertung:

**phantastisch:** Sie können sich bequem zurücklehnen, in Ihrem Haushalt ist in puncto Wassersparen erst einmal nicht mehr viel zu machen!

**gut:** Sie können zwar zufrieden sein, aber es gibt doch noch Möglichkeiten zum Wassersparen: Hat das WC eine Stop-Taste? Sind Perlatoren in Küche und Bad sowie der Duschkopf an Ihren örtlichen Wasserdruck angepasst? 10 % Einsparung sind mindestens drin.

**hoch:** Informieren Sie sich unbedingt zum Thema: Wasser sparen, 20 % Einsparung sind mindestens möglich!

**noch höher?:** Dann sind noch mehr Einsparungen möglich!

## Verbrauchswerte können schwanken

Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten beginnt

Zum Jahreswechsel fanden in der GWVB die Hauptablesungen für den Heiz- und Warmwasserverbrauch statt, deren ermittelten Werte in die Betriebskostenabrechnungen 2005 einfließen.

Direkt nach dem Ablesen der Verbrauchswerte für Heizung und Warmwasser können nicht sofort die angefallenen Kosten durch den Ableser ermittelt werden. Die Kostenstrukturen sind unter anderem vom Heizverhalten des Mieters, den Lieferpreisen für Brennstoffe sowie den Außentemperaturen über das Abrechnungsjahr abhängig. Demzufolge können spezifische Verbrauchswerte von Jahr zu Jahr schwanken. Erst nach der Auswertung aller Ablesergebnisse steht der für die Wohnungen angefallene Heizkostenanteil fest.

Bei einem Wohnungswechsel führt der Vermieter eine Zwischenablesung der Verbrauchswerte durch. Somit wird

## Betriebskosten

gewährleistet, dass die Heizkosten auf die Vor- und Nachmieter aufgeteilt werden.

Zulässig ist ebenfalls die Kostenaufteilung nach Gradtagszahlen. Eine Heizkostenabrechnung kann für eine Zwischenablesung nicht erstellt werden, da es hierzu neben den Brennstoff- und Nebenkosten des Versorgungsbereiches für das Abrechnungsjahr der Gesamtablesung aller Wohnungen bedarf. Die Abrechnung des ausgezogenen Mieters erfolgt erst mit der Heizkostenabrechnung des Gesamtjahres.

Von den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert sowie höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Mieter zu verteilen. Die übrigen Kosten werden nach der Wohn- oder Nutzfläche verteilt.



Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstromes, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage und des Betriebsraumes, der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Die Schätzung von Verbrauchswerten wird in der Heizungsanlagenverordnung § 9a geregelt. Demnach muss der Verbrauch einer Wohnung geschätzt werden, wenn eine Ablesung nicht möglich war. Bei zwei vergeblichen Ab-

leseversuchen ist eine Verbrauchsschätzung zulässig. Zugelassen sind zwei Verfahren. Entweder wird der Verbrauch nach vergleichbaren Räumen des aktuellen Abrechnungszeitraumes oder der Verbrauch der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen ermittelt.

### Tipps für Sparfüchse Betriebskosten sparen

Die jährliche Nebenkostenabrechnung ist für viele Mieter immer wieder auf Neue ein kleiner Schock. Wieder einmal sind die Preise für die Betriebskosten gestiegen und wieder einmal kann man sich den hohen Energieverbrauch kaum erklären. Tatsache ist jedoch, dass rund 30 - 50 Prozent der Mietbelastungen auf die Nebenkosten entfallen – ein Anteil, der sich in den nächsten Jahren voraussichtlich noch weiter vergrößern wird. Heizung, Wasser und Strom machen das Wohnen im eigenen Heim erst angenehm und komfortabel. Und all dies kostet Geld.

Ganz besonders in der heutigen Zeit, in der die Ölpreise in die Höhe schnellen. Die GWVB konstatiert, dass die Preise für Gas und Fernwärme in den letzten fünf Jahren noch nie so hoch waren wie heute. Bei Strom und Wasser verhält es sich ähnlich. Wer heute verhindern will, dass die Nebenkosten noch ein größeres Loch in den Geldbeutel reißen, für den ist energie- und umweltbewusstes Verhalten im Haushalt das A und O. Bestimmte Energiesparpotentiale lassen sich ganz einfach und ohne großen Aufwand umsetzen. Und dabei zählt vor allem Teamwork. Wichtig ist, dass möglichst alle Mieter eines Hauses am selben Strang ziehen.

Denn in den Wohnhäusern der GWVB werden die Heizkosten in Abhängigkeit vom Sanierungsstand des Gebäudes zu einem Prozentsatz von 50 bis 70 Prozent nach dem Verbrauch des einzelnen Mieters, die übrigen Kosten auf Grundlage

der Wohnfläche abgerechnet. Es zahlt sich demnach aus, gemeinsam Energie zu sparen.

In der kühleren Jahreszeit ist es vor allem wichtig, die Wohnung nicht zu überheizen.

Gerade in Zimmern, die nicht dauernd genutzt werden, muss die Heizung nicht unbedingt auf höchster Stufe laufen. Jedes Grad Temperaturweniger spart etwa sechs Prozent der Kosten ein. Eine Wohntemperatur von 20°C gilt allgemein als ideal. In Küche und Schlafzimmer sind Temperaturen um die 18°C ausreichend. Für ein optimales Raumklima ist tägliches Stoßlüften sehr wichtig. Für fünf bis zehn Minuten sollte das Fenster



weit geöffnet werden. Langes Lüften bei gekipptem Fenster und laufender Heizung verschwendet Energie. Offen stehende Türen und Fenster treiben die Gesamtkosten unnötig in die Höhe. Für Energiesparer heißt es also, Augen auf und nachgedacht. Das Befolgen einfacher Regeln kann im Jahr mehrere hundert Euro sparen. Auch der Wasserverbrauch lässt sich durch einfache Handgriffe regulieren. Duschen ist beispielsweise wassersparender als Baden. Für ein Duschbad werden nur 50 Liter benötigt, für ein Vollbad hingegen 180. Beim Einseifen kann die Dusche ganz abgestellt werden. Gleiches gilt für Wasserhähne, die viele Leute z. B. beim Zähneputzen oder Geschirrspülen gern laufen lassen. Letztlich sollten Wasch- und Spülmaschinen erst angeschaltet werden, wenn sie optimal gefüllt sind.

## Betriebskosten

Steht ein Neukauf ins Haus, sind wassersparende Modelle zu empfehlen. Alle größeren Haushaltsgeräte sind mit so genannten Energieeffizienzklassen ausgezeichnet. Diese geben Aufschluss über den Energiebedarf des jeweiligen Gerätes. Insbesondere mit Blick auf den Stromverbrauch sind sie für den Verbraucher ein wichtiger Anhaltspunkt. Mit Geräten der Klasse A und B liegen die Einsparmöglichkeiten bei bis zu 50 Prozent.

Weiteres Geld kann gespart werden, wenn alle Elektrogeräte stets komplett ausgeschaltet werden. Der Standby-Betrieb von PCs, Fernsehern und HiFi-Anlagen verschlingt mehr Strom, als die meisten denken. Ebenso die herkömmlichen Glühbirnen. Energiesparlampen verbrauchen bei gleicher Lichtausbeute nur ein Fünftel der Energie. Wer beim Kochen stets auf die richtige Topfgröße achtet und mit dem Deckel kocht, spart im Jahr bis zu 30 Prozent Stromkosten. Es gibt zahlreiche Spartipps für den Haushalt. Wenn nur einige der hier genannten Hinweise beachtet werden, fällt die nächste Betriebskostenabrechnung mit Sicherheit günstiger aus.



Elektrogeräte der Energieeffizienzklasse A sind im Stromverbrauch am günstigsten

### Änderungen im Hauswartdienst

Sie haben es sicher schon bemerkt: Die Firma Piepenbrock ist seit dem 1.1.2006 nicht mehr für die Wohnhäuser in unserem Eigenbestand aktiv, da sie in der erfolgten Neuausschreibung für unseren Eigenbestand nicht mehr den Zuschlag bekommen hat. Durch die erfolgte Umstrukturierung innerhalb unserer Gesellschaft ergibt sich nun eine neue Situation: Unser Mitarbeiter Herr Meusel, der einigen unserer Mieter aus dem Bereich der Vermietung her bekannt ist, ist nun im Bereich der Außenflächen tätig und wird dabei von unserem Techniker Herrn Hawlitzky unterstützt. Alle Tätigkeiten, die diese beiden Mitarbeiter unseres Hauses zeitlich oder inhaltlich nicht abdecken können, wird durch die Großenhainer Firma L&G ausgeführt, die auch komplett für den Winterdienst zuständig ist.

In dieser Aufgabenteilung werden natürlich alle bisherigen Hauswarttätigkeiten rund um Ihr Wohnhaus so wie bisher vereinbart ausgeführt. Für Sie als Mieter entstehen dadurch auch nur die Kosten, wie sie in der Ausschreibung durch die Firma L&G angezeigt wurden und mit denen sie die Ausschreibung gewonnen hat.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass sich unser Mitarbeiter Herr Meusel in alle speziellen Details rund um Ihr Haus gerade einarbeitet. Falls dabei etwas übersehen wird oder Sie Anregungen dazu haben, rufen Sie ihn einfach unter der Nummer **0 35 22/51 26 18** oder auf dem Handy **01 78/5 12 60 16** an, damit wir Ihrem Hinweis schnellstmöglich nachgehen können.



Durch die Beschäftigung von Herrn Meusel im Hauswartbereich wollen wir auch in diesem Bereich wieder mehr Mieternähe erreichen, da hierdurch vor Ort angesprochene oder gesichtete Probleme schnell und direkt in unser Haus gelangen und mit dem Objektmanager abgesprochen werden können.





## Urlaubszeit

### Was sollte ich beachten?

**Pflichten aus dem Mietverhältnis sind auch bei Abwesenheit zu erfüllen.**

- Die Durchführung der Hausordnung und das Entrichten der Miete müssen abgesichert sein.  
**TIPP:** Sprechen Sie mit Ihrem Nachbarn und tauschen Sie den in den Urlaub fallenden Putztermin.  
**TIPP:** Mit einem Dauerauftrag wird Ihre Miete stets rechtzeitig durch Ihre Bank überwiesen.
- Mögliche absehbare Schäden in der Mietwohnung sind vor Reiseantritt abzustellen.  
**TIPP:** Schließen Sie alle Fenster und Türen, ziehen Sie Stecker von Fernseher, Radio etc. aus der Steckdose und sperren Sie alle sich in Ihrer Wohnung befindlichen Wasseranschlüsse ab.
- Sollte es in Ihrer Wohnung dennoch zu einem Zwischenfall irgendwelcher Art kommen, muss der Vermieter die Räume schnellstmöglich und mühelos betreten können.  
**TIPP:** Hinterlegen Sie einen Wohnungsschlüssel bei einem Nachbarn, dem Sie vertrauen, und teilen Sie dies Ihrem Vermieter mit.
- Neben der Mietzahlung sollten Rechnungen für Strom, Gas, Versicherung usw. auf ihre Fälligkeit hin überprüft werden.
- Vermeiden Sie eindeutige Signale, die darauf schließen lassen, dass Ihre Wohnung zurzeit unbeaufsichtigt ist.  
**TIPP:** Beugen Sie überquellenden Briefkästen vor, indem Sie Ihren Nachbarn bitten, diesen mit zu leeren. Die Tageszeitung abbestellen oder nachsenden lassen ist ebenso eine Möglichkeit.  
**TIPP:** Füttern Sie ihren Anrufbeantworter nicht mit Sätzen wie: „Bin zur Zeit im Urlaub, komme am ..... zurück“. Dieser Einladung kann so mancher nicht widerstehen.  
**TIPP:** Leben in Ihrer Wohnung können auch die Nachbarn vortäuschen, indem sie die Jalousien und Vorhänge auf- und zuziehen oder in unregelmäßigen Abständen das Licht und den Fernseher einund ausschalten. Dabei können dann gleich noch die Blumen mit gegossen werden.



#### • Wenn der Mieter seine Wohnung allein lässt

Jeder Mieter hat das Recht, seine Wohnung leer stehen zu lassen, so lange er will. Wird die Miete regelmäßig gezahlt und die Hausbereinigung organisiert, stört das den Vermieter nicht. Es besteht jedoch eine Obhutspflicht gegenüber der Wohnung. So muss der Mieter dafür Sorge tragen, dass voraussehbare Schäden in und an der Wohnung vermieden werden, auch dann, wenn er abwesend ist.

Speziell im Sommer wird empfohlen, vor Verlassen der Wohnung alle Fenster vor Sturm, Regen und Einbruch zu schließen, die Wasserhähne abzudrehen und alle elektrischen Geräte bei längerer Abwesenheit vom Netz zu trennen. Am besten macht man nochmals in aller Ruhe einen Rundgang durch die Wohnung, wenn Kind und Kegel bereits im Auto verstaut sind.

#### • Schutz der Wohnung im Urlaub vor Einbrechern

Wenn es sich umgehen lässt, packt man das Auto nicht vor aller Augen. Vertrauenswürdige Nachbarn oder die GWVB sollte man über die Abwesenheit in Kenntnis setzen und hier den Schlüssel hinterlegen. Ein voller Briefkasten gibt Hinweise auf längere Abwesenheit. Deshalb ist die Organisation der regelmäßigen Entleerung angeraten. Die fröhliche Botschaft auf dem Anrufbeantworter „Wir sind bis ..... im Urlaub“ begünstigt wirklich nur die Terminplanung der Langfinger.

#### • Wenn während der Abwesenheit etwas passiert

Für leichtsinnige bzw. fahrlässige Schäden während der Abwesenheit haftet der Mieter. Deshalb sollte der Vermieter Kenntnis haben, wer im Fall von Gas, Wasser oder Feuer Zutritt zur Wohnung hat. Nur wenn Gefahr in Verzug ist, darf der Zutritt zur Wohnung erzwungen werden.

## Wohneigentumsrecht



### Instandhaltung und -setzung

#### Wohnungseigentümer muss Eingriffe dulden

Im Rahmen des § 14 Nr. 4 WEG hat der pflichtige Wohnungseigentümer erforderlichenfalls auch Eingriffe in sein Sondereigentum zu dulden.

*BayObLG, Beschluss v. 26.2.2004, Az.: 2Z BR 2/04*

**Fakten:** Wegen Abdichtungsmängeln an den im Sondereigentum stehenden Terrassen, die zu Feuchtigkeitsschäden in den darunterliegenden Wohnungen geführt haben, wurden alle Terrassen bis auf die eines Wohnungseigentümers instand gesetzt. Auf einer Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer, dass auch dieser Eigentümer unverzüglich seine Terrasse zu sanieren habe. Einer entsprechenden Aufforderung durch die Wohnungseigentümer kam er jedoch nicht nach. Zunächst einmal ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten der in seinem Sondereigentum stehenden Terrasse durch den von den Wohnungs-

eigentümern beauftragten Handwerker zu dulden. Die Verpflichtung eines Wohnungseigentümers nach § 14 Nr. 4 WEG besteht nämlich nicht nur darin, das Betreten seines Sondereigentums zu gestatten, um Feststellungen zu ermöglichen, ob Maßnahmen der Instandsetzung oder Instandhaltung in Betracht kommen. Der Eigentümer muss vielmehr auch Eingriffe in sein Sondereigentum gemäß § 14 Nr. 4 WEG dulden, soweit dies zur Durchführung der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Erforderlichenfalls muss der Wohnungseigentümer auch seine Terrasse instand setzen lassen.

**Fazit:** Auch wenn die Instandhaltung des Sondereigentums grundsätzlich Sache des einzelnen Wohnungseigentümers ist, hat er dieses nach dem Willen der Eigentümergemeinschaft instand zu setzen, wenn ansonsten Schäden am Gemeinschaftseigentum drohen.

### Verwaltungsbeirat



#### Wahlgrundsätze bei „Zwistigkeiten“

In der Wohnungseigentümergeinschaft widerspricht eine Beiratswahl nur dann Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn schwerwiegende Umstände gegen die Person des Gewählten sprechen. Bei Zwistigkeiten in der Gemeinschaft reicht es regelmäßig nicht aus, wenn bei der überstimmten Minderheit das Vertrauen in die persönliche Eignung des Kandidaten fehlt, wie auch die Verfolgung eigener Interessen oder die einer Mehrheitsgruppe nicht schon ausreicht, um die Qualifikation als Beiratsmitglied zu beseitigen.

*KG, Beschluss v. 28.1.2004, Az.: 24 W 3/02*

**Fakten:** Auch wenn in einen Verwaltungsbeirat nur Mitglieder einer Mehrheitsgruppe gewählt werden, gebietet es der Minderheitenschutz noch nicht, den entsprechenden Beststellungsbeschluss für unwirksam zu erklären, auch wenn es nahe liegt, dass die Beiratsmitglieder vorwiegend eigene In-

teressen vertreten. Letztlich nämlich bestehen die Aufgaben des Verwaltungsbeirats darin, den Verwalter zu unterstützen und bestimmte Verwaltungsmaßnahmen der Gemeinschaft vorzuprüfen. Damit sind die Pflichten umschrieben, denen jedoch kaum Rechte gegenüberstehen, abgesehen von dem hilfswesen Einberufungsrecht einer Eigentümerversammlung. Jedenfalls hat ein Beiratsmitglied nicht mehr Rechte als jeder Wohnungseigentümer sonst auch. Da dem Verwaltungsbeirat Entscheidungsbefugnisse fehlen und die Eigentümermehrheit Vorschläge des Beirats in Verwaltungsangelegenheiten annehmen oder ablehnen kann, beides zudem gerichtlich überprüfbar ist, reichen auch Zwistigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern nicht aus, einen Beststellungsbeschluss für unwirksam zu erklären.

**Fazit:** Die Entscheidung erscheint etwas praxisfremd, da der Verwaltungsbeirat schon einigen Einfluss ausübt.

## Wohneigentumsrecht

### Beschlussanfechtung

#### Unwissenheit ist kein Anfechtungsgrund

Eigentümerbeschlüsse unterliegen nicht deshalb der Aufhebung wegen formeller Mängel der Beschlussfassung, weil der Verwalter mit der Einladung Stimmrechtsvollmachten verschickt hat, ohne darauf hinzuweisen, dass nach der Teilungserklärung nur ein bestimmter Personenkreis bevollmächtigt werden darf und ein Wohnungseigentümer in Unkenntnis der Teilungserklärung einen Dritten bevollmächtigt, der dann vom Verwalter von der Stimmabgabe ausgeschlossen wird.

*KG; Beschluss v. 26.7.2004, Az.:24 W 360/02*

**Fakten:** Als Anlage zu seinem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung hatte der Verwalter ein Formular versandt, mit der jeder Wohnungseigentümer der Gemeinschaft eine Vollmacht zum Zweck der Vertretung in der Eigentümerversammlung ausstellen konnte. Das Formular enthielt keinen

Hinweis darauf, dass sich nach den Vorgaben der Teilungserklärung ein Eigentümer nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Eigentümer vertreten lassen kann. In der Eigentümerversammlung ließ sich eine Wohnungseigentümerin durch einen Bekannten vertreten. Der Verwalter ließ diesen Bekannten nicht als Vertreter zu. Die Eigentümerin hatte daraufhin die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse angefochten. Dies jedoch ohne Erfolg. Auch wenn das Vollmachtsformular keinen Hinweis enthielt, wer vertretungsberechtigt war, durfte die Wohnungseigentümerin angesichts der Regelung in der Teilungserklärung nicht darauf vertrauen, auch einen „Bekanntem“ als Dritten bevollmächtigen zu dürfen, so die Entscheidung des Gerichts.

**Fazit:** Die Entscheidung des Kammergerichts entspricht der ganz herrschenden Meinung. Wohnungseigentümer sollten stets wissen, was in der Teilungserklärung geregelt ist.

### Verwaltungsbeirat



#### Haftpflichtversicherung unbedenklich

Im Interesse der Gewinnung von Wohnungseigentümern für die Aufgaben des Verwaltungsbeirats widerspricht es regelmäßig nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, im Zusammenhang mit der konkreten Bestellung eines Verwaltungsbeirats als nähere Ausgestaltung des Beiratsvertrages den Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Beirat auf Kosten der Gemeinschaft zu beschließen.

*KG, Beschluss v. 19.7.2004, Az.: 24 W 203/02*

**Fakten:** Im Zusammenhang mit der konkreten Bestellung eines Verwaltungsbeirats ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung seitens der Gemeinschaft für den Beirat als nähere Ausgestaltung des Beiratsvertrages von der Beschlusskompetenz der Eigentümer gemäß § 29 WEG gedeckt, weil die Risikovorsorge regelmäßig einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entspricht. Die zügige und

effektive Erfüllung der Beiratsaufgaben liegt im Interesse der Eigentümergemeinschaft.

Die Wohnungseigentümer sind daran interessiert, geeignete Verwaltungsbeiräte zu gewinnen, die sich nicht durch mögliche Haftungsrisiken abschrecken lassen und den erforderlichen Entscheidungen auch nicht deshalb ausweichen, weil eine Fehlbeurteilung mit der Folge einer möglichen Schadensersatzpflicht nicht auszuschließen ist. Die Tätigkeit der Beiratsmitglieder wird gefördert, wenn sie sicher sein können, zumindest bei einem fahrlässigen Fehlverhalten, wie es immer einmal vorkommen kann, maximal mit dem Versicherungs-Eigenschadenanteil zu haften.

**Fazit:** Auch die Haftpflichtversicherung der Beiratsmitglieder ist in der juristischen Literatur umstritten, wobei die entsprechenden Argumente nicht überzeugen können und nichts gegen eine Haftpflichtversicherung spricht.

# Hausinformation

Vermieter sein heißt für uns  
auch, ansprechbar zu sein.

## Bürogebäude Meißner Str. 53



Mo., Di. und Do. 9.00 - 16.00 Uhr

Fr. 9.00 - 12.00 Uhr



Telefon: 0 35 22 - 51 26 - 0

Fax: 0 35 22 - 51 26 - 20

**Freecall: 0800 - 4 74 96 46**

## Havarienummern

*(Funknummern abends, am Wochenende und an Feiertagen)*

HEIZUNG/ SANITÄR	Firma	Weßnitzer Straße 10	0 35 22 / 52 58 50
	Seidel	01558 Großenhain	01 73 / 3 79 25 64

ELEKTRIK	Firma	Amstgasse 7	0 35 22 / 50 29 64
	Andreas Zech	01558 Großenhain	01 72 / 3 61 45 09

## Sie erreichen uns:

Freecall: 0800 - 4 74 96 46  
0800 - GRH WO HN(en) } kostenloses Mietertelefon

Fax: 03522 - 5126 - 20

Zentral: 03522 - 5126 - 0

Internet: www.gwvb.de

e-mail: kontakt@gwvb.de

Frau Knabe: 03522-5126-11

Frau Neidhardt: 03522-5126-12

Herr Strehle: 03522-5126-14



## UNSER TIPP!

Schneiden Sie sich diese  
Seite aus und hängen Sie  
diese für jeden Mieter  
sichtbar im Haus aus.

## Impressum

Herausgeber:  
Großenhainer Wohnungsverwaltungs-  
und Baugesellschaft mbH

Fotos:  
GWVB mbH, Archiv

Verlag:  
Satztechnik Meißen GmbH  
Am Sand 1c, 01665 Nieschütz  
Tel. 0 35 25 / 7 18 60, Fax 0 35 25 / 71 86 12

Für die redaktionelle Gestaltung wurden  
Beiträge anderer Publikationen der Woh-  
nungswirtschaft genutzt. Quellennach-  
weis beim Herausgeber.

© 2006, Satztechnik Meißen GmbH