



Unsere Partner: Generationenaufgabe Klimaschutz

Eine Klimawende ist angesichts der dramatischen klimatischen Veränderungen dringend notwendig. Gerade der Gebäudebestand bietet ein großes Potential für energetische Maßnahmen.

Hier setzt die Kooperation des Verbands Wohneigentum Hessen mit der EEG Autark an. Gemeinsam wollen wir durch Beratun-

gen zur Energieeffizienz und durch Installationen von PV-Anlagen die Umstellung auf eine klimaneutrale Energieversorgung unterstützen und somit einen Beitrag zur Klimawende leisten.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.kostenfreie-energie.de

Aus dem Miet- und Wohneigentumsrecht

MIETE FÜR RAUCHWARNMELDER NICHT ALS BETRIEBSKOSTEN UMLAGEFÄHIG

Vermieter können die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern nicht als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Das hat der BGH klargestellt und folgt damit der von den unteren Gerichten überwiegend vertretenen Auffassung.

BGH, Urteil v. 11.05.2022,
VIII ZR 379/20)

Haufe

BAULICHE VERÄNDERUNG – EINZELGESTATTUNG EINER PRIVILEGIERTEN MASSNAHME

§ 20 Abs. 2 WEG verleiht den Wohnungseigentümern einen Individualanspruch auf Gestattung von baulichen Veränderungen, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz und
- dem Glasfaseranschluss

dienen. Wer aber die Maßnahme durchführt – die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder der einzelne Wohnungseigentümer – beschließt die Gemeinschaft. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Auffassung des Gesetzgebers, dass der-

artige Maßnahmen typischerweise gar nicht oder lediglich im Ausnahmefall mit einer Umgestaltung der Wohnanlage verbunden sein werden.

Haufe

ANPASSUNG VON BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNGEN WEGEN HOHER ENERGIEPREISE

Angesichts steigender Energiepreise stehen Vermieter vor der Frage, ob und ab wann sie von ihren Mietern höhere Vorauszahlungen auf die Betriebskosten verlangen können. Das Gesetz macht zur Anpassung von Vorauszahlungen klare Vorgaben. So geben steigende Preise und zu erwartende Nachzahlungen Vermietern nicht das Recht, unterjährig die laufenden Vorauszahlungen zu erhöhen. Vielmehr knüpft § 560 Abs. 4 BGB eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen an die Vorlage einer Betriebskostenabrechnung und deren Ergebnis. Zu Voraussetzungen und Umfang einer Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen hat der BGH (Urteil v. 28.9.2011, VIII ZR 294/10) ausführlich Stellung genommen: Basis der Anpassung ist die letzte vorliegende Betriebskostenabrechnung; nicht maßgeblich ist hingegen die „letztmögliche“ Abrechnung, die noch nicht erstellt ist. In der Regel ist ein Zwölftel des vom Mieter geschuldeten Jahresbetrages an Betriebskosten als monatlicher Vorauszahlungsbetrag für das Folgejahr angemessen. Dementsprechend können Vermieter die monatlichen Voraus-

zahlungen in der Regel um ein Zwölftel der Nachzahlung erhöhen. In die Anpassung der Vorauszahlungen können auch Umstände einfließen, die außerhalb der letzten Betriebskostenabrechnung liegen. Dann kommt eine Anpassung über den Betrag hinaus in Betracht, der sich aus dem vorigen Abrechnungsergebnis errechnen lässt. Als möglichen Fall nennt der BGH steigende Energiekosten. Dabei müssen die zu erwartenden Kostensteigerungen konkret zu erwarten sein. Ein bloßer „Sicherheitszuschlag“ auf die anhand der letzten Abrechnung errechnete Erhöhung mit Hinweis auf allgemein zu erwartende Preissteigerungen ist hingegen nicht zulässig. Bei Vorliegen der Voraussetzungen muss die Anpassung der Vorauszahlungen in Textform erklärt werden. Ist im Mietvertrag anstelle von Vorauszahlungen eine Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter diese einseitig nur anpassen, wenn er sich dies im Mietvertrag vorbehalten hat. Das ergibt sich aus § 560 Abs. 1 BGB.

Dagegen können Vermieter und Mieter stets einvernehmliche Vereinbarungen treffen, die den gestiegenen Energiekosten Rechnung tragen und sich auf höhere Vorauszahlungen verständigen, ohne die nächste Betriebskostenabrechnung abwarten zu müssen. Das macht auch Sinn, möchte man nicht mit der Betriebskostenabrechnung mit einer heftigen Nachzahlung konfrontiert werden.

Haufe

liegt dieser Ausgabe bei

Mitgliederwerbeaktion 2022

12 MONATE BEITRAGSFREI

Zum 75-jährigen Verbandsjubiläum des VWE Hessen bekommen alle Neumitglieder in diesem Jahr die Mitgliedschaft in den ersten zwölf Monaten beitragsfrei.

MITGLIEDSCHAFT FÜR WEITERE IMMOBILIEN MÖGLICH

Haben Sie weitere Immobilien? Dafür lohnt es sich weitere Mitgliedschaften abzuschließen.

Nutzen Sie die Vorteile einer Mitgliedschaft auch für Ihre vermietete Immobilie. Bei einer Vermietung werden zudem Serviceleistun-

gen wie Mietverträge, Musterschreiben usw. kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Mitgliedsbeitrag für eine weitere Mitgliedschaft beträgt zurzeit 36 Euro pro Jahr.

MITMACHEN LOHNT SICH

Für jedes geworbene Mitglied erhalten Sie als Werber eine Werbeprämie, die nach der Anzahl der geworbenen Mitglieder innerhalb eines Jahres gestaffelt ist. Für das erste geworbene Mitglied beträgt die Werbeprämie 12 Euro und für jedes weitere geworbene Mitglieder erhöht sich die Werbeprämie um jeweils 1 Euro bis max. 18 Euro. Unter allen Werbern werden zum Abschluss wertvolle Sachpreise verlost.



Unterstützen Sie uns, neue Mitglieder für den Verband zu gewinnen. Sprechen Sie Ihre Nachbarn, Freunde, Verwandte und Kollegen an, die sicherlich die Vorteile einer Mitgliedschaft erkennen werden. Eine Mitgliedschaft ist für jeden Haus- und Wohnungseigentümer sinnvoll!

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.verband-wohneigentum.de/hessen oder bei Fragen wenden Sie sich an die Geschäftsstelle unter Tel.: 0800 2181100.

Aus den Gemeinschaften

INFOSTAND 'UMGANG MIT REGENWASSER'

Die Gemeinden Ahnatal und Habichtswald feierten Mitte Juni bzw. Ende Juli jeweils ihr 50-jähriges Bestehen. Und in beiden Gemeinden waren u. a. die örtlichen Vereine dazu eingeladen, sich mit einem Infostand zu beteiligen. Beide Ortsvereine des VWE haben das Angebot gerne angenommen – der VWE Ahnatal am 18.06. auf dem Sportplatz Ahnatal und der VWE Habichtswald am 23.07. innerhalb einer Festmeile auf der Bundesstraße 251 zwischen Dörnberg und Ehlen.

Angesichts sonnig-heißem Wetters und einer lang anhaltenden Trockenheit passte das Thema des Infostandes 'Umgang mit Regenwasser' perfekt, und unser Gartenberater Martin Breidbach unterstützte die Gemeinschaften mit Ausstellungsstücken und Infomaterial. Es kam zu interessanten Gesprächen mit den Besucher:innen und viele zeigten sich überrascht, wieviel man auch im Hausgarten zu der Thematik bei-



tragen kann. Gerade die Versickerung von Regenwasser im Hausgarten zur Entlastung des Kanalnetzes war dabei für einige ein interessanter und bisher ungenutzter Aspekt.

REGIONALVERBAND MITTE-SÜD – MARKUS KOHLHAAS NEUER VORSITZENDER

Der RV Mitte-Süd hat in der Regionalverbandsversammlung am 14.07.2022 einen neuen Vorstand gewählt:

- **Vorsitzender:** Markus Kohlhaas
- **Stellv. Vorsitzende:** Christiane Mauer-Peiffer
- **Kassierer:** Arthur Jordan
- **Schriftführer:** Heinz-Jürgen Quooß
- **Beisitzer:** Fredy Bitzer, Stefan Buxbaum
- **Kassenprüfer:** Armin Reininger, Walter Bornath
- **Ersatzkassenprüferin:** Hela Thomas

Ausgeschieden sind: Martina Wader, Christa Reichel, Rainer Rosenberger

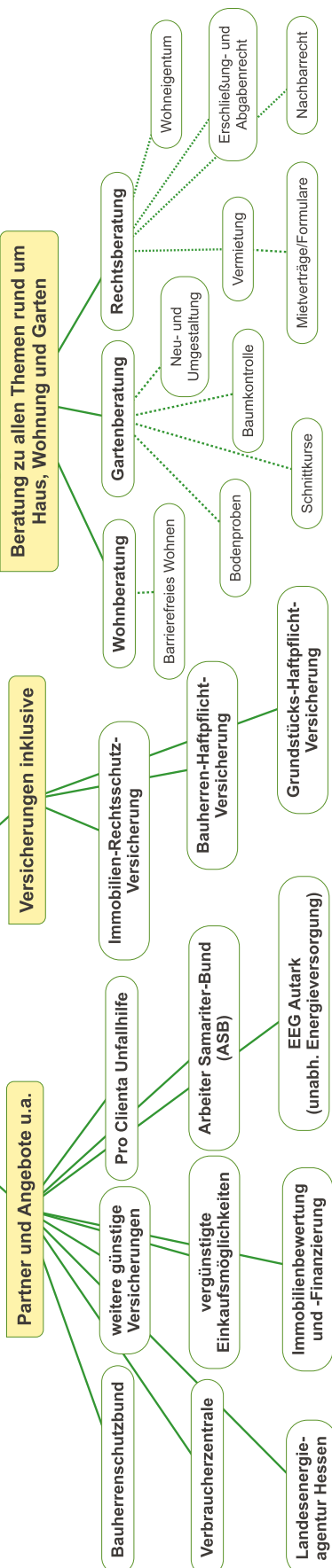
Verband Wohneigentum Hessen e.V.

www.verband-wohneigentum.de/hessen



**VERBAND WOHN-
EIGENTUM
HESSEN E.V.**

Interessenvertretung für
Haus- und Wohnungseigentümer
(Gemeinnütziger Verbraucherschutzverband)
ca. 330.000 Mitglieder bundesweit
ca. 12.500 Mitglieder in Hessen



Service für Sie

NEWSLETTER FÜR WOHN- EIGENTÜMER

Unser Newsletter versorgt Sie mit Informationen zu allen wichtigen Themen rund um Haus und Garten. Auch Neuerungen und Änderungen unseres Leistungsangebots erfahren Sie so direkt und schnell. Am besten melden Sie sich sofort an:
www.verband-wohneigentum.de/hessen

KOSTENFREIE SERVICE-HOTLINE

Kostenfreie Service-Hotline für die **Mitglieder des Verbands Wohneigentum Hessen**:
Tel.: 0800 2181100 bei Anrufen aus dem Festnetz.

DIREKT ZU UNS

Dieser QR-Code führt Sie direkt auf die Website des Verbands Wohneigentum Hessen.



INFORMATIONEN PER APP

Über die kleine, kostenlose App erhalten Sie aktuelle Informationen über den Verband Wohneigentum Hessen sowie interessante Verbraucherinformationen unserer Kooperationspartner. Auf unserer Internetseite www.verband-wohneigentum.de/hessen sehen Sie die Links zum Download der App.

ONLINE-SHOP

Unter www.verband-wohneigentum.de/hessen haben wir einen Online-Shop. Dort können Formulare (kostenlos) und der Geschenkgutschein bestellt werden.



Aktuelle Informationen zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge:
www.vwe-strabs.de
www.strassenbeitragsfrei.de