

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 01.10.2010 3/ASP

## *Kreisinfo*

**Ausgabe 2010/II**

### **I. Aktuelles**

#### **1. Sparkasse im Landkreis Cham**

Die langjährige Kooperation des BWE Kreisverbandes mit der Sparkasse im Landkreis Cham führt zu der alljährlichen Oktoberveranstaltung. Wir bitten nachfolgenden Termin vorzumerken:

**Donnerstag, 21. Oktober 2010 ab 18.30 Uhr  
in der Sparkasse Cham**

#### **Themen:**

- 1. Thema : Märchen aus dem Mietrechtswald -Häufige Irrtümer im Mietrecht-**
- Betriebskosten
  - Kündigung
  - Nachmieter
  - Schönheitsreparaturen

**Referent :** **Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Schlichter nach BaySchlG  
Kreisvorsitzender BWE, Cham

- 2. Thema : Das Kostenrisiko eines Rechtsstreits absichern**
- Sinn und Zweck einer Rechtsschutzversicherung
  - Allgemeine Absicherungsmöglichkeiten der privaten Rechtsschutzversicherung
  - Was leistet insbesondere der Vermieter Rechtsschutz?

**Referentin:** **Frau Anna Reuter**  
Dipl.-Wirtschaftsjuristin, Direktionsbevollmächtigte  
ÖRAG-Rechtsschutzversicherung

---

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de

### 3. Thema : Immobilienkauf

Die eigenen vier Wände, eigener Grund und Boden – davon träumen viele. Ein Haus- oder Wohnungskauf ist jedoch kein Alltagsgeschäft. Für Käufer und Verkäufer geht es meist um viel Geld.

Was versteht man unter Wohnungseigentum, Erbbaurecht, Bauträgervertrag, Auflassungsvormerkung, Grundpfandrecht, Finanzierungsvollmacht? Diese und weitere wichtige Grundbegriffe werden anhand von Beispielen aus der Praxis erläutert.

**Referent : Dr. Robert Maurer, Notar in Cham**

## 2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Regensburg im **Miet- und Baurecht** aufmerksam, an denen Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interessen sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

### a) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop

Ort : Weiden  
Termin : Donnerstag, **14. Oktober 2010**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

### b) Mängel im Kaufrecht – Mängelrechte, Garantie und Produkthaftung unter Berücksichtigung des Verbrauchsgüterkaufs –

Ort : Regensburg  
Termin : Dienstag, **16. November 2010**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

### c) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop

Ort : Regensburg  
Termin : Montag, **6. Dezember 2010**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg bzw. in Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Regensburg. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK Regensburg  
Telefonnummer : 0941/280 899-121

## II. Thema: Nachrüstung der Immobilie aufgrund EnEV

### 1. Einleitung

Der Gesetzgeber hat aufgrund der EnEV 2009 die Anforderungen an Gebäude erheblich verschärft. Bereits seit längerem gibt es auch Nachrüstverpflichtungen an bestehenden Gebäuden, nicht nur bei Neubauten. Da diese Verpflichtungen für den Laien kaum noch überschaubar sind, sollen nachfolgende Tabellen helfen, etwas Überblick zu erhalten über die Anforderungen, die an einzelne Bauteile gestellt werden. Unterteilt in bestimmte Gebäudekategorien, d. h. zwischen Ein- bzw. Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus bzw. Nichtwohngebäude, muss jeweils unterschieden werden.

Dabei bestimmen bestimmte Stichtage und auch die Art der Nutzung, ob eine Maßnahme erforderlich ist oder nicht.

Wir empfehlen, sich mit Architekten bzw. Ingenieuren oder Energieberatern in Verbindung zu setzen, damit keine Nachteile entstehen. Im Übrigen gilt generell, dass man sich um derartige Maßnahmen informieren muss, da teilweise auch Fördermöglichkeiten vorhanden sind.

### 2. Übersichtstabellen

TABELLE 1	Ein- und Zweifamilienhaus				Mehrfamilienwohnhaus und Nichtwohngebäude
	Am Stichtag 01.02.2002 selbst genutzt, Zweifamilienhaus am Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	Nach Stichtag 01.02.2002 neu erworben und selbst genutzt, Zweifamilienhaus nach dem Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	Vermietet	Bei aktuellem Verkauf	
Bauteil	Maßnahme zur Erfüllung der Nachrüstung				
<b>Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen</b> , die sich in unbeheizten Räumen befinden	Keine Maßnahmen erforderlich.	Dämmen nach EnEV 2009, Anlage 5, Tabelle 1, innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten Eigentumsübergang.	Bereits vor dem bzw. am 01.02.2002 vermietet: Dämmen nach EnEV 2009, Anlage 5, Tabelle 1. In diesem Fall müssten die Anforderungen der EnEV 2007 bereits erfüllt sein. Vermietung nach dem 01.02.2002 und vorherige (teilweise) Selbstnutzung: Keine Maßnahmen erforderlich. *)	Dämmen durch den neuen Eigentümer nach EnEV 2009, Anlage 5, Tabelle 1, innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten Eigentumsübergang.	Dämmen nach EnEV 2009, Anlage 5, Tabelle 1. In diesem Fall müssten die Anforderungen der EnEV 2007 bereits erfüllt sein.

\*) Dieser Fall ist im Gesetzestext in dieser Form nicht explizit formuliert, ergibt sich jedoch als logische Schlussfolgerung aus den Formulierungen von § 10 EnEV 2009.

TABELLE 2	Ein- und Zweifamilienhaus				Mehrfamilien- wohnhaus und Nicht- wohngebäude
	Am Stichtag 01.02.2002 selbst genutzt, Zweifamilienhaus am Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	Nach Stichtag 01.02.2002 neu erworben und selbst genutzt, Zweifamilienhaus nach dem Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	Vermietet	Bei aktuellem Verkauf	Vermietet/ selbst genutzt
Bauteil	Maßnahme zur Erfüllung der Nachrüstung				
<b>Ungedämmte oberste, nicht begehbare, aber zugängliche (z. B. bekriechbare) Decken</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.	Dämmung der Decke oder des darüber liegenden Daches nach EnEV 2009: mit U-Wert maximal 0,24 W/(m <sup>2</sup> K). Frist: Innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten Eigentumsübergang.  Sind im Falle eines Eigentümerwechsels vor dem 01.01.2010 noch keine 2 Jahre verstrichen, genügt ein U-Wert von 0,30 W/(m <sup>2</sup> K)	Bereits vor dem bzw. am 01.02.2002 vermietet: Dämmung der Decke oder des darüber liegenden Daches, mit U-Wert maximal 0,24 W/(m <sup>2</sup> K). In diesem Fall müssten die Anforderungen der EnEV 2007, d. h. U-Wert maximal 0,30 W/(m <sup>2</sup> K) bereits erfüllt sein.  Vermietung nach dem 01.02.2002 und vorherige (teilweise) Selbstnutzung: Keine Maßnahmen erforderlich.*)	Dämmung der Decke oder des darüber liegenden Daches, mit U-Wert maximal 0,24 W/(m <sup>2</sup> K), durch den neuen Eigentümer innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten Eigentumsübergang.	Dämmung der Decke oder des darüber liegenden Daches mit U-Wert maximal 0,24 W/(m <sup>2</sup> K). In diesem Fall müssten die Anforderungen der EnEV 2007, d. h. U-Wert maximal 0,30 W/(m <sup>2</sup> K), bereits erfüllt sein.

\*) Dieser Fall ist im Gesetzestext in dieser Form nicht explizit formuliert, ergibt sich jedoch als logische Schlussfolgerung aus den Formulierungen von § 10 EnEV 2009.

<b>TABELLE 3</b>	<b>Ein- und Zweifamilienhaus</b>				<b>Mehrfamilien- wohnhaus und Nicht- wohngebäude</b>
	Am Stichtag 01.02.2002 selbst genutzt, Zweifamilienhaus am Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	Nach Stichtag 01.02.2002 neu erworben und selbst genutzt, Zweifamilienhaus nach dem Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	Vermietet	Bei aktuellem Verkauf	Vermietet/ selbst genutzt
<b>Bauteil</b>	<b>Maßnahme zur Erfüllung der Nachrüstung</b>				
<b>Ungedämmte oberste, begehbare, zugängliche Decken</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.	Dämmverpflichtung ab dem 01.01.2012, U-Wert Maximal 0,24 W/(m <sup>2</sup> K).	Bereits vor dem bzw. am 01.02.2002 vermietet: Dämmverpflichtung ab dem 01.01.2012, U-Wert Maximal 0,24 W/(m <sup>2</sup> K).  Vermietung nach dem 01.02.2002 und vorherige (teilweise) Selbstnutzung: Keine Maßnahmen erforderlich.*)	Dämmverpflichtung ab dem 01.01.2012, U-Wert maximal 0,24 W/(m <sup>2</sup> K).	

\*) Dieser Fall ist im Gesetzestext in dieser Form nicht explizit formuliert, ergibt sich jedoch als logische Schlussfolgerung aus den Formulierungen von § 10 EnEV 2009.

TABELLE 4	Ein- und Zweifamilienhaus				Mehrfamilien- wohnhaus und Nicht- wohngebäude
	Am Stichtag 01.02.2002 selbst genutzt, Zweifamilienhaus am Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	Nach Stichtag 01.02.2002 neu erworben und selbst genutzt, Zweifamilienhaus nach dem Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	Vermietet	Bei aktuellem Verkauf	Vermietet/ selbst genutzt
Bauteil	Maßnahme zur Erfüllung der Nachrüstung				
<b>„Normaler“ Gas-/Öl-Heizkessel</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.	Älter als 01.10.1978: Außerbetriebnahme.	Bereits vor dem bzw. am 01.02.2002 vermietet und älter als 01.10.1978: Außerbetriebnahme.  Vermietung nach dem 01.02.2002 und vorherige (teilweise) Selbstnutzung: Keine Maßnahmen erforderlich.*)	Älter als 01.10.1978: Außerbetriebnahme	
<b>Niedertemperatur- bzw. Brennwert</b> Gas-/Öl-Heizkessel	Keine Maßnahmen erforderlich				
<b>Andere Heizungs- technische Anlagen</b> mit Nennleistung < 4 kW und ➤ 400 kW	Keine Maßnahmen erforderlich				

### 3. Zusammenfassung

Die vorstehenden Tabellen bieten Anhaltspunkte. Sie ersetzen aber keine entsprechende technische Beratung im Einzelfall. Sie sollen nur Anhaltspunkte dafür liefern, ob eventuell bei BWE-Mitgliedern eine Nachrüstverpflichtung besteht.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl  
- Kreisvorsitzender -

Anlage  
Einladung