

# Kosten für Gutachten

*Die Verwaltung unseres Hauses hat ein „Wärmegutachten“ erstellen lassen – ohne uns Eigentümer vorher zu fragen. Die Kosten für das Gutachten wurden laut Jahresabrechnung jetzt aus den Rücklagen beglichen. Die Verwaltung sagt, dass ein Wärmegutachten für jede Wohnungsimmoblie vorgeschrieben sei. Ist das so und darf sie ohne Beschluss ein Wärmegutachten erstellen lassen?*

Die Pflicht zur Erstellung eines Energiepasses ergibt sich aus der Energieeinsparverordnung. Es gibt zwei Arten zur Ausstellung des Passes: bedarfs- oder verbrauchsorientiert. Bei Häusern mit mehr als vier Wohneinheiten darf ausgewählt werden, welcher zum Zuge kommt. Da die Pässe unterschiedlich viel kosten, hätten die Eigentümer hierzu befragt werden müssen. Die Verbrauchspässe werden in der Regel durch die Heizkostenabrechnungsfirmen zur Verfügung gestellt, während die Bestandspässe nur durch zugelassene Fachleute erstellt werden dürfen. Ein Begleichen der Kosten durch die Reparaturrückla-



**Ralf Michels** ist in der Geschäftsführung der A.S. Hausverwaltung.

ge bedarf daher des Eigentümerbeschlusses.

*Meine Tochter hat Ende 2005 ihre Eigentumswohnung verkauft. Der Verwalter hat nun bei der Jahresabrechnung ihr Guthaben einfach auf den Käufer übertragen. Darf er das?*

Rechtlich gesehen ist der neue Eigentümer Rechtsnachfolger Ihrer Tochter. Somit gehen alle Lasten und Kosten auf ihn über. Da die Wohngeldabrechnung 2005 sicherlich in der Eigentümerversammlung 2006 anerkannt wurde, war der Verwalter verpflichtet, den Betrag an den neuen Eigentümer auszukehren. Sie können ihn aber um Erstattung des Guthabens bitten. In der Regel wird dies im Kaufvertrag vereinbart.

## **HABEN SIE FRAGEN?**

**Schreiben Sie uns:** Hamburger Abendblatt, Redaktion Wohnen & Eigentum, Axel-Springer-Platz 1, 20350 HH, Fax: 040/347-264 64, [wohnen.eigentum@abendblatt.de](mailto:wohnen.eigentum@abendblatt.de) (Die Antworten auf ausgewählte Fragen können ausschließlich in dieser Artikelreihe erfolgen.)