

Законодательные акты

На практике управляющий ОСЖ имеет дело не только с Законом о праве собственности на жилье, а со многими законами. Ниже приведен список законов, которые необходимо соблюдать на постоянной основе - в том числе при управлении жилой собственностью.

Гражданский кодекс Германии (BGB Bürgerliches Gesetzbuch)

Некоторые его положения также влияют на управление ОСЖ: например, выдача доверенностей, законодательные предписания по аренде жилья положения (например, модернизация), регулирования договора по оказанию услуг = договор с управляющим ОСЖ.

Постановление о расходах на отопление (HeizkostenV Heizkostenverordnung)

Выставление счетов за тепловую энергию должно осуществляться также и для ОСЖ в соответствии с Постановлением о расходах на отопление.

Постановление о технической безопасности (BetrsichV Betriebssicherheits-verordnung)

Постановление о технической безопасности содержит важные правила и задачи для оператора лифтовых систем.

Государственные строительные нормы и правила (LBO Landesbauordnungen)

Это предписания соответствующих федеральных земель по состоянию отдельных элементов здания (например, оснащение квартир дымовыми сигнализациями, высота балконных перил ...).

Законы о соседстве (die Nachbarschaftsgesetze)

содержат различные правила взаимоотношений между соседями (например, в отношении расстояния между участками или нависающими деревьями над соседским участком).

Постановление о питьевой воде (TrinkwV Trinkwasserverordnung)

Постановление о питьевой воде регламентирует, например, регулярное обследование на легионеллы резервуаров для горячей воды определенного размера.

Закон об обеспечении единства измерений (EichG Eichgesetz)

Здесь речь идёт о нормативных документах по установке и замене счетчиков холодной и горячей воды.

Закон об энергосбережении в зданиях (GEG Gebäudeenergiegesetz)

является федеральным законом Германии. Он объединяет Закон об энергосбережении, Постановление об энергосбережении в зданиях и Закон о возобновляемых источниках энергии. GEG содержит, например, правила проведения определенных строительных мероприятий на зданиях или составления и использования энергетического паспорта здания.

Закон о подоходном налоге (EStG Einkommensteuergesetz)

Раздел 35a EStG описывает налоговые льготы на услуги, связанные с домашним хозяйством, и регулирует порядок их получения в налоговой инспекции.

Торговый кодекс Германии (HGB Handelsgesetzbuch)

Статья 257 HGB устанавливает сроки хранения совместных записей/документов. При управлении ОСЖ управляющие ОСЖ также должны соблюдать определенные сроки хранения информации (напр., записи собраний собственников квартир, др. документы).

Правила ведения Поземельной книги (GBO Grundbuchordnung)

GBO описывает, какие формальности требуются для определенных операций с Поземельной книгой. Например, §29 GBO предусматривает, что управляющий ОСЖ при предоставлении согласия управляющего в соответствии (Erteilung der Verwalterzustimmung) с §12 Закона о праве собственности на жилье (Wohnungseigentumsgesetz), должен представить объяснение в публично заверенной форме.

Закон о жилищном посредничестве (WoVermRG Wohnungsvermittlungsgesetz)

WoVermRG не имеет прямого влияния на управление ОСЖ, но может представлять интерес, если управляющий ОСЖ наряду с услугой по управлению ОСЖ хочет продавать или сдавать квартиры на основе договорных отношений.

Закон о принудительном аукционе (ZVG Zwangsversteigerungsgesetz)

ZVG применяется в тех случаях, когда неплательщики-собственники квартир не вносят платежи за жилье, и квартквартира должна быть продана, например, продана с принудительного аукциона.

Гражданский процессуальный кодекс (ZPO Zivilprozessordnung)

К сожалению, на практике нередки случаи, когда управляющий ОСЖ - в сотрудничестве с экспертом-юристом - в том числе отвечает и за рассмотрение юридических споров.

Материал составлен Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе»

(ИВО), Берлин, проект PROMHOUSE, август 2021