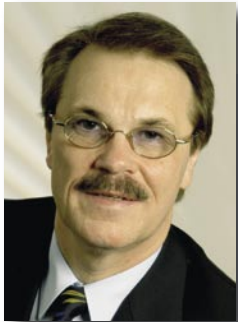




# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

[www.vow-bs.de](http://www.vow-bs.de)



**Liebe  
Leserin,  
lieber Leser,**

Service und Kundennutzen werden bei uns groß geschrieben. Dies gilt auch für die Kommunikation mit unseren Eigentümern. Ab sofort informieren wir Sie deshalb durch vier Ausgaben jährlich mit unserem Newsletter „Der Verwaltungsbeirat“ über aktuelle Themen rund um die Immobilie und das Wohnungseigentum sowie über neue richtungsweisende Rechtsprechung. Auch erfahren Sie Neuigkeiten aus unserem Hause.

Die erste Ausgabe unseres Newsletters liegt vor Ihnen. Wir haben uns bemüht, ihn für Sie so informativ wie möglich zu gestalten. Natürlich ist uns Ihre Meinung wichtig. Auch freuen wir uns über Verbesserungsvorschläge und Anregungen für die Gestaltung der nächsten Ausgaben.

Besondere Bedeutung für Immobilieneigentümer werden zukünftig die Energieeinsparverordnung und der Energiepass haben. Mit Spannung warten wir deshalb auf die dazu von der Bundesregierung noch zu erlassenden Regelungen. Näheres zu dieser Thematik finden Sie in dieser Ausgabe.

Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst  
Ihr

**Dietmar Bosse**

Geschäftsführer VOW

## Was kommt auf die Wohnungseigentümer zu?

Der 7. VOW-Workshop für Beiräte im Wohnungseigentum lieferte Antworten

**Über 150 Verwaltungsbeiräte nutzten die Gelegenheit**, durch Teilnahme am VOW-Workshop Neuigkeiten aus dem Bereich Wohnungseigentum zu erfahren. In seiner Begrüßung ging Dietmar Bosse, Geschäftsführer der VOW, darauf ein, dass nach einer Pause von drei Jahren die VOW wieder jährlich Workshops für Beiräte veranstalten wird.



**Der Geschäftsführer** hieß Uwe Axel Stein herzlich willkommen, der auch die bisherigen Workshops als Referent mitgestaltet hat. Nach Meinung von Bosse hat sich bei der VOW im Laufe der letzten drei Jahre einiges getan. Die VOW hat ihr Hauptaugenmerk darauf gerichtet, ihre Leistungen zum Nutzen und Vorteil ihrer Kunden noch zu verbessern und zu erweitern. Das Geschäftsvolumen des Unternehmens ist weiter gewachsen. Dies war begleitet von einer sinnvollen Anpassung der organisatorischen Abläufe und innerbetrieblichen Strukturen, wobei im Mittelpunkt immer die Zufriedenheit der Kunden gestanden hat. Besonders angesprochen wurde vom Geschäftsführer die Änderung des Firmennamens in VOW Immobilienmanagement GmbH. Damit soll die Philosophie der VOW, wozu unter anderem Dynamik, Kreativität und Innovation gehören, bereits durch den Firmennamen



besser zum Ausdruck kommen. Weiter sprach Bosse den Online-Service für Verwaltungsbeiräte, das interaktive Kunden-Center, die Verbesserungen im Bereich Technisches Gebäudemanagement und die Vermittlung von Immobilien über die VOW-Immobilienbörse an.

**In seinem Referat über die Energieeinsparverordnung** und den Energiepass ging Bosse anschließend auf die zu erwartenden Veränderungen, die aufgrund einer EU-Richtlinie bis zum 4. Januar 2006 in nationales Recht umzuwandeln sind, ein. Daraus wird sich unter anderem ergeben, dass auch für Bestandsimmobilien ein Energiepass zu erstellen ist. Wichtig ist nach Meinung von Bosse, dass seitens des Gesetzgebers klare Regelungen erlassen werden, um z. B. Auseinandersetzungen zwischen Mieter/Vermieter und Käufer/Verkäufer von Immobilien zu vermeiden. Es bleibt abzuwarten, welche Festlegungen der Gesetzgeber trifft. Auch ist noch ungeklärt, ob der Energiepass basierend auf Bedarfs- oder Verbrauchswerten zu erstellen sein wird. (lesen Sie hierzu S. 3)

### Über die aktuelle Rechtsprechung

berichtete Uwe Axel Stein. Auch ging er auf die geplante Novellierung zum Wohnungseigentumsgesetz ein. Er sprach unter anderem die Verbesserung der Situation für die Eigentümergemeinschaften bei bestehenden Hausgeldrückständen im Rahmen von Zwangsversteigerungen an. Ferner wird sich die Einladungsfrist zu Versammlungen von jetzt einer Woche auf zwei Wochen verlängern.



Die Eigentümer sollen zukünftig des weiteren in der Lage sein, durch Mehrheitsbeschlüsse die Verteilung von Kosten ändern zu können.

**Über die Erstellung** eines Gebäudepasses, der im Sinne einer Grobdiagnose den Zustand der einzelnen Bauteile eines Gebäudes darstellt, berichtete Stephan Koch, Mitarbeiter der VOW und insbesondere zuständig für das Technische Gebäudemanagement. Der Gebäudepass ermöglicht auch eine Planung der Instandhaltungsrücklage.



**Unter dem Stichwort Innovation** erklärte Thomas Traub, Prokurist im Hause VOW, den Online-Service für Verwaltungsbeiräte. Darüber ist es den Beiräten möglich, jederzeit via Internet relevante Informationen zum Objekt und insbesondere aus dem Bereich Finanzen abzurufen. Dieser Service erleichtert erheblich die Kommunikation zwischen den Beiräten und der VOW. Des Weiteren können die Beiräte darüber leichter als bisher ihrer gesetzlich geltenden Prüfpflicht nachkommen.



**Die vielen Fragen** der Teilnehmer und die Diskussion über einzelne Themen zeigte, daß ein umfangreicher Informationsbedarf besteht. Aus Sicht der VOW gestaltet sich die Zusammenarbeit mit gut informierten Beiräten wesentlich konstruktiver und somit für die einzelnen Eigentümergemeinschaften nutzbringender. Es wurde deshalb von den Teilnehmern begrüßt, dass die VOW die Workshops wieder aufleben lässt.

## VOW Neujahrsempfang 2005

### Gäste genossen Highlights aus den beliebtesten Musicals

**Die Geschäftsleitung der VOW** mit ihrem Geschäftsführer Dietmar Bosse und den Prokuristen Andreas Lang, Detlev Peschel, Klaus Taschner und Thomas Traub empfing im Kleinen Saal der Stadthalle Braunschweig über 400 Kunden, Geschäftspartner und Freunde des Unternehmens.



**In seiner Begrüßung** ging Dietmar Bosse auf die Entwicklung der VOW ein. Nach seiner Einschätzung gehört das Unternehmen mit einem Verwaltungsbestand von über 16.000 Einheiten an 48 Standorten zur Spitzengruppe der als Dienstleister tätigen Immobilienverwaltungsgesellschaften im norddeutschen Raum. Die VOW will diese Position nicht nur halten, sondern noch weiter ausbauen. Bosse führte weiter aus, dass die Wünsche der Kunden Grundlage für das Handeln der VOW sind. Dabei setzt das Unternehmen auf Dialog und Partnerschaft sowie auf langfristig angelegte Kundenbeziehungen. Die VOW sieht sich auch innovativ und stellt Problemlösungen bereit.

**Stellvertretend für die vielen** langfristig bestehenden Kundenbeziehungen des

Unternehmens begrüßte der Geschäftsführer besonders Horst Sonnenberg und Heinz Wantikow, die seit über 30 bzw. fast 25 Jahren als Vertreter ihrer Eigentümergemeinschaften im Verwaltungsbeirat mit der VOW zusammen arbeiten. Mit einer Vielzahl von Geschäftspartnern unterhält die VOW laut Bosse solide und gut funktionierende Partnerschaften. Stellvertretend dafür begrüßte er das Mitglied des Vorstandes der Nord/LB, Dr. Jürgen Allerkamp. Für Innovation steht nach Meinung von Bosse das Projekt „Ambulantes ärztliches Versorgungszentrum“, das nach den Planungen auf einer Fläche von ca. 3000 m<sup>2</sup> in einer Liegenschaft in Braunschweig entstehen soll. Als Gast aus der Politik hieß Bosse den Oberbürgermeister der Stadt Salzgitter, Helmut Knebel, herzlich willkommen.



**Höhepunkt des Empfangs** war die Axel Törber-Band mit den Musical-Stars Alexandra Gentzen und Simon Tunkin, die mit Highlights aus den bekanntesten Musicals die Besucher begeisterten.

## Immobilienkauf 2005 – was ändert sich?

Im neuen Jahr steht für alle kaufinteressierten Selbstnutzer das schnelle Handeln im Vordergrund. Wer ohnehin den Erwerb plant, sollte den nächsten Bundesratstermin am 16. Februar 2005 noch abwarten, um dann zügig zu handeln. Eine weitere Kürzung der Eigenheimzulage, bereits im vierten Jahr in Folge zur Disposition, wenn nicht gar die Streichung steht im Raum. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens bleibt ungewiss, wahrscheinlich aber nicht rückwirkend. Experten favorisieren die Familienförderung, das heißt zukünftig (ab 1.1.2006?) würden nur noch Familien beim Hausbau und -kauf finanziell unterstützt. Für höchstens zwei Jahre alte Neubauten und Bestandsimmobilien, die älter als zwei Jahre sind, gibt's zurzeit noch über einen Zeitraum von acht Jahren max. 1.250 EURO jährlich. Die Kinderzulage beträgt je Kind 800 Euro jährlich. Anspruchsberechtigt sind Ledige bis zu einer Einkunftsgrenze von 70.000 Euro in zwei Jahren und Verheiratete bis zu einer Einkunftsgrenze von 140.000 Euro. Anleger müssen 2005 folgendes auf ihrem Zettel haben: Die Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen in den fünf neuen Bundesländern entfällt und das Damnum kann nach aktuellem Rechtsstand nur noch für maximal fünf Jahre im Voraus steuerlich geltend gemacht werden. Tipp: Frühzeitiges Handeln, gute Beratung und Sachkenntnis sichert auch im neuen Jahr ausreichend Immobilien-Chancen, sei es das steuerlich interessante Haus unter Denkmalschutz zum selbst bewohnen oder das attraktive Zinshaus mit guten Renditechancen.

### Impressum

Grabener Verlag · 24105 Kiel · Niemannsweg 8  
Fax 0431-560 1 580 · Email: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag · 24105 Kiel · 2005

Redaktion: Henning J. Grabener · v.i.S.d.P. · Hans-Jörg  
Werth · Ulf Matzen · Alexander Egerer · Volker Bielefeld ·  
Carl Christopher Tirza Reneberg · RuN Uwe Bethge ·  
RA Susanne Tank · RA Tobias Hiller · Cornelia Hutflitsch ·  
Dietmar Bosse

Fotos: Grabener-Verlag · VOW

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt  
Globus Info. · F+B Hamburg · Bulwien AG · WGZ-Bank  
BSKen · Verband dt. Hypothekenbanken · VdPB · DIW  
ifs-Berlin · Emnid · Bundesbauministerium · BMWi  
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag

Abschlussredaktion: Dietmar Bosse

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten  
sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert  
worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung  
kann nicht übernommen werden.



# Neuer Energie-Ausweis für die Wohnungswirtschaft

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen und die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung haben kürzlich eine neue praxismgerechte und preiswerte Methode zur Erstellung des Energieausweises vorgestellt.

Hintergrund des neuen Energieausweises ist die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden. Darin schreibt die Europäische Union vor, ab 2006 Energieausweise sukzessive auch für alle knapp 40 Millionen Bestandswohnungen in den gut 17 Millionen Wohngebäuden für Mieter oder Käufer vorzulegen.

**Energieausweise** müssen Informationen über die Gesamtenergieeffizienz auf Grundlage der verbrauchten oder veranschlagten Energiemenge geben. Nachdem bereits jetzt für Neubauten und grundlegend modernisierte Wohnungen solche Energieausweise erstellt werden müssen, wird dies ab 2006 auch Wohnungen und Häuser betreffen, die verkauft werden oder in denen ein Mieterwechsel erfolgt. GdW und die Arbeitsgemeinschaft schätzen, dass pro Jahr rund zwei Millionen Energieausweise ausgestellt werden müssen.

Laut GdW-Präsident Lutz Freitag setzt sich die Wohnungswirtschaft für eine preiswerte, einfache und verlässliche Berechnungsmethode des Energieausweises ein. Im Gegensatz zum bedarfskennwertbasierten Energieausweis, der aufgrund von physikalischen Einzelgutachten erstellt wird, plädiert die Wohnungswirtschaft für einen verbrauchs-kennwertbasierten Energieausweis. Dessen Grundlage seien Kennwerte, die auf Basis der Heizkostenverordnung aus den Heizkostenabrechnungen erhoben werden. Mit diesem Energieausweis erhalten Mieter, Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften und Käufer Informationen darüber, wie hoch der klimabereinigte Heizenergieverbrauch des betreffenden Gebäudes beim konkreten Nutzungsverhalten ist.

**Der von der Bundesregierung** derzeit noch favorisierte bedarfskennwertbasierte Energieausweis sei dagegen laut Freitag ungeeignet, die gewünschten Informationen und eine Transparenz für den Gebäudebestand herzustellen. Weder seien die Berechnungsannahmen realitätsnah, noch lasse sich bei dieser Berechnungsmethode ein Energieausweis mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand erarbeiten. Die Kosten der bedarfskennwertbasierten Methode können je nach Umfang eine Größenordnung von über 500 Euro pro Gebäude annehmen. Der GdW rechne mit Kosten bis zu einer Milliarde Euro allein im Jahr 2006, wenn bedarfskennwertbasierte Energieausweise flächendeckend eingeführt werden sollten.



Auch für Wohnungseigentumsanlagen wird der Energiepass zur Pflicht. Offen ist noch, ob für die Ausstellung der Pässe die tatsächlich verbrauchte Energiemenge oder die veranschlagte Menge herangezogen wird.

**Ein verbrauchs-kennwertbasiertes** Energieausweis dagegen kann schätzungsweise für 15-20 Euro je Gebäude ausgestellt werden. Er sollte jährlich ausgearbeitet werden, um mit seiner Aktualität das unternehmenseigene Energiemanagement zu unterstützen. Der GdW und die Verbände für Heiz- und Wasserkostenverteilung setzen deshalb darauf, für die überwiegende Mehrzahl aller Geschosswohnungsgebäude, aber auch für typologisierte kleinere Gebäudetypen, z.B. in Bergarbeitersiedlungen im Ruhrgebiet, Energieausweise auf der Basis realer Energieverbräuche zu erstellen. Dazu eignen sich besonders die Heizkostenabrechnungen. Individuelle Verbrauchsgewohnheiten könnten herausgerechnet werden. Gleiches gelte auch für regionale klimatische Unterschiede.

Da die Bundesregierung nun die von der Wohnungswirtschaft und den Messdienstunternehmen zur Verfügung gestellten Heiz- und Warmwasserverbrauchsangaben für nahezu 300.000 Gebäude in ganz Deutschland zu Referenzkennwerten zusammenfasst und in Kürze veröffentlicht werden, lägen dann auch qualifizierte Vergleichsmöglichkeiten für jeden Eigentümer oder Wohnung suchenden Mieter vor.

**Der verbrauchs-kennwertbasierte** Energieausweis stützt sich auf die Kennwerte, die bereits in der verbrauchsabhängigen Abrechnung des Hauses verwendet wurden. Hierfür wurde eine einheitliche Datengrundlage definiert, damit die Energieausweise aller Abrechnungsunternehmen miteinander vergleichbar sind. In der Praxis funktioniert das so: Das Unternehmen stellt die Abrechnungsdaten für das Gebäude zusammen. Hierzu gehören insbesondere der Gesamtenergieverbrauch und die Gesamtfläche

entsprechend der Heizkostenverordnung sowie die Verbrauchsdaten der einzelnen Nutzer. Handelt es sich um ein Gebäude mit zentraler Warmwasserbereitung, kann über die verbrauchte Wassermenge und die mittlere Warmwassertemperatur der Energieanteil für das Warmwasser aus dem Gesamtenergieverbrauch herausgerechnet werden. Der so ermittelte Heizenergieverbrauch wird dann mit einem Faktor für die Klimabereinigung multipliziert. Diese Faktoren stellt die Bundesregierung zusammen mit den o.a. Referenzkennwerten zur Verfügung. Durch eine Umrechnung auf Quadratmeter ergibt sich der Energieverbrauchs-kennwert für das Gebäude.

## Fazit:

Im Gebäudebestand ist nur noch in Einzelfällen oder nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ein bedarfskennwertbasiertes Energieausweis notwendig. Das vorgestellte Exemplar eines Muster-Energieausweises der Wohnungswirtschaft lässt beide Erstellungsmethoden zu. So kann z.B. auch bei einem Neubau der Bedarfskennwert, der einen physikalischen Normenergiebedarf darstellt, zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Verbrauchskennwert ergänzt werden. Ebenso kann bei späteren Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden die Seite für die Bedarfskennwerte im Ausweis ergänzt werden. Ein Muster-Energieausweis kann beim GdW angefordert werden.

## Immobilie ist Altersvorsorge-Programm Nr. 1

Mal wieder ein Grund zur Freude: Wer seine Wohnung selbst bewohnt, zahlt null Euro an den Fiskus. Trotzdem beteiligt sich das Finanzamt noch an Kosten, etwa wenn eine Asbestsanierung erforderlich ist oder Grundwasserschäden beseitigt werden müssen. Angesichts



Wenn es um die private Altersversorgung und -sicherung geht, steht Wohnungseigentum zu Recht an erster Stelle. Denn die finanzielle Entlastung durch mietfreies Wohnen in den eigenen, schuldenfreien vier Wänden ist beträchtlich.

höherer Lebenserwartungen und sinkender Alterseinkommen sowie umlagefinanzierter Rente sind die Vorteile des Betongoldes unbestritten: Das eigene Haus ist nicht nur die einzige Altersvorsorge, die sofort die Lebensqualität verbessert. Die Ersparnis gegenüber Mieterhaushalten ist – bei abbezahlten Schuldzinsen – enorm. Laut Statistischem Bundesamt macht in deutschen Rentnerhaushalten die Miete rund ein Viertel des Haushaltseinkommens aus. Dagegen liege die Belastung der Selbstnutzer durch Wohnkosten im Alter nur bei etwa 10 Prozent.

## Hohe Renditen erzielbar

Immobilien als Kapitalanlage bieten attraktivere Renditen. Sie liegen meist zwischen 6 bis 9%.

Zum Vergleich: Anleger, die monatlich 50 Euro anlegten, erzielten bei offenen Immobilienfonds in den vergangenen 10 Jahren eine durchschnittliche Jahresrendite von 3,1% und in 20 Jahren 4,6%. Europäische Aktienfonds mussten in 10 Jahren im Durchschnitt einen jährlichen Verlust hinnehmen (- 0,2%) und erzielten auf 20 Jahre 5,4% jährlich.

### WEG-Recht

## Vertreterzurückweisung macht Beschlüsse anfechtbar

Der Versammlungsleiter hatte den Vertreter eines Eigentümers von der Versammlung ausgeschlossen, obwohl dieser seine Bevollmächtigung ordnungsgemäß nachgewiesen hat.

Das Bayerische Oberste Landesgericht befand mit Beschluss vom 30. Juni 2004 (2 Z BR 58/04), dass dieser Umstand zur Anfechtbarkeit der auf der fraglichen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse führen kann. Weitere Voraussetzung für eine Ungültigerklärung ist

allerdings, dass die aus diesem Grunde nicht abgegebene oder nicht berücksichtigte Stimme für die Entscheidung erheblich war. Dies war im entschiedenen Fall gerade nicht so. Wenn also Beschlüsse auch ohne die Stimme des zu Unrecht zurückgewiesenen Bevollmächtigten mehrheitlich zustande gekommen sind, weil gleichwohl noch eine Mehrheit für den Beschluss gestimmt hat, wird die Anfechtung gerichtlich nicht durchdringen.

### Praxistipp:

Die Überprüfung der ordnungsgemäßen Bevollmächtigung ist sorgsam zu führen, ein Ausschluss des Bevollmächtigten will wohl überlegt sein. U. a. ist auch hier wieder die Kenntnis der Regelungen der Gemeinschaftsordnung erforderlich. Dort finden sich nämlich im allgemeinen Regelungen dazu, welche Personen anstelle eines Wohnungseigentümers an den Eigentümerversammlungen teilnehmen dürfen und ob eine Bevollmächtigung z. B. schriftlich vorgelegt werden muss. Ohne Kenntnis der entsprechenden Regelungen läuft man Gefahr, einen Anfechtungsgrund zu schaffen.

### Immobilienkauf

## Informationspflichten bei der Verwalterzustimmung

Das Oberlandesgericht Hamburg hat den Verkäufer einer Eigentumswohnung verpflichtet, dem WEG-Verwalter eine Kopie des Kaufvertrages vorzulegen (Beschluss vom 28. Juli 2004-2 Wx 92/98). Zu einer vorherigen Zustimmung zum Kaufvertrag war der Verwalter nicht verpflichtet. Viele Teilungserklärungen sehen vor, dass der Verwalter der Veräußerung eines Wohnungseigentums zustimmen muss; andernfalls bleibt der Kaufvertrag unwirksam (§12 WEG). Die Zustimmung kann jedoch nur aus einem wichtigen Grund versagt werden, nämlich um das Eindringen unerwünschter Personen in die Eigentümergemeinschaft zu verhindern. Ein solcher Grund kann sich aus finanzieller oder persönlicher Unzuverlässigkeit des Erwerbers ergeben.

Die Hamburger WEG-Richter haben in dem genannten Beschluss den Grundsatz unterstrichen, wonach der Verkäufer einer Wohnung im Rahmen des Zustimmungsverfahrens verpflichtet ist, „dem Verwalter jede ihm mögliche Information über die Erwerber zu geben oder diese zu einer Selbstauskunft zu veranlassen.“ Im vorliegenden Fall war der Verkäufer auch verpflichtet, dem Verwalter eine Kopie des Kaufvertrages zur Verfügung zu stellen. Das ergab sich aus der Auslegung der Teilungserklärung. Ob der Veräußerer im Rahmen seiner Informationspflicht jedoch generell den Kaufvertrag vorlegen muss, hat das Hanseatische OLG offen gelassen.

### Praxistipp:

Nach wie vor bleibt also unentschieden, ob der WEG-Verwalter immer eine Kopie des Kaufvertrages verlangen kann. Man wird diese Frage jedoch bejahen müssen. Immerhin können sich aus dem Kaufvertrag regelmäßig Umstände ergeben, die gegen die finanzielle oder persönliche Zuverlässigkeit des Erwerbers sprechen, z. B. aus einer vereinbarten Nutzung oder aus der nicht erfolgten Übernahme schuldrechtlicher Verpflichtungen gegenüber der WEG. Umgekehrt hat das OLG Hamburg in seiner Entscheidung noch einmal betont, dass der Verwalter zur Meidung gegen ihn zu richtiger Schadenersatzansprüche zur sorgfältigen Prüfung der Person des Erwerbers verpflichtet ist. Es sollte deshalb stets die Vorlage des Kaufvertrages erlangt werden bevor dem ihm zugestimmt wird.