



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de



Liebe
Leserin,
lieber Leser,

herzlich willkommen zur 13. Ausgabe unseres Newsletters „Der Verwaltungsbeirat“. Beginnend mit dieser Ausgabe bin ich für die redaktionelle Betreuung des Newsletters zuständig. Zukünftig werde ich Sie über interessante Themen rund um die Verwaltung von Immobilien und über Neuigkeiten bei der VOW Immobilienmanagement GmbH informieren.

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Jahr 2008 wird die Energiekosteneinsparung sein. Bekanntlich haben sich die Energiekosten im Laufe der letzten Jahre massiv erhöht (siehe dazu auch Bericht „Wohnnebenkosten“ auf Seite 2). Deshalb sehen wir hier im Interesse unserer Eigentümer Handlungsbedarf. Bei einer von uns verwalteten Eigentümergemeinschaft ist es uns im Rahmen eines Pilotprojektes gelungen, den Energieverbrauch witterungsbereinigt um mehr als 20 % zu senken. Dieser Einspareffekt kann sich „sehen lassen“.

Anlässlich der kommenden Wohnungseigentümerversammlungen werden wir den Eigentümern zur Verbesserung der Abläufe vorschlagen, sogenannte Organisationsbeschlüsse zu fassen (Teilnahme am Lastschriftzugsverfahren, Zinsen für Hausgeldrückstände, Erhebung von Mahngebühren etc.).

Ein spannendes Jahr liegt wieder vor uns. Gehen wir es gemeinsam an.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr
Thomas Traub
Geschäftsführer
VOW Immobilienmanagement GmbH

VOW erweitert Technisches Gebäudemanagement

Kosteneinsparung durch rechtzeitige Planung

Das technische Gebäudemanagement (TGM) umfasst alle Leistungen, die zum Betreiben und Bewirtschaften der baulichen und technischen Anlagen eines Gebäudes erforderlich sind (Definition nach DIN 32736). Dazu gehören u. a. auch das Energiemanagement, die Modernisierung und Sanierung sowie die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen.

Als professioneller Verwalter bietet die VOW ihren Kunden diese zusätzliche Dienstleistung an, die nicht zu den Grundleistungen eines WEG-Verwalters gehört. Durch das Hinzuziehen von Sonderfachleuten entsteht ein Überblick, welche Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen im Einzelnen zur Erhaltung des Wohnungseigentums zu veranlassen sind.

Dabei findet innerhalb der Unternehmensgruppe (siehe Beilage Ausgabe 4/07) eine Zusammenarbeit zwischen der VOW Immobilienmanagement GmbH (VOW IM) und der VOW Facility Management GmbH (VOW FM) statt. Die Schadenereignisse/Mängelmeldungen werden grundsätzlich vom zuständigen Objektmanager (OM) entgegengenommen. Dieser entscheidet in Abhängigkeit vom Inhalt des Schadenereignisses/der Mängelmeldung, ob die Bearbeitung einen besonderen technischen Sachverstand verlangt. Dies kann auch bei einzelnen entsprechend der gesetzlichen Regelung vom Verwalter zu erbringenden Grundleistungen der Fall sein. Ist dies so, fragt der OM die VOW FM um Rat. Zwischen der VOW IM und der VOW FM besteht hinsichtlich derartiger Beratungsleistungen ein Rahmenvertrag. Dies bedeutet, dass eine gesonderte Berechnung solcher Beratungsleistungen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft nicht erfolgt. Handelt es sich hingegen um eine über die gesetzlich definierte Grundleistung hinausgehende Zusatzleistung,

wird diese von der VOW FM gegen Kostenerstattung übernommen. Vor Beauftragung der VOW FM hat der OM deren Honorar zu klären. In aller Regel stimmt er die Beauftragung je nach Umstand des Einzelfalles vorher mit dem Verwaltungsbeirat ab oder holt zunächst bei größeren Maßnahmen die Zustimmung der Eigentümer durch Beschlussfassung im Rahmen einer Eigentümerversammlung ein.

Durch das TGM ist gewährleistet, dass die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet und somit nachhaltig Kosten eingespart werden.



Das Technische Gebäudemanagement sichert den Erhalt von Wohneigentum

Elektronische Beschlussammlung

Die seit dem 1.7.2007 bestehende gesetzliche Verpflichtung des Verwalters, eine Beschlussammlung zu führen (neben/zusätzlich zur Niederschrift) hat die VOW erfolgreich umgesetzt. Sie erfolgt in elektronischer Form über eine spezielle Software. Dazu waren umfangreiche Programmierarbeiten erforderlich. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Die Beschlussammlung ist übersichtlich, gegen Manipulationen gesichert und die Daten können jederzeit in ein Textverarbeitungsprogramm (z. B. Word) exportiert werden.

Vorstand bei der VOW Real Estate AG jetzt vollständig

Mit Wirkung ab 1.2.2008 ist der Vorstand der VOW Real Estate AG durch Axel Kaufmann (52) verstärkt worden. Neben seiner Tätigkeit als Vorstand der AG ist Kaufmann auch Geschäftsführer der VOW Immobilienmanagement GmbH. Kaufmann ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und war bis zu seinem Eintritt in die AG auch als Notar tätig. Bereits seit 15 Jahren hat er die VOW und diverse Eigentümergemeinschaften in gerichtlichen Verfahren vertreten.



RA Axel Kaufmann



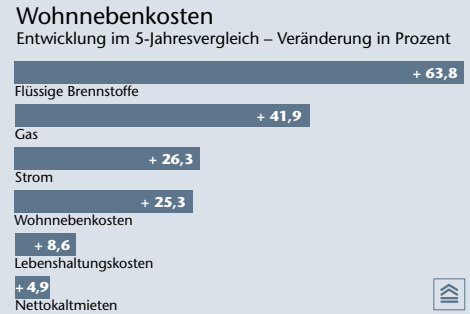
Marco Reimann

Seit November 2007 gehört Marco Reimann (39) dem Vorstand der AG an. Reimann ist Wirtschaftsprüfer und war bis zu seinem Eintritt in die AG Geschäftsführer einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Nunmehr ist der Vorstand mit Dietmar Bosse, Axel Kaufmann und Marco Reimann vollständig besetzt.

Wohnnebenkosten steigen langsamer

Die Steigerung der Wohnnebenkosten hat sich 2007 im Vergleich zu 2006 etwas abgeschwächt, liegt aber mit 2,7 % immer noch über der Inflationsrate von 2 % und den reinen Mieten, die um 1 % gestiegen sind. Der Strompreis stieg mit 6,8 % am stärksten, dagegen wurden flüssige Brennstoffe um 3 % günstiger. Der Fünfjahresvergleich macht das ganze Ausmaß der Verteuerungen noch deutlicher: Insgesamt stiegen die Wohnnebenkosten um 25,3 %. Auf Platz 1 mit 63,8 % liegen die flüssigen Brennstoffe, auf Platz 2 mit 41,9 % liegt Gas, die Lebenshaltungskosten stiegen um 8,6 % – die Mieten lediglich um 4,9 %.



2008: Das ist neu bei Immobilien

Für Mitte 2008 wird die Reform der Erbschafts- und Schenkungssteuer erwartet. Dabei sollen die Freibeträge für Ehepartner auf 500.000 Euro, für Kinder auf 400.000 Euro angehoben werden. Trotzdem werden Immobilienerben künftig mehr Steuern zahlen müssen, da die Besteuerungsgrundlage in Zukunft nicht mehr der Einheitswert, sondern der Verkehrswert ist. In der ersten Jahreshälfte soll die Riester-Förderung für Wohneigentum umgesetzt werden. Dann können 75 % des Riester-Kapitals für den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums aufgewendet werden, das allerdings 20 Jahre gehalten werden muss. Vermietete Objekte werden davon nicht erfasst. Ab 1.7.2008 müssen Eigentümer bestehender Gebäude der Baujahre bis 1965 erstmals Miet- und Kaufinteressenten einen Energiepass vorlegen können. Noch bis zum 30.9.2008 haben Hauseigentümer ein Wahlrecht zwischen dem bedarfs- und dem verbrauchsorientierten Energiepass.

Erste Hilfe bei kalter Heizung

Kalte Heizkörper im Winter sind ein häufiges Ärgernis. Oft liegt die Ursache jedoch nicht in komplizierten Defekten, sondern nur in einer Luftansammlung. Anzeichen dafür sind gluckerende Geräusche im Heizkörper oder dessen nur teilweise Erwärmung. Auch ein Laie kann den Heizkörper entlüften: Am Heizkörper befindet sich meist ein Entlüftungsventil, das von Hand oder mit einem Vierkant-schlüssel aus dem Baumarkt geöffnet werden kann. Vorsicht: Das austretende

Wasser kann heiß sein. Nach dem Entlüften empfiehlt sich ein Auffüllen der Heizung mit Wasser. Ein anderes häufiges Problem sind „festsitzende“ Thermostate. Nimmt man den Thermostatkopf ab, sieht man einen kleinen Stift. Diesen kann man vorsichtig hin und her bewegen, ohne ihn herauszuziehen. Wer sich derartige Eingriffe nicht ohne Hilfe zutraut, sollte im Zweifel einen Fachmann hinzuziehen.

Neue Verordnung soll Strom- und Gaspreis beeinflussen

Der Bundesrat hat im Interesse der Verbraucher einer Verordnung über die Regulierung der Strom- und Gaspreise zugestimmt. Im stark monopolisierten Bereich der Energieversorgung sollen wettbewerbsähnliche Bedingungen geschaffen werden mit dem Ziel, die Effizienz der Strom- und Gasnetze zu steigern. Geplant ist, den Versorgern ab 2009 Obergrenzen für ihre Erlöse vorzuschreiben. Zusätzliche Gewinne sind nur noch erlaubt, wenn sie durch Effizienzsteigerungen und nicht einfach durch Preissteigerungen erwirtschaftet werden.



Foto: Claudia Hautumm | pixelio

Haushaltsgrößen sinken

Die Entwicklung zu kleineren Haushalten setzt sich fort. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes werden die Haushaltsgrößen von 2007 bis 2020 in den westlichen Flächenländern Deutschlands von 2,13 auf 2,02, in den neuen Ländern von 2,0 auf 1,9 und in den Stadtstaaten von 1,80 auf 1,72 Personen je Haushalt sinken. In Berlin lebt bereits jetzt in mehr als 50 % aller Haushalte nur eine Person. Bis 2020 wird dies auch in Hamburg und Bremen so sein. Im Zuge dieser Entwicklung nimmt die Zahl der Haushalte bis 2020 in einigen Regionen zu, in Hamburg um 7 %, in Baden-Württemberg und Bayern um 6 %.

Miet- und Pachtrecht

Umlage von Versicherungsbeiträgen

Vermieter können bestimmte Versicherungsbeiträge auf ihre Mieter umlegen. Dies gilt für die Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und andere Elementarschäden, die Glasversicherung und die Vermieter-Haftpflicht für das Gebäude, ggf. den Öltank und den Aufzug. Nicht umlagefähig sind dagegen Versicherungen gegen Mietausfall oder Hausratsversicherungen. Zusätzliche Voraussetzung der Umlage: Die Versicherung muss wirtschaftlich sein. Um dies zu beurteilen, kann ein Betriebskostenspiegel als Vergleichsbasis dienen. Nach Ansicht mancher Gerichte (Amtsgericht Bad Salzungen, Az. 2 C 318/05) darf dessen Angabe für die Versicherungsprämien maximal um 20 % überschritten werden.



Foto: T. Born | pixelio

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2008

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller,

Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Platz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen - Grabener Verlag GmbH

Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Thomas Traub

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

Abgeltungssteuer:

Gilt nicht für Immobilien



Foto: willy s. | pixelio

Wer eine kleine Wohnung kauft, diese vermietet und zum Beispiel nach 15 Jahren wieder verkauft, kann meist bessere Renditen erzielen als mit anderen Sparformen.

Es ist beschlossene Sache: Deutschland führt zum 1. Januar 2009 die Abgeltungssteuer in Form einer Quellensteuer ein. Damit werden Zinsen, Dividenden und Kursgewinne aus Aktien- und Fonds pauschal mit 25 % besteuert. Immobilieninvestoren können aufatmen – die Abgeltungssteuer betrifft die Vermietungseinkünfte und Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien nicht. Auch Immobilienfonds werden nicht erfasst,

allerdings müssen offene Immobilienfonds, wie schon jetzt Direktinvestments in Immobilien, zehn Jahre lang gehalten werden, um Gewinne steuerfrei realisieren zu können. Die Immobilie als Anlageform hat damit gegenüber Aktienfonds und Banksparplänen insbesondere im Hinblick auf die Altersvorsorge wieder deutlich an Attraktivität gewonnen.

WEG

Keine Verbrauchszählerablesepflicht des Verwalters durch Beschluss

Zur Vermeidung von Ablesekosten hatte eine Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen, dass der Verwalter die Wasserzählerstände abliest und die Abrechnung erstellt und nicht wie bisher eine Fremdfirma. Dieser Beschluss wurde mit Erfolg vor dem Amtsgericht Essen angefochten. Der Verwalter müsse nicht aufgrund eines Beschlusses eine Verpflichtung übernehmen, die über die gesetzlichen Verwalterpflichten hinausgeht, so das Essener Gericht. Die Erweiterung des Pflichtenumfangs könne nur einvernehmlich, also durch Vertrag zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft zustande kommen. Eine einseitige Beschlussfassung allein der Wohnungseigentümer reiche hierfür nicht.

Praxistipp Soll der Verwalter über die gesetzlichen Pflichten hinausgehende Aufgaben übernehmen, ist zunächst mit ihm zu klären, ob er dazu bereit ist. Je nach Aufwand wird der Verwalter dies nur gegen Erhöhung seines Entgelts tun, denn mit der Verwaltervergütung ist grundsätzlich nur die gesetzlich normierte Verwaltertätigkeit abgegolten. Es ist also abzuwägen, ob dann überhaupt eine Kostenersparnis erzielt wird. Will der Verwalter die Aufgabe übernehmen, muss er ausdrücklich zustimmen; ebenso sollte er im gegenteiligen Fall deutlich seine Ablehnung zum Ausdruck bringen. Sind Verwalter und Gemeinschaft sich einig, ist durch entsprechenden Beschluss eine Änderung des Verwaltervertrages in Bezug auf die zusätzlich übernommene Aufgabe sowie die Vergütung hierfür herbeizuführen.

Fundstelle: AG Essen, Beschluss vom 30. März 2007, 195 II 269/06 (nicht rechtskräftig), NZM 2007, 573

Darlehensnehmer zahlt nicht für Wertgutachten

Wer zur Finanzierung eines Immobilienkaufs ein Darlehen aufnehmen will, muss nicht die Kosten für ein vom Kreditgeber gefordertes Wertgutachten übernehmen. Darauf weist ein Urteil des Landgerichts Stuttgart (Az. 20 O 9/07) hin. Eine Verbraucherzentrale hatte gegen eine Bausparkasse geklagt, deren Allgemeine Geschäftsbedingungen vorsahen, dass der Kunde die Gutachterkosten tragen müsse. Die Richter betrachteten dies als unangemessene Benachteiligung des Immobilienkäufers. Das Wertgutachten werde allein im Interesse des Kreditgebers erstellt, daher müsse dieser auch dafür aufkommen.

Miet- und Pachtrecht

Fogging-Schaden

Schwarze Staubablagerungen auf Möbeln und Wänden sind störend und unangenehm und ihre Herkunft schwer aufzuklären. Im Streit über Schadenersatz zwischen Mieter und Vermieter ist auch hier oft entscheidend, wer die „Schuldfrage“ beweisen muss. Macht der Mieter Schadenersatzansprüche geltend, muss er nach dem Bundesgerichtshof beweisen können, dass der Vermieter an den Ablagerungen schuld ist. Vermieter müssen nur dann Entlastungsbeweise vorlegen, wenn feststeht, dass die Ursache für den Schaden in ihrem Einfluss- oder Herrschaftsbereich liegt. Der BGH (Az. VIII ZR 223/04, 25.1.2006) wies in dem Verfahren die Klage einer Mieterin ab, die Schadenersatz für Fogging-Ablagerungen an ihren Möbeln und Tapeten verlangte.

Thermostatventile – wer zahlt?

Bei einigen Baumaßnahmen in Eigentumsanlagen ist nicht immer klar, wer die Rechnung nun zahlt. Die Gemeinschaft, wenn es sich um Gemeinschaftseigentum handelt oder der Eigentümer, wenn es um sein Sondereigentum an der ETW geht.

Für einige überraschend ist der Richterspruch des OLG Stuttgart, wonach ein Thermostatventile an einem Heizkörper innerhalb des Sondereigentums trotzdem zum Gemeinschaftseigentum gehört, und im Fall einer Reparatur oder bei einem nötigen Austausch auch von der gesamten Gemeinschaft des Hauses zu bezahlen ist. Im Urteil (Az. 8 W 404/07 vom 13.11.2007) ist nachzulesen, dass die komplette Regelungsanlage zur Wärmesteuerung dem gemeinschaftlichen Gebrauch diene und entsprechend also auch der Gemeinschaft zuzuordnen sei.

Keine Parabolantenne bei Kabelanschluss

Immer wieder streiten Mieter und Wohnungseigentümer darüber, ob ihnen bei vorhandenem Breitbandkabelanschluss die Errichtung einer Parabolantenne verweigert werden kann.

In zwei Entscheidungen hat der Bundesgerichtshof in einem Fall die Anbringung einer Parabolantenne für unzulässig erachtet, in dem anderen Fall hat er die Aufstellung für zulässig erklärt.

In der ersten Entscheidung hat das Gericht festgestellt, dass immer dann, wenn eine Mietwohnung – und das gilt auch für Eigentumswohnungen – an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist, regelmäßig ein Grund gegeben ist, die Anbringung einer Parabolantenne am Gebäude zu versagen. Das gelte auch für Ausländer, die Programme ihrer Heimatländer über digitale Zusatzprogramme zur Befriedigung ihres Informationsinteresses empfangen könnten. Die nach dem Grundgesetz garantierte Informationsfreiheit gewährleistet den Zugang zu Informationsquellen im Rahmen der allgemeinen Gesetze, aber nicht dessen Kostenlosigkeit (BGH, 17. April 2007, VIII ZR 637/04). In dem anderen Fall hielt es der Bundesgerichtshof für zulässig, eine mobile Parabolantenne auf dem Balkon der Wohnung eines Miethauses – gleiches gilt wiederum für Eigentumswohnungen – ohne eine feste Verbindung zum Gebäude aufzustellen. Das Gericht machte die Zulässigkeit jedoch davon abhängig, dass weder die Gebäudesubstanz beeinträchtigt bzw. beschädigt wird und auch keine nennenswerten optisch-ästhetischen Beeinträchtigungen auftreten (BGH, 16. Mai 2007, VIII ZR 207/04).



Parabolantennen beeinträchtigen oftmals das Erscheinungsbild des Hauses.

Vorkaufsrecht nur beim ersten Verkauf

Wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, hat der Mieter nur beim ersten Verkauf ein Vorkaufsrecht. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, dass dies auch gilt, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 S. 2 BGB nicht ausüben konnte, weil die Wohnung an ein Familienmitglied des Vermieters verkauft wurde. Der BGH führte aus, dass dies grundsätzlich und sogar bei missbräuchlichem Erstverkauf gelte (BGH, 22.06.2007, V ZR 269/06). Im vorliegenden Fall verkaufte der Sohn an den Vater, der später weiter verkaufte.

Miet- und Pachtrecht

Geltendmachung von Mietansprüchen im Urkundsprozess

Mietzinsansprüche aus Wohnraummietverhältnissen können jedenfalls auch dann im Urkundenprozess geltend gemacht werden, wenn dem Mieter die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand, also mängelfrei überlassen wurde und der Mieter die Einrede des nicht erfüllten Vertrages gem. § 320 BGB mit der Begründung erhebt, dass ein Mangel nachträglich entstanden ist. Dies entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 20.12. 2006 und bestätigte damit seine bisherige Rechtsprechung. Im obigen Fall treffe den Mieter und nicht den Vermieter die Beweislast für die Mängel. Der Vermieter habe seine Mietansprüche durch Vorlage geeigneter Urkunden (Mietvertrag) nachgewiesen. Die Zahlungsklage im Urkundenprozess sei daher statthaft.

Praxistipp Im Urkundsprozess kann der Vermieter bei Mietrückständen schnell zu einem vollstreckbaren Titel gelangen, da als Beweismittel ausschließlich Urkunden und die Parteivernehmung zugelassen sind. Dem Mieter steht allerdings die Möglichkeit zu, Ansprüche wegen etwaiger Mängel im sog. Nachverfahren geltend zu machen. In diesem Verfahren sind dann alle Beweismittel, also auch Zeugen und Sachverständige zulässig.

Fundstelle: BGH, Urteil vom 20. Dezember 2006, VIII ZR 112/06 - www.bundesgerichtshof.de