



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+ + + VOW Newsletter + + +

www.vow-gruppe.de

Liebe
Leserin,
lieber Leser,



... es ist geschafft,

am 18.11.2009 hat die TÜV Nord Cert GmbH als Ergebnis des Überwachungsaudits die Aufrechterhaltung der Zertifizierung aller acht Gesellschaften der Unternehmensgruppe ausgesprochen. Aufgrund einer Änderung der DIN wurde zugleich die Zertifizierung auf die neue DIN EN ISO 9001:2008 umgestellt.

Das Ergebnis der jährlichen repräsentativen Kundenumfrage Ende 2009 bei ca. 2.300 Eigentümern in 38 Eigentümergemeinschaften zeigte die gleiche breite Zustimmung unserer Kunden wie in der Ausgabe 1/2009 aufgeführt.

Die VOW hat zum 01.01.2010 für eine dänische Investorengruppe die Mietverwaltung für ein Objekt mit ca. 100 Einheiten übernommen. Die Betreuung erfolgt durch unsere Niederlassung in Hamburg. Weitere Objekte sollen folgen.

Seit dem 01.02.2010 haben wir neue Büroräumlichkeiten in Berlin (Theodor-Heuss-Platz 6) bezogen. Der Umzug war aufgrund gestiegener Verwaltungsaufträge erforderlich.

Neben den Abrechnungen 2009 werden wir den Ausweis zu § 35 a EStG auch für Garagen/Tiefgaragenstellplätze, die einen eigenen Miteigentumsanteil aufweisen, für selbstnutzende Eigentümer ausstellen. Eine entsprechende Abstimmung ist mit der Oberfinanzdirektion Hannover telefonisch erfolgt.

In drei nebeneinander liegenden Eigentümergemeinschaften mit 198 Wohnungen in Osnabrück konnte durch die komplette Neuerstellung des gemeinsamen Heizwerkes und Auslagerung auf einen sogenannten Contractor im Jahr 2009 eine Einsparung von 83.000 Euro gegenüber dem Vorjahr erzielt werden (somit durchschnittlich je Wohnung ca. 420 Euro).

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer
VOW Immobilienmanagement GmbH

Abwicklung von Versicherungsschäden

Differenzierung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Eigentümergeinschaften sind gesetzlich verpflichtet, bauliche Anlagen zu versichern. Für den Abschluss/die Kündigung von Versicherungsverträgen ist der Verwalter der Eigentümergemeinschaft zuständig. Dafür bedarf er jedoch einer ausdrücklichen Ermächtigung durch die Eigentümer, z. B. herbeigeführt anlässlich einer Eigentümerversammlung. Versicherungsnehmerin ist die teilrechtsfähige Eigentümergemeinschaft. Dies gilt unabhängig davon, dass nicht die Eigentümergemeinschaft Eigentümerin des Gebäudes ist, sondern vielmehr die einzelnen Eigentümer mit ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen.

In der Regel werden in Form einer sogenannten verbundenen Gebäudeversicherung folgende Risiken erfasst:

Feuer, Sturm, Leitungswasser, Hagel, Grundbesitzerhaftpflicht und – sofern die Heizung mit Öl betrieben wird – Gewässerschadenhaftpflicht.

Es gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung, diese Risiken – mit Ausnahme der Haftpflichtversicherungen – zum gleitenden Neuwert abzuschließen. Zum gleitenden Neuwert bedeutet, dass im Schadensfall die komplette Wiederherstellung des Gebäudes bezahlt wird und nicht – wie zum Teil bei anderen Versicherungsvarianten – lediglich der aktuelle Zeitwert.

Die Versicherungssumme ergibt sich aus dem Gebäudewert, dessen Basis die Baukosten auf dem Preisniveau von 1914 sind. Diese wiederum werden mit einem Baupreisindex, der die erfolgten Steigerungen der Baukosten abbildet, multipliziert.

Was genau versichert ist, ergibt sich aus den sogenannten VGB (aktuelle Fassung 2008), die vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft aufgestellt

wurden. Die allgemeinen Vertragsleistungen der Versicherer weichen jedoch teilweise deutlich voneinander ab.



Sturm- und Hagelschäden sind mit einer Gebäudeversicherung abgesichert.

Versicherungsrechtlich ist es in der Praxis nicht von Bedeutung, ob der Schaden Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum betrifft. Der Versicherungsschutz bezieht sich auf das komplette Gebäude und seine Bestandteile. Dabei sind Ausnahmen zu berücksichtigen (z. B. ist durch den Eigentümer eingebrachtes Mobiliar nicht erfasst).

Der Verwalter hat für die WEG als Versicherungsnehmerin dafür Sorge zu tragen, dass die Verpflichtungen gegenüber dem Versicherer erfüllt werden (insbesondere die rechtzeitige Entrichtung der jährlichen Prämie) und im Falle eines Schadeneintritts diesen umgehend zu melden, notwendige Sofortmaßnahmen zur Vermeidung von weitergehenden Schäden einzuleiten und die weitere Vorgehensweise zur Schadenfeststellung und Beseitigung mit dem Versicherer abzustimmen. In den meisten Fällen ist dies unproblematisch. Schwierig wird die Situation bei Leitungswasserschäden. Neben abgedeckten Risiken wie z. B. Rohrbruch

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +**Personelle Veränderungen**

Unsere Berliner Niederlassung wird seit dem 27.01.2010 personell durch Silke Ehinger (34) als Objektmanagerin verstärkt. Silke Ehinger ist ausgebildet als Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Hermine Grimm (50) hat am 01.02.2010 ihre Tätigkeit in unserer treuhänderischen Buchhaltung in Braunschweig aufgenommen. Durch 32-jährige Tätigkeit als Buchhalterin verfügt sie über umfangreiche Kenntnisse.

Den neuen Mitarbeitern wünschen wir einen guten Start. Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Haushalte immer reicher

Der Wert aller privaten Gebrauchsgüter der deutschen Haushalte hat sich seit 1991 um rund 60 Prozent erhöht – von 578 auf jetzt 943 Mrd. Euro. Laut Berechnung der Deutschen Postbank verfügt jeder Haushalt derzeit über 23.500 Euro, die er in Autos, Fahrräder, Möbel, Computer und Küchenausstattung investiert hat. Den größten Batzen machen dabei Fahrzeuge mit 8.800 Euro aus, gefolgt von der Wohnungseinrichtung mit 8.200 Euro. Nicht berechnet wurden finanzielle Rücklagen, Sparleistungen und Immobilienwerte.

Rückwärtshypothek: Bisher kaum Angebote

Bei einer Rückwärtshypothek erhält der Hauseigentümer das Darlehen in Form einer Rente oder als Einmalbetrag ausgezahlt und behält ein lebenslanges Wohnrecht in seinen vier Wänden. Zinsen und Tilgung fallen zu seinen Lebzeiten nicht an. Erst bei seinem Tod oder Auszug wird die Rückzahlung fällig. Können die Erben den Kredit nicht zurückzahlen, geht das Haus an die Bank. Dieses aus den USA stammende Konzept hat durch einige Vorteile. So kann die knappe Rente aufgebessert, der Pflegedienst bezahlt oder die langersehnte Kreuzfahrt gebucht werden. Einige Hauseigentümer haben keine Kinder, denen sie ihr Haus vererben könnten. In Deutschland gibt es bisher nur wenige Angebote, Experten erwarten aber, dass sich die Angebotspalette in den nächsten Jahren erweitert und damit auch verbesserte Konditionen möglich werden.

... Fortsetzung von Seite 1

sind andere Schadenursachen wie Feuchtigkeitsschäden durch Regenwasser nicht versichert. Der Versicherer trägt auch nur die Kosten, die angemessen sind. Beispiel: Kosten für umfangreiche Stemmarbeiten werden evtl. nicht gezahlt, wenn durch eine professionelle Leckortung diese größtenteils hätten vermieden werden können. Eine enge Abstimmung mit dem in der Regel vom Versicherer eingesetzten Gutachter ist somit stets zu empfehlen.

Besondere Probleme ergeben sich immer dann, wenn sowohl Sonder- als auch Gemeinschaftseigentum vom Schaden betroffen sind. Allgemein gilt, dass für die Bearbeitung von Schäden im Sondereigentum der Verwalter nicht zuständig ist. Dies gilt auch, wenn die Schadenursache aus dem gemeinschaftlichen Eigentum heraus begründet war. Der Verwalter hat lediglich die Aufgabe, dem betroffenen Eigentümer zur Schadenregulierung eine Kopie des Versicherungsscheins auszuhandigen und die Kontaktdaten der Versicherung/des von dieser eingesetzten Gutachters zur Verfügung zu stellen. Soweit zur Theorie. In der Praxis wird dies meist anders, und zwar kundenfreundlicher erfolgen (insgesamt durch den Verwalter).

An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass wir bislang für das komplette Prozedere der Abwicklung von Schäden im Sondereigentum auf ein zusätzliches Honorar verzichtet haben. Unbestritten stellt dies jedoch eine zu vergütende Zusatzleistung dar.

Gleichwohl liegt es im Interesse der Eigentümergemeinschaft und des einzelnen Sondereigentümers, den Schaden ordnungsgemäß sowie sach- und fachgerecht zu regulieren, um größere Schäden in Folge unzureichender Reparatur zu vermeiden. Gerade bei großen Schäden im Sondereigentum empfiehlt es sich, dass jeder Eigentümer für bewegliche Gegenstände eine Hausratversicherung abschließt, da die Gebäudeversicherung dafür nicht eintritt. Die Regulierung daraus obliegt jedem Eigentümer ausschließlich selbst.

Soweit wir auch zukünftig für die Regulierung von Schäden im Sondereigentum mit tätig werden sollen, ist es wichtig, dass seitens aller Beteiligten, insbesondere des einzelnen Eigentümers, eine intensive Kommunikation und Mitwirkung bei der Regulierung praktiziert wird.

Neuregelungen im Jahr 2010

Im neuen Jahr haben sich viele gesetzliche Regelungen geändert. Dazu gehört etwa die Anhebung des steuerlichen Grundfreibetrages von jährlich 7.834 Euro auf 8.004 Euro für Alleinstehende und von 15.668 Euro auf 16.008 Euro für Ehepaare. Bei der Gewerbesteuer wurde zum 1. Januar 2010 der Anteil der als Kosten absetzbaren Immobilienmieten gesenkt, dieser muss der Bemessungsgrundlage wieder hinzugerechnet werden (50 statt 65 Prozent). Das Hotelgewerbe darf sich über den verringerten Mehrwertsteuersatz von sieben Prozent für Übernachtungen freuen, dies gilt jedoch nicht für Ferienwohnungen. Das Erbschaftssteuersystem wurde geändert: Geschwister, Nichten und Neffen werden durch eine Senkung der Erbschaftssteuersätze entlastet.

Schmerzensgeld nach unbefugtem Betreten?

Foto: M. Gromann | Pixelio

von einem glitschigen Steg ins Wasser verletzt hatte. Die Richter sahen den Eigentümer nicht in der Pflicht, auf seinem eigenen Grundstück Warnschilder aufzustellen (19. 9. 2009, Az. 6 U 23/09). Ebenso wies das Thüringer Oberlandesgericht die Klage eines Mannes ab, der im Sichtschutz einer fremden Scheune sein „Geschäft“ verrichten wollte und dabei von einem herabfallenden Strohhallen verletzt wurde (10. 11. 2009, Az. 5 U 31/09).

Aus den USA sind Fälle bekannt, in denen Einbrecher ein Schmerzensgeld zugesprochen bekamen, weil sie in der Garage des Opfers über einen Farbeimer gestolpert waren. Auch in Deutschland hat es bereits Klagen mit derartigen Ansinnen gegeben – allerdings vergeblich. So wies das Oberlandesgericht Bamberg die Klage eines Jugendlichen ab, der mit Freunden auf ein fremdes Seegrundstück eingedrungen war und sich beim Sprung

1.100.000 Zweitwohnungen in Deutschland

Die Anzahl der Zweitwohnungen in Deutschland hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen, das belegt eine Studie des Instituts empirica. Zwischen 2003 und 2008 betrug die Steigerung 30 Prozent. Darin sind Ferienwohnungen, deren Zahl im gleichen Zeitraum um 20 Prozent auf 950.000 stieg, nicht enthalten. Charakteristisch ist, dass Zweitwohnungen in der Regel gemietet werden – meist aus beruflichen Gründen. Ferienwohnungen dagegen sind meist Eigentum der Nutzer.

Keine Ziegen im Wohngebiet



Foto: Ernst Rose | Pixelio

Jeder hat einen anderen Anspruch an sein individuelles Wohnumfeld. So fühlte sich ein Paar in Lüneburg nur mit vielen Tieren wohl – genauer gesagt mit zwei Ponys, drei Ziegen und vier Gänsen. Diese wurden auf einer 150 Quadratmeter großen Fläche auf dem Wohngrundstück des Paares untergebracht. Fünf Jahre lang ging alles gut, dann trat die Bauaufsicht in Aktion. Das Grundstück lag in einem reinen Wohngebiet. Der Fall kam vor das Verwaltungsgericht Lüneburg. Die Richter hielten eine derartige Tierhaltung im Wohngebiet für unzulässig. Die Eigentümer konnten auch keinen Bestandsschutz geltend machen (Az. 2 B 37/09).

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemansweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2010

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

Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 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.

2010 Steigende Wohnungsmieten und uneinheitliche Kaufpreisentwicklung bei Wohneigentum

Für das Jahr 2010 erwartet der Immobilienverband IVD einen Anstieg der Wohnungsmieten in Deutschland. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Neubaueigentumswohnungen werden dagegen nur in deutschen Großstädten und den Metropolregionen steigen. Der zu geringe Neubau von Mietwohnungen, vor allem in den Ballungsgebieten, bleibt auch in diesem Jahr das Sorgenkind der Branche. Die Experten prognostizieren einen Anstieg der Nettokaltmieten zwischen einem und 1,5 Prozent, wovon vor allem attraktive Lagen in Großstädten betroffen seien. In Mittel- und Kleinstädten werden die Neuvertragsmieten steigen. Für die Preise von Wohneigentum werden im Jahr 2010 in deutschen Großstädten Steigerungen erwartet. In kleineren Städten, im ländlichen Raum sowie in Abwanderungsgebieten wer-

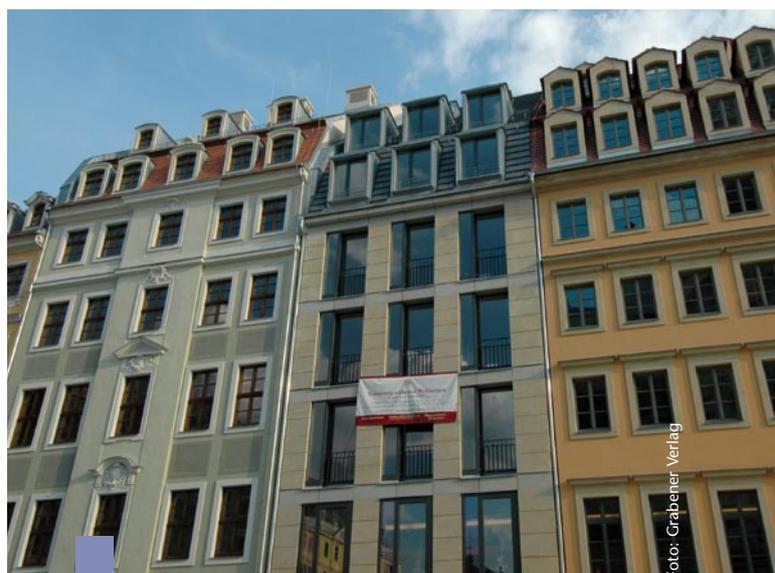


Foto: Grabener Verlag

In guter Lage in Großstädten ist mit steigenden Preisen für Neubaueigentumswohnungen zu rechnen.

den die Preise stabil bis leicht rückläufig sein. Die Preisveränderungen werden im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt bei ein bis zwei Prozent liegen. Für das Jahr 2010 gilt die Formel: Die Preissteigerungen sind umso größer, je größer die Stadt und je besser die Lage der Immobilie ist.

Zwangsverwalter muss an die Wohnungseigentümergeinschaft zahlen

Hat ein Amtsgericht für eine Eigentumswohnung, deren Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber seinem Kreditgeber nicht nachgekommen ist, auf Antrag des Kreditinstitutes die Zwangsverwaltung angeordnet, hat der Zwangsverwalter nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes rechtswirksam beschlossene Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft auf fälliges Hausgeld als Ausgaben der Zwangsverwaltung zu zahlen. Können diese Zahlungen aus den Einnahmen aus der Zwangsverwaltung nicht gedeckt werden, muss der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger entsprechende Vorschusszahlungen an den Zwangsverwalter zahlen. An dieser bisher schon geltenden Rechtslage hat sich, so der BGH, auch nach den durch die WEG-Reform geänderten Bestimmungen des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung nichts geändert (BGH, 15.10.2009, V ZB 43/09).

Mietwohnung

Schlüssel erst nach Geldeingang

Vermieter dürfen mit der Übergabe des Wohnungsschlüssels an einen neuen Mieter so lange warten, bis dieser die erste Miete gezahlt hat. Dies entschied das Landgericht Bonn. Zwar muss laut Gesetz die Miete erst am dritten Werktag des Kalendermonats bezahlt werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Regel sind laut Gericht zumindest bei der allerersten Mietzahlung aber erlaubt. Erforderlich ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag (Az. 6 T 25/09).

Änderung der Kostenverteilung nicht ohne sachlichen Grund

Nach den neuen Bestimmungen des § 16 Abs. 3 und 5 WEG können die Wohnungseigentümer die Verteilung der Betriebskosten durch mehrheitliche Beschlussfassung auch dann ändern, wenn damit von einem in der Teilungserklärung vereinbarten Schlüssel abgewichen werden soll (LG München I, 10.6.2009, 1 S 10155/08).

Es bedarf aber eines sachlichen Grundes, um nicht gegen das Willkürverbot zu verstoßen. Ein sachlicher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn durch den neuen Verteilungsschlüssel den unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeiten Rechnung getragen werden soll. Dabei sind aber auch Kostentragungspflichten zu berücksichtigen, die alle Eigentümer treffen, beispielsweise im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht für den Streudienst im Winter.

Ausgebauter Dachboden zählt mit



Foto: Grabener Verlag

Der Mieter eines Münchner Einfamilienhauses hatte festgestellt, dass das ausgebaute Dachgeschoss nach den Bauvorschriften nicht zum Wohnen nutzbar war. Hier sah er eine Möglichkeit zur Mietminderung: Zog man die Fläche der Dachgeschossräume von der Gesamtwohnfläche laut Mietvertrag ab, ergab sich eine Abweichung von über 10% - nach gängiger Rechtsprechung ein Minderungsgrund. Er minderte daher die Miete und verklagte seinen Vermieter auf Rückzahlung erheblicher Beträge für mehrere Jahre. Dass er den ausgebauten Dachboden seit Jahren als Wohnraum nutzte, störte ihn wenig. Der Vermieter ließ es auf einen Prozess durch mehrere Instanzen ankommen – und siegte vor dem Bundesgerichtshof. Die Richter erläuterten, dass es bei einer Mietminderung auf die tatsächliche Nutzbarkeit zum Wohnen ankomme – und die sei vorhanden gewesen, da die Baubehörde nie gegen die unzulässige Nutzung eingeschritten sei (Urteil vom 16.9.2009, Az. VIII ZR 275/08).

Solide: Anlage in Immobilien



Foto: Mario Copa | Pixelio

Die wirtschaftliche Entwicklung des vergangenen Jahres gab genug Anlass, darüber nachzudenken, mit welchen Investitionen der Anleger auf der sicheren Seite ist. Bei der Abwägung zwischen Finanz- und Immobilienmarkt kommen Immobilien gut weg.

Die Finanzkrise hat dazu geführt, dass viele Aktienfonds geschlossen werden mussten, Aktiengesellschaften in finanzielle Schieflage gerieten und die Zinsen für Geldanlagen in den Keller gingen. Tagesgeld wirft derzeit oft nur 1,29 bis 1,32 Prozent Zinsen ab, bessere Angebote sind meist an Bedingungen wie ein Mindestguthaben geknüpft. Auch mit dem Festgeld sieht es schlecht aus: So gibt es für Anlagen über drei Monate teils nur 0,94 Prozent Zinsen, für zwölf Monate Anlagedauer knapp 1,5 Prozent. Höhere Zinsen winken nur bei längeren Anlagezeiten. Nicht zuletzt müssen Geldanleger auch die 25-prozentige Abgeltungssteuer auf Zinseinkünfte in ihre Rechnung einbeziehen. In dieser Situation zeigt sich, dass die Investition in Immobilien viele Vorteile bietet. Die Einkünfte sind nicht von kurzfristigen Finanzmarktentwicklungen abhängig. Die Mieten steigen ortsabhängig zwar langsam, aber dafür stetig an. Günstige Hypothekenzinsen und viele Förderprogramme für Kauf, Bau und Modernisierung schaffen gerade jetzt eine günstige Situation für Investoren.

Wohnungskauf Notar prüft nur eingeschränkt

Wer eine Immobilie erwirbt, sollte wissen, dass Notare nur in sehr eingeschränkter Form Verträge prüfen und schon gar nicht dafür zuständig sind, die Behauptungen des Verkäufers auf ihren Wahrheitsgehalt hin zu untersuchen. In einem vor dem BGH verhandelten Fall hatte ein Wohnungskäufer erst nach Vertragsabschluss festgestellt, dass das über der Wohnung befindliche Dachgeschoss nicht zum Sondereigentum seiner Wohnung gehörte. Es handelte sich vielmehr um Gemeinschaftseigentum. Dies ging eindeutig aus der Teilungserklärung hervor. Diese hatte der Käufer jedoch nicht gelesen – in der Annahme, dass sein Notar ihn schon auf alles Wichtige hinweisen werde. Ein Irrtum: Der Bundesgerichtshof wies die Schadenersatzklage gegen den Notar ab (Urteil vom 4.12.2008, Az. III ZR 51/08). Den Richtern zufolge müsse er ohne Vorliegen besonderer Umstände den Umfang des Sondereigentums nicht prüfen.

Instandhaltungskosten sind keine Instandsetzungskosten

In einer Teilungserklärung kann geregelt werden, dass die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum einzelnen Wohnungseigentümern übertragen werden. Dies gilt insbesondere für gemeinschaftliche Flächen, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind. Zum Beispiel kann dem Eigentümer, der ein Sondernutzungsrecht an einer auf dem Tiefgaragendach befindlichen Terrasse hat, auferlegt werden, diese bestimmungsgemäß zu verwenden, sie zu unterhalten und zu pflegen – und zwar auf eigene Kosten. Der Begriff „unterhalten“ bedeutet aber nicht, dass über die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen hinaus auch die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen, also für die Sanierung des Terrassenbelages, von dem Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind (KG Berlin, 25.2.2009, 24 W 362/08).