



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

mit vollem Elan gehen
wir ins Jahr 2013

und fertigen derzeit die Abrechnungen für 2012, so dass Sie als Beiräte möglichst frühzeitig im Anschluss daran die Prüfung vornehmen können.

Wie in jedem Jahr steht auch in diesem Jahr bei ca. 50 Eigentümergemeinschaften die Wiederwahl der VOW auf der Tagesordnung. In den letzten beiden Jahren konnten wir jeweils eine Wiederwahlquote von 100% erreichen. Auch für das Jahr 2013 streben wir das gleiche Ergebnis an.

Am 4.12.2012 fand das jährliche Überwachungsaudit durch den TÜV Nord Cert zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung statt. Ergebnis: Die Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2008 werden weiterhin erfüllt. Das Qualitätsmanagement und die Kundenzufriedenheit bestimmen nach wie vor unser Handeln.

Dem von uns initiierten zentralen Gaseinkaufspool sind bereits ca. 40 WEG zum 1.1.2013 beigetreten. Im Laufe des Jahres werden weitere 45 WEG hinzukommen. Somit können bereits jetzt ca. 45 % der gasversorgten Objekte von den günstigen Konditionen profitieren. Mit den Stadtwerken Bochum wurde eine 3-jährige Preisfestschreibung, demnach bis zum 31.12.2015 vereinbart.

In Berlin sind wir zum Verwalter einer aus 94 Wohnungen bestehenden WEG mit Wirkung zum 1.1.2013 gewählt worden. Wir planen, diesen Geschäftsbereich dort weiter auszubauen.

Mit Wirkung zum 1.2.2013 haben wir von einem neuen Kunden 515 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in die Mietverwaltung übernommen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Mietrechtsreform

Auswirkungen für Eigentümer und Mieter

Der Bundesrat hat das seit langem diskutierte Mietrechtsänderungsgesetz nunmehr endlich am 1. Februar 2013 verabschiedet. Somit wird es am 1. April oder am 1. Mai 2013 in Kraft treten. Für Eigentümer ergeben sich einige Änderungen, die mit wenigen Ausnahmen von den den Eigentümern nahestehenden berufspolitischen Verbänden begrüßt werden, während der Deutsche Mieterbund diese Änderungen eher als für Mieter nachteilig einstuft.

Einige Elemente des Mietrechtsänderungsgesetzes tragen dazu bei, die Brücke zu bauen, die die Vereinbarkeit von Mietrecht und den großen Herausforderungen der Energiewende für beide Parteien angemessen berücksichtigt. So hat der Mieter die Durchführung von energetischen Maßnahmen zu dulden. Darüber hinaus schließt das neue Gesetz eine Mietminderung bei der Durchführung vorbezeichneter Modernisierungsmaßnahmen, die nachhaltig Endenergie einsparen, für den Zeitraum von drei Monaten aus. Auch die Anforderungen an die im Vorfeld erforderliche Modernisierungsankündigung werden präzisiert und z. B. in Bezug auf die energetische Qualität von Bauteilen mit anerkannten Pauschalwerten einfacher. Die vereinfachte Durchsetzung von Mieterhöhungen nach Abschluss der energetischen Modernisierungsmaßnahmen rundet das positive Bild ab.

Immer mehr Eigentümer lassen ihre Heizungsanlage durch einen Contractor erneuern. Die zukünftigen neuen Regelungen zum Contracting, die Kostenneutralität sowie einen Effizienzgewinn anstreben, werden durch eine Verordnung erlassen, die erst zwei Monate später in Kraft treten wird.

Eine weitere für Eigentümer wichtige Änderung beinhaltet ein besseres Vorgehen gegen Mietnomaden. Diese noto-

risch nicht zahlenden Mieter haben viele Eigentümer an den Rand des finanziellen Ruins geführt. Damit soll jetzt Schluss sein. Das Gericht kann, sofern der Vermieter dies im Rahmen seiner Zahlungs- und Räumungsklage beantragt, die Anordnung einer Sicherheitsleistung veranlassen. Der Mieter muss dann eine Bürgschaft stellen oder seine laufende Miete an das Gericht zahlen und der Vermieter kann sich nach Beendigung des



Foto: Grabener Verlag

Ein Beitrag zur Transparenz zwischen Vermieter und Mieter können z. B. die präzisierten Anforderungen an die Modernisierungsankündigung leisten.

Verfahrens aus der Sicherheitsleistung bedienen. Damit ist gewährleistet, dass die bis dahin rückständige Miete auch noch vorhanden ist und nicht schon durch den Mieter anderweitig verbraucht wurde. Leistet der Mieter die Sicherheit nicht, kann das Gericht die Räumung durch einstweilige Verfügung anordnen. Gesetzlich geregelt ist jetzt die „Berliner Räumung“, die neu im § 885 a BGB aufgenommen wurde. Dabei wird mit Hilfe des Gerichtsvollziehers der Vermieter in den Besitz der Wohnung versetzt. Dieser kann dann die Verwertung und die Räumung der Wohnung selber durchführen.

Neu ist auch die Möglichkeit, dem Mieter fristlos zu kündigen, wenn die vereinbarte Mietsicherheit (Kautions) nicht gezahlt wird bzw. er sich damit in Verzug befindet.

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

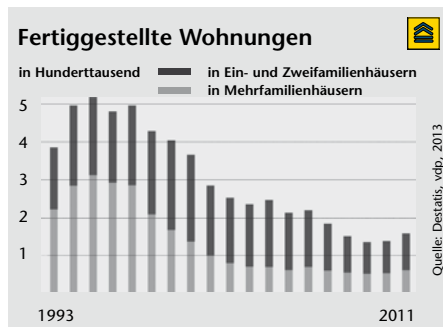
Seit 01.02.2013 unterstützt uns Tobias Weiser (30) als Objektmanager im Geschäftsbereich Mietverwaltung.

Ab dem 01.03.2013 wird Marco Pipiale (36) als Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung seine Tätigkeit in der Berliner Niederlassung beginnen.

Wir wünschen den Mitarbeitern einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Wohnungsbau zieht langsam an

Die Zahlen im Wohnungsbau steigen seit 2009 langsam wieder. Derzeit liegen sie allerdings immer noch auf einem niedrigen Niveau. 2011 wurden in Deutschland lediglich 183.000 Wohnungen errichtet, das waren zwar 23.000 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor, aber immer noch weitaus weniger als Mitte der neunziger Jahre. Die geringe Neubauproduktion ist einer der Gründe für die steigenden Mieten in den Ballungsgebieten und den großen Städten.



Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2013

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 Tobia s 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: VdP, IVD Bundesverband, ImmobilienScout24, Postbank, Haus & Grund, GdW, Südwestrundfunk, KfW Bankengruppe, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, immowelt.de, Enderlein & Co. GmbH, Destatis, Bundesgerichtshof, Bethge & Partner, justiz.bayern.de, Landgericht Köln, gfk Gesellschaft für Konsumforschung, Cushman & Wakefield

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.

... Fortsetzung von Seite 1

Eine bisher bestehende Gesetzeslücke, wonach unter bestimmten Voraussetzungen der Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umgangen werden konnte, wurde geschlossen (§ 577 a BGB).

In der öffentlichen Diskussion wird die Ergänzung des § 558 Abs. 3 BGB als für die Eigentümer „bittere Pille“ dargestellt. Danach können die Landesregierungen für die Dauer von 5 Jahren bestimmen, in welchen Gemeinden oder Teilen davon die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In solchen Gebieten kann die Miete dann nicht mehr wie bisher in drei Jahren um 20 %, sondern nur noch um

15 % erhöht werden. Aber: Eine solche Einschränkung wird sich wohl nur für große Ballungszentren und dort auch nur für nachgefragte Lagen ergeben. Die jeweilige Landesregierung wird demnach sehr genau zu prüfen haben, ob eine ganze Stadt oder aber nur einige Teile davon mit dieser reduzierten Kappungsgrenze belegt werden. Insoweit wird es in der Praxis weder zu dem von einigen Lobbyisten schon skizzierten Instandhaltungs- bzw. energetischen Modernisierungsschritt noch zu einer Einstellung der Neubautätigkeit kommen.

Zusammenfassend können Eigentümer mit den Inhalten der Mietrechtsreform somit zufrieden sein.

Das ändert sich 2013 für Eigentümer und Mieter



Der Manches wird einfacher, aber nicht automatisch günstiger: Grunderwerbsteuer, Rundfunkbeitrag, Schornsteinfegergebühren, Legionellenuntersuchung ...

- Die Grunderwerbsteuer wurde in allen Bundesländern außer Bayern und Baden-Württemberg bereits erhöht. Ab 1. Januar 2013 beträgt sie nun auch in Hessen 5,0 und im Saarland 5,5 Prozent.
- Die neue Regel des Rundfunkbeitrages heißt: eine Wohnung – ein Beitrag. Beitragspflichtig sind auch Zweit- und Nebenwohnungen sowie privat genutzte Ferienwohnungen.
- Zum Jahresbeginn 2013 fiel das Schornsteinfegermonopol. Immobilieneigentümer können den Kaminkehrer jetzt frei wählen.
- Die Trinkwasserverordnung wurde entschärft. Vermieter von Mehrfamilienhäusern haben noch bis Ende 2013 Zeit, eine Legionellenuntersuchung des Trinkwassers vornehmen zu lassen.
- Das Mietrechtsänderungsgesetz schafft Anreize zur energetischen Sanierung, regelt das Contracting, also die gewerbliche Wärmelieferung, stellt neue Instrumente zur Bekämpfung des sogenannten Mietnomadentums zur Verfügung und ermächtigt die Länder, den Anstieg von Bestandsmieten auf lokalen Teilmärkten mit knappem Angebot durch Senkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent zu dämpfen.

Keine Schulden für die Möbel

Bei der Einrichtung der ersten eigenen Wohnung vermeiden die Deutschen finanzielle Risiken. 81 Prozent verschulden sich nicht für die Anschaffung von Möbeln. Das zeigt eine repräsentative Studie von immowelt.de. Die Hälfte der Befragten (51 Prozent) konnte auf Ersparnisse zurückgreifen, die andere Hälfte (49 Prozent) behalf sich mit Möbeln vom Flohmarkt oder selbstgeziimmerten Lösungen.

Städtebauförderung

Mit Fördermitteln in Höhe von 455 Millionen Euro unterstützt die Bundesregierung auch im Jahr 2013 die Städtebauförderung. Damit solle Ländern und Kommunen ein Signal gegeben werden, in die Sicherung der Zukunftsfähigkeit ihrer Infrastruktur zu investieren, sagte Bundesbauminister Ramsauer. Wegen des Strukturwandels stehen Städte und Gemeinden vor großen Herausforderungen. Die Städtebauförderung ist seit über 40 Jahren eine bewährte Gemeinschaftsleistung von Bund, Ländern und Kommunen. Insgesamt stehen rund 1,4 Milliarden Euro an öffentlichen Mitteln für Investitionen bereit – bei einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von rund 6,6 Milliarden Euro. Gefördert werden Städte und Gemeinden aller Größenordnungen, die Metropolen genauso wie die kleinen Gemeinden im ländlichen Raum.

Stimmabgabe kann nicht widerrufen werden

Die von einem Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung abgegebene Stimme wird wirksam, wenn sie vom Versammlungsleiter zur Ermittlung des Abstimmungsergebnisses zur Kenntnis genommen wird. Auf die Verkündung des Stimmergebnisses oder auf die Verlesung der Abstimmungszettel kommt es nicht an. Nach dem Zugang der Stimmabgabe bei dem Verwalter kann die Stimmabgabe nicht mehr widerrufen werden (BGH, Urteil vom 13. Juli 2012, V ZR 254/11)

Nebenkosten steigen schneller als die Mieten

Die hohen Wohnkosten in Deutschland sind nach Ansicht von Haus & Grund die Folge stark gestiegener Energiepreise sowie deutlich gestiegener Steuern und Abgaben. Zwischen 2001 und 2011 stiegen die Nettokaltmieten lediglich um 11,7 Prozent, während im selben Zeitraum die Verbraucherpreise um 17,1 Prozent, die Heizkosten um 52,2 Prozent und die Stromkosten sogar um 66,1 Prozent zulegten. Der Steuer- und Abgabenanteil am Strompreis hat sich seit 1998 um 20 Prozentpunkte auf heute 45 Prozent erhöht. Auch bei Gas (ein Viertel) und Heizöl (ein Fünftel) ist der Staatsanteil hoch.



KfW-Förderung: Kredite fast geschenkt

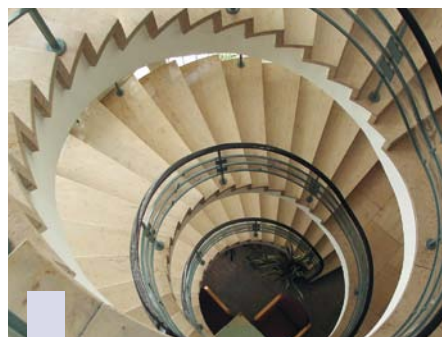


KfW-Kredite sind vor allem interessant für Bauherren, die umbauen oder sanieren wollen. Bei der Eigentumsbildung sind Bankkredite dagegen manchmal günstiger.

Förderkredite von der KfW-Bank sind unschlagbar günstig. Bauherren und Wohnungskäufer sparen oft tausende Euro, wenn sie ihre Finanzierung mit einem Kredit der KfW-Bank kombinieren. Die Zeitschrift Finanztest hat für typische Mischfinanzierungen die Konditionen von 70 Banken und Vermittlern miteinander verglichen und den Gesamteffektivzins aus Bank- und KfW-Kredit berechnet. Außerdem zeigt eine Liste, welche Banken KfW-Kredite ohne zusätzliches Bankdarlehen und schon ab kleinen Summen vermitteln. Besonders attraktiv ist die Förderbank für Hauseigentümer, die ihre Immobilien von Grund auf sanieren, zum Beispiel Dach und Fassade dämmen, die alten Fenster austauschen und die Heizung erneuern. Dafür vergibt die Staatsbank einen Kredit von bis zu 75.000 Euro für einen Zinssatz von nur einem Prozent im Jahr. Außerdem erhalten Hauseigentümer einen Tilgungszuschuss. Einige Banken vergeben die KfW-Kredite sogar mit zusätzlichem Zinsrabatt. Im Vergleich zu einer Finanzierung ohne KfW-Kredit sparen Hauseigentümer bis zu 11.000 Euro. KfW-Kredite aus dem Wohneigentumsprogramm sind dagegen nur etwas günstiger als ein normaler Bankkredit – manchmal sogar teurer.

Treppenhaus muss nicht barrierefrei sein

Ein betagtes und gehbehindertes Ehepaar verlangte von der Wohnungseigentümergeinschaft, Treppenhaus und Garage auf Kosten der Gemeinschaft barrierefrei zu gestalten. Die Eigentümerversammlung sollte beschließen, Handläufe anzubringen. Die Tagesordnungspunkte zu diesem Thema wurden jedoch abgesetzt. Dagegen klagte das Paar. In der Berufungsverhandlung entschied das Landgericht Köln: Ein Anspruch darauf, dass Handläufe auf Kosten der Gemeinschaft angebracht werden, besteht nicht. Denn dabei handelt es sich um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG und nicht um eine Reparatur oder Modernisierung. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Gemeinschaft besteht nicht. Auch unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit besteht kein Anspruch der Kläger gegen die anderen Eigentümer.



Die Eigentümergemeinschaft ist nicht verpflichtet, eigennützige Baumaßnahmen zu finanzieren, die ausschließlich im Interesse des Veränderungswilligen sind.

Energieausweis: Für zwei Drittel aller Immobilienkäufer wenig hilfreich

Ab 2013 soll der Energieausweis für jede Immobilie Orientierung bei der Beurteilung der Energiebilanz geben. Aber nur rund zehn Prozent der Käufer fühlen sich durch den Energieausweis gut informiert. Das ist das Umfrageergebnis des aktuellen Immobilienbarometers von Interhyp und ImmobilienScout24 unter 2.025 Kaufinteressenten. Der Energieausweis ist zukünftig laut EU-Vorgabe vom Verkäufer unaufgefordert vorzuzeigen. Eine entsprechende Verordnung soll in Deutschland 2013 beschlossen werden. 84 Prozent der Käufer halten den energetischen Zustand einer Immobilie für sehr wichtig. 70 Prozent der Immobilienkäufer fühlen sich durch den Energieausweis aber gar nicht oder nur teilweise informiert. Über ein Drittel (36 Prozent) kritisiert, dass der Energieausweis nur über den Energieverbrauch, nicht aber über den energetischen Zustand eines Kaufobjektes informiert. Interessenten achten beim Kauf derzeit vor allem auf die Heizungsanlage, doppelt verglaste Fenster oder eine gute Außendämmung. Weniger Beachtung finden Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen.

Deutsche werkeln selbst

Welche Arbeiten erledigen Sie in Ihrer Wohnung selbst?

(Mehrfachnennungen möglich)

Möbel zusammenbauen	91%
Streichen	87%
Geräte anschließen (Lampen)	77%
Tapezieren	76%
Teppich verlegen	69%
Geräte installieren (Waschmaschine)	65%
Laminat / Parkett verlegen	59%
Verputzen	45%
Fliesen verlegen	38%

Quelle: ImmoWelt

Männer werkeln am liebsten allein, Frauen setzen auf Gemeinsamkeit. Insgesamt führt die Mehrheit der Deutschen handwerkliche Tätigkeiten gerne selbst aus: 87 Prozent streichen die eigenen vier Wände selbst. Davon übernehmen diese Aufgabe 47 Prozent selbst, und 40 Prozent lassen sich vom Partner oder von Freunden helfen. Auch den Aufbau von Möbeln oder das Tapezieren der Wände trauen sich 91 Prozent bzw. 76 Prozent selbst zu, hat eine Studie des Marktforschungsinstituts Innofact ergeben. Lediglich schwierigere Aufgaben wie das Verlegen von Fliesen oder das Verputzen von Wänden gibt die Mehrheit der Heimwerker lieber in professionelle Hände. Immerhin 77 Prozent schließen Geräte selbst an das Stromnetz an.

Junge träumen vom Land, Ältere liebäugeln mit der Großstadt

43 Prozent der 51- bis 65-Jährigen möchten ihren Lebensabend in der Großstadt verbringen. Ein wichtiges Argument sind für 90 Prozent die kurzen Wege, 84 Prozent schätzen die bessere ärztliche Versorgung, und 78 Prozent sehen in der Großstadt mehr Angebote für seniorenrechtliches Wohnen in Gemeinschaft und pflegerische Betreuung. Das zeigt eine repräsentative Studie von immowelt.de. Von den unter 30-Jährigen wollen nur 37 Prozent in einer Großstadt alt werden. Als Gründe nennen 89 Prozent die Abwesenheit von Lärm und Hektik, 79 Prozent freuen sich auf die gesündere Landluft und 76 Prozent glauben, dass sie im Alter vor allem auf eine schöne Umgebung Wert legen werden.

Je näher der Lebensabend rückt, desto mehr schätzen die Deutschen die Vorzüge der Großstadt.



Foto: Charlie Dave / Flickr

Verkehrslärm und Mietminderung

Die Mieter einer Wohnung in der Berliner Schlossallee waren monatelang durch übermäßigem Verkehrslärm belastet. Dazu war es gekommen, weil in der Nachbarschaft Straßenbauarbeiten durchgeführt wurden und der Verkehr über die ehemals ruhige Straße umgeleitet wurde. Sie minderten deshalb die Miete. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Zahlung der rückständigen Miete. Im Verfahren über mehrere Instanzen hat der Bundesgerichtshof entschieden, unter welchen Voraussetzungen eine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung entsteht, die eine Mietminderung rechtfertigen würde. Im vorliegenden Fall verneinte das Gericht diese Voraussetzung. Die vorübergehend erhöhte Lärmbelastung stellt keinen zur Minderung berechtigenden Mangel nach § 536 BGB dar, wenn sie sich innerhalb der in Berliner Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält (BGH, 19.12.2012, VIII ZR 152/12).

Keine Beschlussnichtigkeit bei unterbliebener Einladung

Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind nur dann nichtig, wenn sie gegen unverzichtbare Rechtsvorschriften verstoßen. Die zur Einberufung der Wohnungseigentümersammlung geltenden Bestimmungen des § 24 WEG gehören nicht zu diesen unverzichtbaren Vorschriften. Sie sind vielmehr abdingbar durch entsprechende Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG. Aus diesem Grunde führt auch die Nichteinladung einzelner Wohnungseigentümer nicht zur Nichtigkeit von Versammlungsbeschlüssen, die ohne Mitwirkung der nicht eingeladenen Wohnungseigentümer gefasst wurden. Sie sind aber anfechtbar. Nichtig sind Beschlüsse nur, wenn ein Wohnungseigentümer in böswilliger Absicht durch Nichteinladung von der Versammlung ausgeschlossen wurde. (BGH, Urteil vom 20. Juli 2012, V ZR 235/11)