



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... mit vollem Elan
gehen wir ins Jahr
2014

und fertigen derzeit
die Abrechnungen für 2013, 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. 45 Eigentümergemeinschaften
die Wiederwahl der VOW auf der Tages-
ordnung. In den Jahren 2011 und 2012
konnten wir jeweils eine Wiederwahlquote
von 100 Prozent erreichen, im Jahr 2013
waren 96 Prozent (48 von 50 WEG). Für
das Jahr 2014 streben wir ein Ergebnis von
100 Prozent an.

Am 3.12.2013 fand das jährliche Über-
wachungsaudit durch den TÜV Nord Cert
zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizie-
rung statt. Ergebnis: Die Anforderungen
der DIN EN ISO 9001:2008 werden weiter-
hin erfüllt. Das Qualitätsmanagement und
die Kundenzufriedenheit bestimmen nach
wie vor unser Handeln.

Die Sepa-Umstellung haben wir komplett
umgesetzt und nutzen seit dem 1.2.2014
nur noch dieses Verfahren. Der dabei im
Vorfeld entstandene Aufwand war nicht
unerheblich. Bei vielen anderen Unterneh-
men scheint aber die Umstellung noch
nicht abgeschlossen zu sein. Dies mag
auch der Grund dafür sein, dass die EU-
Kommission beschlossen hat, die Frist bis
zum 1.8.2014 zu verlängern.

Auf Peter Ramsauer folgt Dr. Barbara
Hendricks als neue Bauministerin. Ram-
sauer, der sich als zuverlässiger Freund
der Immobilienwirtschaft zuletzt keinen
Namen gemacht hat, wird durch eine bis
jetzt in unserer Branche unbekannte Größe
abgelöst. Es bleibt abzuwarten, ob und
wie sie die großen Herausforderungen der
Immobilienwirtschaft meistert.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst

Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Immobilienjahr 2014

Was ändert sich für Eigentümer und Verwalter?

In diesem Jahr wird es wieder einige Än-
derungen für Eigentümer und Verwalter
geben. Bereits im letzten Jahr wurden
– im überwiegenden Fall – durch die
neue Bundesregierung dafür die Weichen
gestellt.

EnEV 2014

Die Anforderungen für Neubauten wer-
den ab dem 1.5.2014 verschärft. Der ab
2016 zulässige Jahresenergiebedarf für
Neubauten muss um 25 Prozent sinken.
Dies wird die Investitionskosten steigen
lassen und sich gegebenenfalls negativ
auf dringend notwendige Neubauvorha-
ben in den Ballungszentren auswirken.

Ebenso werden neue Regelungen zum
Energieausweis mit Auswirkungen für
Verkauf und Vermietung zum gleichen
Zeitpunkt eintreten. Dort müssen auch
Energieeffizienzklassen für Wohnge-
bäude beinhaltet sein. Weiterhin wird
die energetische Einordnung deutlich
verschärft. Das bedeutet, dass die Farb-
skala des Energieausweises bei gleichem
Energiekennwert nunmehr anders darge-
stellt wird mit der Folge, dass bei einem
Gebäude, welches in der Farbskala bis-
her im gelben Bereich war (durchschnitt-
licher Wert) nunmehr energetisch als
schlechtes Gebäude mit einer Energie-
effizienzklasse G oder höher im orange-
roten Bereich eingestuft wird.

Sowohl die Energieeffizienzklassen als
auch weitere Angaben des Energieaus-
weises werden zu Pflichtangaben bei je-
der Immobilienanzeige in kommerziellen
Medien (z. B. Zeitung, Internet). Darüber
hinaus muss bei jedem Verkauf und
jeder Vermietung dem jeweiligen Interes-
santen der Energieausweis bereits bei der
Besichtigung vorgelegt werden.

Der durch den Gesetzgeber beabsichtigte
Nutzen einer höheren Transparenz für

Wohnungssuchende wird sich dadurch
nicht erfüllen. Der Energieeffizienzwert
gilt für das gesamte Gebäude, berück-
sichtigt also nicht Lage und gegebenen-
falls abweichende Qualität der Fenster
einer Wohnung gegenüber anderen
Wohnungen. Ebenso unberücksichtigt
bleiben die unterschiedlichen Preisunter-
schiede der Energieträger, so dass auch
hier eine Vergleichbarkeit nicht möglich
ist.

Mietpreisbremse

Die neue Bundesregierung hat sich den
Mieterschutz auf die Fahnen geschrie-
ben. Zukünftig sollen Mieterhöhungen
im Bestandbau maximal 15 Prozent
in vier Jahren betragen dürfen, der-
zeit sind es 20 Prozent in drei Jahren
bzw. für Großstädte 15 Prozent in drei
Jahren. Aber: Bei Neuvermietungen in
angespannten Wohnungsmärkten soll
nur eine Anpassung von maximal zehn
Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete
zulässig sein. Da stellt sich die Frage,
unter welchen Voraussetzungen ein Bun-
desland für sich selbst festlegt, wo ein
angespannter Wohnungsmarkt vorliegt
und damit dann Vermietern auf viele
Jahre hinweg die Möglichkeit nimmt,
eine den aktuellen Marktverhältnissen
angemessene Miete zu erzielen.

Die Mietpreisbremse – und das damit
gewünschte Ziel der Bundesregierung
– kommt den Geringverdienern nicht
zu Gute. Ein Vermieter wird sich auch
bei der Deckelung der Miete stets den
Mieter aussuchen, der die beste Bonität
aufweist.

Die Planung sieht vor, die Modernisie-
rungsmieterhöhung zu reduzieren (von
elf Prozent auf zehn Prozent) und zusätz-
lich zeitlich zu begrenzen. Ein falscher
Ansatz, da auch über den Amortisations-
zeitraum hinaus der Vermieter ja für die

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

Seit dem 01.02.2014 unterstützt uns **Marc von Lienen** (49) als Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung. Er ist weiterhin verantwortlich für unsere Auszubildenden, die im Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau ausgebildet werden.

Mit Wirkung zum 01.02.2014 haben wir **Heike Schreiter** als Assistentin für den Geschäftsbereich Asset Management eingestellt.

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

Mehr Wohneigentum

Die Wohneigentumsquote ist in Deutschland in den vergangenen Jahren auf knapp 46 Prozent gestiegen. Im internationalen Vergleich ist das verhältnismäßig niedrig. In Großbritannien beträgt die Eigentumsquote 66 Prozent, in Belgien 78 Prozent und in Spanien 85 Prozent. Die regionalen Unterschiede in Deutschland sind groß. So wohnen in Bremen knapp 40 Prozent aller Einwohner in einer eigenen Wohnung, in Stuttgart knapp 33 Prozent, in Dortmund sogar nur 28 Prozent. In Hamburg und Düsseldorf wird nur jede vierte Wohnung von den Eigentümern bewohnt, in Frankfurt sogar nur jede fünfte. Schlusslicht der zehn größten deutschen Städte ist Berlin, wo nur etwa 15 Prozent der Wohnungen von den Eigentümern bewohnt werden. Aus den Zahlen ergibt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Größe der Stadt, der Höhe der Immobilienpreise und der Eigentumsquote.

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2014

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg,

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: BFW Bund, bulwienges, BM Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, GEWOS, empirica Institut, www.test.de, BHW, BGH, Mieterverein, Haus & Grund, Interhyp AG, immowelt.de, Postbank AG, Präg-Gruppe, Bethge Immobilienanwälte, Destatis, www.lebo.de, www.meine-moebelmanufaktur.de, Bundesamt für Naturschutz, Öko-Institut e. V., Flickr.com, Pixelio.de

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

Erhaltung der Mietsache verpflichtet ist. Gegen diese Gesetzesvorschläge wehren sich insoweit alle Verbände der Wohnungswirtschaft. So ergab eine Umfrage des IVD, dass bei Einführung der Mietpreisbremse anstelle von derzeit ca. 40 Prozent zukünftig nur noch ca. 21 Prozent der Wohnungen renoviert bzw. anstelle von ca. 24 Prozent dann nur noch ca. 13 Prozent modernisiert/saniert werden, nachdem ein Mieter ausgezogen ist.

Insgesamt wird der Zustand der Wohnungen dadurch schlechter und das kann nun wirklich nicht im Interesse aller Beteiligten sein.

Bestellerprinzip

Das Bestellerprinzip (nur bei Vermietungen vorgesehen, nicht bei Verkäufen) sieht vor, dass die Provision des Maklers zukünftig nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt“ gelten soll. Sowohl Vermieter als auch Mieter können Auftraggeber des Maklers sein, heißt es im Koalitionsvertrag.

Dabei wird aber übersehen, dass nur in Ballungszentren und auch nur dort, wo ein Wohnungsmangel herrscht, die bisher gängige Praxis, dass der Mieter die Provision des Maklers zahlt, der wiederum vom Vermieter beauftragt war, durchsetzbar ist. In allen anderen Gebieten/Regionen, die in der Anzahl deutlich überwiegen, ist dieses Vorgehen nicht möglich. Dort muss der Vermieter den Makler selber zahlen, da das Angebot an Wohnraum höher als die Nachfrage ist.

Der Streit ist also nur für wenige Märkte relevant. Auch hier stellt sich die Frage, ob es der großen Koalition um das Bestellerprinzip an sich geht oder schlicht nur um die Entlastung von Wohnungssuchenden in Ballungszentren mit Wohnungsknappheit.

Vermieter sind davon betroffen; Verwalter jedoch nicht, da diese im Rahmen der Miet- und/oder Sondereigentumsverwaltung ihre Provision für eine Neuvermietung ausschließlich vom Vermieter = Auftraggeber erhalten.

Zukunft: aussichtsreich!

Foto: © Alexander Diem | Flickr.com

Das Jahr hat gut angefangen. Alles deutet auf eine weiterhin positive Entwicklung des Immobilienmarktes hin.

Nachdem das vergangene Jahr ein außergewöhnlich gutes Jahr für die Immobilienwirtschaft war, stellt sich die Frage, wie es weitergeht? Setzt sich der Preisschub kontinuierlich fort oder wird er schwächer? Ist gar eine Preisblase zu befürchten? Der Immobilienverband Deutschland IVD empfiehlt Eigentümern einer Stadtwohnung als Kapitalanlage, einen Verkauf zu prüfen. Der optimale Zeitpunkt sei jetzt. Der deutliche Nachfrageüberhang in den Top-Städten ermögliche es, die Wertsteigerungen der letzten Jahre zu realisieren. Von einer Überhitzung des Marktes gehen Fachleute nicht aus. Die aktuelle Analyse der Hauspreiszyklen der OECD-Länder zeigt, dass der Preisanstieg in Deutschland im Vergleich mit vergangenen Anstiegen moderat ausfällt. DB-Research erwartet, dass sich der Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland fortsetzt, hält aber die Bildung einer Blase für unwahrscheinlich. Die dynamische Entwicklung ist auch eine Folge der niedrigen Zinssätze. Darlehensnehmer können sich jetzt die niedrigen Zinsen durch längere Laufzeiten sichern und den Spielraum für eine höhere Tilgung nutzen. Das ist vernünftig. Vorsicht ist aber Anbietern geboten, die für Vollfinanzierungen ohne Eigenkapital werben. Die grundsätzlich konservative Haltung der hiesigen Finanzierungsinstitute hat Deutschland vor einer Immobilienkrise wie einst in den USA oder England bewahrt.

Wohnungseigentumsrecht

Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?

Verwalter und Wohnungseigentümer stehen immer wieder vor der Frage, was zum Sondereigentum gehört und was in den Bereich des Gemeinschaftseigentums fällt. Gerade bei Wohnungseingangstüren ist die Zuordnung schwierig. Diese dienen der räumlichen Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum und stehen somit räumlich und funktional sowohl mit dem Sonder- als auch dem Gemeinschaftseigentum in Zusammenhang. Der BGH hat nun entschieden, dass Wohnungseingangstüren gemeinschaftliches Eigentum sind. Sie stehen nicht im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers, sondern sind selbst dann zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer, wenn die Teilungserklärung die Türen dem Sondereigentum zuordnet.

Kommentar: Nach § 5 Abs. 2 WEG können Teile des Gebäudes, die für den Bestand, die Sicherheit oder seine äußere Gestaltung verantwortlich sind, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Danach ist die Entscheidung des BGH zutreffend. In Teilungserklärungen werden allerdings häufig derartige Bauteile dem Sondereigentum zugeordnet, wie z. B. auch Fenster. Eine solche Zuordnung ist nichtig, da sie gegen zwingendes Recht verstößt. Verwalter sollten daher die Teilungserklärungen prüfen und im Hinblick auf solche Bauteile auf die bestehende Rechtslage hinweisen. BGH, Urteil vom 25. Oktober 2013, V ZR 212/12

Hausmittel gegen Schimmel

Gegen Schimmel im Haus muss nicht immer gleich die chemische Keule eingesetzt werden, rät die Stiftung Warentest. Alte Hausmittel wie Brennspiritus, Isopropylalkohol und Wasserstoffperoxid tun es auch. Die gibt es in Drogerien und Apotheken oft für wenig Geld. Brennspiritus und Isopropylalkohol wirken direkt und sofort. Danach verflüchtigen sich die Alkohole. Wasserstoffperoxid verwandelt sich in Wasser und Sauerstoff. Um einen besseren Effekt zu erzielen, sollten derartige Mittel mindestens zweimal auf die befallenen Stellen aufgetragen werden.

Generation 50 plus löst Renovierungswelle aus



Wohneigentümer passen ihre Wohnverhältnisse im Laufe des Lebens mehrmals an veränderte Bedürfnisse an.

Die über 50-Jährigen sind oft gut situiert und stellen hohe Ansprüche an das Wohnen. Mehr als die Hälfte besitzt eine eigene Immobilie, die vor 25 oder 30 Jahren gebaut oder gekauft wurde. Jetzt stehen Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen an. Mehr Energieeffizienz und barrierefreies Wohnen sind den älteren Eigentümern besonders wichtig. Laut einer Studie der BHW Bausparkasse haben 49 Prozent der über 50-Jährigen an ihrem Haus oder ihrer Wohnung schon einmal Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt, weitere 15 Prozent planen, in den kommenden zwei bis drei Jahren nachhaltige Verbesserungen umzusetzen. Die Investition lohnt sich, denn in Altbauten steckt viel Potenzial für hohen Wohnkomfort und Lebensqualität im Alter.

Wohnungseigentumsrecht

Verwalterbefugnis zur Beauftragung eines Rechtsanwalts

Der BGH hat klargestellt, dass der WEG-Verwalter nach Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage die beklagten Eigentümer aufgrund seiner gesetzlichen Vertretungsmacht im Außenverhältnis umfassend vertreten und auch einen Rechtsanwalt beauftragen kann. Hierüber bestand in Rechtsprechung und Literatur Streit. Teilweise wurde vertreten, dass der Verwalter nicht generell zur Führung von Passivprozessen ermächtigt sei, sondern dass er nur dann, wenn es konkret zur Abwendung eines Rechtsnachteils erforderlich sei, für die beklagten Wohnungseigentümer handeln dürfe. Hier sei nur die Unterrichtung der Eigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits vorgesehen, so dass diese selbst die zur Abwendung von Rechtsnachteilen notwendigen Maßnahmen treffen könnten. Der BGH führt hierzu aus, dass die Gesetzesvorschrift, die dem Verwalter die Vertretungsbefugnis zubilligt, auch die Beauftragung eines Rechtsanwalts umfasst.

Kommentar: Auch wenn es mitunter schon gängige Verwalter-Praxis war, sogleich einen Anwalt zu beauftragen, und zwar auch ohne über den Verwaltervertrag abgesichert zu sein oder eine gesonderte Beschlussfassung hierüber eingeholt zu haben, konnte es Probleme im Prozess geben, wenn die klagende Partei eine ordnungsgemäße Vertretung der Beklagtenseite gerügt hat. Nun steht fest, dass der Verwalter keine rechtsgeschäftliche Vollmacht braucht, um in einem Passivprozess für die beklagten Eigentümer einen Anwalt zu beauftragen. Diese Befugnis ergibt sich bereits aus dem Gesetz. BGH, Urteil vom 05. Juli 2013, V ZR 241/12

Mieter muss Schadensersatz leisten

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der Frage befasst, ob ein Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutralen Farben gestrichene Wohnung mit einem farbigen Anstrich versieht und sie so an den Vermieter zurückgibt. Die Beklagten waren von 2007 bis Juli 2009 Mieter einer Doppelhaushälfte. Sie hatten das Haus frisch renoviert in weißer Farbe übernommen, strichen einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) und gaben es in diesem Zustand zurück. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Mieter gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird und eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich macht. Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss. Die Schadenshöhe von 3.648,82 Euro wurde nicht beanstandet.

Untervermietung an Touristen



Die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland ist innerhalb eines Jahres um vier Prozent auf 26,6 Millionen gestiegen, das teilte das Statistische Bundesamt mit. Besonders in attraktiven Städten wie Berlin wohnen viele Touristen gern in Apartments, die ihnen das Lebensgefühl einer Stadt direkt vermitteln. Die lukrative touristische Nutzung von Wohnungen entzieht aber dem Wohnungsmarkt Angebote und lässt die Preise steigen. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes dürfen Mieter ihre Wohnung nicht einfach Touristen überlassen, auch wenn der Vermieter ihnen die Untervermietung genehmigt hat.

BGH Az. VIII ZR 210/13

Mietpreise: 15 Prozent der Vermieter erhöhen die Miete nie



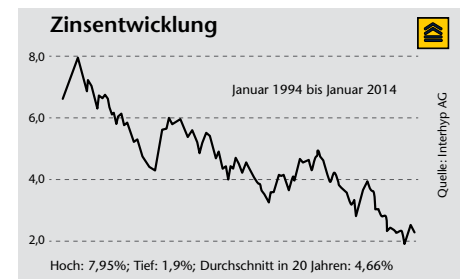
Steigende Mieten beunruhigen die Bundesbürger, doch 15 Prozent der deutschen Vermieter erhöhen die Miete nie, obwohl sie das nach der jetzigen Rechtslage könnten. Das zeigt eine repräsentative Studie von immowelt.de. So oft erhöhen Vermieter den Mietpreis: häufiger als alle zwei Jahre drei Prozent, alle zwei bis drei Jahre 14 Prozent, alle drei bis fünf Jahre 29 Prozent, alle fünf bis zehn Jahre 26 Prozent, seltener als alle zehn Jahre 13 Prozent, nie 15 Prozent. Als Gründe für eine Mieterhöhung werden genannt: Mieterwechsel, gestiegene Vergleichsmiete, Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, Inflationsausgleich, Staffelmietvertrag, Wunsch, höhere Einnahmen zu erzielen.

Der häufigste Grund für eine Mieterhöhung ist ein Mieterwechsel.

Immobilienwerb statt Konsum

Einige Käufer sind bereit, sich für den Erwerb einer eigenen Immobilie finanziell einzuschränken. Am ehesten werden Zugeständnisse bei Urlaub, Auto oder Ausgehen gemacht, ergibt sich aus dem Immobilienbarometer von Interhyp und ImmobilienScout24. In die Auswertung sind nur Antworten von Interessenten eingeflossen, die zu Einschränkungen bereit wären. Weniger Urlaubsreisen würden 46 Prozent machen, kein neues Auto kaufen ebenfalls 46 Prozent, weniger ausgehen 40 Prozent, auf TV und Computer verzichten 37 Prozent, Energie im Haushalt sparen 35 Prozent, weniger Luxusprodukte wie Schmuck oder Parfüm kaufen 29 Prozent. Der Immobilienkauf sollte in das Haushaltsbudget passen und es nicht allzu sehr belasten, damit die Freude an den Vorzügen des Immobilienerwerbs und des Wohnens in den eigenen vier Wänden erhalten bleibt.

Niedrige Zinsen, hohe Tilgung



Zahlreiche Immobilienerwerber gehen auf Nummer sicher und nutzen das niedrige Zinsniveau gezielt für eine höhere Tilgung. Der durchschnittliche Tilgungssatz erhöhte sich so auf 2,3 Prozent. Mit einer längeren Zinsbindung sichern sich Erwerber den niedrigen Zinssatz für einen längeren Zeitraum und reduzieren so das Zinsänderungsrisiko. Die durchschnittliche Zinsbindung stieg von elf Jahren und drei Monaten auf elf Jahre und fünf Monate.

Metropolen mit großem Zulauf

Deutschlands Großstädte bleiben auch 2014 beliebt. Die seit 2010 anhaltenden Mietpreissteigerungen haben laut bulwiengesa vor allem ökonomische Gründe: Die Konjunktur erholt sich, die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist stabil – kurzum, es herrscht ein positives Wirtschaftsklima, das sich auch in den Mieten widerspiegelt. Immer mehr Menschen sind bereit, mehr Geld fürs Wohnen auszugeben. Jung und Alt schätzen die Vorzüge des urbanen Lebens und profitieren von der guten Infrastruktur in den Städten, wo sich Beruf, Freizeit und Familie leichter vereinbaren lassen.