



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... mit vollem Elan  
gehen wir ins Jahr  
2019



Thomas Traub

... und fertigen derzeit die Abrechnungen für 2018, so dass Sie als Beiräte möglichst frühzeitig im Anschluss daran die Prüfung vornehmen können.

Wie in jedem Jahr steht auch in diesem Jahr bei 42 Eigentümergemeinschaften mit ca. 2.300 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten die Wiederwahl der VOW auf der Tagesordnung. Wir streben an, von den Eigentümergemeinschaften erneut zum Verwalter bestellt zu werden; Ausnahme: Bei zwei WEG wollen wir die Zusammenarbeit auf unseren Wunsch hin wegen Unwirtschaftlichkeit beenden.

Ca. 90 Prozent der mit Gas versorgten Liegenschaften unseres Verwaltungsbestandes haben sich dem Gaseinkauf-Pool angeschlossen und sparen Kosten für Heizenergie. Die Abnahmemenge des Pools beträgt inzwischen mehr als 50 Millionen Kilowattstunden.

Wir freuen uns über die breite Akzeptanz im Markt und bauen aktuell auch den Stromeinkauf-Pool aus. Das aktuelle Volumen beim Strom beträgt ca. 2,5 Millionen Kilowattstunden.

Ein neues Geschäftsfeld unserer Schwestergesellschaft, der VOW Contracting GmbH ist das Wärme-/Energie-Contracting. Hier kann unseren Kunden das Know-how rund um das Thema „Neu- oder Umbau von Heizungsanlagen“ bereitgestellt werden. Es werden die Bestandsanlage bewertet, Einsparpotenziale ermittelt, die Wirtschaftlichkeit (inkl. staatlicher Förderungen) dargestellt und Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Diese Prüfung erfolgt kostenlos und unverbindlich.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

## Rauchwarnmelder – Einheitlicher Einbau und Wartung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zulässig

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 07.12.2018 entschieden, dass Wohnungseigentümer bei Bestehen einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht den zwingenden Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen auch dann wirksam beschließen können, wenn dadurch Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben.

### Sachverhalt

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in Nordrhein-Westfalen. Im Hinblick auf die nach § 49 Abs. 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bestehende Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern beschlossen die Wohnungseigentümer 2015 die Installation sowie die Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen durch eine Fachfirma. Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die laufenden Kosten für die Wartung und Kontrolle über die Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden.

Die Kläger, die ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet haben, möchten von der getroffenen Regelung ausgenommen werden.

### Bisheriger Prozessverlauf

Die von den Klägern erhobene Anfechtungsklage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision wollen die Kläger weiterhin erreichen, dass der angefochtene Beschluss für ungültig erklärt wird.

### Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof hat die Revision zurückgewiesen. Dabei hat er sich von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschließen. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW hat zwar der unmittelbare Besitzer und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherzustellen. Das hindert die Wohnungseigentümer aber nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch eine Fachfirma zu beschließen.

Der Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung. Indem der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude „in eine Hand“ gelegt werden, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet.



Fortsetzung auf Seite 2

## + VOW Intern ++ VOW Intern +

**Personelle Veränderungen**

Als Leiter der Niederlassung Berlin haben wir **Björn Neumann** (51) nunmehr Prokura erteilt.

Seit dem 01.11.2018 verstärkt uns **Isabel Schulze** (28) als weitere Mitarbeiterin der Abteilung treuhänderische Buchhaltung.

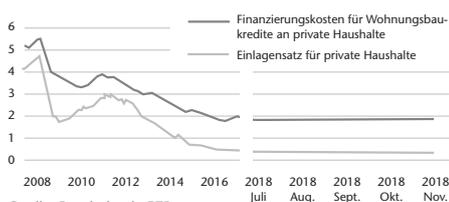
Wir wünschen der neuen Mitarbeiterin einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

**Niedrigzinsen – und kein Ende**

Spezialisten halten sich zunehmend mit Zukunftsprognosen zurück. Noch bis Ende 2018 wurden Zinssteigerungen als wahrscheinlich angenommen. Die Annahmen stützten sich auf Äußerungen der Europäischen Zentralbank und kurzfristige Zinsschwankungen. Inzwischen sind Baudarlehen wieder günstiger geworden. Die aktuelle Studie des IW-Instituts in Köln geht jetzt davon aus, dass die Niedrigzinsen noch bis 2050 anhalten werden. Die Ursache sei der demografische Wandel und die damit einhergehende „Sparschwemme“. Vor niedrigen Zinsen müsse man sich nicht fürchten, „sie erleichtern die Finanzierung und helfen den Haushalten dabei, Vermögen in Form von Immobilien aufzubauen“, so das Wirtschaftsinstitut.

**Bankzinssätze für private Haushalte**

Zinssätze der Banken für Kredite an und Einlagen von privaten Haushalten im Euroraum (in % p. a.)



Quelle: Bundesbank, EZB

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2019  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg,  
**Herausgeber:** VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de  
**Texte, Quellen, Bilder:** Verbraucherzentrale NRW e.V., KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., KfW Bankengruppe, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Destatis, SOKA-Bau, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Dr. Klein Privatkunden AG, Bundesbank, Stiftung Warentest, Finanztest, CHECK24, Zukunft Altbau, Umweltministerium Baden-Württemberg, Homeday GmbH, Baufi24, Eurostat, Hamburgische Notarkammer, Bundesgerichtshof, Notarkammer Thüringen, Landesbausparkassen, Bundesregierung, Stiftung Baukultur, immowelt.de, Ipsos GmbH, Deutsche Leibrenten AG, McMakler GmbH, Fotos: pixabay.com  
**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH  
**Abschlussredaktion:** Astrid Grabener, 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

Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden. Eine solche Regelung „aus einer Hand“ minimiert zudem versicherungsrechtliche Risiken. Es entspricht regelmäßig billigem Ermessen, wenn die Wohnungseigentümer diesen Interessen den Vorzug geben gegenüber den Interessen solcher Eigentümer, die in ihren Wohnungen bereits eigene Rauchwarnmelder betreiben und deshalb von einer einheitlichen Regelung ausgenommen werden möchten. Individuelle Lösungen führen insbesondere in größte-

ren Wohnungseigentümergeinschaften zur Unübersichtlichkeit. Das kann zu Lücken in der Gebäudesicherheit führen. Aber auch in kleineren Gemeinschaften ist das den Wohnungseigentümern eingeräumte Ermessen nicht überschritten, wenn die Gemeinschaft den praktikabelsten und sichersten Weg zur Erfüllung der Pflicht zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern wählt. Demgegenüber ist die finanzielle Mehrbelastung des Wohnungseigentümers, der seine Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat, gering.

Urteil vom 7. Dezember 2018-V ZR 273/17  
 Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)

**Immobilien: Das ändert sich im Jahr 2019**

Die meisten gesetzlichen Änderungen im Immobilienbereich betreffen in diesem Jahr Energiesparmaßnahmen.

- Viele Energieausweise verlieren ihre Gültigkeit. Ausweise mit dem Ausstellungsjahr 2009 und früher sind seit dem 1. Januar 2019 abgelaufen.
- Die Förderung für große Solaranlagen wird geringer.
- Ein bundesweites Energielabel für vor 1996 eingebaute Heizkessel ist jetzt Pflicht.
- Heizungsanlagen, die vor 1989 eingebaut wurden, müssen einen neuen Heizkessel erhalten. • Ab 26. September 2019 entfallen für reine Raumheizungsgeräte die schlechtesten Energieklassen. Die Klasse A+++ kommt neu hinzu.
- Versicherer müssen ihre Kunden beim Abschluss einer Haftpflicht-, Hausrat- oder Berufsunfähigkeitsversicherung auf maximal drei Seiten über die Art der Versicherung, den Umfang der gedeckten Risiken, Prämien und Ausschlüsse informieren.
- Der gesetzliche Mindestlohn, zum Beispiel für Hausmeistertätigkeiten, steigt auf 9,19 Euro pro Stunde.
- Vermieter, die eine der Ausnahmen von der Mietpreisbremse in Anspruch nehmen und daher eine höhere Miete als eigentlich zulässig verlangen, müssen den Mieter vor Vertragsabschluss darüber informieren.
- Die Kosten der Modernisierung, die auf den Mieter umgelegt werden können, werden deutlich gesenkt.

## Baugewerbe unter Volldampf

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Oktober 2018 um 16,8 Prozent höher als im Oktober des Vorjahres. Dafür sorgten 2,6 Prozent mehr Beschäftigte in diesem Bereich. Das Preisniveau für Bauleistungen lag deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Für dieses Jahr wird ein Anstieg des Umsatzes um 6,0 Prozent erwartet.

## Raus aus der Wegwerfgesellschaft

Durchschnittlich 462 Kilogramm Haushaltsabfälle fallen in Deutschland pro Jahr und Einwohner an. Die Gründe für die große Menge sind unterschiedlich. Deshalb setzt die Regierung auch an verschiedenen Stellen mit neuen Gesetzen an. Seit Jahresbeginn gibt es ein neues Verpackungsgesetz, das Verpackungsabfälle vermeiden und das Recycling stärken soll. Die Sammelstellen für alte Elektrogeräte und Batterien sollen einheitlich und umfassender gekennzeichnet werden, um die Rückgabe alter Elektrogeräte und Batterien zu erleichtern. Für Kühl- und Gefriergeräte werden strengere Effizienzanforderungen eingeführt, und erstmals wird die Verfügbarkeit von Ersatzteilen geregelt. Auch für Beleuchtungsprodukte gelten erstmals Reparaturanforderungen. Reparatur geht vor Neuanschaffung. Das ist in Schweden, wo der Mehrwertsteuersatz für bestimmte Reparaturen halbiert wurde, schon länger Praxis.

## „Unverbaubar“ zählt nicht

Der schöne Blick ist oft ein wichtiges Kriterium beim Immobilienkauf. Ob eine grandiose Aussicht aber für immer Bestand hat, ist nicht sicher. Ein Anwohner wehrte sich gegen den Bebauungsplan seiner Kommune, der in seiner unmittelbaren Nachbarschaft Flächen für Pflegeeinrichtungen und ein allgemeines Wohngebiet auswies. Die zuständige Kommune hatte zuvor immer die Blickbeziehungen zur umgebenden Natur und das Vermeiden einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes betont. Als der Anlieger sich mit diesem Argument nicht durchsetzen konnte, stellte er einen Normenkontrollantrag. Doch das zuständige Oberverwaltungsgericht erkannte keine schutzwürdigen Interessen. Ein unverbauter Blick sei für die Abwägung der Interessen unerheblich (Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Az. 1 C 13/17).

## Lärmbelästigung? Wann sind Glockengeläut und Trompetenspiel erlaubt



**Trompetenspiel und Glockenläuten kann als Lärmbelästigung empfunden werden. Im Streitfall entscheiden dann Gerichte, unter welchen Umständen bestimmte Geräuschemissionen nicht mehr hingenommen werden müssen.**

Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe (OLG Karlsruhe, 3.8.2018, 4 U 17/18 ) müssen Nachbarn eines freistehenden, offenen Glockenturms zweimal täglich an Wochentagen Glockengeläut dulden. Auf das relativ kurze, immer wiederkehrende Geräusch könnten sich die Nachbarn einstellen. Darüber hinaus läutet die Glocke zu Zeiten, in denen das Ruhebedürfnis der Nachbarn im Normalfall nicht beeinträchtigt wird. Das Glockengeläut mag zwar störend sein, jedoch nicht in einem so großen Maß, dass die Gemeinde zu einer Verringerung der Geräuschemissionen verpflichtet werden könne, so das Gericht.

Der Bundesgerichtshof hat in einem ähnlichen Fall (26.10.2018 - V ZR 143/17) entschieden, dass Trompetenspiel nicht generell verboten werden kann, sondern unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt ist. Die Betroffenen sind Reihenhauseingebäude. Einer von ihnen ist Berufsmusiker, der auch Schüler unterrichtet. Er übt im Erdgeschoss und in einem Probenraum im Dachgeschoss drei Stunden am Tag und nicht mehr als an zwei Tagen pro Woche unter Berücksichtigung der Mittags- und Nachtruhe. Der Streit ging durch alle Instanzen mit verschiedenen Ergebnissen und teilweise minutiösen Regeln für den Musiker. Das höchste Gericht entschied, dass Nachbarn, die durch Geräuschemissionen gestört werden, grundsätzlich ein Unterlassungsanspruch zusteht. Der Abwehrensanspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die mit dem Musizieren verbundenen Beeinträchtigungen nur unwesentlich sind.

Das ist anzunehmen, wenn Geräusche nach dem Empfinden eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ nicht als wesentliche Beeinträchtigung einzuordnen sind. Beeinträchtigungen können nur untersagt werden, wenn diese wesentlich sind. Die Grenze der Zumutbarkeit kann nur im Einzelfall auf Grund wertender Beurteilung festgesetzt werden.

## Mieterin muss Zugang zum Hof möglich sein

Ein Mieter muss durch die Übergabe sämtlicher dafür nötiger Schlüssel in die Lage versetzt werden, die Mietsache vertragsgemäß gebrauchen zu können. Dazu kann auch der Schlüssel für ein Hoftor gehören. In einem Fall in Berlin war der Hof einer Wohnanlage auf zwei Wegen erreichbar: entweder über mehrere Treppenstufen oder durch ein verschlossenes Tor. Eine Mieterin beehrte einen Schlüssel für das Tor. Sie wies darauf hin, dass sie nach einigen Operationen nicht in der Lage sei, ihr Fahrrad über die Treppenstufen hinwegzutragen. Dennoch verweigerte der Vermieter die Herausgabe eines Schlüssels für das Tor und nannte dafür Sicherheitsgründe. Das Gericht entschied (AG Charlottenburg, 9.1.2018, Az. 224 C 254/17): Wenn ein stufenloser Zugang zum Hof möglich ist, muss dieser der Mieterin auch ermöglicht werden. Das Thema Sicherheit stellt sich gar nicht, denn die Mieterin hat selbst ein Interesse daran, dass ihr Fahrrad durch Abschließen des Tores sicher abgestellt ist.

## Mögliche Gefahr von Schimmelbildung begründet noch keine Mietminderung

In zwei Gerichtsverfahren durch alle Instanzen ging es um die „Gefahr von Schimmelbildung“, also nicht darum, ob bereits Schimmel vorhanden ist. Die Kläger wohnen in Häusern aus den Jahren 1968 und 1971, die nach den damals geltenden Vorschriften und Normen errichtet wurden. Als Mieter beriefen sie sich auf Mängel an den Wohnungen und wollten Gewährleistungsansprüche, die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Mängelbeseitigung und Mietminderung geltend machen.

In beiden vorausgegangenen Verfahren wurde die Mietminderung bestätigt, in einem wurde der Vermieter überdies zur Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 12.000 Euro zur Anbringung einer Innendämmung verurteilt. Begründung: In den Wintermonaten bestehe aufgrund von Wärmebrücken in den Außenwänden die „Gefahr der Schimmelpilzbildung“. Zu deren Abwehr könne von einem Mieter nicht verlangt werden, dass er ein Schlafzimmer auf mehr als 16 Grad und die übrigen Zimmer auf mehr als 20 Grad beheize oder darauf verzichte, seine Möbel ohne Abstand an den Außenwänden aufzustellen. Auch ein Querlüften könne dem Mieter nicht abverlangt werden.

Der Bundesgerichtshof, BGH, hat abschließend anders entschieden (BGH, 05.12.2018, Az. VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18): Wärmebrücken in den Außenwänden sind kein Sachmangel, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung den geltenden Bauvorschriften und technischen Normen entsprach. Ein Mangel setzt eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes vom vertraglich vorausgesetzten Zustand voraus. Der Mieter kann erwarten, dass die von ihm gemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Grundsätzlich ist der Maßstab anzulegen, der bei Errichtung des Gebäudes galt. Die betreffenden Wohnungen entsprechen diesem Maßstab, denn in den Jahren 1968 bzw. 1971 bestand noch keine Verpflichtung, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten. Das Vorhandensein von Wärmebrücken war allgemein üblicher Bauzustand. Außerdem sei den Klägern zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung ein bestimmtes Lüftungsverhalten zumutbar und unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu bestimmen.

## Die Zeit drängt: Grundsteuermodelle und ihre Tücken



**An der Reform der Grundsteuer geht kein Weg vorbei. Sie ist verfassungswidrig. Schon im Frühjahr sollen belastungsfähige Entwürfe vorliegen. Nun soll es schnell gehen. Deshalb überschlagen sich derzeit die Vorschläge und die kritischen Antworten darauf.**

Verbände und Interessenvertreter befürchten höhere Steuern und noch höhere Mieten oder eine einseitige Steuerbelastung. Der jüngste Vorschlag stammt von Bundesfinanzminister Olaf Scholz. Er möchte künftig das Alter der Wohnung, die Höhe der Miete und den Bodenrichtwert in die Berechnungsgrundlage einbeziehen. Dieser Idee schlägt überwiegend Ablehnung entgegen. Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, hält die Umsetzung für unmöglich, ein solch kompliziertes Berechnungsmodell werde eine „bürokratische Explosion“ auslösen. „Wir haben keine Zeit mehr für Experimente“, ergänzt Mattner und fordert die Einführung des Flächenmodells. Auch der Präsident des Bundes der Steuerzahler (BdSt), Reiner Holznapf, kritisiert das Scholz-Modell als die komplizierteste aller Varianten, die überdies in vielen Fällen zu Mehrbelastungen führen könne. Weil sich der Vorschlag weitgehend an den Nettokaltmieten orientiert, befürchtet Holznapf, dass „Mieter, die erst kürzlich umgezogen sind und deshalb meist eine höhere Miete zahlen, (...) dann auch noch höhere Grundsteuern schultern“ müssen. Außerdem könne es sein, dass für vergleichbare Nachbargrundstücken unterschiedlich hohe Grundsteuern fällig werden.

Zusammenfassend erklärt Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW: „Die neue Grundsteuer muss aufkommensneutral sein und eine Bemessungsgrundlage zu Grunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist und den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt“.

## Erst renovieren und dann verkaufen

Lohnen sich umfangreiche Renovierungsarbeiten vor dem Verkauf? Viele Verkäufer sind unsicher, welche Maßnahmen sich auszahlen. Eine Umfrage unter Maklern hat ergeben, dass mehr als jeder dritte Eigentümer, der in Renovierungsmaßnahmen investiert hat, sich über einen höheren Verkaufserlös freuen konnte. Am häufigsten werden Putz- und Malerarbeiten ausgeführt. Besonders lohnend sind Modernisierungen rund um Heizungsanlagen, Dämmung und Fenster. Alle drei Maßnahmen tragen zu einer verbesserten Energiebilanz bei und sind für Kaufinteressenten ein klares Kaufargument. Genaue Zahlen zu ermitteln, dürfte schwer sein, weil ein und dasselbe Haus ja entweder renoviert oder unrenoviert veräußert wird und ein Vergleich nicht möglich ist. Kompetente Immobilienverkäufer mit langjähriger Erfahrung können aber sehr gut einschätzen, um viel höher der Angebotspreis angesetzt werden kann, wenn bestimmte Renovierungen vorgenommen werden.

## Terrassensanierung: Wer zahlt?

Wenn die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft bestimmte Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile zum ausschließlichen Gebrauch einem Eigentümer zuordnet, hat das Konsequenzen. Die Gemeinschaft kann einen Eigentümer, dem eine Dachterrasse zugeordnet wurde, zur Instandsetzung der im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Terrasse verpflichten (BGH, Az. V ZR 163/17, 04.05.2018). In diesem speziellen Fall ging es um zwei Dachterrassen, an denen Schäden an konstruktiven Teilen auftraten. Die Gemeinschaft beauftragte die Reparatur und stellte die Kosten dem Sondereigentümer in Rechnung. Der Betroffene wehrte sich dagegen, denn seine Terrasse sei gleichzeitig das Dach der darunter liegenden Wohnung. Der Bundesgerichtshof gab der Gemeinschaft recht, weil die Teilungserklärung eindeutig formuliert und der Gestaltungsspielraum nicht überschritten worden war.