



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe
Leserin,
lieber Leser,

... im Jahr 2011 findet
in der EU eine Gebäude-
und Wohnungszählung statt.

Der Nutzen liegt unter anderem darin, Entscheidungsgrundlagen für wohnungspolitische Fragestellungen in Bund, Ländern und Kommunen sowie wichtige Strukturdaten zum Wohnungsmarkt und zur Wohnungseigentumsquote bzw. Leerstand, zur Zusammensetzung privater Haushalte und zur sich daraus prognostizierbaren Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Analyse der regionalen Unterschiede abzubilden. Für den Verwalter ist damit eine nicht unerhebliche Zusatzbelastung verbunden. In einem der kommenden Newsletter werden wir dieses Thema ausführlich vorstellen.

Für die energieeffiziente Sanierung von Gebäuden stellt der Bund in diesem Jahr 1,5 Milliarden Euro bereit. Gleichwohl ist die Beantragung von KfW-Mitteln für Eigentümergemeinschaften mit einem hohen Verwaltungsaufwand versehen, da die KfW keine direkten Mittel/Kredite vergeben darf, sondern die Förderungen durch die Hausbanken zum Empfänger durchgeleitet werden müssen (Durchleitungsprinzip).

Chaos an den Finanzmärkten und Hunderte von Milliarden-Garantien für den Euro führen zu einer erheblichen Belebung des Wohnimmobilienmarktes. Anleger und Investoren stocken ihre Immobilienbestände auf, viele Eigennutzer wollen gerade jetzt Eigentum bilden. Gefördert wird die Kaufbereitschaft durch die zurzeit noch niedrigen Zinsen sowie „erträgliche“ Kaufpreise. Immobilien stellen immer noch einen gewissen Inflationsschutz dar.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr
Thomas Traub

Geschäftsführer
VOW Immobilienmanagement GmbH



Elektronische Zugangssysteme

Lösungen für Wohnungseigentümergeinschaften

Die überwiegende Zahl der Gemeinschaften verfügt bislang über klassische Schließsysteme. Im Fall eines Schlüsselverlustes müssen daher häufig Zylinder, Schlüssel oder sogar die komplette Schließanlage ausgetauscht werden. Die damit verbundenen Kosten sind nicht unerheblich. Darüber hinaus ist es nicht ungewöhnlich, dass durch das Monopol der Schließanlagenhersteller bei der Bestellung von Ersatzschlüsseln Lieferfristen von mehreren Wochen auftreten. Damit ist dem Kunden nicht geholfen. Deshalb spricht vieles für den Einsatz einer elektronischen Schließanlage. Die Hauseingangstür sowie weitere Nebeneingangstüren, beispielsweise Keller, Tiefgarage etc., machen im laufenden Betrieb oft Probleme, die durch ein zentral verwaltetes Zugangssystem – inklusive Sperrmöglichkeit der elektronischen Schlüssel – einfach und kostengünstig gelöst werden können. Mittlerweile gibt es am Markt mehrere Anbieter. Dabei kann die Eigentümergemeinschaft zwischen einem zentralen Dienstleister, der auch die gesamte Datenträgerverwaltung und das Zugangsmanagement für die Immobilie übernimmt, oder – nach fachgerechter Installation – einer Verwaltung des ganzen Systems in Eigenleistung bzw. durch den Verwalter wählen. In der Praxis haben sich sogenannte Transponder bzw. Codekarten bewährt. Beide sind bei Verlust innerhalb kürzester Zeit einfach zu sperren. Die Systeme können beliebig erweitert werden. Über einen im Klingelpaneel oder in der Briefkastenanlage integrierten Zugangsleser kann der Zugang gesteuert werden. Auch bestehende Schließanlagen können an die neuen Anforderungen angepasst bzw. um neue Türsysteme und Schließmechanismen erweitert werden.

Somit können Geschäftsprozesse wie Eigentümerwechsel, Zugangssteuerung für Handwerker oder Schlüsselverluste schneller und effizienter verfolgt werden.

Mit unbefugten Schlüsselkopien und/oder Vandalismus an der Schließanlage verbundene Probleme können so bequem gelöst werden.

Selbstverständlich ist es auch möglich, diese Lösung auf die einzelnen Sondereigentumsbereiche auszuweiten. Alternativ können die einzelnen Wohnungseigentümer aber auch eigene Schließzylinder in die Wohnungseingangstür installieren. Sollte dann ein Schlüssel verloren gehen, wäre für die Ersatzbeschaffung der einzelnen Eigentümer selber – und nicht der Verwalter – verantwortlich. Der Zugang zum Objekt sowie weiteren gemeinschaftlichen Einrichtungen wäre weiter gewährleistet.



Mit den elektronischen Zugangssystemen werden somit die Parameter Sicherheit, Flexibilität und Kosten nachhaltig gegenüber bisherigen Schließanlagen, die zum Teil mit hohen Ersatzkosten und Kleinmengenzuschlägen versehen sind, optimiert.

In einem Objekt mit über 300 Einheiten konnte die VOW bereits positive Erfahrungen damit sammeln. Die einmaligen Kosten dafür lagen bei ca. 20.000,00 Euro brutto (je Einheit gab es 3 Transponder bzw. Chipkarten; die Datenträgerverwaltung mit dem Zugangsmanagement wird in Eigenregie durchgeführt).

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Gute Prognose für Immobilien

Personelle Veränderungen

Zum 01.08.2010 wird Michel Brandes (19) seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann beginnen.

Wir wünschen Herrn Brandes einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

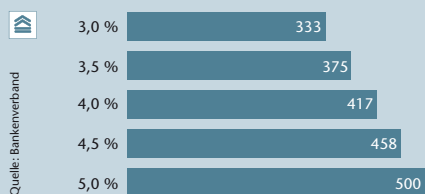
Teuer, teurer, am teuersten

Die teuerste Wohnung der Welt wechselte in Hongkong für umgerechnet rund 38 Millionen Euro den Besitzer. Das teuerste Hausangebot der Welt ist ein nur dreißig Quadratmeter großes Häuschen auf Sylt mit dem Namen „Waterküken“, das der Eigentümer für 4,8 Millionen veräußern möchte – das sind umgerechnet 160.000 Euro pro Quadratmeter. Den höchsten Preis für einen Bauplatz in Deutschland erzielte mit 50.000 Euro pro Quadratmeter ein Grundstück in der Kaufingerstraße in Münchens Innenstadt.

Mit günstigen Zinsen Immobilieneigentum erwerben

Bau- und Kaufinteressenten sind gut beraten, ihre Entscheidung nicht mehr lange aufzuschieben. Doch die günstigen Konditionen sollten andererseits nicht dazu verleiten, überstürzt zu handeln. Der Kauf einer Immobilie ist eine langfristige Investition, die auch Folgekosten mit sich bringt. Wer es sich leisten kann, sollte bei der Kreditaufnahme wenn möglich eine anfängliche Tilgung von mehr als einem Prozent vereinbaren. Dadurch wird das Darlehen schneller getilgt und früher finanzielle Unabhängigkeit erreicht.

Das kostet ein Baukredit von 100.000 Euro
Zinsen in Prozent, monatliche Rate in Euro (anfängl. Tilgung 1 %)



So fröhlich können Häuser sein: Das Happy Rizzi House hat seinen Standort im geschichtsträchtigen Magniviertel Braunschweigs und ist ein Symbol für die Vielschichtigkeit der Stadt. Die Fassaden vermitteln Freude und Optimismus für die Zukunft.

Nach Einschätzung des Immobilienverbandes IVD entwickelt sich der Immobilienmarkt in Deutschland gut. Demnach werden Einfamilienhäuser und Neubauwohnungen in den Großstädten und Ballungsräumen teurer. Luxuswohnungen bleiben begehrt, die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand stagnieren. In Großstädten ist ein Mangel an kleinen Wohnungen festzustellen. Das günstige Zinsniveau regt die Nachfrage weiter an. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das Internetportal ImmobilienScout24 in seinem eigenen Immobilienindex IMX. Nach den dort gewonnenen Zahlen war der Preis für Neubauwohnungen im Februar 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 Prozent höher, für Bestandswohnungen um 1,5 Prozent. Neu errichtete Wohnhäuser haben um zwei Prozent, bereits bestehende um 1,5 Prozent zugelegt. Auffallend sind die regionalen Unterschiede: Während die Preise in allen Immobiliensparten in Frankfurt am Main, Hamburg und München zugelegt haben, sind sie etwa in Köln leicht rückläufig. In Berlin sind die Preise für Wohnungen gestiegen, für Häuser jedoch gesunken.

Mehr neue Wohnungen

Erstmals seit 2006 hat sich die Zahl der Baugenehmigungen wieder erhöht. Sie stieg 2009 gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Prozent, in Zahlen um 3.300 Wohnungen. Schon lange wird diskutiert, ob die Neubauzahlen von jetzt 178.000 neuen Wohnungen tatsächlich reichen, um den jährlichen Bedarf in Deutschland zu decken. Die Ergebnisse von Langzeitprognosen bis zum Jahr 2020 verschiedener Institute variieren stark, je nachdem, wie die zukünftige Bevölkerungsentwicklung oder die Bedarfsberechnung der Wohnfläche gewichtet wird. Das Institut der deutschen Wirtschaft rechnet mit einem Bedarf von 140.000 neuen Wohnungen pro Jahr, das Pestel Institut liegt dagegen

mit 400.000 benötigten Wohnungen wesentlich höher. Verschiedene Spezialisten halten die derzeitigen Neubauzahlen für gefährlich niedrig, weil sich die genannten Zahlen lediglich auf Baugenehmigungen beziehen und nicht auf fertige Wohnungen. Auf jeden Fall liegt Deutschland nach der neuesten Prognose des Euroconstruct-Netzwerks mit 1,7 Wohnungsneubauten je 1.000 Einwohner auf dem letzten Platz in Europa. Niedrige Neubauzahlen führen bei einem höheren Bedarf über kurz oder lang zu höheren Mieten und Immobilienpreisen.

Nichteigentümer kann nicht Beirat werden

Die Wahl einer Nichteigentümerin zur Verwaltungsbeirätin widerspricht dem Gesetzeswortlaut und ist damit auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären, urteilte das Landgericht Karlsruhe. Es stellt klar, dass nach dem Wortlaut des § 29 Abs. 1 S. 2 WEG ausschließlich Wohnungseigentümer dem Beirat angehören können. Da jedoch grundsätzlich eine Beschlusskompetenz für die Wahl des Verwaltungsbeirats besteht, ist ein Beschluss über die Wahl eines Nichteigentümers lediglich anfechtbar. Wird er nicht angefochten, ist der Beschluss wirksam. In der Praxis werden häufiger nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Eheleute zum Beirat gewählt. Diese müssen nicht um ihr Amt fürchten, wenn ihre Wahl nicht angefochten wurde (LG Karlsruhe, 13.03.2009, 11 S 22/09, ZWE 2009, 168).

Messie-Syndrom ist keine Entschuldigung

Auch eine krankhafte Neigung zum Müllsammeln, das sogenannte Messie-Syndrom, ist keine Entschuldigung für das Ansammeln von Müllbergen und die Verweigerung ihrer Entsorgung. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg beschäftigt sich mit einem Fall, in dem ein Mieter in seinem Haus zum wiederholten Mal ca. 50 Kubikmeter Müll angesammelt hatte – verbunden mit dem Auftauchen von Ratten und der Entstehung unangenehmer Gerüche. Die gerichtliche Vorinstanz hatte den Mieter bei Androhung der Ersatzvornahme – also der Müllentsorgung auf seine Kosten – zur Beseitigung des Mülls verpflichtet. Außerdem sollte er die Überprüfung seiner Räume zulassen. Beides lehnte der Mieter aufgrund seiner psychischen Probleme ab. Sein Versuch, mit dieser Begründung Berufung einzulegen, blieb jedoch vergeblich: Es blieb bei dem angefochtenen Urteil (7.4.2009, Az. 7 LA 13/09).

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 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. Hypothekendarlehen, 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.

Neue Schornsteinfeger-Regeln

Für Schornsteinfegerarbeiten gelten seit kurzer Zeit neue gesetzliche Regeln. Zum 1. Januar 2010 ist erstmals eine bundesweit einheitliche Kehr- und Überprüfungsverordnung in Kraft getreten. Sie regelt unter anderem, bei welchen Heizanlagen in welchen Zeitabständen Kehr- oder Überprüfungsarbeiten stattfinden müssen. Weitere Regelungen dazu enthält die Erste Bundesimmissionschutzverordnung (1. BImSchV), deren Neufassung am 22.3.2010 in Kraft getreten ist. Die Vorschriften enthalten vielfältige Regelungen zu Art und Zeitabstand der durchzuführenden Arbeiten, abhängig von Art und Alter der Heizung sowie dem verwendeten Brennstoff. Die Sicherheit bestimmter hochmoderner Gasheizungen muss nur noch alle zwei bis drei Jahre geprüft werden. Die neue Kehr- und Überprüfungsverordnung gibt jetzt bundeseinheitliche Gebühren für Schornsteinfegerarbeiten vor. Die neue 1. BImSchV bezieht auch kleinere Heizanlagen ab vier Kilowatt in ihre Regelungen ein.



Foto: Bundesverb. des Schornsteinfegerhandwerks

Gewerbliches Mietrecht

Keine gesetzliche Ausschlussfrist bei Nebenkostenabrechnung

Der BGH hat aktuell klargestellt, dass die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB von einem Jahr nicht analog auf Gewerberaummietverhältnisse anwendbar ist. Der Vermieter von Geschäftsräumen sei zwar zur Abrechnung über die Nebenkosten innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet, welche regelmäßig zum Ablauf eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums ende. Die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB gelte allerdings nur für Wohnraum.

Kommentar

Bisher war streitig, ob die Ausschlussfrist auch für Gewerberaum anzuwenden ist (für eine Anwendbarkeit: LG Darmstadt NZM 2009, 546; AG Wiesbaden, NZM 2006, 140). Die überwiegende Ansicht in Rechtsprechung und Literatur lehnt eine analoge Anwendung der Ausschlussfrist auf gewerbliche Mietverhältnisse jedoch ab, was nunmehr vom BGH bestätigt wurde. Rechnet der Vermieter von Gewerberaum somit nicht innerhalb der Jahresfrist über die Betriebskosten ab, ist er mit einer Nebenkostennachforderung trotzdem nicht ausgeschlossen.

Fundstelle: BGH, Urteil vom 27. Januar 2010, XII ZR 22/07

Gesamtschuldnerische Haftung für kommunale Gebühren

Nach inzwischen herrschender Rechtsprechung steht die Vorschrift des §10 Abs. 8 WEG zur nur anteiligen Haftung der Wohnungseigentümer der Geltung einer im kommunalen Abgabenrecht statuierten gesamtschuldnerischen Haftung der Wohnungseigentümer für Grundbesitzabgaben nicht entgegen.

So hatte nach dem BGH (Urteil vom 18.6.2009, VII ZR 196/08) auch das OLG Hamm (Beschluss vom 20.1.2009, 15 Wx 164/08) entschieden, dass die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft die Geltung einer im kommunalen Abgabenrecht statuierten gesamtschuldnerischen Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Grundbesitzabgaben nicht hindert. Das bedeutet, dass bei einer Regelung in einer kommunalen Gebührensatzung der einzelne Wohnungseigentümer als Miteigentümer des Grundstücks gesamtschuldnerisch haftet, also in voller Höhe für die geschuldeten Entgelte für Abfallentsorgung und Straßenreinigung, wenn als Abgabenschuldner der Grundstückseigentümer genannt ist.

Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn ein Versorgungsunternehmen den Versorgungsvertrag mit der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen hat. In diesen Fällen haftet der einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 8 WEG nur in Höhe seines Miteigentumsanteils (BGH, Urteil vom 20.1.2010, VIII ZR 329/08).

Wohnungseigentumsrecht**Pflicht zur Beseitigung
baulicher Maßnahmen
durch Mehrheitsbeschluss?**

Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss neue Pflichten einzelner Miteigentümer begründen. Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte in einem vom OLG Hamburg entschiedenen Fall unangefochten beschlossen, dass ein nachträglich errichtetes Betonfundament für eine Terrasse einschließlich des Plattenbelages vom diese Veränderung vornehmenden Eigentümer beseitigt werden und der ursprüngliche Zustand der Terrasse wieder hergestellt werden sollte. Dem widersetzte sich der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer. Das OLG Hamburg hielt den Eigentümer aufgrund des bestandskräftig gewordenen Beschlusses jedoch für verpflichtet, die Veränderungen zu beseitigen.

Praxistipp

Die Entscheidung des OLG Hamburg überrascht. Die herrschende Meinung auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung geht davon aus, dass Wohnungseigentümern durch Beschluss Pflichten nicht auferlegt werden können. Daher ist trotz dieser Entscheidung des OLG Hamburg von Beschlüssen, die einzelnen Eigentümern Pflichten auferlegen, wegen des hohen Risikos, im Anfechtungsverfahren zu unterliegen, abzuraten. *Fundstelle: OLG Hamburg, Beschluss vom 24. Oktober 2008, 2 Wx 115/08, ZMR 2009, 306 ff.*

Müssen bauliche Veränderungen des Voreigentümers beseitigen?

Bisher musste ein neuer Eigentümer die Beseitigung eigenmächtig vorgenommener baulicher Veränderungen seines Vorgängers zwar dulden, sie aber nicht selbst, und zwar dann auf eigene Kosten, beseitigen. Als so genannter Zustandsstörer war er lediglich zur Duldung der Beseitigung verpflichtet, an den Kosten brauchte er sich nur anteilig zu beteiligen. Das OLG München trat dieser Auffassung nunmehr entgegen. Danach soll auch der neue Eigentümer als so genannter Zustandsstörer jedenfalls dann zur Beseitigung baulicher Veränderung verpflichtet sein, wenn die dadurch hervorgerufenen Störungen von seinem Sondereigentum oder seinem Sondernutzungsrecht ausgehen (OLG München, 3.8.2009, 32 Wx 008/09). Die letzte Entscheidung liegt jetzt beim Bundesgerichtshof.

Kein Anspruch auf „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“

Einige Vermieter verlangen von Mietinteressenten eine sogenannte Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des bisherigen Vermieters. Dies ist als Schutz vor Mietnomaden gedacht. Der Bundesgerichtshof hatte sich nun mit einem Fall zu befassen, in dem der bisherige Vermieter die Bescheinigung in Anbetracht des Arbeitsaufwands verweigerte. Die Mieter hatten eine Einzelaufstellung verschiedener Forderungen verlangt, jeweils mit Hinweis auf die erfolgte Bezahlung oder den Grund der Nichtbezahlung (etwa eine noch nicht erfolgte Betriebskostenabrechnung). Der BGH entschied, dass mangels mietvertraglicher Regelung kein Anspruch auf ein solches Dokument bestand. Eine entsprechende Verkehrssitte, Mietern eine solche Bescheinigung auszustellen, habe sich noch nicht ausreichend eingebürgert. Das Beispiel eines Dresdner Vermieters mit 42.000 Wohnungen, der die Bescheinigung in jedem Fall verlange, sei nicht relevant (Urteil vom 30.9.2009, Az. VIII ZR 238/08).

Vollvermietung ist keine Zusicherung

Eine allgemeine Anpreisung und Beschreibung des Mietobjektes stellt erst dann eine Zusicherung dar, wenn der Vermieter erkennbar dafür einstehen will.



Die Angabe der Vollvermietung in der Präambel eines Mietvertrages stellt keine Zusicherung seitens des Vermieters dar, stellte der BGH klar. Der Mieter einer Ladenfläche hatte die Entrichtung der vollen Mietsache mit dem Einwand verweigert, dass eine zugesicherte Mieterstruktur nicht erreicht worden sei. Tatsächlich war in der Präambel des Mietvertrages vermerkt worden, dass bestimmte, sogar namentlich genannte Firmen vertreten sein würden. Der BGH sah darin weder einen Mangel der Mietsache, noch das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft und gab daher dem Zahlungsantrag des Klägers in voller Höhe statt. Ein Mangel erfordere eine unmittelbare Beeinträchtigung, wohingegen die nicht erreichte Mieterstruktur sich auf die Mietsache selbst nicht auswirke (BGH, 21.09.2005, XII ZR 66/03).

Wohnraummietrecht**Vermieter muss gewerbliche Tätigkeit nicht generell dulden**

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Wohnungsvermieter gewerbliche oder freiberufliche Aktivitäten seines Mieters, die nach außen hin in Erscheinung treten, mangels entsprechender Vereinbarung – auch ohne ausdrücklichen Vorbehalt – nicht in der Wohnung dulden muss. Der Vermieter kann aber im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu einer teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. So etwa dann, wenn es sich um eine Tätigkeit handelt, von der auch bei einem etwaigen Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnungsnutzung. Werden für die geschäftliche Tätigkeit Mitarbeiter des Mieters in der Wohnung beschäftigt, kommt nach Ansicht des BGH ein Anspruch auf Gestattung jedoch regelmäßig nicht in Betracht. Im vorliegenden Fall übte der Mieter seine Maklertätigkeit in der gemieteten Wohnung aus. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietwohnung fristlos, hilfsweise ordentlich mit Hinweis darauf, dass der Mieter Mitarbeiter in der Wohnung beschäftigte.

Kommentar

Will der Wohnungsmieter von seiner Wohnung aus eine (teil-)gewerbliche Tätigkeit ausüben, sollte im Vorfeld die entsprechende Zustimmung des Vermieters eingeholt bzw. bereits im Mietvertrag festgehalten werden. Andernfalls kann dem Vermieter ein Anspruch auf Unterlassung oder Kündigung zustehen, wenn von der gewerblichen Tätigkeit Störungen, insbesondere der Mitmieter ausgehen. *Fundstelle: BGH, Urteil vom 14. Juli 2009, VIII ZR 165/08*