



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... jetzt ist es auch
in Niedersachsen
soweit,

Rauchmelder müssen nicht nur in Neubauten, sondern auch in Bestandsbauten installiert werden. Dafür gilt eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2015. Bis dahin müssen Schlafräume und Kinderzimmer, aber auch Flure, die als Rettungswege dienen, mit je einem Rauchmelder ausgestattet werden. Wir werden für die im Jahr 2013 anstehenden Versammlungen einen entsprechenden TOP vorsehen.

Vor dem Hintergrund der nach wie vor „historisch“ niedrigen Zinsen und der aktuellen Situation auf den Kapitalmärkten ist es nicht verwunderlich, dass der Run auf Betongeld nicht nachlässt. Nach Mitteilung des Immobilienverband Deutschland e. V. haben sich die Preise im Bestand für den mittleren Wohnwert deutschlandweit gegenüber dem letzten Jahr um 2,3 Prozent erhöht, im Segment zwischen 50.000 bis 100.000 Euro sogar um mehr als 3 Prozent.

Anstelle der geplanten Entbürokratisierung werden die Verwalter zunehmend als Erfüllungsgehilfe des Gesetzgebers instrumentalisiert, verbunden mit dem Damoklesschwert der Haftung. Diese Aufgaben kann vielfach nur ein professioneller Verwalter vollständig erfüllen. Hier seien z. B. die Nachrüstpflichten der EnEV, der Energieausweis, die Trinkwasserverordnung, die haushaltsnahen Dienstleistungen, der Zensus, die Rauchmelder und Gasdichtigkeitsprüfungen genannt. Der Gedanke der Wirtschaftlichkeit wird dabei nicht immer berücksichtigt.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Veräußerungszustimmung bei Verkauf

Wichtiges Instrument für Eigentümergemeinschaften

Aus dem Kreis der Eigentümer kommen ab und an Zweifel am Sinn und Zweck der in vielen Teilungserklärungen vorgesehenen Zustimmungspflicht des Verwalters zu Wohnungsverkäufen auf.

Eine Teilungserklärung kann nach § 12 Abs. 1 WEG vorsehen, dass die Veräußerung eines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Diese Zustimmung darf nach § 12 WEG dann nur aus wichtigem Grunde versagt werden.

Das gesetzlich ausdrücklich zugelassene Zustimmungserfordernis **soll die Gemeinschaft vor negativen Auswirkungen eines Eigentümerwechsels schützen**. Maßge-

bend sind dabei die Verhältnisse in der Person des Erwerbers. Als wichtige Gründe für eine Berechtigung des Verwalters zur Zustimmungsversagung sind u. a. anerkannt:

- ▶ Der Erwerber hat bereits die eidesstattliche Versicherung abgegeben oder war (wenn er bereits Eigentümer einer anderen Wohnung ist) schon bislang hinsichtlich seiner Hausgeldverpflichtungen zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig.
- ▶ Es besteht die Gefahr einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung durch den Erwerber, z. B. Nutzung der Wohnung zum Zwecke der Prostitution oder Nutzung einer nach der Teilungserklärung ausschließlich für Wohnzwecke vorgesehenen Wohnung für gewerbliche Zwecke.
- ▶ Nachhaltig gemeinschaftsschädigendes Verhalten eines Erwerbers, der bereits Eigentümer einer anderen Wohnung ist.

In diesen Fällen kann nur das Zustimmungserfordernis einen Eintritt des Erwerbers in die Eigentümergemeinschaft verhindern, da nach § 12 Abs. 3 WEG der notarielle Kaufvertrag unwirksam ist, solange nicht die erforderliche Zustimmungserklärung erteilt ist.

Seit der WEG-Reform zum 01.07.2007 können Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss ein in der Teilungserklärung festgelegtes Zustimmungserfordernis aufheben. Dies sollte aber im Hinblick auf die vorstehenden Darlegungen sehr gut überlegt werden. Wenn ein Erwerber, zu dessen Erwerb die Zustimmung hätte versagt werden dürfen, erst einmal wirksam Mitglied der



Foto: Rainer Sturm | Pixello

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

Seit 16.04.2012 unterstützt uns Heike Radke (50) im Bereich der Zentrale.

Mit Wirkung zum 01.08.2012 haben wir Nils Müller (18) als Auszubildenden für das Berufsbild Immobilienkaufmann eingestellt

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

GEZ ist zu neugierig

Die staatlichen Gebühren für Rundfunk und Fernsehen werden ab 2013 mit einer Haushaltspauschale unabhängig von den tatsächlich vorhandenen Empfangsgeräten abgerechnet. Die monatliche Abgabe soll zunächst 17,98 Euro betragen, wie bisher bei Fernsehnutzern. Zahlen muss zukünftig jeder Haushalt, auch wenn er nicht über einen Fernseher verfügt. Experten schätzen, dass damit die Gesamteinnahmen der GEZ steigen werden. Das alte Modell erforderte eine aufwändige Kontrolle, die bisher durch zunehmend unbeliebte „GEZ-Fahnder“ erfolgte. Die neue Regelung soll den Gebühreneinzug vereinfachen und unnötige Kontrollen vermeiden. Nun allerdings sollen Hauseigentümer verpflichtet werden, auf Anfrage Namen und Kontaktdaten ihrer Mieter mitzuteilen. Um neue unliebsame Schnüffelei auszuschließen, müssen die Bundesländer bis Ende 2012 eine Regelung finden, in welchem Umfang Daten erhoben werden dürfen.

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2012

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias 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: Statistisches Bundesamt, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra

Layout/Gratik/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.

Eigentümergeinschaft geworden ist, ist der Schaden zunächst einmal eingetreten und ist es regelmäßig schwierig sowie mit erheblichem Aufwand an Zeit und Kosten verbunden, den Schaden zu beheben. Bis dahin werden die Miteigentümer erheblich gestört (z. B. durch die zweckbestimmungswidrige Nutzung bis zu deren Unterlassung). Insbesondere aber besteht die Gefahr, dass auflaufende erhebliche Hausgeldrückstände eines Erwerbers nicht realisiert werden können mit der Folge, dass solche Hausgeldausfälle zu Lasten der übrigen Miteigentümer gehen und die Wohnung ggf. erst zwangsversteigert werden muss, um einen zahlungsfähigen neuen Eigentümer in die Gemeinschaft zu bekommen, wenn sich denn ein Ersteigerer findet. Natürlich schützt das Zustimmungserfordernis nicht dagegen, dass Gründe, die zur Zustimmungsversagung berechtigt hätten, erst nachträglich eintreten, wenn der Erwerber bereits Mitglied der Eigentümergeinschaft ist. Zumindest für den Zeitpunkt des Erwerbs beugt ein Zustimmungserfordernis aber vor. In der Praxis kommt es immer wieder zu Zustimmungsversagungen.

Auch die VOW hat schon mehrfach die Zustimmung verweigern müssen. Gerade kürzlich wurde von uns ein Käufer wirtschaftlich über eine Auskunft geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass dieser zahlungsunfähig war und bereits mehrere eidesstattliche Versicherungen abgegeben hatte. Wir haben sodann dem beurkundenden Notar mitgeteilt, dass wir aufgrund der Prüfung von uns aus keine Zustimmung abgeben werden, sondern eine außerordentliche Eigentümersammlung einberufen und den Eigentümern den Sachverhalt zur Be-

schlussfassung vorlegen. Diese beschlossen daraufhin, dass wir als Verwalter ausgehend von dem vorliegenden Sachverhalt keine Veräußerungszustimmung erteilen dürfen. **Mit der von uns vorgenommenen Überprüfung konnten wir also gravierende finanzielle Nachteile für die Eigentümergeinschaft vermeiden.** Dies war nur möglich, da gem. Teilungserklärung die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedurfte.

Hinzu kommt ergänzend, dass der Verwalter nur bei einem Zustimmungserfordernis gesicherte Kenntnis von einem Eigentümerwechsel erhält und dadurch weiß, an wen er Unterlagen übersenden und insbesondere wen er zur Eigentümersammlung einladen muss. Ohne das Zustimmungserfordernis erhält der Verwalter keine automatische Information über einen Eigentümerwechsel, insbesondere auch nicht etwa durch das Grundbuchamt. In der Praxis kommt es deshalb in derartigen Fällen immer wieder zu Schwierigkeiten, da durchaus häufiger weder der Veräußerer noch der Erwerber den Verwalter – rechtzeitig – informieren.

Eine der größten Eigentümergeinschaften, die die VOW betreut, wollte in diesem Jahr das Zustimmungserfordernis einführen, weil deren Teilungserklärung dies nicht vorsieht. Leider ermöglicht § 12 WEG eine Einführung nicht. Möglich wäre es dann nur, wenn die Teilungserklärung eine entsprechende Öffnungsklausel enthält, die einen solchen Mehrheitsbeschluss zulässt, oder wenn sämtliche vorhandenen Eigentümer übereinstimmend die Einführung wünschen.

825.000 Mietwohnungen fehlen

Deutschland hat eine neue Wohnungsnot. Das betrifft auf jeden Fall die Universitätsstädte, Ballungszentren und Großstädte, wo sich die Situation zugespitzt hat. Dort gibt es einen deutlichen Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Bis 2017 müssen insgesamt 825.000 Mietwohnungen neu gebaut werden, lautet das Ergebnis einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts in Hannover. In den zehn deutschen Großstädten, die den stärksten Wohnungsmangel haben, fehlen mehr als 100.000 Mietwohnungen. Der Mietwohnungsbau müsste verdoppelt werden, damit sich der Mangel zumindest nicht weiter vergrößert.

Grünes Licht für Gebäudesanierung

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat die Mittel für die CO₂-Gebäudesanierungsprogramme für 2012 in voller Höhe freigegeben. Damit stehen dieses Jahr und bis 2014 jährlich 1,5 Milliarden Euro für die KfW-Programme bereit. Bundeskanzlerin Merkel hatte zuvor betont, dass kein Landshaushalt Schaden nehme, da die Mehreinnahmen aus der Mehrwertsteuer die Lasten übersteigen werden. Das sind gute Nachrichten für Hausanierer, Bauwirtschaft und Klimaschutz. Gefördert werden Einzelmaßnahmen ebenso wie Komplettanierungen und Neubauten, sofern ein bestimmter Standard über dem rechtlich vorgeschriebenen Niveau erreicht wird.

Keine fristlose Kündigung bei Schimmelpilzbildung

In einem vom OLG Düsseldorf entschiedenen Fall war in einer Arztpraxis aufgrund eines Wasserschadens Schimmel aufgetreten.

Nach Ansicht des Gerichts berechtigt dies den Mieter jedoch nicht zu einer außerordentlichen Kündigung. Die aufgrund des modrigen Geruchs eingetretene Geruchsbelästigung rechtfertigt allenfalls eine vorübergehende Minderung des Mietzinses, nicht jedoch die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Schimmelpilzbildung könne nur in einem gesundheitsgefährdenden Ausmaß ausschlaggebend für eine fristlose Kündigung sein.

Dieses war hier jedoch nicht der Fall. Sowohl die Geruchs- als auch die Schimmelpilzbildung waren auf den Laborraum beschränkt, der einen Anteil von ca. sechs Prozent an der Gesamtfläche hat.

Mobilität ist weiblich

29 Prozent der Frauen in Deutschland ziehen im Laufe ihres Lebens sechs bis zehn Mal um. Damit sind sie wesentlich umzugsfreudiger als Männer, von denen nur 21 Prozent ebenso oft umziehen. Das ergab eine repräsentative Studie von immowelt.de. Ausschlaggebend für die hohe Umzugsrate der Frauen sind



Foto: Simone Peter | Pixelio

nicht die Karriere, sondern Partnerschaft und Familie. Im Beruf schlechter bezahlt als die Männer, geben sie leichter ihren Lebensmittelpunkt und ihre Tätigkeit zugunsten des besser verdienenden Partners auf. Die mobilste Berufsgruppe sind deshalb die Hausfrauen: Jede dritte zieht sechs bis zehn Mal um, jede sechste sogar elf bis 20 Mal. Eigentümer sind dabei sesshafter als Mieter: Nur 22 Prozent der Eigenheimbesitzer sind schon zwischen sechs und zehn Mal umgezogen, aber 28 Prozent der Mieter.

Wohnungseigentumsquote könnte wesentlich höher sein



Foto: epr / Platz Haus

Einkommen, Hauspreise und Finanzierungsbedingungen erlauben in 15 der 16 Bundesländer eine Wohneigentumsquote von 50 Prozent oder weitaus mehr.

In Deutschland könnten sich wesentlich mehr Bürger Wohneigentum leisten, als tatsächlich der Fall ist. Das hat eine Analyse des Berliner Forschungsinstituts empirica ergeben. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes werden 16,5 Millionen Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt, das entspricht einem Anteil von 45,7 Prozent. Im Jahr 2006 betrug die Eigentumsquote noch 41,6 Prozent. Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums lag im früheren Bundesgebiet ohne Berlin mit 48,8 Prozent über dem in den neuen Ländern (34,4 Prozent). Im regionalen Vergleich wies Berlin mit 14,9 Prozent die niedrigste Eigentümerquote auf, im Saarland war der Anteil mit 63,7 Prozent am höchsten. Der Wohneigentumserwerb ist nach Meinung von Experten finanziell realistisch, wenn das Eigenkapital rund ein Jahresnettoeinkommen beträgt, für Zins und Tilgung sieben Prozent pro Jahr berechnet werden und die Finanzierungsbelastung 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt.

Bauliche Veränderung

Wer nicht zustimmt braucht nicht zahlen

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können gemäß § 22 Abs. 1 WEG beschlossen oder auch von einem einzelnen Eigentümer verlangt werden. Voraussetzung ist, dass jeder Wohnungseigentümer, der durch diese Maßnahmen über das nach § 14 Nr. 1 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird, zustimmt. Allerdings ist aufgrund der eingeräumten Beschlusskompetenz auch bei fehlender Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer ein nur mit Mehrheit zustande gekommener Beschluss über eine bauliche Veränderung wirksam, wenn er nicht innerhalb Monatsfrist angefochten und durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wurde.

In diesen Fällen brauchen sich allerdings Wohnungseigentümer, die dem Beschluss nicht zugestimmt haben, gemäß § 16 Abs. 6 WEG an den Kosten der Maßnahme nicht zu beteiligen (BGH, Urteil vom 11. November 2011, V ZR 65/11). Etwas anderes gilt nur, wenn die Wohnungseigentümer mit dem Beschluss über die bauliche Veränderung auch die Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 4 WEG mit der erforderlichen doppelt qualifizierten Mehrheit geregelt haben.

Kinderbetreuung durch „Tagesmutter“ überschreitet Wohnnutzung

Eine an Werktagen in der Zeit von 7.00 Uhr morgens bis 19.00 Uhr abends gegen Entgelt erfolgende Betreuung mehrerer Kleinkinder durch eine „Tagesmutter“ ist keine reine Wohnnutzung und bedarf daher bei entsprechender Regelung in der Teilungserklärung der Zustimmung der Wohnungseigentümer bzw. des Verwalters (LG Köln, Urteil vom 11. August 2011, 29 S 285/10).



Foto: Rainer Sturm | Pixello

Der bei einer solchen Nutzung gesteigerte Lärmpegel und der erhöhte Publikumsverkehr im Rahmen des Bringens und Abholens der Kinder lässt generell Nachteile für die übrigen Wohnungseigentümer befürchten. Die mit dieser Nutzung einhergehenden Störungen sind mit den allgemein bei einer kinderreichen Familie zu erwartenden Störungen nicht vergleichbar.

Im Übrigen ist die Grenze zum Wohnzweck grundsätzlich überschritten, wenn die Nutzung als kommerziell angesehen werden kann. Maßgebliches Kriterium hierfür ist der anfallende Publikumsverkehr.

Vermietung an Touristen ist kein Wohnungsmangel

Die Vermietung einer Mietwohnung an Touristen ist nicht automatisch ein Wohnungsmangel. Nur bei konkreten Beeinträchtigungen dürfen die Nachbarn die Miete kürzen, das geht aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 155/11) hervor.

Eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs liegt nicht schon darin, dass Wohnungen an Feriengäste und Touristen vermietet werden. Denn dies führt nicht zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der übrigen Mieter, die über das Maß von Störungen hinausgeht, die bei einer Wohnnutzung typischerweise zu erwarten und in einer Wohnanlage mit vielen Parteien kaum zu vermeiden sind. In einem Mehrfamilienhaus sind gelegentlich auftretende Beeinträchtigungen wie einzelne Streitigkeiten von Bewohnern oder gelegentliches Feiern als sozialadäquat hinzunehmen.

Änderung der Kostenverteilung bedarf besonderer Beschlussfassung

Wohnungseigentümer können nach den Vorschriften des § 16 Abs. 3 und 4 WEG unter bestimmten Voraussetzungen eine Änderung der Verteilung der Betriebskosten, der Verwaltungskosten sowie der Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und der Kosten für bauliche Veränderungen beschließen.

Dazu bedarf es jedoch stets einer gesonderten Beschlussfassung (LG München I, Urteil vom 8.8.2011, 1 S 809/10). Nur so werde sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer eine Änderung der gesetzlichen oder einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Kostenverteilung bewusst und gewollt beschließen und nicht nebenbei oder nur versehentlich. Deshalb gilt eine nur im konkreten Fall im Wirtschaftsplan oder in einer Jahresabrechnung beschlossene Änderung nur für die darin ausgewiesene Kostenverteilung.

Deutschland – ein Land der Sammler

Ein Drittel bis zur Hälfte der Wohnfläche wird in Deutschland für das Sammeln von Kleinkram gebraucht. Zu den Favoriten unter den aufbewahrten Gegenständen gehören laut Umfrage von Immowelt.de Schallplatten, Reiseandenken und alte Schulunterlagen. Verbreitet ist auch die Aufbewahrung von Dingen, die womöglich später noch einmal gebraucht werden: Reparatur- und Ersatzteile, zu eng gewordene Kleidungsstücke oder halb funktionierende Elektrogeräte. Dabei ist es egal, ob Menschen in einer kleinen Wohnung oder einem großen Loft leben – die anteilige Fläche für ihren Krimskrams bleibt stabil. Nur wenige Menschen sortieren konsequent und regelmäßig alles aus, was länger als ein Jahr nicht angefasst wurde.

Steuerbonus für die Gartenarbeit

Wer bei der Gartenarbeit fremde Hilfe in Anspruch nimmt, kann einen Teil der anfallenden Kosten steuerlich geltend machen. Darauf weist die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund hin. Der Steuerbonus kann entweder im Rahmen von haushaltsnahen Dienstleistungen oder von Handwerkerleistungen geltend gemacht werden. Haushaltsnahe Dienstleistungen sind Arbeiten, die von den Haushaltsmitgliedern selbst erledigt werden könnten, wie zum Beispiel Rasen mähen oder Hecke schneiden. Dafür können Aufwendungen von bis zu 4.000 Euro pro Jahr von der Steuerschuld abgezogen werden. Für aufwändigere Arbeiten, zum Beispiel das Richten des gepflasterten Gehwegs, gibt es zusätzlich einen Steuerbonus für Handwerkerleistungen. Eigentümer, die an ihrem selbstgenutzten Haus oder der selbstgenutzten Eigentumswohnung

Erhaltungs-, Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchführen lassen, können den Staat jährlich mit bis zu 1.200 Euro an den Arbeitskosten beteiligen. Auch bei einer Neugestaltung des Gartens kann der Steuerbonus in Anspruch genommen werden. Steuerlich nicht abzugsfähig sind allerdings die Materialkosten. Die Aufwendungen sind im Rahmen der Steuererklärung geltend zu machen. Der Steuerabzug wird nur anerkannt, wenn die unbare Zahlung der erhaltenen Rechnung auf das Konto des Handwerkers bzw. Dienstleisters nachgewiesen werden kann.



Foto: Seier + Seier | Flickr

Die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen an der selbstgenutzten Immobilie kann auch für die Neuanlage eines Gartens gewährt werden.