



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... endlich ist der  
Sommer da!



Wir hoffen, dass Sie die schönste Zeit des Jahres bisher in vollen Zügen genießen konnten. Mit voller Kraft gehen wir nun in das 2. Halbjahr.

Neues zum Thema Rauchwarnmelder: Der BGH hat entschieden, dass die WEG mehrheitlich die Installation und Wartung in den einzelnen Wohnungen beschließen kann (Näheres siehe Seite 4).

In Hamburg sind wir zum Verwalter einer aus 199 Wohnungen bestehenden WEG mit Wirkung zum 1.7.2013 gewählt worden. Dies freut uns umso mehr, als dass wir innerhalb der letzten Jahre an diesem Standort drei nebeneinanderliegende WEG mit insgesamt 627 Wohnungen in die Verwaltung übernehmen konnten. Daraus ist erkennbar, dass die Qualität unserer Dienstleistungen von den Eigentümern dort sehr geschätzt wird. Wir gehen davon aus, dass in 2014 weitere in der Nähe vorhandene WEG uns als Verwalterin wählen werden.

Der BGH hat in einem Mitte Juli veröffentlichten Urteil die Videoüberwachung des Hauseingangsbereiches einer Wohnanlage genehmigt. Allerdings sind daran Bedingungen geknüpft. So muss z. B. das Interesse der Gemeinschaft an der Videoüberwachung höher sein als das des einzelnen Eigentümers, der nicht gefilmt werden will. Weiterhin müssen strikt die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes eingehalten werden. Damit dürfte in einigen WEG das Thema wieder zur Diskussion stehen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

## Ergebnisse Zensus 2011

### Überraschungen bei der Bestandsaufnahme

Dass es nach der letzten Bevölkerungs- und Gebäudezählung 1987 im Westen und der Einwohnerregistrierung für die neuen Bundesländer 1990 einige Abweichungen aus den fortgeschriebenen Beständen geben würde, war zu erwarten. Dennoch sind einige Ergebnisse aus dem Zensus 2011 überraschend.

So leben gegenüber der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ca. 1,5 Millionen Menschen weniger in Deutschland als angenommen.

Für Niedersachsen beträgt die Differenz ca. 139.000 Personen, die weniger vorhanden waren als ursprünglich angenommen. Davon entfällt auf die Region Braunschweig, zu der auch die Städte/Kreise Salzgitter, Wolfsburg, Gifhorn, Göttingen, Goslar, Helmstedt Northeim, Osterode, Peine und Wolfenbüttel gehören, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 30.000 Personen. In der Region Hannover mit der Landeshauptstadt und den Städten/Kreisen Diepholz, Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden, Nienburg und Schaumburg sind es ca. 44.000 Personen weniger. Die Region Lüneburg hat mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 22.000 Personen zu kämpfen; dazu gehören unter anderem die Städte/Kreise Celle, Lüneburg, Osterholz, Stade, Uelzen und Verden. Für die Region Weser-Ems, zu der die Städte/Kreise Delmenhorst, Emden, Oldenburg, Osna-brück, Wilhelmshaven, Aurich, Cloppenburg usw. zählen, ist ein Rückgang von ca. 43.000 Personen zu verzeichnen. Der Bevölkerungsrückgang hat gerade für das Flächenland Niedersachsen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Insgesamt gab es am Stichtag 09. Mai 2011 deutschlandweit ca. 19,1 Millionen Gebäude mit Wohnraum. Die Anzahl der Wohnungen beträgt ca. 41,3 Millionen. Bringt man Wohnheime und bewohnte Unterkünfte davon in Abzug waren immer noch ca. 40,8 Millionen Wohnungen vorhanden – immerhin ca. 500.000 mehr als bislang die gültige Fortschreibung des Wohnungsbestandes ergab.

Allgemein bekannt ist, dass Deutschland im internationalen Vergleich eine geringere Eigentumsquote auszeichnet. Diese ist zwar in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Am Stichtag betrug sie ca. 45,8 Prozent, liegt damit aber immer noch deutlich unter den ca. 60 Prozent europaweit. Somit wohnen nach wie vor mehr als die Hälfte der Haushalte zur Miete.



Der Zensus 2011 zeigt, dass es mehr Eigentumswohnungen gibt, als bisher angenommen.

Die Quote leerstehender Wohnungen beträgt deutschlandweit ca. 4,4 Prozent. Allerdings gibt es sowohl nach oben als auch nach unten teils massive Abweichungen (z. B. Osten ./ Westen, Großstädte ./ Nicht-Großstädte). Erfreulicherweise weisen die Ergebnisse für Niedersachsen eine geringere Leerstandsquote als der Bundesdurchschnitt aus, nämlich lediglich 3,7 Prozent. Negativer Spitzenreiter ist die Stadt Salz-gitter mit 9,7 Prozent Auch die Eigentümerquote bei den Wohnungen liegt in

Foto: Grabener Verlag

Fortsetzung auf Seite 2

## + VOW Intern ++ VOW Intern +

**Personelle Veränderungen**

Seit 01.06.2013 unterstützt uns Gerald Schatz (52) als Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung in unserem Büro in Altenau, Harz.

Anne Schrader (35) wechselte mit Wirkung ab dem 01.07.2013 innerhalb der VOW Unternehmensgruppe zu uns. Sie ist Assistentin eines Objektmanagers im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung.

Mit Wirkung zum 01.08.2013 haben wir Jankea Marlen Musow (20) und Fabian Hein (20) als Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkauffrau-/mann eingestellt.

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

**Neubau dämpft Mietwachstum**

9,5 Prozent mehr neue Wohnungen als im Vorjahr sind ein Schritt in die richtige Richtung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in Deutschland 2012 insgesamt rund 200.500 Wohnungen neu gebaut. Das waren 17.400 Wohnungen oder 14,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Diese Wohnungen werden dringend gebraucht, denn ein ausreichendes Angebot an Wohnungen schützt vor übermäßigen Mietsteigerungen. Viele neue Wohnungen in den Ballungsgebieten und Großstädten sind Eigentumswohnungen. Dort investieren Menschen verstärkt in Wohneigentum, um von der Mietpreisentwicklung unabhängig zu wohnen und eine dauerhafte Kapitalanlage aufzubauen sowie die eigene Altersvorsorge zu sichern.

Niedersachsen mit 54 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Gleiches gilt für die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 100,8 m<sup>2</sup> zu 90,7 m<sup>2</sup>.

Als Gebäudeform überwiegen bei Wohngebäuden Häuser mit ein oder zwei Wohnungen. Im gesamten Bundesgebiet macht diese Art der Gebäudeform ca. 18,2 Millionen Wohnungen aus. In den insgesamt vorhandenen 3,3 Millionen Mehrfamilienhäusern befinden sich ca. 21,2 Millionen Wohnungen. Davon sind für ca. 1,8 Millionen Gebäude mit insgesamt 9,3 Millionen Wohnungen Wohnungseigentümergeinschaften gebildet. Dies war die eigentliche Überraschung, da es 2,8 Millionen mehr Eigentumswohnungen gibt als bisher angenommen. Insgesamt sind somit ca. 23 Prozent aller Wohnungen Eigentumswohnungen.

Kommunen, kommunalen oder privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen des Bundes oder der Länder gehören mehr als eine Million Gebäude mit ca. 7,2 Millionen Wohnungen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es keinen flächendeckenden Wohnungsmangel gibt, wohl aber in Ballungszentren es regelmäßig zu Engpässen kommt. In ländlichen Regionen wird aufgrund des Bevölkerungsrückgangs der Immobilienmarkt zukünftig schwieriger. Im Vergleich zu Ballungszentren werden auf dem „Lande“ die Themen höhere Leerstandsquote, geringere Kauf- und Mietpreise, höhere Zinsen für die Finanzierung sowie die komplette Infrastruktur die Entscheidungen aller Beteiligten vor neue Herausforderungen stellen.

**Immobilien: Jetzt mit Sicherheit in die Zukunft**

Foto: Gunnar Ries-zwo | Flickr

Die einmalige Situation auf dem Immobilienmarkt bietet Käufern derzeit beste Chancen. Aber auch Verkäufer können die Gunst der Stunde nutzen, um die Wertsteigerungen der vergangenen Jahre jetzt zu realisieren.

Der Immobilienmarkt erlebt eine nie da gewesene Entwicklung. Der Käuferdruck ist weiterhin ungebrochen. Die Kaufbedingungen sind durch die anhaltende Niedrigzinsphase optimal. Positiv wirkt sich aus, dass es in Deutschland trotz alledem keine Anzeichen einer Überhitzung gibt. Diese Rahmenbedingungen waren für die Zeitschrift Finanztest Anlass zu testen, wo Käufer besonders profitieren. Der Vergleich realer Kaufpreise für Häuser und Wohnungen des vergangenen Jahres mit der Höhe der Neuvertragsmieten für 30 Städte und 20 Landkreise ergab, dass Kaufen vielerorts günstiger ist als Mieten. Kaufinteressenten können selbst das Kaufpreis-Miete-Verhältnis als Maßstab ansetzen, um abzuschätzen, ob sich der Kauf einer Immobilie für sie lohnt. Es zeigt an, wie viele Jahresnettokalmmieten man aufwenden muss, um den Kaufpreis zu bezahlen. Der Test ergab für die untersuchten Städte sehr unterschiedliche Ergebnisse. Daher kann sich der Blick über die Stadtgrenzen lohnen. Generell gilt: Wer aufs Land zieht, kommt oft günstiger weg als in der Stadt.

**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, 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: 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.

## Keine Verzugszinsen bei verspäteter Betriebskostenabrechnung

Der Mieter kann vom Vermieter wegen einer verspäteten Betriebskostenabrechnung keine Verzugszinsen verlangen, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden. Im konkreten Fall rechnete der Vermieter von Gewerberäumen über die Betriebskosten nicht binnen zwölf Monaten ab, sondern erst einige Jahre später. Für den Mieter ergab sich ein erhebliches Guthaben, das der Vermieter auszahlte. Der Mieter verlangte zusätzlich die gesetzlichen Verzugszinsen. Nach der gesetzlichen Regelung in § 288 Abs. 1 BGB sind nur Geldschulden zu verzinsen. Der Vermieter war aber lediglich zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung verpflichtet, eine Geldschuld lag nicht vor. Der Anspruch auf Auszahlung entsteht erst nach Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung. Das Urteil ist auch auf Wohnraummietverträge anwendbar.

## Duplex-Parker können Sondereigentum sein



Parkplatznot macht erfinderisch. Daher sind mehrstöckige Parkplätze in Eigentumswohnungsanlagen nicht mehr selten. Nach allgemein herrschender Auffassung sind zwar einzelne Stellplätze bei Doppelstock- oder Mehrfachparkern nicht sondereigentumsfähig, jedoch können Duplex- oder Mehrfachparker mit zwei oder auch vier Stellplätzen gemäß Teilungserklärung in ihrer Gesamtheit dem Sondereigentum zugeordnet werden. Auch an einzelnen Bauteilen einer Duplex-Garage kann Sondereigentum bestehen, selbst wenn die Hydraulikanlage für den Betrieb mehrerer Garageneinheiten im Gemeinschaftseigentum steht. Dies gilt zum Beispiel für das Fahrblech, das zur Hebebühne einer Doppelstockgarage gehört, wenn es ohne Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Hebeanlage entfernt werden kann (LG München I, 05.11.2012, 1 S 1504/12).

## Mieterhöhung mit Vergleichsmiete



Bei Mieterhöhungen kommt es entscheidend darauf an, welche Vergleichswohnungen zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden.

Mieterhöhungen sorgen oft für Unmut. Der Bundesgerichtshof hat jetzt in zwei unterschiedlichen Fällen deutlich gemacht, worauf es ankommt, wenn die Erhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete begründet wird. In einem Fall ging es um eine ehemalige Soldatensiedlung aus dem Jahr 1953 in Geilenkirchen, im anderen um eine Bergarbeitersiedlung aus den Jahren 1910 bis 1924, die als Gartenstadt unter Denkmalschutz steht. In beiden Fällen hat das Gericht darauf hingewiesen, dass ein Gutachten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet ist, wenn es nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung berücksichtigt, die im Eigentum desselben Vermieters steht. Der Sachverständige muss bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen heranziehen. Der Vermieter der Bergarbeitersiedlung konnte die Mieterhöhung nicht durchsetzen, weil die Mieter bereits eine höhere als die Vergleichsmiete zahlen. Für die Mieter der Soldatensiedlung errechnete der Bundesgerichtshof die angemessene Mieterhöhung (BGH, 3.07.2013, Az. VIII ZR 263/12 und 3.07.2013, Az. VIII ZR 354/12).

## Rücklagen besser geschützt

Die Sparguthaben von Wohnungseigentümergemeinschaften sind durch eine Änderung des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (EAEG) ab dem 1. Januar 2014 auch über den Betrag von 100.000 Euro hinaus staatlich gesichert. Eigentümergemeinschaften werden wegen der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft wie Einzelanleger betrachtet. Daher waren Guthaben bisher nur bis zu einem Wert von 100.000 Euro gesetzlich geschützt. Durch die jetzt beschlossene Änderung werden WEG-Konten zukünftig als Gemeinschaftskonten geführt, bei denen alle Mitglieder der WEG als Kontoinhaber gelten. Ab Januar gilt dann der jeweilige Anteil des einzelnen Kontoinhabers als maßgebliche Obergrenze für einen Entschädigungsanspruch. Alle weiteren Belange der Kontoführung von WEG-Konten bleiben unberührt.

## Honorare für Notare und Architekten angepasst

Die bereits länger als 70 Jahre geltende Kostenordnung für Gerichte und Notare und die seit 26 Jahren unveränderten Notargebühren wurden angepasst. Das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) wird damit leistungsorientierter. Aufwendige und haftungsträchtige Tätigkeiten wie die Überwachung einer vor Risiken gesicherten Kaufpreiszahlung oder die Beachtung von Treuhandauflagen werden besser vergütet. Diese Erhöhungen steigern die Nebenkosten eines Immobiliengeschäftes jedoch nur geringfügig. Auch die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen, HOAI, wurde geändert. Fast alle Leistungen wurden neu bewertet. Mit der Erhöhung des Honorars geht eine erhebliche Ausweitung der Pflichten einher. Insbesondere der Objektplaner muss sich auf Aufgaben der Projektsteuerung einstellen, beispielsweise auf Leistungen der Kostenkontrolle und des Terminmanagements.

## Einbau von Rauchwarnmeldern: Mehrheitsbeschluss zulässig

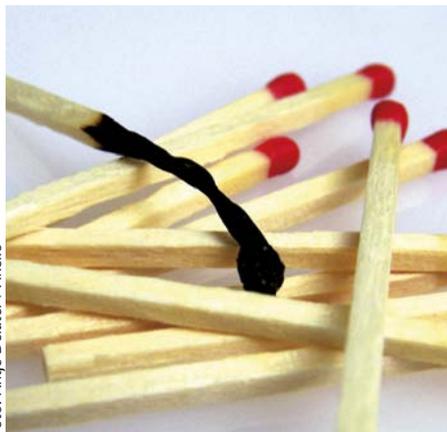


Foto: Antje Delater | Pixelio

In den meisten Bundesländern schreiben die Landesbauordnungen auch in bestehenden Wohngebäuden den Einbau von Rauchwarnmeldern verpflichtend vor. Unter diesen Voraussetzungen können Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen ihrer Wohnungseigentumsanlage mehrheitlich beschließen (BGH, Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11). Die nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG bestehende Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über den Abschluss entsprechender Kontroll- und Wartungsverträge. Über die Verteilung der durch die Installation und die Wartung entstehenden Kosten können die Wohnungseigentümer ebenfalls mehrheitlich beschließen. Die aufgrund der Beschlussfassung durch die Eigentümer installierten Rauchwarnmelder stehen nicht im Sondereigentum. Ob sie dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen oder als Zubehör anzusehen sind, hat der Bundesgerichtshof nicht entschieden.

## Wer ist Arbeitgeber des Hausmeisters?

Die Einstellung eines Hausmeisters für alle damit verbundenen Arbeiten und Pflichten rund um das Haus und seine Anlagen ist in Wohnungseigentümergeinschaften weit verbreitet. Wichtig sind klar formulierte Verhältnisse, damit für alle deutlich ist, wer Anweisungen erteilt, Verantwortung trägt und gegebenenfalls Kündigungen ausspricht. Ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Hausmeister angestellt, ist die Gemeinschaft nach einer Entscheidung des Bundesarbeitsgerichtes in der Regel auch Arbeitgeber und insoweit kündigungs-berechtigt. Dies gilt auch dann, wenn der Arbeitsvertrag vom Verwalter der Gemeinschaft unterzeichnet wurde und dieser nach den vertraglichen Regelungen weisungsbefugt ist (BAG, Az. 27.9.2012, 2 AZR 838/11).

### Wohnraummietrecht

## Eigenbedarfskündigung zu rein beruflichen Zwecken

Der BGH hat erstmals entschieden, dass auch die Absicht des Vermieters, eine Mietwohnung zu rein beruflichen Zwecken nutzen zu wollen, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses darstellen kann. Dieses Nutzungsinteresse des Vermieters steht dabei dem gesetzlich geregelten Kündigungsgrund wegen Eigenbedarfs des Vermieters zu Wohnzwecken gleichwertig gegenüber. Begründet wird dies mit der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit des Vermieters. Im entschiedenen Fall machte der Ehemann einer Anwältin Eigenbedarf geltend, weil seine Frau die Wohnung als Kanzlei nutzen wollte. Der BGH hat auch darauf hingewiesen, dass – wenn ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht – dieses nicht gegen die Interessen des Mieters abzuwägen ist. Belange des Mieters am Verbleib in der Wohnung finden ausschließlich im Rahmen der Prüfung der sogenannten „Sozialklausel“ Berücksichtigung.

**Kommentar:** Mit der Entscheidung hat der BGH die Vermieterrechte im Bereich der ordentlichen Kündigung deutlich gestärkt. Nach der bisherigen Rechtsprechung waren Eigenbedarfskündigungen nur zulässig, wenn der Vermieter die Wohnung nicht nur zur Berufsausübung, sondern zumindest teilweise auch zum Wohnen benötigte. Letztere Voraussetzung ist jetzt entfallen. Auch wenn der Vermieter die Wohnung ausschließlich für seine beruflichen Zwecke beansprucht, kann dies den Eigenbedarf rechtfertigen. Die Entscheidung erlangt damit besondere Bedeutung nicht nur für vermietende Freiberufler, sondern auch für gewerbliche Vermieter von Wohnraum, die diesen zu anderen als Wohnzwecken benötigen.

## Höhere Vermögen durch Immobilieneigentum



Foto: SS1aney69 | Flickr

Die niedrige Eigentumsquote bei Immobilien in Deutschland steht in engem Zusammenhang mit der Verteilung der Haushaltsvermögen in Europa.

Die Studie der europäischen Notenbanken ließ aufhorchen. Danach sind die Menschen in den südeuropäischen Krisenländern reicher als in Deutschland. Der Studie liegt eine Befragung zum Vermögen von 62.000 Haushalten in 15 Euroländern zugrunde. Die entscheidende Aussage lautet: Immobilieneigentum ist ein wichtiger Faktor für Reichtum. Die ermittelten Werte geben den sogenannten Median an, also den Mittelwert, nach dem die eine Hälfte der Haushalte mehr und die andere Hälfte weniger Vermögen hat. Die Länder mit den höchsten Haushaltsvermögen sind Luxemburg, Zypern und Malta. Der Median beträgt beispielsweise in Luxemburg 398.000 und in Zypern 267.000, in Deutschland dagegen nur 51.000 Euro je Haushalt. Das ist der niedrigste Wert unter den befragten Ländern. Genauso verhält es sich mit der Eigentumsquote bei Immobilien. In Deutschland beträgt sie lediglich 44 Prozent – ebenfalls der niedrigste Wert – gegenüber 68 und 77 in Luxemburg bzw. Zypern.