



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... es geht in  
den Endspurt.



In Kürze soll für einige wenige Eigentümergemeinschaften, bei denen das Kalenderjahr das Abrechnungsjahr ist und in denen die jährliche Eigentümerversammlung bisher noch nicht stattfinden konnte, zu diesen Eigentümerversammlungen eingeladen werden. Danach folgt dann die Phase der Umsetzung der gefassten Beschlüsse, insbesondere für Maßnahmen, die noch winterbedingt vor dem Winterhalbjahr auszuführen sind.

Der BGH hat entschieden, dass die bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Schallschutzwerte der DIN 4109 auch bei einem heute vorgenommenen Wechsel des Bodenbelags von Teppich auf Parkett gelten. Demnach kann ein anderer Eigentümer nicht die Einhaltung der heutigen Anforderungen an die Trittschalldämmung fordern, es sei denn, die Teilungserklärung beinhaltet ein höheres Schallschutzniveau.

Ab dem 01.11.2015 müssen Vermieter bei einem Mieterwechsel Alt-/Neumieter eine Wohnsitzbestätigung ausstellen, die diese dann beim Einwohnermeldeamt vorlegen müssen. Diese Regelung wurde vor 13 Jahren abgeschafft, um den bürokratischen Aufwand zu reduzieren. Jetzt wird sie wieder eingeführt. Geplant dabei ist auch, dass der Vermieter den genauen Tag des Einzugs bestätigt, was in vielen Fällen völlig praxisfremd ist. Wenn die Bescheinigungen nicht rechtzeitig ausgestellt werden, droht ein Bußgeld von 1.000 Euro.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

## Zur Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft

Der Bundesgerichtshof hat sich in drei Entscheidungen mit der Frage befasst, ob eine in einem Gaslieferungsvertrag enthaltene formularmäßige Preisanpassungsklausel (Spannungsklausel), nach der sich der Arbeitspreis für die Lieferung von Gas zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Heizöl ändert, bei ihrer Verwendung gegenüber einer Wohnungseigentümergeinschaft der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält. Ähnliche formularmäßig vereinbarte Preisanpassungsklauseln hatte der BGH bereits in früheren Urteilen bei einer Verwendung gegenüber Unternehmern als wirksam erachtet, bei einer Verwendung gegenüber Verbrauchern jedoch entschieden, dass sie der Inhaltskontrolle nicht standhalten, soweit sie künftige Preisänderungen betreffen.

In den drei verhandelten Verfahren haben die Wohnungseigentümergeinschaften geltend gemacht, dass sie als Verbraucher anzusehen seien. Deswegen sei die Preisanpassungsklausel unwirksam, so dass sie die vom Versorgungsunternehmen verlangten erhöhten Beträge nicht schuldeten beziehungsweise ihnen ein Rückforderungsanspruch zustehe, soweit sie die verlangten Beträge gezahlt hätten. Im Verfahren VIII ZR 243/13 ging es dabei um einen Betrag von 184.736,56 Euro für einen Lieferzeitraum von 2 ½ Jahren. Das Berufungsgericht hatte in allen Verfahren ein wirksames Preisanpassungsrecht bejaht und deshalb zugunsten des Versorgungsunternehmens entschieden.

Der unter anderen für das Kaufrecht zuständige VIII. Zivilsenat hat die in Literatur und Rechtsprechung umstrittene Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher gemäß

§ 13 BGB anzusehen ist, nunmehr bejaht. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.



Als entscheidend hat der BGH angesehen, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, dass sie – durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes (zwingend) – Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird. Hinzu kommt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft beim Abschluss

von Rechtsgeschäften mit Dritten in der Regel – und damit auch bei Energielieferungsverträgen, die (wie hier) der Deckung des eigenen Bedarfs dienen – zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken handelt. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird. Denn für die Abgrenzung von unternehmerischem und privatem Handeln im Sinne der §§ 13, 14 BGB kommt es im Falle einer Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen an.

Unter Anwendung dieser Grundsätze ist in den Verfahren VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14 nach den vom Berufungsgericht bereits getroffenen Feststellungen und im Verfahren VIII ZR 243/13 nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalt von einer Verbrau-

Fortsetzung auf Seite 2

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

Mit Wirkung zum 01.05.2015 haben wir Dirk Michaelis (37) als Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung eingestellt. Herr Michaelis wird in unserem Büro Altenau, Harz seine Tätigkeit ausüben.

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

**Zweitlagen hoch im Kurs**

Wer sein Geld in Immobilien anlegt, will auf Nummer sicher gehen. Deshalb setzen viele Anleger auf sogenannte Core Immobilien. Das sind Objekte in sehr guten Lagen mit langfristig gebundenen Mietern. Die Nachfrage in den Big Five – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München – ist entsprechend hoch. Marktkenner berichten bereits von einem Angebotsmangel. Die Anleger haben jetzt die Wahl, entweder ein höheres Risiko zu akzeptieren oder in Zweitlagen auszuweichen. Grundsätzlich gilt aber: Stabile Vermietungsindikatoren mit relativ niedrigen Renditen begründen den langfristigen Erfolg von Immobilieninvestitionen.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2015  
**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:** empirica ag, JLL Research Germany, Bethge und Partner, Europace AG, immowelt.de, Karl-Franzens-Universität Graz, BGH, Mieterbund, Zukunft Altbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Haus & Grund, FIZ Karlsruhe – Leibniz-Institut für Informationsinfrastruktur GmbH, BINE Informationsdienst, Steinbeis Europa-Zentrum, Sition Property Marketing GmbH, Scope Ratings, Destatis, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V., Qualitypool, Bildquellen: flickr.com, pixelio.de  
**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH  
**Abschlussredaktion:** Gunna Westphal, 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

chereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaften und damit von einer Unwirksamkeit der den Streitgegenständlichen Preiserhöhungen zugrunde liegenden Vertragsbestimmungen auszugehen.

Der Bundesgerichtshof hat die Berufungsurteile deshalb aufgehoben und die Verfahren zurückverwiesen, damit

die erforderlichen Feststellungen zu dem jeweils geschuldeten Arbeitspreis – sowie im Verfahren VIII ZR 243/13 zur personellen Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft – nachgeholt werden können.

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs

## Wohneigentum erwerben: Wenn nicht jetzt, wann dann?



Der Immobilienmarkt erlebt einen ungeahnten Boom. Die große Nachfrage hat in einigen Regionen bereits für hohe Preissteigerungen gesorgt. Unentschlossene sollten sich jetzt entscheiden, ob sie Mieter bleiben oder Eigentümer werden möchten.

Jahrzehntlang belegte Deutschland als Land der Mieter im europäischen Vergleich einen der letzten Plätze bei der Wohneigentumsquote – weit hinter Frankreich, Dänemark, Großbritannien, Italien, Portugal und Griechenland. Das könnte sich jetzt ändern. Denn auf Grund historisch niedriger Zinsen können sich so viele Menschen wie nie zuvor die eigenen vier Wände leisten, hat die Zeitschrift Finanztest errechnet. Langfristig fahren sie damit meist besser als Mieter – manchmal sogar dann, „wenn der Wert ihrer Immobilie sinken sollte“, sagen die Experten. Käufer sollten bedenken, dass Immobilien eine Kapitalanlage sind, oftmals die größte im Leben eines Bundesbürgers. Daher sollten sie genau rechnen und auch die Bewirtschaftungs- und Nebenkosten sorgfältig kalkulieren. Ganz wesentlich kommt es auf die richtige Finanzierung an. Käufer, die eine zu niedrige Tilgungsrate oder eine zu kurze Zinsbindung vereinbaren, gehen ein hohes Risiko ein. Doch grundsätzlich gilt für Erwerber von Wohneigentum: Wenn nicht jetzt, wann dann?

## Unistädte sind Anwärter für die Mietpreibremse

In Tübingen stiegen die Mieten innerhalb von vier Jahren um 33 Prozent, in vielen anderen Städten um bis zu 25 Prozent. Hohe Mietsteigerungen verzeichnen aber vor allem einige bevorzugte Quartiere in den Metropolen. Aus diesem Grund hat die Bundesregierung die Mietpreibremse beschlossen. In welchen Städten sie tatsächlich eintritt, bestimmen aber die jeweiligen Bundesländer. Der Mietpreis darf dann in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens zehn Prozent über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Allerdings gibt es nicht überall Mietspiegel als Maßstab. Nur 75 Prozent der größeren Mittelstädte verfügten 2014 über einen Mietspiegel. Die Berechnung der zulässigen Miete sorgt daher noch für Unsicherheit.

## Fachplaner müssen technische Entwicklungen nicht beachten!

Ändern sich nach erbrachter Leistung die allgemein anerkannten Regeln der Technik, führt dies nicht automatisch zu einer mangelhaften Leistung, die einen gewährleistungspflichtigen Planungsfehler begründet. Das musste ein Bauherr erfahren, der die Schlussrechnung des Architekten aus dem Jahr 2008 nicht bezahlen wollte. Die Planung aus dem Jahr 2006 entsprach der DIN 18015, Stand 1992, aber nicht den Neuerungen der DIN 18015, Stand 2007. Der Bauherr sah in der Leistung des Architekten einen zum Schadensersatz berechtigenden Planungsfehler, hatte vor dem OLG München damit aber keinen Erfolg (OLG München, 15.01.2015, 9 U 3395/14). Der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Planung eines Architekten oder Fachplaners sei der Zeitpunkt seiner Leistungserbringung, nicht die Gewährleistungsphase. Diese Ansicht entspricht nicht der bisher gängigen Rechtsprechung.

## Das erwarten Interessenten von einer Mietwohnung

Die Ansprüche der Mieter an eine Wohnung sind gestiegen. Das merken Vermieter spätestens dann, wenn Besichtigungen zäh verlaufen und Interessenten nörgelnd Fragen stellen. Mieter sind heute zwar bereit, für eine gute Ausstattung mehr zu zahlen, aber ein für beide Seiten fairer Mietpreis schafft ein entspannteres Mietverhältnis.

### Zehn Pluspunkte bei Mietwohnungen

- 1 Lage: Die meisten Mieter möchten dort wohnen, wo sie die höchste Lebensqualität erwarten.
- 2 Zustand: Renovierte Wohnungen werden eher akzeptiert als nicht renovierte.
- 3 Wohnungen in der ersten oder zweiten Etage oder solche mit Fahrstuhl werden bevorzugt.
- 4 Der Bezug nach außen durch einen Balkon oder eine Terrasse erhöht die Attraktivität.
- 5 Ein Energieausweis mit einem Pfeil im gelb-grünen Bereich findet Zustimmung.
- 6 Eine einfache Einbauküche entlastet den Mieter von hohen Investitionen beim Einzug.
- 7 Ein gepflegtes oder modernes Badezimmer erhöht die Vermietbarkeit.
- 8 Das Verbot der Haustierhaltung schränkt den Kreis der Interessenten unnötig ein und ist ohnehin schwer durchsetzbar.
- 9 Ein Keller- oder Bodenabstellraum gilt als obligatorisch.
- 10 Internet gehört inzwischen wie fließend Wasser und Strom zur Grundausstattung.

## Am liebsten frisch renoviert



Nur wenige Mietinteressenten lassen sich heute noch von einer unrenovierten Wohnung überzeugen. Die Bereitschaft zur Erledigung handwerklicher Tätigkeiten hat deutlich abgenommen.

Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen waren oft Anlass für Streitigkeiten. Klauseln in Mietverträgen sollten regeln, wer wann welche Arbeiten ausführt oder die Kosten dafür trägt. Zwei aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofes bringen jetzt mehr Klarheit (BGH VIII ZR 185/14 und BGH VIII ZR 242/13) in die Sache: Renovierungsverpflichtungen können nicht mehr per Mietvertrag auf Mieter übertragen werden, denen eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde, und eine Quotenklausel, nach der Mieter verpflichtet werden, anteilige Renovierungskosten zu zahlen, ist grundsätzlich unwirksam. Vermieter haben gleich zwei Vorteile, wenn sie Wohnungen nur noch renoviert anbieten: Sie haben keine Probleme mit der Regelung von Schönheitsreparaturen, und sie finden leichter einen neuen Mieter.

## Vorkaufsrecht vereitelt

Ein Mieter hat Anspruch auf Schadensersatz, wenn er beim Verkauf seiner Wohnung vom Eigentümer nicht über das ihm zustehende Vorkaufsrecht informiert wurde. Die Mitteilung des Verkaufs soll den Mieter in die Lage versetzen, sein Vorkaufsrecht auszuüben. Erhält er die Information aber erst, wenn der Kaufvertrag bereits abgewickelt wurde, könne von ihm nicht verlangt werden, dass

er sein Vorkaufsrecht ausübt, obwohl der Kaufvertrag unerfüllbar wäre. Sein Anspruch umfasst seinen entgangenen Gewinn, hier die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem deutlich niedrigeren tatsächlichen Verkaufspreis, zu dem auch der Mieter die Wohnung hätte erwerben könne (BGH, 21.01.2015, VIII ZR 51/14).

## Wohnungsunternehmen investieren massiv in den eigenen Bestand

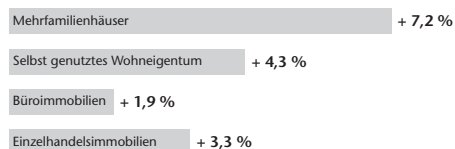
Die 20 größten deutschen Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen fünf Jahren kräftig investiert – aus gutem Grund: Investitionen in den Bestand bieten derzeit attraktivere Renditen als Zukäufe. Im Jahr 2009 investierten sie im Durchschnitt 15,43 Euro pro Quadratmeter für Instandhaltung und Modernisierung. Im vergangenen Jahr waren es schon 18,90 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 22 Prozent in fünf Jahren. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist das Niedrigzinsniveau. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt steht wegen seiner Stabilität im Fokus von Investoren. Die Folge sind steigende Kaufpreise und dadurch sinkende Anfangsrenditen: Die Spitzenanfangsrenditen sanken von 5,1 Prozent im Jahr 2009 auf 4,3 Prozent im Jahr 2014.

## Steigende Immobilienpreise

Die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt kennen derzeit nur eine Richtung: aufwärts. Der vdp Immobilienpreisindex, der auf Basis echter Transaktionsdaten für den gesamten deutschen Markt ermittelt wird, legte 2014 im Jahresdurchschnitt um 4,7 Prozent zu.

### Preisanstieg bei Immobilien

Q4-2014 gegenüber dem Vorjahresquartal



Quelle: vdp Research



### Gewerbliches Mietrecht

## Vertragsstrafe kann unbegrenzt hoch sein

Gewerbliche Mieter wollen neu angemietete Räume termingerecht beziehen können. Weil davon einiges abhängt, ist es üblich, Vertragsstrafen zu vereinbaren. Im vorliegenden Fall wurde dem Mieter für jeden Tag, den die Mieträume zu spät übergeben werden, ein Betrag von 300 Euro ohne zeitliche Beschränkung versprochen. Der Vermieter wollte die Klausel später für unwirksam erklären, weil sie zu einer unangemessen hohen Vertragsstrafe führe. Das OLG Celle widersprach: Ist der Vermieter nicht in der Lage, das Objekt fristgerecht zu übergeben, stelle dies den denkbar größten Vertragsverstoß dar. Eine Vertragsstrafe, deren Höhe von der Zeitspanne abhängt, in der der Gebrauch nicht gewährt wird, ist deshalb angezeigt (BGH, 12.03.2003, XII ZR 18/00, OLG Celle, 14.11.2014, 2 U 111/14).

## Sondernutzungsrecht kann nur durch Vereinbarung eingeräumt werden

Soll einem Wohnungseigentümer ein ausschließliches Alleinnutzungsrecht an Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums, beispielsweise an Terrassen eingeräumt werden, ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich, weil ihnen dadurch der nach § 13 Abs. 2 WEG garantierte Mitgebrauch entzogen und damit die gesetzliche Regelung abgeändert würde. Erforderlich dazu ist jedoch eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG, die der Eintragung in das Grundbuch bedarf, damit sie im Falle des Eigentümerwechsels auch gegenüber dem neuen Eigentümer wirkt. Eine Einräumung durch Beschluss reicht nicht aus, auch wenn er allstimmen erfolgt (LG Hamburg, Urteil vom 9. April 2014, 318 S 117/13, dort zu einem allstimmen Beschluss über die Einräumung eines Alleinbesitzes).

## Kündigung bei unverschuldeter Geldnot des Mieters

Der Bundesgerichtshof, BGH, hat entschieden (BGH VIII ZR 175/14), dass Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt sind, wenn ein sozialhilfeberechtigter Mieter zur pünktlichen Zahlung der Miete nicht in der Lage ist, weil das Amt seinen Antrag nicht rechtzeitig bewilligt hat. Der Mieter bewohnte eine 140 Quadratmeter große Wohnung, für die er monatlich 1.100 Euro Miete, 180 Euro Betriebskosten und 50 Euro Miete für eine Garage zahlt. Seit 2013 kam er mit der Miete in Verzug, weil er die Zahlungen des Jobcenters nicht an den Vermieter weiterleitete. Dieser kündigte wegen der entstandenen Mietrückstände und erhob Räumungsklage. Das Jobcenter gab daraufhin eine Verpflichtungserklärung auf Übernahme der Mietschulden ab. Anschließend wurde das Sozialamt für den Beklagten zuständig und lehnte die Übernahme der Wohnungskosten ab. Der Mieter erhob Widerspruch und beantragte

Rechtsschutz beim Sozialgericht. Dieses verpflichtete den Sozialhilfeträger zur Zahlung der ausstehenden Mieten. – Zu spät, denn in der Zwischenzeit lag eine neue fristlose Kündigung des Mietverhältnisses vor und das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben. Der BGH hat entschieden, dass es nicht darauf ankommt, ob der Mieter die Anträge rechtzeitig gestellt hat. Wirtschaftliche Schwierigkeiten befreien den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn sie unverschuldet sind. Dieses Urteil ist auch ein Armutszeugnis für die Sozialbehörden. Sie haben durch lange Verfahrenswege dazu beigetragen, dass ein offensichtlich Bedürftiger sein Dach über dem Kopf verliert. Das Urteil war in dieser Form zu erwarten, denn eine anders lautende Entscheidung hätte die soziale Verpflichtung von der Behörde auf den Vermieter abgewälzt.

## Sondernutzungsrecht an der Terrasse



Die Terrasse, die zu einer Eigentumswohnung gehört, erhöht nicht nur die Lebensqualität der Bewohner, sondern auch den Wert der Wohnung.

Wer eine sonnige Terrasse sein Eigen nennen kann, ist vor allem im Sommer froh über den zusätzlichen Lebensraum. Wohnungseigentümer möchten dieses Privileg deshalb gern besonders absichern – zum Beispiel durch die Eintragung als Sondereigentum. Das ist aber unmöglich, wenn die ebenerdige Terrasse nicht so eindeutig von anderem Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum abgegrenzt ist, dass das jederzeitige Betreten durch Dritte verhindert werden kann. Nach § 3 Abs. 1 WEG kann Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn Räume in sich geschlossen sind. Für Balkone trifft das zu, wenn sie nur durch die Wohnung betreten werden können, zu der sie gehören – für Terrassen in der Regel nicht. Eigentümer von Wohnungen mit Terrasse, für die kein Sondereigentum eingetragen werden kann, können aber die Eintragung eines Sondernutzungsrechts im Grundbuch beantragen. Damit haben sie die Möglichkeit, eigenständig über die Nutzung der Terrasse zu entscheiden (KG Berlin, 06.01.2015, 1 W 369/14, IMR 2015 2385).