



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... der Sachkundennachweis für WEG-Verwalter nimmt nächste Hürde.



Wie im Newsletter 3/15 berichtet, sollte der Nachweis mit Beginn des Jahres 2016 eingeführt werden. Dann das überraschende Ergebnis nach einer Anhörung beim nationalen Normenkontrollrat (NKR); es mussten Daten nachgeliefert werden. Nachdem die Bundesministerien für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie für Justiz und Verbraucherschutz die Notwendigkeit und zügige Umsetzung des Gesetzes bestätigt haben, wird voraussichtlich noch vor der Sommerpause das Gesetzgebungsverfahren in das Kabinett eingebracht.

Im Sommer wird in Niedersachsen in 13 Regionen die Mietpreisbremse eingeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Ostfriesischen Inseln, Braunschweig, Göttingen, Hannover inkl. Langenhagen, Lüneburg, Wolfsburg, Oldenburg und Osnabrück.

Die Mitglieder der Verwalter-Berufsverbände BVI, IVD und DDIV werden vor dem Hintergrund der mehr als 50 zu berücksichtigenden Gesetze und Verordnungen die Vergütungssätze um durchschnittlich fünf Prozent anpassen. Diese liegen zwar über der allgemeinen Preissteigerung, sind aber gerechtfertigt vor dem Hintergrund der immer umfangreicheren Anforderungen an einen Immobilienverwalter. Unsere Branche selbst hat auch mit ungünstigen Rahmenbedingungen zu kämpfen: So zeigt sich immer deutlicher ein Fachkräftemangel. Wir steuern aktiv dagegen mit der innerbetrieblichen Ausbildung und haben derzeit sechs Auszubildende.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

## BGH: Grundstückserwerb durch Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich möglich



Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Auf dem Grundstück der aus 31 Wohn-

einheiten bestehenden Wohnanlage befinden sich nur sechs Pkw-Stellplätze; diese hatte die teilende Grundstückseigentümerin in der Teilungserklärung aus dem Jahr 1982 den Wohnungen Nr. 26 bis 31 zugeordnet. Den Wohnungen Nr. 1 bis 25 hatte sie jeweils einen Pkw-Stellplatz auf dem – damals in ihrem Eigentum stehenden – Nachbargrundstück zugeordnet und sich durch eine Baulast öffentlich-rechtlich verpflichtet, die Stellplätze der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen. Seitdem werden die Stellplätze durch die Wohnungseigentümer genutzt. In der Folgezeit wechselte die Eigentümerin des Nachbargrundstücks. Die neue Eigentümerin widersetzte sich einer weiteren unentgeltlichen Nutzung des Grundstücks und bot den Abschluss eines Mietvertrages oder den Kauf des Grundstücks an. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kaufpreis sollte maximal 75.000 Euro betragen und in Höhe von 15 Prozent von allen Eigentümern nach Wohneinheiten und zu 85 Prozent von den Eigentümern der Wohnungen 1 bis 25 als Nutzer der Stellplätze getragen werden.

Die von einer Wohnungseigentümerin erhobene Anfechtungsklage hat das Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht hat ihre Berufung zurückgewiesen. Der u. a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bun-

desgerichtshofs hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen, da die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über den Grundstückserwerb und die Kostenverteilung nicht zu beanstanden sind.

**Den Wohnungseigentümern fehlte nicht die erforderliche Beschlusskompetenz.**

Sie können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft als (teils-) rechtsfähigen Verband beschließen. Der Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung, da das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll. Die benachbarte Fläche diente seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage als Parkplatz und – über die Baulast – zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Allerdings gewährt die Baulast den Wohnungseigentümern als Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie die Grundstückseigentümerin, die Nutzung zu dulden. Wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entscheiden, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung.

**Auch der gewählte Kostenverteilungsschlüssel**, der sich an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, ist nicht zu beanstanden.

Urteil vom 18. März 2016 – V ZR 75/15  
Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

## Personelle Veränderungen

Mit Bestehen der Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann haben wir **Fabian Hein** (23) als weiteren Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung eingestellt.

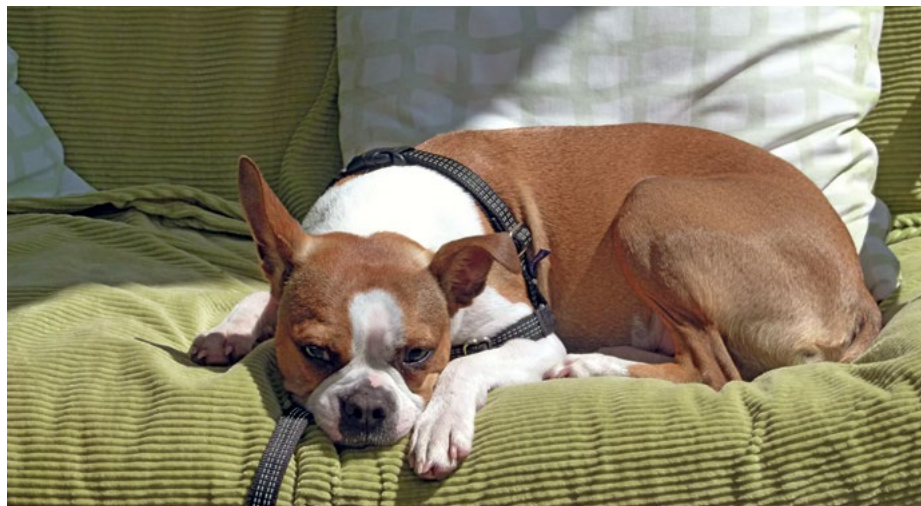
**Wir wünschen Ihm einen guten Start und freuen uns auf eine weitere angenehme Zusammenarbeit.**

## Grünes Licht für freie WLAN-Hotspots

Bisher hat die sogenannte Störerhaftung verhindert, dass Internet-Zugänge in Deutschland frei zur Verfügung gestellt werden konnten. Hotels, Cafés, Geschäfte oder Wohnungsanbieter mussten für illegale Down- und Uploads der Nutzer haften. Nun hat ein EU-Gutachter die Wirksamkeit der Störerhaftung infrage gestellt. In anderen EU-Ländern ist ein freier Internet-Zugang dagegen längst selbstverständlich. Die Fördestadt Kiel hat sich als „südlichste skandinavische Hauptstadt“ nun an ihren nördlichen Nachbarn orientiert. Dort bieten die Kieler Nachrichten und der Internet-provider Addix in wesentlichen Teilen der Innenstadt ein kostenfreies öffentliches WLAN an – ohne zeitliches Limit, ohne Begrenzung des Datenvolumens und ohne Registrierung. Damit ist auch der Weg für die digitale Vernetzung in Wohnquartieren frei, die nicht nur für Menschen mit Einschränkungen besonders wichtig ist.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2015  
**Redaktion:** Henning J. 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  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Statistisches Bundesamt, Stiftung Warentest, Interhyp, Europace AG, Deutscher Mieterbund, Verband der Wohnungswirtschaft GdW, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Cushman & Wakefield, Humboldt-Universität zu Berlin, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BGH, Barmenia Kiel, T-Online, Immobilien-Fachwissen von A-Z, Bethge & Partner, empirica, Pestel Institut, Arge Kiel, Catella Research, NAI apollo group, Fotos Pixabay.com  
**Druck:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel  
**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.

## Ferien: Tierbetreuung in der Wohnung



Wer einem Tier während des Urlaub seines Halters ein vorübergehendes Zuhause geben möchte, sollte vorher klären, ob jemand etwas dagegen hat.

Wohin mit Hund, Katze, Maus, wenn der Halter in den Urlaub fahren möchte, das Tier aber nicht mitnehmen kann? Die Nachbarn winken ab, der Bruder ist selbst verreist, und die Freundin hat eine Tierhaarallergie. Infrage kommen Tierpensionen, aber auch Tierheime nehmen Tiere in eine Urlaubsbetreuung auf. Dort kümmern sich dann qualifizierte Pfleger um die Versorgung. Auch Privatpersonen können ihre Unterstützung anbieten. Gut ist es, wenn sich Tierhalter und private Betreuer vorher kennenlernen, um die Qualität der Unterbringung zu klären. Mietern ist die Tierhaltung grundsätzlich gestattet. Ein in einem Formularmietvertrag vereinbartes generelles Verbot der Tierhaltung ist unwirksam. Der Vermieter kann die Haltung von Tieren aber unter Umständen von seiner Zustimmung abhängig machen. Mieter sollten die Aufnahme eines Pflegetiers vorsichtshalber mit dem Vermieter besprechen. Wohnungseigentümer dürfen ebenfalls Tiere aufnehmen. Ein absolutes Tierhaltungsverbot kann die Wohnungseigentümergeinschaft nicht beschließen.

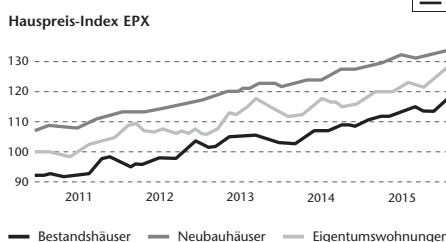
## Preise steigen am stärksten für gebrauchte Immobilien

Die Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren im letzten Quartal 2015 leicht rückläufig. Seit Jahresbeginn steigen sie laut EPX-Hauspreis-Index wieder deutlich an. Die zuletzt stark gestiegenen Preise für Eigentumswohnungen haben dagegen etwas an Fahrt verloren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt weiterhin höher als das Angebot. Experten rechnen mit stabilen Preisen.

## 800 Millionen Euro für den Wohnungsbau

Das Bundeskabinett hat beschlossen, dem Haushalt 2017 zusätzlich 800 Millionen Euro für Wohnungsbaumaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Zuvor hatte der Bund seine Zahlungen an die Bundesländer für die soziale Wohnraumförderung schon um 500 Millionen Euro aufgestockt und 300 Millionen Euro für den Bereich „Soziale Stadt“ vorgesehen. Damit stehen jetzt insgesamt 1,8 Milliarden Euro zur Verfügung. Das Geld wird dringend gebraucht, denn in den vergangenen 25 Jahren war der Bestand an Sozialmietwohnungen von rund vier Millionen auf etwa 1,5 Millionen Wohnungen abgeschmolzen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten drastisch gestiegen.

### Preisentwicklung von Immobilien



## Neue Regeln bei der Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung erfolgt in der Regel durch das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverlangen oder eine einvernehmliche Vertragsänderung. Wie auch immer: Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil betont, dass die Mieterhöhung eine wesentliche Änderung des Mietvertrages ist und damit grundsätzlich schriftlich erfolgen muss. Dies gilt auch bei einer Mieterhöhung um nur 20 Euro oder 1,5 Prozent. Der Bundesgerichtshof änderte damit die bisher gängige Rechtsprechung, nach der bei geringen Mieterhöhungen keine Schriftform gefordert war. (BGH, Az. XII ZR 114/14)

## Sensorkabel macht Einbrechern die Arbeit schwer

Wenn im Sommer viele Wohnungen leer stehen, weil ihre Bewohner verreist sind, häufen sich die Einbrüche. Einbrecher gehen gern unbeobachtet zu Werke. Statt an der Straße Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen, ist an der Balkon- oder Terrassentür meist mehr Ruhe für die Arbeit im Verborgenen. Damit solche Manöver nicht unbemerkt bleiben, haben Physiker der Universität des Saarlandes – ursprünglich zur Sicherung großer Flughafengelände – eine Sicherheitslösung entwickelt. In einem dünnen Kabel haben sie sensible Magnetfeldsensoren aneinandergereiht. Diese nehmen jede noch so kleine Veränderung des Erdmagnetfeldes wahr und leiten ein Signal zum Beispiel auf das Smartphone. Das System eignet sich für Gärten, Hauseinfahrten, Firmengelände oder auch für Weideland. Es kann an langen Zäunen befestigt, in Bäume gehängt oder sogar vergraben werden. Dem selbst lernenden System soll bis zur Serienreife noch beigebracht werden, wie es Fehlalarme vermeidet.

## Hypothekenlaufzeit optimieren

Die Zinsen für Immobilienkredite sind weiterhin außerordentlich günstig. Dennoch ist besonnenes Handeln ratsam. Der vereinbarte Zinssatz gilt üblicherweise nur für den ersten Finanzierungsabschnitt von fünf oder zehn Jahren. Danach braucht der Immobilieneigentümer eine Anschlussfinanzierung, um die Restschuld zu tilgen. Wenn diese dann teurer ist, steigt die monatliche Belastung. Wer keine bösen Überraschungen erleben möchte, sollte eine möglichst lange Zinsbindung wählen, um sich dauerhaft vor Erhöhungen zu schützen. Nachteil: je länger die Zinsbindung, desto höher der Zinssatz. Mehr aktuelle Tipps zur Finanzierung unter [www.test.de](http://www.test.de).

## Energetische Sanierungen bei Wohngebäuden rückläufig



Die energetische Sanierung ist ein Mammutprojekt der Immobilienwirtschaft. Doch die Ökobilanz allein motiviert Immobilieneigentümer kaum – denn am Ende muss die Rechnung auch aufgehen.

Über 170 Milliarden Euro sind 2014 in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Deutschland geflossen. Mehr als zwei Drittel aller im Baubereich investierten Mittel wurden für Bestandsmaßnahmen aufgewandt. Allerdings sind die Investitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden zwischen 2010 und 2014 deutlich zurückgegangen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. In einer repräsentativen Umfrage haben die Forscher zudem Privathaushalte nach ihren Motiven für eine Modernisierung befragt. Danach wurden im Jahr 2014 für die energetische Verbesserung von Wohngebäuden zwar 34,8 Milliarden Euro ausgegeben, vier Jahre zuvor waren es aber noch 40,9 Milliarden Euro. Als Grund für den Rückgang werden die stark gesunkenen Energiepreise genannt, wodurch sich Modernisierungsmaßnahmen viel weniger rentieren. Eigentümer müssen länger warten, bis sich Maßnahmen amortisieren.

## Wohnhochhäuser: Berlin hat die meisten, Frankfurt den höchsten und Hamburg den teuersten Wohnturm

Das Analysehaus bulwiengesa hat die deutschlandweit neu entstehenden Wohnhochhäuser von 2010 bis 2018 untersucht. Andreas Schulten, bulwiengesa-Vorstand, erläutert: „Das Wohnhochhaus erlebt in Deutschland derzeit eine Renaissance und einen Imagewandel. Wir werden in den kommenden Jahren einige Stadtbild prägende Neubauten sehen.“ Insgesamt sollen 9.770 Wohnungen in 79 Wohnhochhäusern entstehen, davon über 60 Prozent als Eigentumswohnungen. Als Hochhaus im Sinne der Studie sind Gebäude definiert, bei denen der Fußboden des obersten Wohngeschosses über einer Höhe von 23 Metern liegt. Mit Abstand die meisten Wohntürme wachsen in Berlin in den Himmel: In der Hauptstadt entstehen in 19 Neubauprojekten 2.700 Hochhauswohnungen – darunter mit dem 150-Meter-Turm Alexander A. Tower das zweithöchste Wohnhochhaus Deutschlands. Auf Platz zwei folgt Frankfurt am Main mit 2.420 neuen Hochhauswohnungen und dem höchsten Wohnturm Deutschlands: Der Tower 2 wird 160 Meter in die Höhe ragen. Die teuersten Hochhauswohnungen leistet sich Hamburg: Wer in der 110 Meter hohen Elbphilharmonie wohnen möchte, zahlt im Schnitt 25.000 Euro pro Quadratmeter. Im Durchschnitt hat ein Wohnturm 124 Wohneinheiten. Die meisten Wohntürme werden in den Jahren 2016 bis 2018 fertiggestellt.



## Achtung: Drei-Objekt-Grenze beachten

Wer den Boom auf dem Immobilienmarkt nutzen möchte, um durch den An- und Verkauf von Immobilien an der Wertsteigerung zu partizipieren, muss auf die Drei-Objekt-Grenze achten. Sie besagt, dass ein gewerblicher Grundstückshandel – und keine private Vermögensverwaltung – vorliegt, wenn ein Grundstückseigentümer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Immobilien in zeitlicher Nähe zu deren Anschaffung, Herstellung oder grundlegender Modernisierung verkauft. Diese Regel soll steuerfreie Erträge aus einer privaten Vermögensverwaltung von steuerpflichtigen Einkünften aus einem Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) abgrenzen. Die Gewinne aus dem Verkauf führen in diesen Fällen zu gewerblichen Einkünften. Je nach Höhe des Gewinns fällt nicht nur Einkommensteuer, sondern auch Gewerbesteuer an. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat diese gängige Praxis der Finanzämter jetzt in einem aktuellen Urteil nochmals bestätigt. Ein Bauunternehmer hatte „private“ Grundstücke in eine Grundstücks-GbR eingebracht. Die GbR selbst war als gewerbliche Grundstückshändlerin tätig. Auch die Einbringung eines Grundstücks aus dem Vermögen eines Gesellschafters in eine Grundstücksgesellschaft ist als Verkaufsvorgang im Sinne der Drei-Objekt-Grenze zu bewerten. Gesellschafter von Grundstücks-Personengesellschaften sollten bei „privaten Verkäufen“ von Grundstücken aufpassen: Allein durch die Beteiligung an einer Personengesellschaft werden auch sämtliche Grundstücksverkäufe der Gesellschaft dem Gesellschafter als Zählobjekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze zugerechnet.

(BFH, Urteil vom 28.10.2015, X R 22/13)

## Nachhaltig restaurieren

Die Lebensqualität in einem Stadtquartier lässt sich steigern, wenn Baukunst, Energieeffizienz, regenerative Energieversorgung und kostengünstiges Wohnen zusammenkommen. Forscher der Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg zeigen, wie ein historisches Stadtquartier behutsam modernisiert werden kann und gleichzeitig die Mieten bezahlbar bleiben. Das Projektteam verfolgte nach einer eingehenden Bestandsaufnahme das Konzept der Nachverdichtung sowie der energetischen Sanierung der Gebäudehülle. Ziel war dabei, die historische Fassade zu bewahren. Der in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung entstandene Leitfaden kann unter dem Stichwort RENARHIS kostenlos angefordert werden.

## Falsch ermittelte Heizkostenabrechnung trotzdem gültig

**Eine falsch ermittelte Heizkostenabrechnung kann trotzdem gültig sein, hat der Bundesgerichtshofes entschieden.**

Dem Urteil lag folgender Fall zu Grunde: Eine Mieterin bestritt die Rechtmäßigkeit einer Aufforderung zur Nachzahlung der Nebenkosten, weil sie die Abrechnungspraxis für fehlerhaft hielt. Die Vermieterin errechnete die verbrauchte Wärme eines Hauses nach zwei Methoden: In einigen Wohnungen wurde der Verbrauch durch Wärmemengenzähler ermittelt, für andere Wohnungen mittels Heizkostenverteiler. Die vom Energieversorger gelieferte Menge an Wärmeenergie wurde um die verbrauchte Wärmemenge der Wohnungen mit Wärmemengenzähler vermindert. Der Rest wurde auf die Wohnungen mit Heizkostenverteiler umgelegt. Eine Vorerfassung des Wärmeverbrauchs der Wohnungen mit Heizkostenverteiler fand nicht statt (siehe § 5 HeizkostenV). Der Bundesgerichtshof bestätigte das Urteil der Vorinstanz: Die erstellte Heizkostenabrechnung entspricht nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung, denn die Vermieterin erfasst nur den Verbrauchsanteil der Wohnungen mit Wärmemengenzähler. Sie muss aber beide Nutzergruppen erfassen und den Verbrauch anschließend auf die einzelnen Wohnungen verteilen. Die Mieterin ist berechtigt die fehlerhafte Heizkostenabrechnung nach § 12 HeizkostenV – wie geschehen – zu kürzen, hat aber keinen Anspruch auf die geforderte neue, inhaltlich einwandfreie Abrechnung. Die Heizkostenverordnung zielt darauf ab, den Energieverbrauch durch eine individuelle Erfassung der Heizkosten zu senken. Eine Abrechnung, die den individuellen Verbrauch einbezieht, ist einer Abrechnung ausschließlich nach Wohnfläche vorzuziehen – sogar wenn sie fehlerhaft ist.

(BGH, 20.01.2016, VIII ZR 329/14)



## Mieten für Studentenwohnungen steigen überproportional

Wohnen wird für Studenten immer teurer: Der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit zehn bis 30 Quadratmeter Wohnfläche beträgt laut empirica-Preisdatenbank zu Beginn des Sommersemesters 2016 durchschnittlich 340 Euro. Er liegt damit 21 Prozent über dem Niveau des Sommersemesters 2012.

In München bezahlen Studenten mit 530 Euro am meisten, gefolgt von Frankfurt a. M. mit 447 Euro und Stuttgart mit 430 Euro.

Die günstigsten Zimmer gibt es in Wilhelmshaven (230 Euro) und in Chemnitz (216 Euro).