



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

... die Rohölpreise gehen durch die Decke!



Thomas Traub

Der Energiedienstleister für unseren Gas-Einkaufspool hatte rechtzeitig den Trend erkannt und empfohlen, darauf zu reagieren. Durch eine neue Ausschreibung konnten nach wie vor gute Konditionen für unsere Kunden gesichert werden. Die Laufzeit wurde über den 31.12.2020 hinaus bis zum 31.12.2022 verlängert.

Werden Sie mit uns elektro-mobil: Weil die Nachfrage für Elektrofahrzeuge zunimmt und weiterhin große Wachstumspotenziale aufweist, gewinnt auch die Bereitstellung von Ladestationen an Relevanz. Die VOW Contracting GmbH setzt sich mit der Durchführbarkeit solcher Einrichtungen im Innen- oder Außenbereich auseinander und gibt Ihnen die Möglichkeit, eine kostenlose und unverbindliche Prüfung vorzunehmen.

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche u. a. Wohnimmobilienverwalter sieht eine Erlaubnispflicht für die Tätigkeit deren spätestens seit dem 01.03.2019 vor. Es mussten umfangreiche Unterlagen/Nachweise der IHK bzw. der für den Erlass des Bescheides sachlich und örtlich zuständigen Stelle vorgelegt werden. Uns wurde die vorstehende Erlaubnis erteilt. Mit der neuen Regelung geht auch die Pflicht an regelmäßigen Weiterbildungen sowie einer deutlich höheren Summe für die vorzuhaltende Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung einher. Wir begrüßen die Gesetzesänderung, auch wenn damit deutlich höhere Kosten verbunden sind.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

Verbot der kurzzeitigen Vermietung von Eigentumswohnungen nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich

Gegenstand der am 12.04.2019 verkündeten Entscheidung des für das Wohnungseigentumsrecht zuständigen V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs ist die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen (z.B. an Feriengäste) auf der Grundlage einer sogenannten Öffnungsklausel durch Mehrheitsbeschluss verboten werden kann.

Sachverhalt

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Wohnungen. Die Klägerin ist Eigentümerin einer der Wohnungen, die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer. Die Teilungserklärung enthält eine Regelung, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen (z.B. an Feriengäste) gestattet ist. Eine sogenannte Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 29. März 2017, die Teilungserklärung dahingehend zu ändern, dass die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer sowie eine Nutzung als Werkwohnung nicht mehr zulässig ist.

Bisheriger Prozessverlauf

Auf die Beschlussmängelklage der Klägerin hat das Amtsgericht die Nichtigkeit des Beschlusses festgestellt. Nachdem die Berufung der übrigen Wohnungseigentümer erfolglos geblieben ist, wollten sie mit der Revision weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Die Revision war erfolglos. Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Beschluss rechtswidrig ist, weil die Zustimmung der Klägerin fehlte; deshalb ist der Beschlussmängelklage zu Recht stattgegeben worden.

Dabei hat sich der Senat von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Nach der bislang geltenden Gemeinschaftsordnung war die kurzzeitige Vermietung zulässig. Dienen Einheiten – wie hier – zu Wohnzwecken, ist dies nämlich als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen. Die zulässige Wohnnutzung umfasst, wie der Bundesgerichtshof schon im Jahr 2010 entschieden hat, auch die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste; diese Vermietungsformen waren hier bislang sogar ausdrücklich erlaubt.

Im Ausgangspunkt erlaubt es die allgemeine Öffnungsklausel den Wohnungseigentümern zwar, solche Vereinbarungen mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Zum Schutz der Minderheit sind dabei



Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Ab Juni 2019 werden wir **Michelle Jansen (21)** nach bestandener Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau als Objektmanagerin für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung übernehmen.

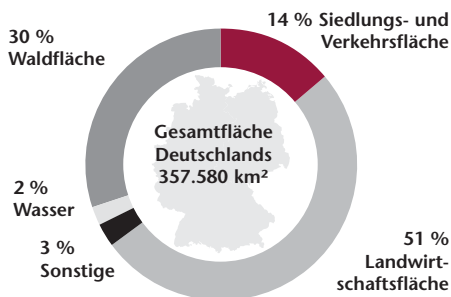
Ebenso werden wir **Kelvin Lachmund (22)** nach bestandener Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann als Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung übernehmen.

Ab dem 01.08.2019 erlernen **Lena Schröder (22)** und **Alexander Walde (24)** bei uns als Auszubildende das Berufsbild Immobilienkauffrau-/mann.

Wir wünschen den neuen Mitarbeiterinnen/einen einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Immer noch genug Wald

Knapp 30 Prozent der Fläche Deutschlands sind Waldflächen. Damit prägt der Wald die Landschaft nach den Landwirtschaftsflächen am stärksten. Die walddreichsten Länder sind Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg. Die walddärmsten Länder unter den Flächenländern sind Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen.



Quelle: Destatis, 2019

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2019
Redaktion: Astrid 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
Texte, Quellen, Bilder: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Postbank Wohnatlas 2019, BHW Bausparkasse, Savills plc, Förderbank KfW, Institut der deutschen Wirtschaft, Destatis, Hamburgische Notarkammer, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Zukunft Altbau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Haus und Grund Deutschland, Mieterbund, Bethge & Partner, R+V-Infocenter, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Prognos, KfW-Bank Research, immowelt.de, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Verband der privaten Bausparkassen, TU Darmstadt, Pestel Institut, Fotos: pixabay.com
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Astrid Grabener, 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

aber bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Das gilt unter anderem für Beschlussgegenstände, die zwar verzichtbare, aber „mehrheitsfeste“ Rechte der Sondereigentümer betreffen. Zu diesen „mehrheitsfesten“ Rechten eines Sondereigentümers gehört die Zweckbestimmung seines Wohnungs- oder Teileigentums. Diese gibt vor, wie die Einheit zulässigerweise genutzt werden darf; deshalb hat sie aus Sicht des Sondereigentümers entscheidenden Einfluss auf den Wert seiner Einheit. Wird sie geändert oder eingeschränkt, betrifft dies die Nutzung des Sondereigentums in substanzialer Weise. Derartige Eingriffe bedürfen jedenfalls der Zustimmung des Eigentümers der Einheit, deren Zweckbestimmung geändert werden soll. Dies ergibt sich aus einer verfassungskonformen Auslegung der allgemeinen Öffnungsklausel, die dem Umstand Rechnung trägt, dass das Sondereigentum als echtes Eigentum im Sinne von § 903 BGB und Art. 14 GG ausgestaltet ist.

die zuvor weite Zweckbestimmung der Einheiten und schränkt das in § 13 Abs. 1 WEG gewährleistete Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, dauerhaft in erheblicher Weise ein. Über die Nutzung des Sondereigentums darf aber – soweit nichts anderes vereinbart ist – der Sondereigentümer frei entscheiden, und er darf sich darauf verlassen, dass seine auf das Sondereigentum bezogenen Nutzungsbefugnisse nicht ohne sein Zutun eingeschränkt werden.

Die Eigentumsrechte der übrigen Wohnungseigentümer werden hierdurch nicht außer Acht gelassen. Allerdings erfordern Regelungen, die – wie das Verbot der kurzzeitigen Vermietung in einer reinen Wohnungseigentumsanlage – die Zweckbestimmung aller Einheiten betreffen, eine einstimmige Beschlussfassung; diese zu erreichen, kann sich gerade in größeren Anlagen als schwierig erwei-



Kurzzeitvermietung kann nicht einfach verboten werden

Auch Vermietungsverbote greifen in die Zweckbestimmung des Wohnungseigentums ein. Ein generelles (also sowohl auf kurz- als auch auf langfristige Vermietungen bezogenes) Vermietungsverbot könnte nur dann rechtmäßig sein, wenn nicht nur die aktuell vermietenden, sondern alle Wohnungseigentümer zustimmen; denn auch die Zweckbestimmung solcher Einheiten, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung von den Eigentümern selbst genutzt werden, würde eingeschränkt, wenn eine Vermietung fortan unterbleiben müsste. Hier haben die Wohnungseigentümer zwar kein generelles, sondern ein spezielles Vermietungsverbot beschlossen, mit dem nur bestimmte, nämlich kurzzeitige Vermietungen untersagt werden. Aber auch ein solches Verbot kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden. Denn es verengt

sen. Den übrigen Wohnungseigentümern stehen aber ggf. andere Rechtsschutzmöglichkeiten zur Verfügung. Was die Kurzzeitvermietung angeht, müssen damit einhergehende Störungen wie Überbelegung, fortwährende Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste nicht hingenommen werden; sie können einen Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG begründen. Solche Störungen machen die Beklagten allerdings nicht geltend. Der von ihnen vornehmlich angeführte Umstand, dass die kurzzeitigen Mieter den anderen Bewohnern unbekannt sind, stellt für sich genommen keine Störung dar.

Urteil vom 12. April 2019 – V ZR 112/18
 Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)

Tausch: Abstellräume müssen nicht neu nummeriert werden

Tauschen Wohnungseigentümer untereinander Nebenräume außerhalb des Sondereigentums, reicht es aus, die Änderung durch einen Vermerk im Grundbuch eintragen zu lassen. Eine Umnummerierung aller Kellerräume ist nicht notwendig, entschied das Oberlandesgericht München. Wichtig ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Räume zum jeweiligen Sondereigentum möglich ist und Verwirrungen nicht zu befürchten sind. Die Änderung erfordert neben der Zustimmung der Berechtigten auch deren Einigung in Auflassungsform sowie die Eintragung der Änderung im Grundbuch (OLG München, 24.09.2018, 34 Wx 194/18).

Wer zahlt die Nebenkosten für leer stehende Nachbarwohnungen?

Normalerweise werden Grundsteuer, Flurbeleuchtung, der Betrieb des Aufzugs oder die Kosten der Straßenreinigung auf die Mieter umgelegt. Doch wie sieht es aus, wenn eine oder mehrere Wohnungen leer stehen? In jedem Mehrfamilienhaus fallen allgemeine Betriebskosten an, die sich alle Parteien teilen und die auch bei Leerstand weiterhin bezahlt werden müssen. Grundsätzlich gilt: Bei Leerstand sind die Betriebskosten Sache des Eigentümers. Das trifft auch dann zu, wenn in der freien Wohnung bei Renovierungsarbeiten Strom, Wasser oder Heizung verbraucht wird.

Wer haftet bei Schäden am Parkett?

Parkettböden sind je nach Qualität mehr oder weniger strapazierfähig. Einige halten 100 Jahre, andere sehen schon nach einigen Jahren ramponiert aus. Wer für Schäden haftet, hängt von der Art des Schadens und dem Alter des Bodens ab. Wohnen hinterlässt Spuren. Entscheidend ist, ob es sich um normale Abnutzung handelt oder um echte Schäden. Oberflächliche Kratzer, Dellen und kleine Kerben auf dem Boden sind auf Dauer kaum zu vermeiden. Weist der Boden mehr als nur oberflächliche Gebrauchsspuren auf, kann der Vermieter Schadenersatz fordern. Der Mieter haftet nur anteilig, abhängig von der Mietzeit. Auch das Alter des Bodens spielt eine Rolle. Nach zehn bis zwölf Jahren muss es meistens abgeschliffen und neu versiegelt werden. Derartige Arbeiten sind Sache des Vermieters und gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Alle Register ziehen für den Wohnungsbau



Foto: Thomas Wolter | Pixabay

Häuser in Stadt und Land bieten durch Aus- und Umbauten viele Möglichkeiten, die Nutzung zu erweitern und zu verbessern.

Bekanntermaßen werden Probleme nicht auf eine einzige Weise gelöst. Um Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen, stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Eine davon heißt Nachverdichtung. Dem stimmen viele zu, signalisieren jedoch meist zugleich: *Not in my Back Yard*. Offensichtlich lehnen viele Menschen größere Nähe ab, befürchten Schattenfall durch neue Gebäude oder weniger Grün in der Stadt. Dabei sind die eng verschachtelten Altstädte in Deutschland oder im Ausland äußerst beliebte Urlaubsquartiere. Es kommt maßgeblich darauf an, wie nachverdichtet wird, damit Aus- und Anbaumaßnahmen die Lebensqualität verbessern. Beispielsweise bieten Dächer ein riesiges Potenzial für den Wohnungsbau. Das hätte gleichzeitig den Vorteil, dass dafür kein neues Bauland ausgewiesen werden müsste, was weiterer Zersiedelung in der Fläche vorbeugen würde. Auf dem Land wiederum könnten Anreize zur Nutzung leer stehender Häuser gesetzt werden. Kreativität bei Aus- und Umbauten ist gefragt, aber auch mehr Flexibilität des Gesetzgebers und der Ämter bei Bauvorschriften, Normen und Auflagen.

Wirksamkeit der Mietpreisbremse untersucht

Die Mietpreisbremse wirkt – hat aber Nebenwirkungen. Sie hat zu einer moderaten Verlangsamung des Mietanstiegs geführt. In den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Fällen hat sich der Anstieg jedoch beschleunigt, was zwar positive Effekte auf den Neubau habe, aber die Baulandpreise in die Höhe treibe. So lauten zusammengefasst die Ergebnisse einer Untersuchung des DIW Berlin. Die Mietpreisbremse sei ungeeignet, die Probleme auf angespannten Wohnungsmärkten zu lösen, betont Haus & Grund. In Hessen hat das Landgericht Frankfurt am Main die Mietpreisbremse für unwirksam erklärt, weil die Verordnung nicht richtig begründet wurde. Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Daniel Günther will die Mietpreisbremse zum 30. November auslaufen lassen. Das Gesetz bietet weiterhin Diskussionsstoff und bleibt umstritten.

Grundgesetzänderung für sozialen Wohnungsbau

Der Bundesrat hat wegen der angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen dem Gesetzentwurf für Finanzhilfen des Bundes beim sozialen Wohnungsbau und im öffentlichen Nahverkehr zugestimmt. Jährlich werden rund 80.000 neue Sozialwohnungen benötigt. Die Aufwendungen dafür betragen mindestens fünf Milliarden Euro. Diese Herausforderung kann nur mit Engagement auf allen politischen Ebenen gemeistert werden. Die Länder können die Bundesmittel in angemessener Höhe kofinanzieren und zweckgebunden für die Wohnraumförderung einsetzen.

Flugverbot für private Drohnen in Wohngebieten



Foto: Pixabay

Mal eben von oben schauen, wie es bei den Nachbarn aussieht, mag verlockend sein, für alle anderen ist das eine zutiefst beängstigende Vorstellung. Doch genau diese wird geweckt, wenn in Wohngebieten immer häufiger private Drohnen unterwegs sind, besonders wenn nicht einmal erkennbar ist, wer sie steuert. Zum Glück ist diese technische Spielerei kein rechtsfreier Raum. Hobbypiloten sollten die strengen Vorschriften kennen und wissen, an welchen Orten welche Drohnen fliegen dürfen. Grundsätzlich besteht ein Flugverbot außerhalb der Sichtweite und höher als 100 Meter sowie in und über sensiblen Bereichen wie Einsatzorten von Polizei und Rettungskräften, Menschenansammlungen, Hauptverkehrswegen, An- und Abflugbereichen von Flugplätzen sowie Naturschutzgebieten. Für Wohngrundstücke gelten Besonderheiten: Wenn eine Drohne mehr als 250 Gramm wiegt, ist es grundsätzlich verboten, diese über Wohngrundstücke fliegen zu lassen. Ein Flugverbot über Wohngrundstücken gilt unabhängig von ihrem Gewicht grundsätzlich auch für den Fall, dass die Drohne in der Lage ist, Audio- oder Video aufzuzeichnen. Eine Ausnahme dazu besteht, wenn die Grundstückseigentümer dem Piloten den Einsatz erlaubt haben.

Außerdem gelten Versicherungs- und Kennzeichnungspflichten. Drohnen, die höher als dreißig Meter fliegen, gelten als Luftfahrzeuge und sind mit einer Deckungssumme in Höhe von einer bis anderthalb Millionen Euro versicherungspflichtig. Eine private Haftpflichtversicherung deckt diese Summe meistens nicht ab, weshalb ein zusätzlicher Versicherungsschutz notwendig ist. Die Versicherungsbestätigung müssen Piloten bei sich tragen. Drohnen, die über 250 Gramm wiegen oder schneller als 19 Meter pro Sekunde fliegen, benötigen ein feuerfestes Kennzeichen. Dieses muss mit Namen und Anschrift des Piloten versehen sein.

Kinderlärm ist keine schädliche Umwelteinwirkung

Eltern haben einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für Kinder ab drei Jahren und seit 2013 auch für Kinder ab Vollendung des ersten Lebensjahres. Schadenersatzansprüche können geltend gemacht werden, wenn die Kommune keinen Platz in der Kita zur Verfügung stellen kann und dem betreuenden Elternteil ein Verdienstausfall entsteht.

Die Betreuung ihrer Kinder ist für berufstätige Eltern eine existenzielle Notwendigkeit. In Wohngebieten, in denen sich Kindertagesstätten aufgrund der Nähe zum Wohnort und der verkehrsberuhigten Lage bevorzugt ansiedeln, haben die Bedürfnisse von Familien daher Vorrang.

In diesem Sinne entschied das Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein die Klage eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung für den Neubau einer Kindertagesstätte mit fünf Gruppen für 84 Kinder. Der von einer Kindertagesstätte ausgehende Lärm stellt keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzrechtes dar. Die Errichtung einer Kindertagesstätte dient unmittelbar den Bedürfnissen der Einwohner eines Wohngebietes. Weder ein angrenzendes Elterncafé noch der Verkehrslärm durch das Bringen und Abholen der Kinder sind schädliche Umwelteinwirkungen und von den Nachbarn hinzunehmen (OVG Schleswig-Holstein, 01.02.2019, 1 MB 1/19).

Stadtflucht oder Landflucht oder beides?



Foto: Kim Bruhn | Pixabay

Weltweit ist ein Trend zum Wohnen in der Stadt zu beobachten. Das ist in Deutschland nicht anders, allerdings deuten sich Änderungen an.

Deutschlands Großstädte erleben seit Jahren einen Einwohnerboom. Berlin ist zwischen 2011 und 2017 jedes Jahr um 1,4 Prozent gewachsen, Hamburg und München um mehr als ein Prozent. Für das Bevölkerungswachstum sorgen vor allem junge Inländer und Zuwanderer, die zum Studieren oder Arbeiten in die Städte ziehen. Das ist die Aussage einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Seit einiger Zeit zeigt sich indes, dass wieder mehr Menschen ins Umland der Großstädte ziehen. Viele verlassen die Zentren mit Beginn der Familiengründung, weil sie sich die hohen Wohnkosten dort nicht mehr leisten können. Die Umkehrung des Trends zum Wohnen in der Stadt beobachtet das IW-Institut bereits seit 2014. Davor waren die Immobilien in den Großstädten vergleichsweise preiswert. Inzwischen gäbe es jedoch kaum günstige Wohnungen oder Häuser. Beispielhaft für diese Entwicklung seien dicht bebaute

Städte wie München oder Stuttgart. Ländlich geprägte Kreise mit schlechter Infrastruktur profitieren von der neuen Stadtflucht aber kaum. Regionen mit schlechter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und schlechter Breitbandversorgung schrumpfen ungeachtet des Trends weiter, während der Stadtrand und die Speckgürtel von dieser Entwicklung begünstigt sind. Das ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung bestätigt diese Aussage weitgehend, ergänzt jedoch, dass die Menschen nicht nur in die Metropolregionen von Berlin, Hamburg, München oder Köln zögen, sondern auch in Mittel- und Kleinstädte in ländlichen Räumen. Die Reurbanisierung bringt nicht allen Städten gleichermaßen Vorteile. Der sogenannte „Überschwappeneffekt“ wirkt sich auf Kommunen am Rande der Großstädte direkt aus, während große Großstädte über Suburbanisierungsprozesse Bevölkerung verlieren.