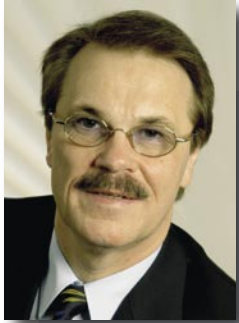




DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de



Liebe
Leserin,
lieber Leser,

die Betriebskosten von Immobilien haben sich nicht zuletzt durch den massiven Anstieg der öffentlichen und kommunalen Gebühren immer mehr dem Mietzins angenähert. Für vermietende Wohnungseigentümer gilt zudem, dass die Betriebskosten schon lange keine Durchlaufposition mehr sind, denn jeder zusätzliche Cent schränkt die Vermietbarkeit und Zahlungsfähigkeit der Mieter ein. Nur ein gut strukturiertes Betriebskostenmanagement kann hier Abhilfe schaffen. Dieser Herausforderung stellen wir uns seit längerem. Durch Vergleichszahlen erkennen wir bei den einzelnen Objekten, in welchen Bereichen die Durchschnittswerte überschritten werden. Es folgt eine Analyse der Gründe mit anschließenden Maßnahmen zur Kostenreduzierung.

Zum Vorteil und Nutzen unserer Kunden bewerten und aktualisieren wir regelmäßig unsere Qualitätsziele, denn unser Credo lautet: „Niemand soll es besser machen als wir“. Seit Anfang des Jahres läuft die Zertifizierung unseres Qualitätsmanagementsystems auf Basis der DIN EN ISO 9001:2000. Wir rechnen mit einem vollständigen Abschluss im Laufe des 4. Quartals. Von den dadurch gewonnenen Erkenntnissen profitieren auch unsere Auftraggeber.

Gelegentlich stößt man auf Fachbegriffe, deren Bedeutung unbekannt sind. Dies trifft auch für Immobilien zu. Hier hilft unser Immobilien-Lexikon. Sie finden es auf unserer Website unter OnlineService.

Viel Spaß beim Lesen der
3. Ausgabe unseres Newsletter.

Herzlichst
Ihr

Dietmar Bosse

Geschäftsführer VOW

VOW erweitert Unternehmens-Netzwerk

Durch Kooperation und neue Mitgliedschaften Ausbau der Ausbildungs- und Informationsplattform

Seit kurzem ist die VOW auch Mitglied im „Deutscher Verband für Facility Management e. V. (GEFMA)“ und in der „Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)“. Durch diese Beitritte hat die VOW ihr bestehendes Unternehmens-Netzwerk zum Vorteil und Nutzen ihrer Kunden erheblich erweitert.

Der Verband GEFMA repräsentiert rund 400 Mitgliedsunternehmen, die Facility Management unter anderem als Prozess zur Optimierung der kostenrelevanten Vorgänge rund um Gebäude verstehen. Über die Mitgliedschaft erhält die VOW auch Zugang zu Datenbanken und Informationsquellen, durch die sie basierend auf den sich daraus ergebenden neuesten Erkenntnissen kostenreduzierende Lösungen in den Bereichen kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement für ihre Auftraggeber erarbeiten kann.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an. Die für die einzelnen Themenbereiche gebildeten Arbeitskreise befassen sich mit allen relevanten immobilienwirtschaftlichen Fragen, wie z. B. der Wohnungsmarktfor-

schung, der Ermittlung und Definition von Mietflächen und der Nutzensteigerung von Immobilien.

Insbesondere die Qualität der Leistung sichert langfristig den Erfolg eines Unternehmens. Ausgehend davon investiert die VOW in die Aus- und Fortbildung ihrer Mitarbeiter. Neben der Basisausbildung im eigenen Hause nach dem Berufsbild Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Förderung der Fachwirtausbildung im Immobilienbereich ist die VOW jetzt auch eine Kooperation mit der Fachhochschule Hildesheim/Holzwinden/Göttingen hinsichtlich des Studienganges Immobilienwirtschaft und -management eingegangen. Das Studium erfolgt im Praxisverbund. Es schließt mit dem Grad Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) ab. Ein Bachelor/Master-Studiengang ist in Vorbereitung. Studium im Praxisverbund heißt, dass die Studierenden während ihrer vorlesungsfreien Zeiten im Unternehmen tätig sind und dadurch Theorie und Praxis optimal vernetzen können. Darin sieht die VOW einen erheblichen Vorteil für ihre Auftraggeber. Nach Abschluss des Studiums verfügt sie über Mitarbeiter, die in entsprechenden Positionen für das Unternehmen und ihre Kunden tätig sein können.

Zusammenarbeit mit VOW wird fortgesetzt

Durch kundenorientierte Leistungen breite Zustimmung zu Vertragsverlängerungen

Auch in 2005 enden wieder bei einer Vielzahl von Wohnungseigentümergeinschaften die Verwalterbestellungen der VOW. Gemäß § 26 Wohnungseigentumsgesetz darf die Verwalterbestellung für höchstens fünf Jahre vorgenommen werden. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellzeit gefaßt werden kann. Vor diesem Hintergrund entscheiden die Wohnungseigentümergeinschaften vor Ablauf der Bestellzeit, ob sie die Zusammenarbeit mit ihrem Verwalter fortsetzen wollen.

Bei der VOW war im Rahmen der bisher in 2005 durchgeführten Versammlungen von 32 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.782 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten zu entscheiden, ob die Zusammenarbeit weitergeführt werden soll. Alle Wohnungseigentümergeinschaften haben sich durch Mehrheitsbeschlüsse für eine Verlängerung der Verwalterverträge mit der VOW zum überwiegenden Teil um fünf Jahre entschieden. Bei einer Vielzahl der Eigentümergeinschaften erfolgte die Verlängerung der Zusammenarbeit zum wiederholten Male, da diese bereits seit mehr als zehn und zum Teil länger als 20 Jahre von der VOW betreut werden.

Wo bleibt unser Geld?

Die privaten Haushalte in Deutschland haben im vergangenen Jahr rund 1.200 Mrd. Euro für Konsumzwecke ausgegeben. Der größte Posten im Budget der Haushalte waren Ausgaben rund um das Wohnen mit rund 300 Mrd. Euro. An zweiter Stelle folgte die Mobilität, dafür wurden rund 150 Mrd. Euro ausgegeben. Nur etwas weniger hoch fielen die Kosten für Essen und Trinken aus.

Konsumausgaben der priv. Haushalte (Angaben: Mrd. Euro)

Miete, Strom, Heizung, Wasser, Müll, u.a.	304
151	Auto (u.a.), Kraftstoffe
144	Essen & Trinken
107	Freizeit, Unterhaltung
58	Gesundheitspflege
35	Telefon, Post, Internet
23	Öffentl. Verkehr, Taxi

2004

Eigentum steigert Wohnzufriedenheit

Die höchste Wohnzufriedenheit haben Wohneigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen. Eine Befragung des DIW ergab, dass neben äußeren Faktoren wie Zustand und Größe der Immobilie beim Eigentum andere Qualitätsmaßstäbe wichtig sind. Denn selbst bei Renovierungsbedarf liegen die Zufriedenheitswerte auf einer Skala von Null bis zehn um rund einen Prozentpunkt höher (7,4) als bei Mietern von vergleichbar reparaturbedürftigen Mietwohnungen. Mit der Quote des nachholbedingt angestiegenen Wohneigentums in den neuen Ländern ist auch dort die Zufriedenheit mit dem Zuhause deutlich angestiegen.

Am meisten Platz im Saarland

Die Bundesbürger können sich zu Hause immer mehr ausbreiten. In Westdeutschland vergrößerte sich der Wohnraum pro Person von 36,5 Quadratmeter im Jahr 1992 auf 41,2 Quadratmeter im Jahr 2004, in Ostdeutschland von 29 auf 38 Quadratmeter. Der Abstand zum Westen hat sich deutlich verringert. Über die größte Wohnfläche verfügen die Einwohner des Saarlandes, gefolgt von Rheinland-Pfalz und Niedersachsen.

Wohnraum Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m²

Saarland	46,0
Rheinland-Pfalz	45,1
Bayern	42,6
Schleswig-Holstein	41,5
Baden-Württemberg	41,0
Bremen	40,4
Nordrhein-Westfalen	38,9
Thüringen	37,9
Sachsen	37,7
Hamburg	36,0

Bundestag und Bundesrat beschließen Änderung zum Energieeinsparungsgesetz

Nach dem Bundestag hat nun auch der Bundesrat das zweite Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes verabschiedet. Wesentlicher Bestandteil der Novelle ist die Einführung von Energieausweisen, die ab Januar 2006 für die rund 40 Mio. Gebäude in Deutschland vorhanden sein und Angaben über deren Energieeffizienz enthalten sollen.

Kontrovers diskutiert wird nach wie vor, ob beim Energieausweis die Angabe des Verbrauchs oder des Bedarfs sinnvoll ist und wer ihn ausstellen darf.

Es verbleibt also noch viel Arbeit für die Experten auf dem Weg zu einem bundesweit gültigen Dokument. Die endgültigen Rechtsgrundlagen sind durch die noch zu novellierende Energieeinsparverordnung zu schaffen. Damit ist allerdings erst nach den Neuwahlen zu rechnen. Deshalb heißt es weiterhin Geduld zu haben.

Wohnwünsche beeinflussen den Immobilienmarkt der Zukunft



Foto: Grabener Verlag

Großzügige Grundrisse und Wohneigentum liegen klar im Trend. Die Wünsche der jungen Generation in Bezug auf das Wohnen werden den Immobilienmarkt in den kommenden Jahren entscheidend beeinflussen.

Eine Studie des Geographischen Instituts der Universität Heidelberg hat die Wohnwünsche der heute 20- bis 35-jährigen im Detail analysiert. Einer der wichtigsten Wünsche war dabei der Erwerb von Wohneigentum, den etwa 80 Prozent der Befragten als Ziel nannten. Dabei wird eine großzügig bemessene Wohnfläche angestrebt. Die Mehrheit gab an, auf über 100 Quadratmetern wohnen zu wollen. Im Durchschnitt wurde eine angestrebte Wohnfläche von 140 Quadratmetern genannt. Zwei Drittel der nicht verheirateten Befragten denken dabei übrigens an ein Leben als Familie mit Kindern.

Wichtige Kriterien für die Auswahl des konkreten Objektes und des Standortes sind große, helle Räume, das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse, sowie attraktive Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und ein gehobenes Dienstleistungsangebot in der näheren Umgebung. Auch die so genannten „weichen Standortfaktoren“ wie Durchgrünung der Wohnumgebung, wenig Straßenlärm, großes Kultur- und Freizeitangebot und gute Nachbarschaft spielen nach wie vor eine wesentliche Rolle. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wesentlich wichtiger als die an eine Autobahn.

Handwerkerrechnungen jetzt absetzbar – jedenfalls teilweise ...

Ab dem Steuerjahr 2003 können 20% der Beträge von Handwerkerrechnungen für haushaltsnahe Dienstleistungen bis zu einem Höchstbetrag von 600 Euro im Jahr direkt von der Einkommensteuer abgezogen werden.

Hierbei handelt es sich um Renovierungen, Schönheitsreparaturen, kleine Ausbesserungen wie z.B. Malerarbeiten, Erneuerung des Fußbodenbelags, Renovierung eines Bades sowie auch Gartenpflege, Fensterputzen oder Dachrinnenreinigung. Warenlieferung, Schaffung von etwas Neuem oder umfassende Modernisierungen zählen nicht dazu.

(Bundesministerium der Finanzen vom 14. Aug. 2003 Az. IV A 5 - S 2296 b - 13/03)

Schnellere Mietklage

Wie der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 216/04) jetzt entschied, kann rückständige Miete auch im Rahmen des Urkundenprozesses geltend gemacht werden. Mit Hilfe dieser Klageart können Ansprüche vorgebracht werden, die sich durch Vorlage von Urkunden belegen lassen. Umgekehrt sind auch nur Dokumente als Beweismittel zulässig. Damit gewinnt das Verfahren erheblich an Tempo. Einwände des Beklagten, die nicht durch Niedergeschriebenes bewiesen werden können, müssen in einem späteren Nachverfahren vorgebracht werden, etwa der Einwand, dass wegen eines Mangels eine niedrigere Miete gezahlt wurde. Der Vermieter erhält bereits im ersten Verfahrensteil, dem eigentlichen Urkundenprozess, einen einklagbaren Titel. Siegt im Nachverfahren der Beklagte, muss der Kläger für aus der Vollstreckung entstandene Schäden geradestehen.

Impressum

Grabener Verlag · 24105 Kiel · Niemannsweg 8

Fax 0431-560 1 580 · Email: info@grabener-verlag.de

© Grabener Verlag · 24105 Kiel · 2005

Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P. · Hans-Jörg Werth · Ulf Matzen · Alexander Egerer · Volker Bielefeld · Carl Christopher Tirza Reneberg · RuN Uwe Bethge · RA Susanne Tank · RA Tobias Hiller · Cornelia Hutflits · Dietmar Bosse

Fotos: Grabener Verlag · VOW

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt Globus Info. · F+B Hamburg · Bulwien AG · WGZ-Bank BSKen · Verband dt. Hypothekenbanken · VdPB · DIW ifS-Berlin · Emnid · Bundesbauministerium · BMWi

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag

Abschlussredaktion: Dietmar Bosse

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht übernommen werden.

Immobilien-Oldtimer mit Sparpotenzial

80% aller Wohnungen sind schon heute älter als 20 Jahre, mehr als zwei Drittel sogar älter als 40 Jahre. Von den über 38 Millionen Wohnungen fallen zwei Drittel in die Kategorie unzureichend oder gar nicht gedämmt. So wundert es wenig, dass allein über 35% des gesamten Energieverbrauches auf das Thema Raumheizung entfällt. Verbräuche von 20 Litern Heizöl pro Quadratmeter und Jahr seien nicht hinnehmbar, appelliert BDB-Präsident Max Schierer. Das hohe Energieverbrauchsniveau im Wohnungsbestand müsse kontinuierlich an die strengen Neubauvorschriften herangeführt werden. Bei den Bauinvestitionen in den Bestand, die von den Käufern vorgenommen werden, reicht das Spektrum in Westdeutschland von der Wohnwert verbessernden oder Energie sparenden Modernisierung (bei 36%) über reine Instandhaltungsmaßnahmen (28%) und Schönheitsreparaturen (23%) bis zu An-, Um- und Ausbauten (16%). Lediglich 29% der Befragten haben – zumindest zunächst – keine entsprechenden Maßnahmen durchgeführt. In den neuen Ländern verzichteten lediglich 17% auf Maßnahmen zur Bestandsverbesserung.



Foto: Grabener Verlag

Wer sich für ein altes Haus entscheidet, kauft meistens wegen der guten Lage. Denn alte Immobilien liegen oft mitten in einer gewachsenen Umgebung und bieten eine gute Infrastruktur.

Mietminderung auf Bruttomiete

Mindert der Mieter die Miete, so ist die Berechnungsgrundlage nicht die Netto-, sondern die Bruttomiete, so lautet ein aktuelles Urteil des BGH (Az. XII ZR 225/03). Nach dem Gesetz ist der Mieter von der Entrichtung der Miete teilweise befreit, wenn die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, der die Tauglichkeit zumindest mindert. Je größer die Einschränkungen, desto höher die Minderung. Der tatsächliche Betrag wird in Prozentsätzen errechnet. Ob Grundlage dafür jedoch die Netto- oder die Bruttomiete ist, also die Gesamtmiete einschließlich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, war bisher höchst umstritten. Der BGH begründet seine Entscheidung damit, dass die Miete als Gegenleistung für sämtliche Leistungen des Vermieters erbracht wird. Darunter fallen nicht nur die Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs, sondern auch Nebenleistungen wie Energiever- und Müllentsorgung. Die vom Mieter zu erbringenden Entgelte stellen eine einheitliche Leistung dar, die nicht getrennt werden kann. Mieter sollten beachten, dass bei unberechtigter Minderung möglicherweise die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges droht.

Steuern sparen, Arbeitszimmer absetzen

Handelt es sich bei ihrem Arbeitszimmer um den ständigen Mittelpunkt ihrer Tätigkeit, gibt es keine Beschränkung beim Abzug der Kosten. Liegt ein häusliches Arbeitszimmer vor, sind folgende Punkte wichtig:

- ▶ Der Schwerpunkt der Tätigkeit muss im häuslichen Arbeitszimmer liegen.
- ▶ Eine private Mitbenutzung des häuslichen Arbeitszimmers muss ausgeschlossen sein (Gästebett etc.). Dies kann ein Finanzbeamter auch ohne Ankündigung nachprüfen. Wenn ihm der Zutritt zum Zimmer verweigert wird, dann geht das Finanzamt von einer privaten Mitbenutzung aus und erkennt Kosten für das Zimmer nicht an.
- ▶ Bei dem Zimmer darf es sich nicht um ein Durchgangszimmer oder um eine Empore handeln.
- ▶ Die Wohnung muss groß genug sein, um der Familie ausreichend Wohnraum zu belassen.
- ▶ Einrichtungsgegenstände oder Computer sind gesondert absetzbar. Die Aufwendungen dafür unterliegen nicht der Kostendeckelung für das häusliche Arbeitszimmer in Höhe von 1250 Euro.

Ein Hund darf sein

Eine Eigentümerversammlung darf durch Mehrheitsbeschluss bestimmen, dass in der Wohnanlage pro Wohnung maximal ein Hund gehalten werden darf. Darauf wies das OLG Schleswig hin (Beschl. v. 27.11.2003, Az. 2 W 165/03). In der betreffenden Wohnanlage war nach einer Eigentümerversammlung eine Klausel in die Hausordnung aufgenommen worden, die die Haltung von Hunden von einer mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümer abhängig machte. Die Mieterin und Tochter eines Eigentümers erwarb danach zusätzlich zu ihrem ersten ohne Zustimmung noch einen zweiten Bullterrier. Über die mögliche Gefährlichkeit und die Hinterlassenschaften der Tiere in der Gartenanlage gab es bald Streit. Das Gericht gab der Eigentümerversammlung recht: Da sogar ein völliges Verbot der Hundehaltung durch die Eigentümergemeinschaft zulässig gewesen wäre, könne auch durch Mehrheitsbeschluss die Hundezahl begrenzt werden. Eigentümer als Vermieter hätten – soweit möglich – dafür zu sorgen, dass dies Vertragsbestandteil werde und dass sich die Mieter daran hielten.

Austausch der Schließanlage

Verliert ein Wohnungseigentümer die Schlüssel für eine gemeinschaftliche Schließanlage, muss er für die Kosten des Austausches der Anlage aufkommen (BayObLG, Beschluss vom 7.3.2005, 2Z BR 182/04). Dies gilt jedenfalls für den Fall, dass das Abhandenkommen der Schlüssel nicht bekannt ist und auch nicht feststellbar ist, ob die Schlüssel gekennzeichnet sind und sie deshalb der Wohnanlage zugeordnet werden können. Jedenfalls könne unter diesen Umständen ein Missbrauch nicht ausgeschlossen werden. Dabei kommt es weniger darauf an, dass der verlorene Schlüssel individuell gekennzeichnet war, sondern vielmehr darauf, dass ein potenzieller Besitzer bzw. Finder bereits über den auf dem Schlüssel vermerkten Hersteller und die Schlüsselnummer eine Zuordnung auch noch nach Jahren herbeiführen kann. Bei dem Austausch der Schließanlage durch den Verwalter handelt es sich um eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung, zu deren Durchführung ein Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG befugt sei. Die Schadensersatzpflicht des Wohnungseigentümers durch den von ihm zu verantwortenden Schlüsselverlust ergäbe sich unter anderem aus der schuldhaften Verletzung seiner Verpflichtung, gemäß § 14 Nr. 1 WEG vom Sondereigentum und vom gemeinschaftlichen Eigentum nur einen solchen Gebrauch zu machen, dass den anderen Wohnungseigentümern daraus kein unvermeidbarer Nachteil entsteht.

Eigentümer-Gemeinschaft ist teilrechtsfähig

Der Bundesgerichtshof hat eine lange umstrittene Rechtsfrage entschieden (Az. V ZB 32/05). Die Wohnungseigentümergeinschaft kann am Rechtsverkehr teilnehmen, wenn es um die Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens geht, insbesondere bei Rechtsgeschäften mit Dritten. Im Innenverhältnis gilt dies nur bei der Verfolgung von Hausgeldansprüchen oder Schadenersatzansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann somit Verträge abschließen. Sie kann klagen und verklagt werden. Dies erleichtert auch die Durchsetzung von Forderungen. Die Gemeinschaft kann jetzt als Gläubiger einer Zwangssicherungshypothek ins Grundbuch eingetragen werden. Bislang mussten alle Gläubiger eingetragen werden. Dies hat gerade bei großen Gemeinschaften in der Praxis zu erheblichen Problemen geführt. Umgekehrt haftet die Wohnungseigentümergeinschaft – und nicht der einzelne Eigentümer – mit dem Verwaltungsvermögen. Wichtig ist, dass das Gemeinschafts- und das Sondereigentum nicht Teil des Vermögens der Wohnungseigentümergeinschaft sind, so dass es auch für Verbindlichkeiten der WEG nicht haftet. Die Auswirkungen dieser Jahrhundertentscheidung für die Praxis sind noch nicht überschaubar. Eine Vereinfachung im täglichen Rechtsverkehr tritt in jedem Falle ein.



Foto: Grabener Verlag

Der Bundesgerichtshof hat eine Jahrhundertentscheidung getroffen, die weitreichende Folgen hat.

Balkonbelag ist Gemeinschaftseigentum

Nur wenige Wohnungseigentümer werden sich normalerweise Gedanken darüber machen, wem der für die Dichtigkeit verantwortliche Bodenbelag ihres Balkons gehört. Doch auch diese Frage kann für Streitigkeiten vor Gericht sorgen und teure Konsequenzen haben.

Eine Eigentümerversammlung in Bayern hatte beschlossen, die Böden aller Balkone neu beschichten zu lassen, um Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen. Leider funktionierte dies nicht: Die Beschichtung war fehlerhaft, der beauftragte Betrieb verschwand alsbald aus dem Handelsregister.

Nach dem Fehlschlag wollte ein Eigentümer den Verwalter wegen unsorgfältiger Auswahl und Überwachung der Handwerker auf Schadenersatz in Anspruch nehmen. Seiner Ansicht nach war sein Balkon sein Sondereigentum.

Urteil:

Das Bayerische Oberste Landesgericht war anderer Meinung: Ein Anspruch könne nur von allen Eigentümern gemeinsam geltend gemacht werden, da es sich um Gemeinschaftseigentum handle. Auch eine Formulierung in der Teilungserklärung, bei der unter „Instandhaltung und Kostentragung“ Balkone als Sondereigentum bezeichnet wurden, ändere nichts: Bodenbeschichtungen von Balkonen seien zwingendes Gemeinschaftseigentum und könnten durch eine anderweitige Bezeichnung nicht unzulässigerweise zum Sondereigentum gemacht werden (Az. 2Z BR 124/03).