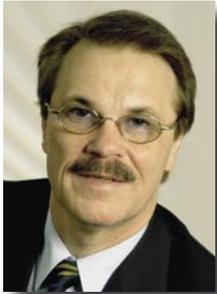




# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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



Liebe  
Leserin,  
lieber Leser,

jetzt ist es amtlich. Nach langem Hin und Her hat die Bundesregierung am 27.6.2007 die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) beschlossen. Diese Vorschrift bildet die gesetzliche Grundlage für die Einführung von Energieausweisen zu bestehenden Gebäuden. Die sich daraus ergebenden Regelungen sollten von Immobilieneigentümern sehr ernst genommen werden, weil es Ziel der Regierung ist, neben der Durchsetzung von Maßnahmen zur Energieeinsparung auch etwas für den Klimaschutz zu tun. Wir rechnen damit, dass durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit insbesondere des Bundesumweltministeriums Druck auf die Immobilieneigentümer ausgeübt wird, um die Umsetzung der Verordnung zu erreichen. Mit der beiliegenden Themenzeitung erhalten Sie umfassende Informationen rund um die Energieeinsparverordnung und den Energieausweis.

Vielleicht erinnern Sie sich, dass wir im letzten Jahr die „VOW Stiftung for Children“ ins Leben gerufen haben. Nicht zuletzt auch aufgrund von Spenden aus dem Kreis der von uns betreuten Eigentümer war es zwischenzeitlich möglich, die Therapiekosten für sechs Kinder zu übernehmen. Wir freuen uns sehr, dass wir diesen Kindern eine Behandlung der bei ihnen diagnostizierten Rechen- und/oder Lese-/Rechtschreibstörung ermöglichen können.

Zur Erinnerung hier das **Spendenkonto: 199 963 018, Nord/LB, BLZ 250 500 00.**

Die Stiftung ist berechtigt, steuerlich verwertbare Spendenquittungen auszustellen.

Ich wünsche Ihnen einen sonnigen Restsommer und soweit sie noch vor Ihnen liegen erholsame Urlaubstage.

Herzlichst  
Ihr  
**Dietmar Bosse**

Vorsitzender der Geschäftsführung

PS: Vorankündigung VOW Workshop für Verwaltungsbeiräte am 13.10.2007, 9.00 Uhr, Stadthalle Braunschweig.

## Reges Interesse am Klimaschutz

VOW-Veranstaltung mit ZDF-Meteorologen Dieter Walch und Staatssekretär Dr. Christian Eberl.

Am 12.6.2007 informierten der ZDF-Meteorologe Dieter Walch und der Staatssekretär im niedersächsischen Umweltministerium Dr. Christian Eberl im Rahmen einer VOW-Veranstaltung über Klimawandel und Klimaschutz. In seinem Vortrag entwarf Walch ein aufregendes Szenario der Auswirkungen einer unvermeidbaren Erderwärmung, zeigte jedoch auch Maßnahmen auf, die jeder einzelne zum Klimaschutz ergreifen kann. Staatssekretär Dr. Eberl informierte über die Klimaschutzmaßnahmen der Regierung auf internationaler, nationaler und regionaler Ebene. Abschließend referierte Carsten Raabe, Geschäftsführer der VOW Facility Management GmbH, über Energiesparmaßnahmen an Gebäuden.

„Klimawandel und seine Folgen – vernichten wir uns selbst?“ Diese Frage stand im Mittelpunkt des Interesses im Congress Saal der Stadthalle Braunschweig. Diplom-Meteorologe Walch beantwortete diese Frage mit einem wissenschaftlich fundierten Ja.

Dr. Christian Eberl betonte, dass in Niedersachsen sowohl vorsorgliche Aktivitäten zum Klimaschutz wie Offshore-Windkraftanlagen und Investitionen in Energieforschung, als auch Nachsorge-Maßnahmen zur kommenden Klimaveränderung ergriffen werden. Zu letzterem

gehören zum Beispiel Küstenschutz, Wasserwirtschaft oder Gesundheitsfragen.

Schließlich referierte Carsten Raabe, VOW Facility Management GmbH, darüber, inwiefern Energiesparmaßnahmen an Gebäuden zum Klimaschutz beitragen können. Raabe sprach über Niedrigenergiehäuser, die Einführung des Energiepasses sowie über ein 4-Phasen-



VOW-Veranstaltung zum Thema Klimawandel, von links: Carsten Raabe, Dietmar Bosse, Dieter Walch, Dr. Christian Eberl.

Modell im strategischen Facility Management zur Bestimmung und Optimierung des Energiebedarfs eines Hauses.

Im Anschluss fand eine Podiumsdiskussion mit allen Referenten statt, an der sich die Besucher rege beteiligten. Dabei wurden vor allem die Themen Energieverbrauch von Fahrzeugen, Brennstoffzellen- und Wasserstofftechnologie, die Abholzung des tropischen Regenwaldes sowie der Ausstieg aus der Kernkraftenergie diskutiert.

## VOW-Informationsveranstaltung gut besucht

Rund 150 Gäste informierten sich am 24.5.2007 über neue gesetzliche Bestimmungen, Steuervorteile und Einsparungsmöglichkeiten für Wohnungseigentümer.

Nach gut drei Stunden Informationen und Diskussionen zum Thema Wohnungseigentum gingen die Gäste der VOW zufrieden nach Hause. Viele offene Fragen zum geänderten Wohnungseigentumsgesetz beantwortete Dr. Matthias Löffler, Richter am Amtsgericht Hannover, im regen Austausch mit dem Publikum. Wirtschaftsprüfer Dipl. Oec. Marco Reimann informierte anschließend über die Möglichkeiten für Wohnungseigentümer, haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen steuerlich geltend zu machen. Zum Abschluss stellte Dipl.-Ing. Carsten Raabe die neue Gesellschaft VOW Facility Management GmbH und deren Leistungen vor.

Für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer brachte der Informationsabend der VOW, der innerhalb der Reihe „Culture & Events“ stattfand, viele wichtige Neuheiten. Im Fokus stand die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes, die am 1. Juli 2007 in Kraft getreten ist. Hier ging es unter anderem um die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft sowie um die Beschlusskompetenz bei Kostenverteilung und Modernisierungsmaßnahmen (siehe auch Beilage zur Ausgabe 2/2007).

In der zweiten Hälfte der Veranstaltung stand die Frage nach Kostenreduzierung für Wohnungseigentümer im Vordergrund. Wirtschaftsprüfer Marco Reimann zeigte auf, welche Dienst- und Handwerkerleistungen steuerlich geltend gemacht werden können und was die Eigentümer dabei zu beachten haben.

Einsparungsmöglichkeiten im Bereich Energiekosten durch die neu gegründete Gesellschaft bildeten den dritten Themenblock. Am konkreten Beispiel erklärte Geschäftsführer Carsten Raabe, wie durch detaillierte Energiekostenanalysen Einsparpotenziale offengelegt werden können. Er referierte weiterhin über das Leistungsportfolio der Gesellschaft, zu dem Energiedienstleistungen ebenso gehören wie das technische Gebäudemanagement oder auch die Wahrung und Steigerung der Gebäudequalität.

Hinweis: Unser Mitarbeiter Dipl.-Ing. (FH) Stephan Koch, Telefon: 0531 / 273 01 - 32, stephan.koch@vow-bs.de ist berechtigt, Energieberatungen durchzuführen und Energieausweise auszustellen.

## Mietkostenentwicklung

Die Mietpreise steigen erstmals seit 2006 wieder. Bisher waren es lediglich die Nebenkosten, die das Wohnen teurer machten. Doch jetzt steigen auch die Grundmieten. Besonders in den Ballungsgebieten gibt es in den günstigen Preisgruppen kaum mehr ein Angebot. Nach ersten Berechnungen bewegen sich die Mieten derzeit schneller nach oben als die Preise für Neubauten und Bestandsobjekte. Zwar ließe sich mit dem Bau von mehr Neubauwohnungen gegensteuern, doch auch ein sofortiges Umdenken würde erst in einigen Jahren Erfolg zeigen.

### So viel Miete bezahlen Sie insgesamt

Kaltmiete pro Monat	in 10 Jahren in 20 Jahren in 30 Jahren		
	200	26.888	60.312
300	40.332	91.961	158.050
400	53.776	122.614	210.733
500	67.220	153.268	263.416
600	80.664	183.921	316.099
700	94.108	214.545	368.783

in Euro bei 2,5% Steigerung pro Jahr

## Investition in denkmalgeschützte Immobilien

Da bei Neubauwohnungen immer weniger steuerliche Vergünstigungen winken, steigt der Beliebtheitsgrad von historischen Gebäuden stetig an. Nach Schätzungen existieren bundesweit rund 880.000 Baudenkmäler. Doch Finanzexperten raten zur Vorsicht: Investoren sollten nicht nur die Steuervorteile im Auge haben, sondern auch die sonst üblichen Kriterien berücksichtigen. Besonders die Lage ist entscheidend für die Rentabilität der Investition. Man sollte genau prüfen, ob der Kaufpreis realistisch ist und welche ortsübliche Miete verlangt werden kann. Auch die Vermietbarkeit und der Wiederverkaufswert sind wichtige Entscheidungskriterien.

Denkmalgeschützte Immobilien bieten nicht nur individuelles Wohnen und stilvolles Ambiente, sondern auch Steuervorteile.



Foto: Pixelquelle

## Entwicklung der Hypothekenzinsen

Die Frage, wie sich die Hypothekenzinsen in nächster Zeit entwickeln werden, wird je nach Intention der jeweiligen Auskunftsstelle durchaus unterschiedlich bewertet. Die uneinheitliche Entwicklung auf dem US-Zinsmarkt bewirkt Unsicherheiten. Auch die Europäische Zentralbank hat unter Hinweis auf Inflationsgefahren in der Euro-Zone

für die nächsten Monate eine weitere Zinserhöhung angedeutet. Experten erwarten bis zum Jahresende eine Leitzinserhöhung auf 4,5%. Derartige Entwicklungen werden oft schnell an die Kunden weitergegeben. Es besteht weiter eine starke Nachfrage am Hypothekenmarkt, deshalb sollten Immobilienfinanzierer zwar nicht übereilt handeln, sich aber auch nicht auf langfristige niedrige Zinssätze verlassen.

### Baugeld wird teurer

Hypothekenzinsen, 10 Jahre Zinsbindung, effektiv Quartalswerte



## Einwurf-Einschreiben reicht nicht

Nach wie vor werden Schreiben gerne per Einwurf-Einschreiben versendet. Muss man als Absender aber später einmal beweisen, dass das Schreiben auch tatsächlich dem Empfänger zugegangen ist, reicht das Einwurf-Einschreiben nicht aus. Dies bestätigt auch das Amtsgericht Kempen mit Urteil vom 22. August 2006. Das Gericht weist darauf hin, dass ein Verlust von Postsendungen während des Zustellvorganges ebenso wenig auszuschließen sei, wie das Einstecken von Postsendungen in den falschen Briefkasten. Dass damit der Nachweis des Zugangs eines Einwurf-Einschreibens nahezu unmöglich gemacht wird, sei auch im Hinblick auf den Absender hinzunehmen, denn dieser könne ja einen sichereren Zugangsweg wählen.

**Praxistipp** Bei Versendung wichtiger Schriftstücke, bei denen es auf den Nachweis des Zugangs ankommen kann (z.B. Kündigungen, Mieterhöhungsverlangen etc.), ist dringend zu empfehlen, von einer Übersendung per Einwurf-Einschreiben, aber auch von einer Übersendung per Einschreiben/Rückschein abzuweichen. In beiden Fällen kommt nämlich hinzu, dass der Empfänger immer noch behaupten kann, der ihm zugestellte Umschlag sei leer gewesen. Hilfreich ist hier die Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher oder durch einen Boten, wenn der Bote schriftlich bestätigt, vom Inhalt des Schreibens Kenntnis gehabt und dieses unter Angabe des Datums und der Uhrzeit in den Briefkasten eingeworfen zu haben. Bei der Gerichtsvollzieherzustellung erhält der Absender ein Zustellprotokoll, das den Zugang beim Empfänger beweist. Vorsicht bei drohendem Fristablauf: Die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher dauert meist mehrere Tage.

### Impressum

Grabener Verlag, 24105 Kiel, Niemannsweg 8,  
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2007

**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Hans-Jörg Werth, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, VdPB, AMG I Hamburg, Grabener-Verlag, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)

**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Stat. Bundesamt, Globus Info., LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs-Berlin, BMVBW, BMWi, BvBF, IMK, Stiftung Warentest, IVD

**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen · Grabener Verlag  
**Abschlussredaktion:** Bettina Liebler, Dietmar Bosse  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

### WEG

## Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss

Nach den ab 1. Juli 2007 geltenden neuen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes können die Wohnungseigentümer abweichend von der gesetzlichen Regelung (Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen) oder abweichend von einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Vereinbarung die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten durch Mehrheitsbeschluss ändern. Das Gleiche gilt für eine Änderung der Kostenverteilung bei konkret beschlossenen Instandhaltungs- und Instandsetzungskostenmaßnahmen sowie bei baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen. Während für die Änderung des Verteilungsschlüssels bei Betriebs- und Verwaltungskosten die einfache Mehrheit der in der beschlussfähigen Versammlung anwesenden und vertretenen Wohnungseigen-

tümer ausreicht, bedarf die Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und bei baulichen Veränderungen einer Dreiviertelmehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die zusätzlich mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen. Als Maßstab für die Änderung der Betriebs- und Verwaltungskosten gilt das Verbrauchs- oder Verursacherprinzip bzw. ein anderer Maßstab, der ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Bei Änderungen der Kostenverteilung für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für bauliche Veränderungen muss der Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen.

### WEG

## Umlagefähiger Elektrocheck

Lässt ein Vermieter alle vier Jahre eine Überprüfung der elektrischen Anlage des Hauses durchführen, kann er die Kosten dafür als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Dies entschied der Bundesgerichtshof unter Aufhebung eines Urteils der Vorinstanz. Eine Mieterin in einem Mehrfamilienhaus hatte sich gegen die Umlage in Höhe von 22,65 Euro zur Wehr gesetzt, da sie die Kosten für die Überprüfung als nicht umlagefähige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten ansah. Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 123/06, Urteil vom 14.2.2007) betonte, dass die Überprüfung hier ohne konkreten Hinweis auf einen Schaden oder eine Gefahr allein zur Vorsorge stattgefunden habe. Es handle sich damit um umlagefähige Betriebskosten. Auch mit „vorbeugenden Instandsetzungskosten“ könne nicht argumentiert werden.

### WEG

## Nur die Eigentümergemeinschaft haftet

Für den Kaufpreis aus einem Gaslieferungsvertrag haftet die insoweit rechtsfähige Wohnungseigentümergemeinschaft, nicht aber die jeweiligen Eigentümer, so der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 7. März 2007. Der Gaslieferant hatte einen Energielieferungsvertrag mit einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese zahlte einen beträchtlichen Teil des Kaufpreises nicht. Der Energielieferant nahm die einzelnen Wohnungseigentümer auf Zahlung in Anspruch. Der

BGH trat den in Anspruch genommenen Eigentümern zur Seite und verwies auf seine Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft (Beschluss vom 2. Juni 2005, V ZB 32/05). Danach kommt eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer neben der Wohnungseigentümergemeinschaft nur noch in Betracht, wenn diese sich klar und eindeutig auch persönlich verpflichten wollten. Das wurde im vorliegenden Fall verneint.

**Praxistipp** In der am 1. Juli 2007 in Kraft getretenen Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes ist die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft nunmehr gesetzlich normiert, § 10 Abs. 6 WEG n. F. Die Haftung der Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft ist zukünftig ebenfalls geregelt, § 10 Abs. 8 WEG n. F. Danach haften die Eigentümer nur noch beschränkt in Höhe der auf sie jeweils entfallenden Miteigentumsanteile. Im Unterschied zur oben genannten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs haften die Wohnungseigentümer in Höhe ihres Anteils zukünftig neben der teilrechtsfähigen Gemeinschaft. Gläubiger der Gemeinschaft können also die Gemeinschaft an sich und gleichzeitig noch einzelne Eigentümer, allerdings begrenzt auf die Höhe deren Miteigentumsanteils, in Anspruch nehmen.

# Verstädterung immer schneller

## Mitarbeiter der VOW-Gruppe erwerben Zertifikat als Sachverständige Immobilienbewertung

Der Geschäftsführer der VOW Facility Management GmbH, Dipl.-Ing. Torsten Böttcher und der Mitarbeiter der VOW Immobilienmanagement GmbH Dipl.-Wirtschaftsing. Jörn Homann haben durch Besuch einer Weiterbildungsmaßnahme der Fachhochschule Holzminde mit abschließender Prüfung das Zertifikat „Sachverständiger Immobilienbewertung (WBZ)“ erlangt. Beide Herren sind dadurch befähigt, auf fachlicher Grundlage Immobilienbewertungen durchzuführen.

Wir gratulieren beiden Herren und freuen uns mit ihnen über ihren Erfolg.



Foto: Pixelquelle

Die Verstädterung findet vor allem in den Entwicklungsländern statt und betrifft dort die Metropolregionen und Gigastädte. Das deutsche Stadtbild ist dagegen oft noch mittelalterlich geprägt wie hier in Tauberbischofsheim.

## 102.000.000.000 Euro

könnten die deutschen Kommunen erwirtschaften, wenn sie sich von ihrem gesamten Immobilienbesitz mit geschätzten 2,3 Mio. Wohnungen trennen würden. Nach Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft, Köln, wäre es möglich, die jährlichen Zinslasten um 4,2 Mrd. Euro zu reduzieren, wenn man die Mittel aus dem Verkauf zur Reduzierung des öffentlichen Schuldenbergs nutzen würde.

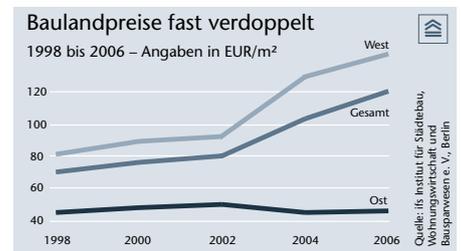
Die Weltbevölkerung wächst stetig, bis zum Jahr 2030 wird mit 8 Milliarden Erdenbürgern gerechnet. Gleichzeitig verstärkt sich der Trend zum Leben in den Ballungsgebieten. Schon im nächsten Jahr werden zum ersten Mal in der Geschichte mehr als die Hälfte aller Menschen in Städten leben, nämlich rund 3,3 Mrd. Die stärkste Zunahme kann man in den Entwicklungsländern beobachten, wo bereits heute einer von drei Stadtbewohnern in Elendsvierteln lebt. Die Entwicklung wird man nicht aufhalten können, denn die Chancen sind für den Einzelnen in den Metropolen um ein Vielfaches größer als auf dem Land. Gefragt sind Stadtplaner mit Visionen, die neue Konzepte für Arbeit, Infrastruktur und Armutsbekämpfung entwickeln.

## Was einen guten Makler ausmacht – für Mann oder Frau?

Bei den Kriterien, die einen guten Makler auszeichnen, gehen die Meinungen von Frauen und Männern auseinander: Während er seinem Makler eher ein umfassendes Wissen über den Immobilienmarkt sowie Diskretion bei der Beratung abverlangt, zeigt sich für sie die Qualität ihres Maklers vor allem während der Besichtigung des Anwesens. Das ist ein Ergebnis einer aktuellen „Immobilien-Trendstudie“. Danach legen 36% der Immobilienkäuferinnen Wert auf eine optimale Betreuung beim Besichtigungstermin. Hier scheidet sich in den Augen der Frauen bei den Maklern die Spreu vom Weizen. Punkten können Makler vor allem durch eine hohe Detailkenntnis zum Objekt. Dies ist hingegen nur 32% der Männer wichtig. Ein Grund: Frauen sind beim Erwerb von Immobilien emotionaler. Sie wollen sich bei der Besichtigung der Immobilie vorstellen können, wie es sich dort lebt und haben daher die verschiedensten Fragen. Dabei spielen auch vermeintliche Kleinigkeiten für sie eine große Rolle. Männer hingegen bevorzugen einen Dienstleister, der für sie die Immobilien oder Kaufinteressenten selektiert.

## Baulandpreise galoppieren

Seit Jahren geht der Wohnungsneubau zurück. Man könnte daraus schließen, dass die damit verbundene geringere Nachfrage nach Bauland die Preise stagnieren lässt. Weit gefehlt: In den letzten 10 Jahren hat sich der Baulandpreis in Gesamtdeutschland fast verdoppelt, genau um 84,6% und ist von 65 Euro je Quadratmeter im Jahr 1997 auf 120 Euro im Jahr 2006 gestiegen. Die regionalen Unterschiede sind groß. Im Westen stiegen die Bodenpreise im gleichen Zeitraum von 78 auf 143 Euro, im Osten von 41 auf 46 Euro. Dr. Stefan Jokl vom Institut für Städtebau in Berlin stellt dazu fest: „Wegen der erheblich größeren Flächenreserven und Bevölkerungsabwanderungen in den neuen Bundesländern dürfte der Abstand bei den Grundstückspreisen zwischen Ost und West noch auf einige Jahre hinaus deutlich bleiben.“



## Einbehalten der Mietkaution

Der Bundesgerichtshof hat die unter Vermietern übliche Praxis bestätigt, einen Teil der Mietkaution bis zur Abrechnung über die Betriebskosten einzubehalten. Eine Mieterin hatte sofort nach Ende des Mietvertrages die Rückzahlung der Kautions verlangt. Der Vermieter erwartete jedoch noch eine Betriebskostennachzahlung für das Vorjahr und behielt einen Teil der Kautions zunächst ein. Die umgehend eingereichte Klage der Frau war erfolglos. Der Bundesgerichtshof (Az. VIII

ZR 71/05, 18.01.2006) stellte fest, dass ein angemessener Teil der Mietkaution bis zum Ende der dem Vermieter zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten werden darf. Diese Frist kann im Einzelfall durchaus sechs Monate überschreiten. Auch noch nicht fällige Betriebskostennachzahlungen nach Vertragsende gehören zu den von der Kautions abgesehenen Ansprüchen des Vermieters.