



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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



Liebe  
Leserin,  
lieber Leser,

... die VOW befindet sich weiter auf Expansionskurs.

Unsere besondere Stärke sehen wir in der ganzheitlichen Betreuung von Immobilien aus einer Hand. Das Netzwerk der Unternehmensgruppe bietet für alle Auftraggeber die jeweils gewünschte individuelle Lösung. Wir verstehen uns deshalb gemeinsam mit unseren 6 Schwestergesellschaften als Immobilien-Kompetenzzentrum. Unser Ziel ist es, weitere regionale Märkte zu erschließen. Den ersten Schritt in diese Richtung haben wir durch die Einrichtung eines Zweigbüros in Hamburg getan.

Alle von uns betreuten Eigentümer haben vor kurzem unseren Informations-Flyer erhalten. Daraus ergibt sich unser neues Erscheinungsbild und der Schwerpunkt der Tätigkeiten der einzelnen zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften. Eine Übersicht dazu ist diesem Newsletter beigelegt.

Gemeinsam arbeiten wir unverändert daran, die Ziele unserer Kunden zu erreichen. Die Kundenzufriedenheit ist auch zukünftig unser wichtigstes Anliegen. Diese drückt sich u. a. in den Wiederwahlen aus. Bei allen 41 Wohnungseigentümergeinschaften, bei denen in 2008 bisher über unsere Wiederwahl zu entscheiden war, erfolgte die Vertragsverlängerung, in den meisten Fällen um fünf Jahre. Dieses Ergebnis kann sich sehen lassen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr  
**Thomas Traub**

Geschäftsführer  
VOW Immobilienmanagement GmbH

## Contracting erspart Investitionen

Wärme-Contracting bei 7 Wohnungseigentümergeinschaften von VOW erfolgreich durchgeführt

Alte und marode Heizungsanlagen sowie extrem gestiegene Energiepreise lassen die Heizkosten nicht nur in den von der VOW vertretenen Eigentümergemeinschaften speziell in den letzten zwei Jahren in die Höhe schnellen. Hinzu kommt der öffentliche Druck von Politik und Umweltschützern nach alternativen Energieversorgungsleistungen zu suchen, so dass langfristig der Ausstoß von Kohlendioxid gesenkt wird. Dies sind optimale Rahmenbedingungen für ein Energie-Contracting.

Der Begriff Contracting bezeichnet laut DIN „die Übertragung von Aufgaben der Energiebereitstellung und Energielieferung auf ein darauf spezialisiertes Unternehmen“. Häufig wird das Contracting deshalb als „Wärme-Contracting“ oder „Energie-Contracting“ bezeichnet. Eine Art des Contracting ist das Einspar-Contracting. Dabei werden durch den Contractor nicht nur die Wärmeerzeugungsanlage, sondern auch andere dazugehörige Anlagen für das zu versorgende Gebäude finanziert, errichtet, betrieben und instandgehalten.

Wie bei den Energieversorgern (z. B. Stadtwerke) setzt sich der **Wärmepreis aus zwei Komponenten** zusammen. Zum einen aus dem von der Liefermenge unab-

hängigen Grundpreis und zum anderen von dem von der Liefermenge abhängigen Arbeitspreis. Im Zusammenhang mit den Laufzeiten eines Contractings (in der Regel zwischen 10 und 20 Jahren) werden die Verträge mit sogenannten Preisgleitklauseln versehen. Diese orientieren sich in aller Regel an der Entwicklung der Gas- und Ölpreise.

Die Erneuerung der Heizungsanlage ist häufig für die Eigentümer mit erheblichen Kosten, die durch Sonderzahlungen finanziert werden müssen, verbunden. Dem kann durch **Vereinbarung eines Wärme-Contracting** abgeholfen werden. Bereits für sieben Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 588 Wohnungen wurde von der VOW ein Wärme-Contracting umgesetzt bzw. wird in Kürze realisiert. Durch Beschlussfassung hat die VOW Facility Management GmbH den Auftrag zur Planung und Ausführung erhalten. Durch das Contracting sparen diese sieben Eigentümergemeinschaften die Investitionen für neue Heizungsanlagen in einer Gesamthöhe von ca. 1,35 Millionen Euro. Der auf jede Wohnung durchschnittlich entfallende Anteil entspricht somit ca. 2.300,00 Euro. Durch das Contracting haben sich diese Eigentümergemeinschaften Freiräume für andere Investitionen geschaffen.

## 200.000.000.000 Euro für den Klimaschutz

Durch neue Heizungs- und Klimaanlage, Wärmedämmung und Wärmerückgewinnung lassen sich rund 50 Millionen Tonnen Kohlendioxid pro Jahr einsparen. Insgesamt schätzt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln die Investitionskosten für die Wohnungswirtschaft auf über 200 Milliarden Euro. Die Maßnahmen rechnen sich langfristig, wenn die Energiepreise um weitere 40 bis 50 Prozent steigen, was derzeit nicht ausgeschlossen werden kann.

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

## Mitarbeiter schließen Fortbildungsmaßnahmen erfolgreich ab

Unsere Mitarbeiter Andrea Löpertz, Petra Stoffregen und Andreas Lang haben nach entsprechender Ausbildung das Zertifikat Mediation erworben. Ein professionelles Konfliktmanagement hilft gestörte Eigentümer-/Mieterbeziehungen zu befrieden und trägt so zum Erhalt der Wohnqualität bei. Die Kosten, die ein eskalierender Konflikt ansonsten produziert, werden minimiert. Kosten- und zeitintensive juristische Auseinandersetzungen bei Eigentümer-/Mieterwechsel und evtl. Leerständen werden vermieden. Als zukunfts- und interessenorientierte Methode hat sich die Mediation bei gestörten Eigentümer-/Mieterbeziehungen mit beachtlichem Erfolg bewährt. Die Mediation wird als Bestandteil des Konzeptes für professionelles Konfliktmanagement in der VOW integriert.

Thomas Traub hat bei der IREBS International Real Estate Business School erfolgreich ein Intensivstudium absolviert und nach erfolgter Prüfung das Zertifikat „Real Estate Asset Manager“ erworben. Kerninhalte der Tätigkeit eines Asset Managers sind die Vermögensverwaltung, die Interessenvertretung und Repräsentation des Eigentümers einschließlich der rechtlichen Vertretung, die wirtschaftliche Optimierung von Immobilieninvestitionen sowie die Steuerung von Immobilienbeständen.

**Wir gratulieren unseren Mitarbeitern und freuen uns mit ihnen über ihren Erfolg.**

## Neue Mitarbeiter bei der VOW

Mit Wirkung ab 01.04.2008 unterstützt uns Tasia Froese (30) als Objektmanagerin im Geschäftsbereich Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften. Frau Froese ist am Standort Braunschweig tätig.

Ebenso gehört seit 01.05.2008 Loreen Köhler (28) als Objektmanagerin im Geschäftsbereich Asset-Management zu unserem Unternehmen. Frau Köhler übt ihre Tätigkeit in unserem Zweigbüro Hamburg aus.

Mit Wirkung ab 01.08.2008 sind neben den bereits tätigen vier Auszubildenden mit Afet Cavus (20) und Hendrik Albrecht (21) zwei weitere eingestellt worden. Die Ausbildung erfolgt in allen Fällen nach dem Berufsbild „Immobilienkauffrau /-kaufmann“.

**Wir wünschen den neuen Mitarbeitern einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.**

# Wohn-Riester unterstützt jetzt Altersvorsorge

Foto: pnvra | Flickr



Mit dem Eigenheimrentengesetz gibt es erstmals wieder eine breite Förderung für den Erwerb oder den Bau von Immobilien zur Eigennutzung.

Der Bundestag hat das Eigenheimrentengesetz verabschiedet. Damit erkennt der Staat Immobilien als Form der Altersvorsorge an und unterstützt besonders Familien mit Kindern durch eine breite Wohnungsbau-Förderung. Die eigenen Sparbeiträge auf dem Riester-Vertrag sind steuerfrei, hinzu kommt die Riester-Zulage von bis zu 154 Euro jährlich. Für Kinder gibt es je 185 Euro, für ab 2008 geborene Kinder sogar 300 Euro. Eine vierköpfige Familie mit einem 2008 geborenen Kind bekommt auf diese Weise

pro Jahr 793 Euro jährlich für den Eigenheimwerb. Gefördert werden Bau, Kauf sowie Entschuldung von selbst genutztem Wohneigentum.

Kritisiert werden die vielen Bedingungen und Voraussetzungen. Auch die Einführung des fiktiven Wohnförderkontos, auf dem die eingezahlten Beträge verbucht werden, stieß im Vorfeld auf Widerstand, weil sie erheblichen Verwaltungsaufwand bedeutet.

## Baulandpreise in 10 Jahren um 100 Prozent gestiegen

In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Verkaufsfälle von 86.000 auf 44.000 pro Jahr fast halbiert, der Gesamtkaufwert hat sich dagegen von 5,5 Mrd. Euro auf 5,4 Mrd. Euro nur minimal verringert, meldet das ifs Städtebauinstitut in Berlin. Im Bundesdurchschnitt wurden 2007 132 Euro pro Quadratmeter baureifes Land gezahlt; 1998 waren es nur 70 Euro.

### Kaufwerte für Bauland

ausgewählte Werte 2007 in Euro pro Quadratmeter

144	Nordrhein-Westfalen
186	Baden-Württemberg
255	Bayern
437	Berlin
663	Hamburg
132	Deutschland
163	Westdeutschland
47	Ostdeutschland

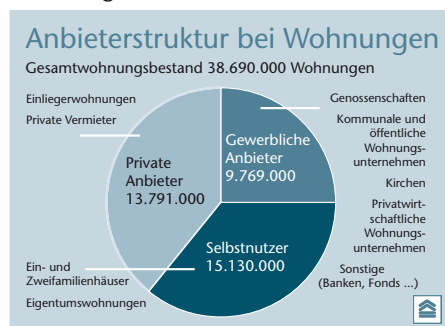
Quelle: ifs Berlin

## Offene Immobilienfonds: Trend zu Auslandsimmobilien

Offene Immobilienfonds setzen immer stärker auf Auslandsimmobilien. Vor einem Jahr lagen noch 54,6 % der Fondsimmobilen im Ausland, im März 2008 waren es schon 58,9 %. Der Anteil der deutschen Liegenschaften sank von 38,3 % auf 31,4 %. Etwa 10 % der Auslandsobjekte liegen außerhalb von Europa. Die meisten Fondsimmobilen befinden sich in Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden sowie außerhalb Europas in den USA, in Japan und Kanada. Meist handelt es sich um Bürogebäude – ihr Anteil ist allerdings von 68,1 % auf 66,3 % gesunken. Zugelegt haben dagegen die Bereiche Handel, Gastronomie sowie Tourismus- und Industrieimmobilien.

## Die meisten Wohnungen gehören privaten Vermietern

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt haben die privaten Vermieter zahlenmäßig ein großes Gewicht. Nahezu 14 Millionen der etwa 23 Millionen Wohnungen werden von Privatleuten vermietet, nur etwa zehn Millionen werden durch gewerbliche Anbieter bewirtschaftet. In die Gruppe der gewerblichen Anbieter fallen auch Genossenschaften, Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen.



## Notverwalter auch durch einstweilige Anordnung

Obwohl die frühere Vorschrift des § 26 Abs. 3 WEG über die Bestellung eines Notverwalters im Rahmen der WEG-Reform ersatzlos gestrichen worden war, kann dennoch im Bedarfsfalle, beispielsweise bei dringend notwendiger Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung auf Antrag eines Wohnungseigentümers die Bestellung eines Notverwalters im Wege der einstweiligen Anordnung erfolgen (OLG Düsseldorf, 31.8.2007, I-3 Wx 865/07). Die Maßnahme des Gerichts ist dabei nicht darauf beschränkt, die übrigen Wohnungseigentümer zur Mitwirkung bei der Bestellung des Notverwalters zu verpflichten, sondern kann dem Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG auch dadurch Geltung verschaffen, dass es nach billigem Ermessen selbst einen Verwalter bestellt.

### Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2008

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller,

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, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH  
Abschlussredaktion: Bettina Liebler, 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.

## Mehr Kundenschutz für Hypothekenkunden

Viele Geldinstitute haben Kredite an Finanzinvestoren verkauft, um ihre Bilanzen geradezurücken. Frisch gebackene Hausherren plagt seitdem die Angst vor der Zwangsvollstreckung. Das neue Risikobegrenzungs-gesetz soll nun das Vertrauen der Kunden wiederherstellen. Die am 27.6.2008 vom Bundestag verabschiedete Regelung verpflichtet die Kreditgeber dazu, deutlich auf die Möglichkeit eines Kreditverkaufs im Vertrag hinzuweisen. Der Kunde hat die Möglichkeit, vom Vertragsschluss Abstand zu nehmen oder auf einem Abtretungsverbot zu bestehen. Der Kunde muss spätestens drei Monate vor einer Änderung oder dem Ablauf des Darlehensvertrages unverbindlich darüber informiert werden, ob er eine Anschlussfinanzierung erhält. Vernachlässigt die Bank ihre Informationspflicht, macht sie sich schadenersatzpflichtig, die Verträge bleiben jedoch wirksam. Das Gesetz, das unberechtigte Zwangsvollstreckungen unterbinden soll, tritt im Herbst 2008 in Kraft.

## Verteilung der Verfahrenskosten nach Miteigentumsanteilen

In der Rechtsprechung war strittig, nach welchem Schlüssel die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG auf die kostentragungspflichtigen Wohnungseigentümer zu verteilen sind.

Nach der Vorschrift des § 16 Abs. 5 WEG a.F. sind die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG ausdrücklich von der gesetzlichen Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen ausgenommen. In welchem Verhältnis die Wohnungseigentümer zu beteiligen sind, ergibt sich aus dieser Regelung nicht. Sie ergibt sich auch nicht aus § 47 WEG a.F., wonach nur die Erstattungs-pflicht im Prozessrechtsverhältnis der beteiligten Parteien, nicht jedoch die Kostenverteilung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer geregelt ist. Soweit das Gericht eine Kostenerstattung anordnet oder von einer solchen Anordnung absieht, ist diese Entscheidung auch für die Verteilung im Innenverhältnis maß-

gebend. Insoweit ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen lediglich, dass die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG nur auf die Eigentümer umgelegt werden dürfen, die sie gemäß § 47 WEG a.F. zu tragen haben. Der BGH hat nunmehr im Anschluss an die vorherrschende Meinung entschieden, dass die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG im Innenverhältnis nicht nach Köpfen, sondern im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Eigentümer zu verteilen sind, die sie gemäß § 47 WEG a.F. zu tragen haben (BGH, Beschluss vom 15. März 2007, V ZB 1/06, DWE 2007, 56). Ist allerdings in einer Gemeinschaftsordnung geregelt, dass die „Verwaltungskosten“ nach Eigentumseinheiten umzulegen sind, gilt dieser Verteilungsmaßstab auch für die Verteilung der Rechtsverfolgungskosten aus Streitigkeiten der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis.

### Wohnraummietrecht

## Kostenerstattung des Mieters bei unwirksamer Endrenovierungsklausel

Führt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel bei Auszug Schönheitsreparaturen aus, so kann er vom Vermieter Ersatz seiner Aufwendungen nach den Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen, so das Landgericht Wuppertal. Im zugrunde liegenden Fall enthielt der Mietvertrag in Form einer allgemeinen Geschäftsbedingung eine Endrenovierungsklausel mit starren Fristenregelungen, die nach der Rechtsprechung des BGH als unwirksam anzusehen ist.

### Kommentar

Die Verpflichtung des Mieters, bei Auszug vollständig renovieren zu müssen, stellt eine unangemessene Benachteiligung dar und ist als allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam. Der Vermieter kann sich in einer solchen Konstellation nicht darauf berufen, dass der Mieter von der Wirksamkeit der Klausel ausgegangen ist und insoweit nicht mit dem notwendigen Fremdgeschäftsführungswillen die Renovierung durchgeführt hat, denn es ist davon auszugehen, dass dem Mieter bewusst ist, dass er aufgrund des bevorstehenden Auszugs gerade nicht mehr in den Genuss der renovierten Räume kommen wird. Eine Verteidigung des Vermieters gegen die Zahlungsklage des Mieters kann in einer solchen Konstellation allenfalls zur Höhe der Aufwendungen des Mieters erfolgreich erfolgen.

(LG Wuppertal, Urteil vom 23. August 2007, 9 S 478/06)



**Wohnungseigentumsrecht****Rangklasse von WEG-Forderungen im Zwangsversteigerungsverfahren**

Ist der Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung vor dem Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes am 1.7.2007 erlassen worden, kann eine Wohnungseigentümergeinschaft, die diesem Verfahren nach diesem Datum beitrifft, nicht die bessere Rangklasse 2 beanspruchen. Es bleibt dann bei der bisherigen Regelung, wonach die Forderung in die schlechteste Rangklasse 5 fällt, so der BGH.

**Praxistipp**

Zwar sind mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes die Forderungen von Wohnungseigentümergeinschaften auf Hausgeld etc. unter bestimmten Voraussetzungen der Rangklasse 2 zuzuordnen und gehen damit z.B. den Forderungen der finanzierenden Banken aus Rangklasse 4 vor. Allerdings gilt dies nur, wenn die Zwangsversteigerung nach dem 1.7.2007 angeordnet wurde. Es ist also immer zunächst zu klären, ob ein Zwangsversteigerungsverfahren schon vor dem 1.7.2007 angeordnet



Hausgeldrückstände aus der Rangklasse 2 sind bevorrechtigt

Foto: pixelio | M. Zimmermann

wurde. Ist dies der Fall und betreibt dieses Verfahren z.B. eine finanzierende Bank, werden deren Forderungen aus Rangklasse 4 bedient und gehen damit den unter die Rangklasse 5 fallenden Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft vor. Die Gemeinschaft wird in der Regel vom Versteigerungserlös nichts sehen. Anders ist dies aber bei Zwangsversteigerungsverfahren, die nach dem 1.7.2007 angeordnet wurden. Selbst wenn das Verfahren durch andere Gläubiger betrieben wird, sind Hausgeldrückstände der Wohnungseigentümergeinschaft, die unter die Rangklasse 2 fallen, bei der Verteilung des Zwangsversteigerungserlöses bevorrechtigt. Dies erfolgt jedoch nicht automatisch. Vielmehr muss in diesem Fall die Gemeinschaft dem Zwangsversteigerungsverfahren beitreten und ihr Vorrecht rechtzeitig anmelden, sonst droht der Verlust der Rangklasse, § 110 ZVG. (BGH, Beschluss vom 21. Februar 2008, V ZB 123/07)

**Eigentümergeinschaft kann Grundstücke erwerben**

Nach Zuerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch BGH-Rechtsprechung und anschließende gesetzliche Regelung im Rahmen der WEG-Reform ist nunmehr nach einer Entscheidung des OLG Celle klargestellt, dass der Grundstückserwerb sowie der Erwerb von Wohnungs- bzw. Teileigentum durch den rechtsfähigen Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung sein kann (Beschluss vom 26. Februar 2008, 4 W 213/07). So könne sich nach Auffassung des OLG Celle der Erwerb von Sondereigentum durch die teilrechtsfähige Gemeinschaft insbesondere dann als sinnvoll erweisen, wenn es um den Erwerb einer Hausmeisterwohnung gehe oder um Aufenthaltsräume für Wartungs- und Pflegepersonal oder auch um Geräte- oder Abstellräume. Schließlich könne der Erwerb von Sondereigentum in der Zwangsversteigerung die Gemeinschaft auch vor finanziellen Nachteilen schützen.

Seit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes haben Eigentümer größere Freiheiten. So ist es zum Beispiel möglich, dass die Gemeinschaft eine in der Wohnanlage zum Kauf stehende Wohnung kauft, um sie Besuchern als Gästewohnung zur Verfügung stellen zu können.

Foto: Grabener Verlag

**Wohnungseigentümer müssen sich mit Rechtsänderungen vertraut machen**

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben verpflichtet, sich über die Beschlüsse seiner Gemeinschaft zu informieren (so BayObLG, Beschluss vom 17. Januar 2003, 2 Z BR 130/02). Damit ein Wohnungseigentümer durch rechtzeitige Einsicht in die Beschlussniederschrift auch sein Recht zur Anfechtung möglicher fehlerhafter Beschlüsse fristgemäß wahrnehmen kann, war nach vorherrschender Rechtsauffassung die Niederschrift bis spätestens eine Woche vor Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist vom Verwalter anzufertigen. Wurde die Beschlussniederschrift nicht rechtzeitig angefertigt, konnte ein Wohnungseigentümer zur Wahrung der Anfechtungsfrist auch ohne genaue Kenntnis der Beschlussinhalte die Beschlüsse vorsorglich anfechten.

Da nach neuem Recht neben die bisherige Pflicht des Verwalters zur Anfertigung der Beschlussniederschrift die Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung getreten ist, die spätestens innerhalb einer Woche angefertigt werden muss, kann sich ein Wohnungseigentümer jetzt nicht mehr auf die nicht rechtzeitige Vorlage

der Beschlussniederschrift berufen, da er sich spätestens nach Ablauf einer Woche durch Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung über die Beschlussinhalte informieren kann.

Ein Wohnungseigentümer, der diese Möglichkeit nicht wahrnimmt, muss damit rechnen, künftig mit den gesamten Kosten des Verfahrens belastet zu werden, wenn er in Unkenntnis dieses Rechts sämtliche Beschlüsse unter Berufung auf die Nichtvorlage der Beschlussniederschrift vorsorglich anfecht, es dann aber zur Erledigungserklärung nach erfolgte Rücknahme des Anfechtungsantrages kommt.

Ein Wohnungseigentümer kann sich nämlich nach Auffassung des LG München nicht darauf zurückziehen, dass er als juristischer Laie die Änderung des Rechts nicht erkannt hat (Beschluss vom 6. Februar 2008, 1 T 22613/07).

Von demjenigen, der Wohnungseigentum erwirbt und seine Rechte daraus geltend macht, könne – so das Gericht – auch erwartet werden, dass er sich mit dem Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz und seinen Änderungen befasst. Ein Verwalter müsse darauf auch nicht ausdrücklich hinweisen.