



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... Qualität setzt
sich durch.

Die VOW konnte bei den in diesem Jahr anstehenden Vertragsverlängerungen bisher in allen Fällen die Wiederwahl erreichen. Lediglich bei vier Eigentümergemeinschaften, von denen zwei ein abweichendes Wirtschaftsjahr zum 30.06. haben, finden in Kürze die jährlichen Eigentümerversammlungen statt, in denen die Entscheidungen getroffen werden.

Das Ergebnis unserer jährlichen repräsentativen Kundenumfrage, die wir Anfang 2011 in 20 Eigentümergemeinschaften durchgeführt haben, zeigte die gleiche breite Zustimmung unserer Kunden zu unserer Verwaltertätigkeit wie in den letzten Jahren auch.

Die geplanten Gesetzesänderungen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen (siehe Editorial letzter Newsletter) müssen in den Vermittlungsausschuss. Die Länder und Gemeinden befürchten finanzielle Einbußen in Höhe von ca. 1,5 Milliarden Euro jährlich. Eigentümer schauen somit bis zur endgültigen Einigung vorerst „in die Röhre“.

Mit dem Ausstieg aus der Kernenergie werden die Verbraucher in Zukunft deutliche Preiserhöhungen für den Bezug von Strom hinnehmen müssen. Deshalb lohnt es sich jetzt umso mehr, sämtliche Möglichkeiten der Einsparung – vor allem auch durch Änderung des eigenen Verhaltens und durch Steigerung der Energieeffizienz (z. B. Kauf neuer Geräte) – auszunutzen. Auch wir werden einen besonderen Focus auf Einsparpotenziale in den gemeinschaftlichen Bereichen legen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr
Thomas Traub

Geschäftsführer
VOW Immobilienmanagement GmbH



Neue Trinkwasserverordnung

Zusätzliche Aufgaben und Haftungsrisiken für den Verwalter

Die seit Mai 2001 geltende Trinkwasserverordnung wurde nunmehr im Mai 2011 geändert. Anstelle einer Entbürokratisierung wird es nicht einfacher. Vielmehr werden zusätzliche Verantwortlichkeiten, wie zum Beispiel die Verpflichtung alle Verbraucher eines Hauses über die Trinkwasserqualität des Wasserversorgers sowie ggf. in der Hausinstallation verwendete Aufbereitungsmittel in Kenntnis zu setzen, eingeführt. Ferner sind die Verbraucher über das Vorhandensein von Blei als Werkstoff in der Trinkwasserverteilung zu informieren. Beide Neuerungen treten mit Wirkung ab dem 01.11.2011 in Kraft. Wie die Information zu erfolgen hat, wird nicht genau vorgegeben. Voraussichtlich werden diese Daten / Informationen für alle sichtbar als Aushang / Mitteilung zu veröffentlichen sein.



Foto: Th. Fryer | pixelio

Sollten durch unsachgemäße Installation Verschmutzungen durch Brauchwasser in das Trinkwassersystem gelangen, stellt dies anstelle einer bisherigen Ordnungswidrigkeit nunmehr einen Straftatsbestand dar, der sowohl die Eigentümer als auch den Verwalter trifft. Gleiches gilt für eine unsachgemäße Trennung der Leitungen. Insoweit müssen jetzt schnellstmöglich alle Heizwassersysteme dahingehend untersucht und ggf. sicher getrennt werden – Rückflussmöglichkeiten darf es nicht mehr geben. Mit der Prüfung werden wir entsprechende Fachunternehmen beauftragen, die über das jeweilige Ergebnis einen schriftlichen Bericht zu fertigen haben. In dem einen oder anderen Fall schließen sich mit Sicherheit noch (hoffentlich) kleinere Instandsetzungsar-

beiten mit entsprechenden Kosten an. Das mit der Novellierung verfolgte Ziel, Verbrauchern umfassenden Schutz im Zusammenhang mit dem Trinkwasser zu gewähren, wird sicherlich erreicht, auch wenn manche Verbraucher komplizierte Daten mit verschiedenen Grenzwerten in einem Aushang nicht verstehen werden. Erstmals in der Europäischen Union wird ein Grenzwert für Uran im Trinkwasser festgelegt, der weltweit schärfste. Ab 2013 werden auch geringere Werte für Blei und Legionellen verbindlich.

Die Einhaltung der Grenzwerte muss regelmäßig kontrolliert werden. Der Umfang der Untersuchungen und damit einhergehender Pflichten steht wohl noch nicht abschließend fest. Allerdings wird zwischen Anlagen, die mehr als 1.000 cbm p.a. (jährliche Kontrolle) bzw. weniger als 1.000 cbm p. a. (alle 3 Jahre Kontrolle) verbrauchen und der Hausinstallation (nach Aufforderung durch die Gesundheitsämter) unterschieden.

Aber generell gilt: Bestehen Zweifel an der Unbedenklichkeit der Trinkwasserqualität bzw. gibt es entsprechende Hinweise darauf, müssen der Eigentümer bzw. die WEG und der Verwalter umgehend eine Prüfung vornehmen lassen sowie die ordnungsgemäße Wiederherstellung durchführen und das Gesundheitsamt darüber informieren.

Damit werden erneut zusätzliche Aufgaben für den Verwalter fällig, für die bislang in den zwischen der VOW und den einzelnen WEG bzw. Eigentümern bestehenden Verwalterverträgen keine Vergütungsregelung vorgesehen ist. Mit Blick auf das damit einhergehende Haftungsrisiko werden wir anlässlich der kommenden Eigentümerversammlung je WEG über ein Zusatzentgelt diskutieren müssen. Immerhin sind die Kosten der regelmäßigen Kontrolle der Hausinstallation im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter umlagefähig.

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Seit dem 01.08.2011 unterstützen uns neben den bereits vorhandenen zwei Auszubildenden weitere drei neue Auszubildende.

Es handelt sich um Lena Pawelczyk (17), die das Berufsbild der Bürokauffrau erlernt und in unserer treuhänderischen Buchhaltung tätig ist.

Darüber hinaus haben Jascha Barrè (21) und Michael Hanff (25) ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann begonnen.

Den neuen Mitarbeitern wünschen wir einen guten Start. Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Grunderwerbsteuer: Weitere Erhöhungen in Sicht

In Zeiten leerer Landeskassen werden nach Brandenburg, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt und Thüringen auch das Saarland, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen den Grunderwerbsteuersatz anheben. Das Saarland plant die Erhöhung auf fünf Prozent bis 2013 in zwei Stufen. Rheinland-Pfalz erhöht zum 1. März 2012. Bereits ab 1. Oktober 2011 steigt der Grunderwerbsteuersatz in Baden-Württemberg und in Nordrhein-Westfalen ebenfalls auf fünf Prozent.

Erhöhung der Grunderwerbsteuer

Land	Termin	Erhöhung auf
Saarland	01.01.2012	4,5 %
	01.01.2013	5,0 %
Rheinland-Pfalz	01.03.2012	5,0 %
Baden-Württemberg	01.10.2011	5,0 %
Berlin	Termin offen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	01.10.2011	5,0 %

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2011

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

Gute Konjunktur beflügelt Immobilienmarkt



Hohe Preisforderungen in den Metropolen veranlassen Immobilienkäufer und -anleger dazu, ihr Interesse verstärkt auf B-Standorte und Stadtrandlagen zu richten.

Die Kapriolen der Finanzmärkte wirken sich auf den Immobilienmarkt nur geringfügig aus – und Einflüsse aus dem Ausland sind in diesem Bereich kaum spürbar. Dagegen bewirkt der Konjunkturaufschwung in Deutschland, dass mehr investiert, mehr gebaut und mehr saniert wird, denn Immobilien gelten zu Recht als sicher. Der Angebotspreisindex IMX von ImmobilienScout24, welcher aus über zehn Millionen Immobilienangeboten ermittelt wird, zeigt: Die Angebotspreise sowohl für Bestands- als auch für Neubauimmobilien sind im vergangenen Vierteljahr gestiegen.

Allerdings scheint das Wachstum weniger in den Top-Standorten der Metropolen stattzufinden: Hier halten die Preise ihr Niveau. Vielmehr sind zunehmend B-Standorte und Stadtrandlagen gefragt. Die Käufer weichen offenbar auf günstigere Objekte am Stadtrand aus. Im Bundesdurchschnitt ist der Angebotspreis für Neubauwohnungen zwischen Juni 2010 und Juni 2011 um 5,8 Prozent gestiegen, für Bestandswohnungen um 2,9 Prozent. Bei neu gebauten Wohnhäusern stieg der Angebotspreis um 4,2 Prozent, bei Bestandshäusern um 2,2 Prozent.

Haus im Glücksspiel zu gewinnen?

Ein Hauseigentümer wollte seine Doppelhaushälfte im Internet verlosen. Er hatte vorher versucht, die Genehmigung für ein öffentliches Glücksspiel zu erhalten. Doch das erwies sich als schwierig. Daher änderte er die Teilnahmebedingungen und führte mehrere Quizrunden durch. Die Teilnahmegebühr lag bei 19 Euro. Er ging davon aus, ein erlaubnisfreies Geschicklichkeitsspiel anzubieten und nahm über 400.000 Euro ein. Nach der behördlichen Untersagung beendete er das Gewinnspiel, zahlte aber die Teilnahmegebühren nur zu einem verschwindend geringen Teil zurück. In zweiter Instanz bestätigte der BGH den Schuldspruch wegen Betruges. Nach dem Glücksspielstaatsvertrag besteht in Deutschland ein generelles Verbot von Glücksspielen im Internet. Hausverlosungen im Internet sind daher verboten. Wer eine Hausverlosung veranstaltet, macht sich strafbar und schließt zudem auch keinen rechtsgültigen Vertrag mit den Teilnehmern ab (BGH, 15.03.2011, 1 StR 529/10).

Wohn-Riester: 544.000 Verträge

544.000 Menschen waren Ende März 2011 im Besitz einer Wohn-Riester-Geldanlage. Im ersten Quartal 2011 wurden 53.000 Neuverträge abgeschlossen. Überwiegend handelt es sich bei den Riester-Anlegern um Bausparer. Dem Verband der privaten Bausparkassen zufolge liegt der Anteil der reinen Riester-Darlehen erst bei zehn Prozent. Dies werde sich jedoch ändern: Basis einer gesunden Finanzierung sei, zunächst vorzusparen. Später könne man dann von der Darlehensoption Gebrauch machen, über die die übrigen 90 Prozent der geförderten Verträge verfügen.

Umzugskostenpauschale mit Mehrheit beschließbar

Für besondere Nutzungen, die mit einer gesteigerten Inanspruchnahme des gemeinschaftlichen Eigentums einhergehen und bei allgemeiner Betrachtungsweise besondere Kosten verursachen, können Kostenpauschalen gemäß § 21 Abs. 7 WEG mit einfacher Mehrheit von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen werden. Zu diesen Kosten, die durch eine besondere Nutzung anfallen, zählen auch die Kosten, die durch Umzüge zu einem höheren Instandhaltungsaufwand in der Wohnungseigentumsanlage führen.

Ein entsprechender Mehrheitsbeschluss über die Erhebung einer Umzugskostenpauschale entspricht aber nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie betragsmäßig – gegebenenfalls auch bis zu 50 Euro – maßvoll bemessen ist und die Regelung nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt (BGH, Urteil vom 1.10.2010, V ZR 220/09).

Wer trägt die Instandsetzungskosten für Fenster?



Das ist doch klar, denkt manch ein Wohnungseigentümer. Denn Fenster stehen gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum. In zahlreichen Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen finden sich jedoch Regelungen, nach denen Fenster dem Sondereigentum zugeordnet sind. Solche Regelungen sind zwar nichtig. Doch das führt nicht unbedingt dazu, dass deshalb die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum – also auch der Fenster – allein der Gemeinschaft obliegt. Durch eine genannte Umdeutung der nichtigen Regelung kann sich ergeben, dass für diese Fenster im Bereich des räumlichen Sondereigentums die Pflicht zur Übernahme der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bei den jeweiligen Eigentümern bleibt (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 7.7.2010, 11 Wx 115/08).

Kündigung bei unpünktlich gezahlter Miete

Zahlt ein Mieter trotz wiederholter Abmahnung des Vermieters weiterhin verspätet die Miete, stellt dies eine gravierende Pflichtverletzung des Mieters dar, die eine Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigt. Nach der aktuellen Entscheidung des BGH gilt dies auch dann, wenn dem Mieter nur Fahrlässigkeit zur Last fällt, weil er aufgrund eines vermeidbaren Irrtums davon ausgegangen war, dass er die Miete erst zur Monatsmitte zahlen müsse.

Vertragstreue hat einen hohen Stellenwert. Der BGH hat die Rechte des Vermieters bei fortlaufender unpünktlicher Zahlung durch den Mieter weiter gestärkt. Auch bei einer vorherigen Duldung der Verspätung seitens des Vermieters kann nach einer Abmahnung und weiterer unpünktlicher Zahlung eine Kündigung aus wichtigem Grund ausgesprochen werden (BGH, 01.06.2011, VIII ZR 91/10).

Bauen und Wohnen: Wohin geht die staatliche Förderung?



Eigentümer von Häusern und Wohnungen können eine Vielzahl von Förderprogrammen nutzen, die dabei helfen, Energie zu sparen oder eine Immobilie den geänderten Anforderungen anzupassen.

Der aktuelle Beschluss des Bundesrates für das Gesetz zur Energiewende hat ein Zeichen gesetzt. Vor dem Hintergrund des Atomausstiegs bekommt damit die staatliche Förderung eine ganz neue Bedeutung. Schließlich steckt das größte Energiepotenzial darin, Energie gar nicht erst zu verbrauchen. Für die Städtebauförderung sind 410 Millionen Euro für das Jahr 2012 vorgesehen. Alle bisherigen Maßnahmen sollen

weitergeführt werden. Derzeit gibt es Förderungen für den Bau oder Kauf einer selbst genutzten Immobilie, die energetische Sanierung von Wohnungen und Häusern, den altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung sowie zinsgünstige und langfristige Darlehen der staatlichen Förderbank KfW. Weiterhin kommen Landesförderprogramme, Arbeitnehmer-sparzulage, Wohnungsbauprämie und Wohn-Riester den Bürgern zugute.

Verjährung: Beschädigung von WEG-Eigentum

Beschädigt ein Mieter beim Auszug das Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft, verjährt der Schadenersatzanspruch der Gemeinschaft innerhalb von drei Jahren. Der Bundesgerichtshof wies jetzt in einem Urteil darauf hin, dass die kurze, sechsmonatige Verjährungsfrist bei Schadenersatzansprüchen wegen Veränderungen oder Verschlechterungen an der Mietsache (§ 548 BGB) in einem solchen Fall nicht anwendbar ist. Im verhandelten Fall hatte ein Mieter beim Auszug aus einer Eigentumswohnung die Edelstahlpaneele im Aufzug beschädigt. Der Schaden betrug rund 6.700 Euro, die der Mieter nun zahlen musste.

(BGH 29.06.2011, Az. VIII ZR 349/10)

Immobilienwerb nur bei gewichtigem Gemeinschaftsinteresse

Grundsätzlich kann eine Wohnungseigentümergeinschaft nach Zuerkennung der Teilrechtsfähigkeit auch Immobilien, also Grundstücke und Wohnungen erwerben (OLG Hamm, 20.10.2009, 15 Wx 81/09; OLG Celle, 26.2.2008, 4 W 213/07). Voraussetzung ist allerdings, dass der Erwerb im konkreten Fall ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Danach muss der Erwerb zur Erhaltung, Sicherung, Verbesserung oder zur gewöhnlichen Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder des Verwaltungsvermögens erforderlich und geeignet sein. Diese Voraussetzungen sind allerdings dann nicht gegeben, wenn es sich bei den zu erwerbenden Immobilien um wirtschaftlich wertlose und nicht veräußerbare Wohneinheiten in der eigenen Anlage handelt und der Erwerb zu einem allenfalls symbolischen Kaufpreis letztendlich allein darauf abzielt, zahlungsunfähige Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft zu entlassen (OLG Hamm, 12.8.2010, I-15 Wx 63/10).

Wohnungseigentumsrecht

Sondernutzungsrecht an einzigem Zugang?

Selbst wenn eine Grundstücksfläche den einzigen Zugang zu dem Sondereigentum eines anderen Eigentümers darstellt, kann an dieser Fläche ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden. Allerdings muss dann der Eigentümer, der in den Genuss des Sondernutzungsrechts kommt, das Betreten der Fläche als Zugang zu dem anderen Sondereigentum zulassen, entschied das OLG Zweibrücken.

TIPP

Die Entscheidung bringt Klarheit, denn z.T. wurde vertreten, dass ein Sondernutzungsrecht in Fällen wie dem oben genannten nicht eingeräumt werden könne. Sie hilft auch in den in der Praxis nicht seltenen Fällen, dass Flächen, an denen ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden soll, den einzigen Zugang zu gemeinschaftlichen Flächen, darstellen. Es kann also z.B. an dem Verbindungslur zum gemeinschaftlichen Heizungskeller ein Sondernutzungsrecht für einen einzelnen Eigentümer eingeräumt werden, solange den übrigen Eigentümern das Betreten des Flurs gestattet wird, um in den Heizungskeller zu gelangen. OLG Zweibrücken, Beschluss vom 17.1.2011, 3 W 196/10.

Neues Urteil zur Eigenbedarfskündigung

Die Anforderungen an ein Kündigungsschreiben dürfen nicht übertrieben hochgeschraubt werden, hat der Bundesgerichtshof entschieden. Eine Münchner Studentin hatte der Zwischenmieterin ihrer Einzimmerwohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt, als sie selbst von einem Auslandssemester zurückkehrte. Die Mieterin wehrte sich mit dem Argument der ungenügenden Begründung. Beim Eigenbedarf reicht es aus, wenn die Person genannt wird, für die die Wohnung benötigt wird, und wenn das Interesse an der Wohnung dargelegt wird. Die Erklärung, dass die Eigentümerin die Wohnung selber brauche, um in München weiter zu studieren, weil ihr Kinderzimmer bei den Eltern jetzt anders genutzt werde, sei völlig ausreichend (BGH 06.07.2011, Az. VIII ZR 317/10).

Schutz vor Herbststürmen



Im Herbst müssen deutsche Hauseigentümer sich auf Gewitter, Sturzregen und Sturm einstellen. Der Klimawandel verstärkt derartige Wetterphänomene. Im Jahr 2007 wurden die Berechnungsgrundlagen für die Windlasten bei Neubauten angepasst, an denen sich Planer orientieren müssen. Eigentümer sollten vorbeugen, indem sie ihr Haus rechtzeitig auf Schwachstellen kontrollieren: Sind Ziegel locker, ist die Fassade einschließlich Verblendungen solide, sind Anbauten gut befestigt? Der Eigentümer hat eine Verkehrssicherungspflicht

– wenn etwas heruntergeweht wird und Verletzungen oder Schäden anrichtet, haftet er. Schwachpunkte sind häufig die Dächer von Carports, Gewächshäuser oder Sichtschutzzäune – bei Sturm können sich diese leicht selbstständig machen und auf dem Nachbargrundstück landen. Auch Bäume müssen auf Standfestigkeit überprüft werden. Regenrinnen und Fallrohre sollten ebenso wie Abflüsse in Kellereingängen gesäubert werden, Kellerfenster und Lichtschächte gegen eindringendes Wasser abgedichtet sein.

Mieterhöhung ohne Ankündigung

Nach § 559 BGB darf der Vermieter nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen eine jährliche Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent der Modernisierungskosten verlangen. Nach § 554 BGB muss der Beginn der Baumaßnahme sowie die voraussichtliche Höhe der Mieterhöhung dem Mieter drei Monate vor Baubeginn angekündigt werden. Der Mieter hat dann ein Sonderkündigungsrecht. In einem vor dem Bundesgerichtshof verhandelten Fall hatte der Vermieter allerdings die Ankündigung einer Modernisierung – es ging um den Einbau eines Fahrstuhls – nach Widerspruch einer Mieterin wieder zurückgezogen. Der Fahrstuhl wurde später trotzdem eingebaut, die Miete entsprechend erhöht. Der BGH entschied, dass die Mieterhöhung rechtens gewesen sei: Die Ankündigung habe nur den Zweck, dem Mieter die Ausübung seines Sonderkündigungsrechtes zu ermöglichen. Wenn sie fehle, bedeute das nicht, dass die Miete für eine tatsächlich durchgeführte Modernisierung nicht erhöht werden dürfe (Urteil vom 02.03.2011, Az. VIII ZR 164/10).