



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

[www.vow-gruppe.de](http://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 5 Eigentümergeinschaften, von denen 4 ein abweichendes Wirtschaftsjahr zum 30.06. haben, finden in Kürze die jährlichen Eigentümersammlungen statt, in denen die Entscheidungen getroffen werden.

Die Bundesregierung hat den Haushaltsplan für 2013 beschlossen. Der Anteil aus dem Sondertopf Energie- und Klimafonds beträgt 1,5 Mrd. Euro für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm. Für viele WEG ist es also nach wie vor sinnvoll, z. B. über die KfW Zuschüsse und/oder zinsvergünstigte Darlehen zu beantragen.

Das im Newsletter 1/2012 vorgestellte Projekt „zentraler Gaseinkauf“ nimmt Fahrt auf. Wir stehen kurz vor dem Vertragsabschluss mit dem Energiedienstleister, der dann wiederum ca. 6 Wochen Zeit benötigt von der Analyse der Daten bis einschließlich der Vergabegespräche. Wir gehen davon aus, dass bereits zu Beginn des Jahres 2013 ein Großteil der WEG dann von den günstigen Konditionen profitieren kann.

Die Umstellung der offenen Fremdkonten (sowohl laufende- als auch Anlagekonten) von der Nord/LB zur Volksbank Braunschweig Wolfsburg e. V. wurde von fast allen WEG beschlossen und wird bis zum 31.12.2012 komplett abgeschlossen sein.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



## Instandhaltung und Instandsetzung

Was muss der Verwalter beachten

Generell ist es Aufgabe der Wohnungseigentümer, sich um die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu kümmern. Der Verwalter darf von sich aus nicht tätig werden, es sei denn, dass Gefahr im Verzug ist und die Beauftragung der notwendigen Maßnahme keinen Aufschub duldet. So viel zur Theorie. In der Praxis ist der Verwalter aber häufig in einer Zwickmühle, da die Grenzen fließend sind.

Vor der Beauftragung von Instandhaltungsarbeiten ist durch den Verwalter jedoch darüber hinaus zu prüfen, ob es sich um solche am gemeinschaftlichen Eigentum oder am Sondereigentum



Es ist Aufgabe der Wohnungseigentümer, sich um die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu kümmern.

handelt. Für die Instandhaltung des Sondereigentums ist jeder Eigentümer allein verantwortlich (§ 14 WEG). Für das gemeinschaftliche Eigentum entscheiden die Eigentümer in der Eigentümersammlung, ob und wenn ja in welcher Art und Weise Arbeiten ausgeführt werden sollen. Dabei wird auch festge-

legt, ob die Maßnahmen zu Lasten der laufenden Instandhaltung oder aber zu Lasten der Instandhaltungsrücklage abzurechnen sind. Nur Maßnahmen, die explizit zu Lasten der Instandhaltungsrücklage beschlossen wurden, dürfen dieser Kostenart belastet werden. Alle anderen Maßnahmen sind generell zu Lasten der laufenden Instandhaltung abzurechnen.

Da der Verwalter lediglich als Handlungs- und Vollzugsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft fungiert, muss er dafür Sorge tragen, dass durch regelmäßige Begehungen des gemeinschaftlichen Eigentums (mindestens 1x jährlich) ggf. vorhandene Mängel aufgenommen und durch entsprechende Fachunternehmen Angebote für die Instandsetzung abgegeben werden. Hinweise auf Mängel kommen auch häufig von den Bewohnern selbst. Auch hier ist der Verwalter verpflichtet, der Ursache nachzugehen. In Abhängigkeit der Komplexität der anlässlich der Begehungen bzw. beim Nachgehen von Meldungen Dritter festgestellten Mängel kann der Verwalter nicht von sich aus Sonderaufachleute (z. B. Ingenieure, Architekten etc.) zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragen. Dafür ist erst ein Beschluss der Eigentümersammlung erforderlich. Bei großen, technisch umfangreichen Maßnahmen macht es aber immer Sinn, einen Sonderaufachmann zu beauftragen.

Ein Sonderfall stellen Versicherungsschäden dar (siehe auch Newsletter 1/2010). Hier darf der Verwalter lediglich Sofortmaßnahmen zur Vermeidung weiterer Schäden beauftragen. Folgearbeiten wie beispielsweise die Erneuerung von Parkett darf nicht beauftragt werden. Hier muss erst durch den Gebäudeversicherer dessen Deckungszusage zur Kostenübernahme vorliegen.

Fortsetzung auf Seite 2

**+ VOW Intern ++ VOW Intern +****Personelle Veränderungen**

Seit 16.08.2012 unterstützt uns Thomas B. Gerlach (54) im Bereich des Vertriebs.

Mit Wirkung zum 01.09.2012 haben wir Heike Tüselmann (44) als Bautechnikerin eingestellt

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

**Vernetzt: Einbruchsalarm über Smartphone**

Ein Australier macht Urlaub auf Mauritius und entdeckt über die Videofunktion seines Smartphones einen Einbrecher in seinem Haus in Sydney. Er ruft die Polizei, die den Missetäter auf frischer Tat ertappt – 15 Flugstunden entfernt. Dieser Fall machte im November 2011 Schlagzeilen. Bald wird er vielleicht nicht mehr so ungewöhnlich sein. Immer mehr Produkte kommen auf den Markt, mit denen sich das eigene Heim vernetzen, fernsteuern und überwachen lässt. Eine kleine Steuerzentrale lässt sich heute leicht mit dem Smartphone oder dem Tablet-PC koppeln und kann unter anderem die Alarmanlage steuern sowie Heizung, Lüftung, Rollläden und Beleuchtung regulieren. Seit etwa einem Jahr ist diese Technik auch zum Nachrüsten von bestehenden Häusern erhältlich. Ein positiver Effekt ist die Einsparung von Energie: 20 bis 40 Prozent der Energiekosten lassen sich durch eine zentrale Steuerung sparen.

**Impressum**

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2012

**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 Tobias 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.

Immer wieder stellt sich seitens der Eigentümer die Frage, ob der Verwalter die Bauleitung der beschlossenen Maßnahmen zu erbringen hat. Dies ist eindeutig nicht der Fall. Gleichwohl muss der Verwalter die Maßnahme betreuen, sprich die Arbeiten augenscheinlich abnehmen, mangelhafte Leistungen rügen und Nachbesserung fordern, die in diesem Zusammenhang gestellten (Abschlags-) Rechnungen zahlen und die Gewährleistungsansprüche verfolgen.

Viele Verwalterverträge beinhalten Klauseln, nach denen der Verwalter berechtigt ist, Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen bis zu einem Betrag von x EURO selber zu veranlassen bzw.

in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat in Auftrag zu geben. Die Rechtsprechung geht jedoch immer mehr dazu über, diese vertraglichen Vereinbarungen für unwirksam zu erklären. Gleiches gilt auch für Beschlüsse der Eigentümer, vorgenannte praktikable Regelungen in den Verwalterverträgen zu billigen. Eine solche „Delegation von Entscheidungsbefugnissen auf den Verwalter oder den Beirat kann nur durch eine Vereinbarung aller Eigentümer gemäß § 10 II 2 WEG erfolgen“, so RA Dr. Jens Christoph Luckas.

Mit Blick auf die eindeutige Rechtsprechung werden wir zukünftig vermehrt dieser Entwicklung Rechnung tragen.

**Zu wenig Seniorenwohnungen**

In Deutschland werden kurzfristig 2,5 Millionen Seniorenwohnungen benötigt – zu diesem Ergebnis kommt ein Bericht des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe. Bis 2020 soll der Bedarf auf drei Millionen steigen. Nicht nur Neubauten wären eine Lösung, sondern auch Umbauten bestehender Gebäude. Doch in diesem Bereich geschieht wenig. Das Amt für Wohnungswesen in Düsseldorf registrierte 2011 ganze 15 Anträge auf Förderungen für altengerechte Umbauten. Eine Studie des Hannoveraner Pestel Instituts weist darauf hin, dass der Bedarf nicht allein durch luxuriöse Seniorenresidenzen zu decken ist: Immer weniger Senioren verfügen über dicke Sparbücher. Wer in diesem Bereich investieren will, sollte die lokalen Verhältnisse beachten und den Bedarf im Bereich Betreutes Wohnen, Pflege und seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen prüfen. In einigen Städten ist das Angebot bereits ausreichend.



Foto: M. Balzer | pixelio

**Versicherer drängen auf den Immobilienmarkt**

Versicherungsgesellschaften treten immer stärker als Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt auf. Eine Studie von Ernst & Young ergab, dass alle 25 befragten Versicherer gern mehr in Immobilien investieren würden. Oft scheiterten die Absichten jedoch an mangelnden Angeboten: Gut vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien in Großstädten oder hochwertige Wohnimmobilien in guter Lage werden immer seltener angeboten. Die Investitionswünsche dieser Branche resultieren aus den derzeit niedrigen Zinsen. Die Versicherer garantieren ihren Kunden eine bestimmte Verzinsung für Lebensversicherungen. Diese Beträge müssen erwirtschaftet werden. Aktien gelten derzeit als zu unsicher, Bundesanleihen sind zu schlecht verzinst. Immobilien jedoch halten ihren Wert und bieten gesicherte Einnahmen.

**Zwangssanierung ist vom Tisch**

Europarat und Europaparlament haben sich im Juni 2012 auf einen gemeinsamen Entwurf der neuen Energieeffizienz-Richtlinie geeinigt. Diese muss auch in Deutschland umgesetzt werden. Die gute Nachricht für Immobilieneigentümer: Die lange befürchtete Zwangssanierung von bestehenden Wohngebäuden ist vom Tisch. Eine Sanierungsquote von drei Prozent soll nur für Regierungsgebäude zum Tragen kommen. Der nächste Schritt in Deutschland ist nun nach Auskunft des Bundeswirtschaftsministeriums die Einführung einer Regelung zur steuerlichen Absetzbarkeit energietischer Sanierungsmaßnahmen.

## Preissteigerung bei Immobilien

Die Zeitschrift Finanztest hat in 28 Städten und 22 Landkreisen untersucht, was Immobilienkäufer in Deutschland für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bezahlen müssen. Eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung in guter Lage und Ausstattung kann man zum Beispiel in Halle an der Saale schon für knapp 130.000 Euro bekommen. Eine vergleichbare Wohnung kostet in Stuttgart rund 272.000 Euro, in München sogar 367.000 Euro. In der bayerischen Metropole, aber auch in Großstädten wie Berlin und Hamburg gehen Wohnungen derzeit weg wie warme Semmeln. Dort stiegen die Preise im vergangenen Jahr um über acht Prozent. In den meisten der über 400 deutschen Städte und Landkreise sind die Preise hingegen nur um ein bis drei Prozent gestiegen. Trotz der Preissteigerungen lohnt sich laut Finanztest der Kauf einer Immobilie, denn das Vermögen eines Immobilienkäufers entwickelt sich langfristig positiver als das Ersparnis des Mieters.

## Keine Nutzung des Hobbyraums für Wohnzwecke



Sind in der Teilungserklärung bestimmte Räume als Hobbyräume ausgewiesen, handelt es sich um eine Nutzungsbeschränkung mit Vereinbarungscharakter. Eine abweichende Nutzung ist in solchen Fällen nur dann von den übrigen Wohnungseigentümern hinzunehmen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung als Hobbyraum. Bei einer Wohnnutzung ist, wenn es sich nicht um eine nur vorübergehende Nutzung handelt, mit weitergehenden Störungen zu rechnen. Sie ist deshalb unzulässig. Eine behördlich erteilte Umnutzung entfaltet unter den Wohnungseigentümern keinerlei Rechtswirkung (BGH, Beschluss vom 16.06.2011, V ZA 1/11).

## Kühlschrank und Herd nicht nebeneinander stellen



Neue Haushaltsgeräte in der Küche sorgen nicht nur für mehr Vergnügen beim Kochen, sondern bewirken gleichzeitig eine bessere Energieeffizienz.

Neue Haushaltsgeräte bieten verlockend viele neue Funktionen und sparen dabei auch noch Stromkosten. Wichtig ist aber auch, wo die neuen Geräte stehen, damit der Einspareffekt nicht sofort wieder zunichte gemacht wird. Kühlschrank und Herd sollten auf keinen Fall nebeneinander stehen. Die von Backofen und Herdplatten abgestrahlte Hitze sorgt dafür, dass der Kühlschrank zum Kühlen mehr Energie aufwenden muss. Auch neben die Heizung oder den Geschirrspüler sollte der Kühlschrank nicht gestellt werden. Die Lüftungsgitter an der Rückseite des Kühlschranks müssen frei bleiben und ein gewisser Abstand zur Küchenwand ist nötig, damit die Abwärme abfließen kann. Stehen auf dem Kühlschrank hitzerzeugende Geräte wie Mikrowelle, Kaffeemaschine oder Toaster, verbraucht der Kühlschrank ebenfalls deutlich mehr Energie – dagegen kann eine Korkunterlage helfen.

## Solarstrom auch bei Nacht

In Andalusien ist ein Solarkraftwerk entstanden, das durch seine zukunftsweisende Konstruktion permanent auch bei Nacht Strom liefert. Das Solarturm-Kraftwerk Gemasolar besteht aus einem 140 Meter hohen Betonturm, umgeben von einem Feld aus 2.650 großen Spiegeln von jeweils etwa zehn mal zehn Metern, auf einer Fläche von 18 Hektar. Das Kraftwerk hat eine Nennleistung von 19,9 Megawatt. Es speichert die Wärme des Sonnenlichts für 15 Stunden in Flüssigsalz, das auf 565 Grad Celsius erhitzt wird. Mit Hilfe eines Wärmetauschers wird auch bei Nacht eine Dampfturbine betrieben, die Strom erzeugt. Durch dieses neuartige Speichersystem kann ein Hauptnachteil der Solarenergie – die Verfügbarkeit nur bei Sonnenschein – ausgeglichen werden.

## Mietrechtsreform: Wann kommt sie?

Im Mai 2012 titelten viele deutsche Medien „Mietrechtsreform beschlossen“. Bisher ist jedoch nichts verbindlich, denn der Bundesrat hat sich am 6. Juli 2012 ablehnend zu der geplanten Gesetzesänderung geäußert. Kritisiert wurde in erster Linie die Abschaffung des Mietminderungsrechtes für die Dauer von drei Monaten während einer energetischen Sanierung. Nach Ansicht der Ländervertreter würden Mieter dadurch unangemessen benachteiligt. Nun muss sich die Bundesregierung erneut zu dem Gesetzentwurf äußern. Im Herbst 2012 soll dieser im Bundestag diskutiert werden. Mit einem Inkrafttreten ist nicht vor Januar 2013 zu rechnen. Weitere Änderungen betreffen Erleichterungen und Beschleunigungen beim Thema Zwangsräumung und den verbesserten Schutz der Mieter bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

## Neues Wahrzeichen in der Londoner Innenstadt



Foto: Dave Catchpole | Flickr

Im Sommer 2012 wurde in London im Rahmen einer groß angelegten Licht- und Musikshow der höchste Wolkenkratzer Europas eingeweiht. „The Shard“ (englisch für Scherbe, Splitter) ist 310 Meter hoch und hat 561 Millionen Euro gekostet. 95 Prozent der Finanzierung kamen vom Emirat Katar. Das Gebäude des Stararchitekten Renzo Piano ist wegen seiner extravaganten Form und seiner Größe nicht unumstritten.

## Trend: Bürogebäude zu Apartments



Einer Meldung des Handelsblatts zufolge werden in einigen deutschen Großstädten immer mehr Bürohäuser zu Apartmenthäusern umfunktioniert. Insbesondere soll dies für Düsseldorf und Köln gelten. Grund sollen die gestiegenen Preise für Wohnraum sein, die die Preise für Büroräume teilweise bereits überschreiten. Ein weiterer Grund ist jedoch, dass die sogenannte Revitalisierung eines Bürogebäudes, also eine Renovierung einschließlich neuer Fassade und zeitgemäßer Gebäudetechnik sowie Innenraumgestaltung oft nicht mehr durch die erzielbare Miete für Geschäftsräume hereinzuholen ist: So soll bereits ein Basis-Refurbishment, also eine grundlegende Instandsetzung, ca. 1.000 Euro pro Quadratmeter kosten. Auch ein Umbau zu Eigentumswohnungen verschlingt jedoch eine Menge Geld – und nicht alle Bürogebäude eignen sich dafür. Investoren ist zu einer gründlichen Planung zu raten – insbesondere in finanzieller Hinsicht.

## Zugluft erhöht Energiekosten – richtig abdichten

Dringt kalte Außenluft durch Ritzen ins Haus ein, ist es mit der Gemütlichkeit schnell dahin: Kalte Zugluft beeinträchtigt das Wohlbefinden und treibt die Heizkosten in die Höhe. Nicht fachgerecht abgedichtete Fenster sind ein häufiges Problem. Woher die Zugluft kommt, lässt sich leicht mit Hilfe einer brennenden Kerze feststellen. Ritzen unter der Haus- oder Wohnungstür lassen sich z. B. durch eine Bürstendichtung schließen, oft genügt es auch, eine Unterlegscheibe aus dem Türscharnier zu entfernen. Bei undichten Fenstern können selbstklebende Dichtungsbänder verwendet werden. Kleine Ritzen können dabei mit Dichtbändern aus Schaumstoff, größere Undichtigkeiten auch mit Gummidichtungen abgedichtet werden. Nicht zusätzlich bekleben sollte man Gummidichtungen bei Kunststofffenstern. Hier muss ein Fachmann zu Rate gezogen werden. Mieter brauchen für Änderungen, die sich nicht wieder rückgängig machen lassen, die Erlaubnis des Vermieters.



Foto: R.-Th. Kühnle | pixelio

### Grundstücksrecht

## Begründung von Teileigentum an einer Tiefgarage

Eine Tiefgarage kann auch dann in Teileigentumseinheiten aufgeteilt werden, wenn sich auf dem Stammgrundstück ausschließlich die Tiefgaragenzufahrt befindet und der gesamte Bauteil der Tiefgarage infolge eines Überbaus auf dem Nachbargrundstück liegt. Beide Bauteile bilden ein einheitliches Gebäude. Die Größe und die wirtschaftliche Bedeutung des übergebauten Gebäudeteils im Verhältnis zu dem auf dem Grundstück des Erbauers liegenden „Stammteils“ sind unerheblich.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist in dreifacher Hinsicht beachtenswert: Zum einen stellt das OLG Stuttgart noch einmal klar, dass auch ein über die Grundstücksgrenze gebautes Gebäude in Wohneigentum aufgeteilt werden kann, sofern das Gebäude dem aufzuteilenden Stammgrundstück zuzuordnen ist. Zum anderen wird deutlich, dass die Bestimmung des Stammgrundstückes, also des Grundstückes, dem das übergebauete Gebäude zugeordnet wird und dessen Eigentümer dann auch Eigentümer des Überbaus ist, im Einzelfall schwierig sein kann, z. B. dann, wenn der Hauptteil des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück steht. Diese Zuordnung kann – auch das macht der Fall schließlich deutlich – dadurch erreicht werden, dass zugunsten des Stammgrundstückes eine Grunddienstbarkeit eingetragen wird, die den Grundstücksnachbar zur Duldung des Überbaus verpflichtet. Diese Dienstbarkeit stellt die Eigentumsverhältnisse am übergebauten Gebäude klar. Ihre Bestellung ist bei Vorliegen eines Überbaus stets zu empfehlen.

## Fristlose Kündigung ohne vorherige Verurteilung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass der Vermieter dem Mieter fristlos kündigen darf, wenn dieser die durch die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen entstandenen Mieterhöhungen nicht entrichtet. Er muss den Mieter nicht zuvor auf Zahlung der Erhöhungsbeträge verklagen. In dem entschiedenen Fall zahlte eine Mieterin in Schönefeld die Erhöhungsbeträge und Teile der Grundmiete nicht. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis fristlos. Im Rechtsstreit durch mehrere Instanzen verurteilte der BGH die Mieterin zur Räumung und Herausgabe der Wohnung.

**Begründung:** Die Kündigung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil sich der Mietrückstand teilweise aus Mieterhöhungen wegen der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen errechnet. Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter wegen eines Zahlungsrückstandes mit Beträgen, um die der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB einseitig erhöht hat, setzt nicht voraus, dass der Mieter zuvor im Wege der Zahlungsklage in Anspruch genommen und rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt worden ist. Das ergibt sich weder aus § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB noch aus einem schutzwürdigen Interesse des Mieters. Der Mieter ist hinreichend dadurch geschützt, dass im Räumungsprozess geprüft wird, ob der Vermieter die Vorauszahlungen auf die festgesetzte Höhe anpassen durfte.