



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... Qualität setzt sich
durch



und hat dazu geführt, dass wir seit dem 20.08.2014 vom Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld als Notverwalter einer aus ca. 370 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten bestehenden Eigentümergemeinschaft in Hohegeiß im Harz bestellt wurden. Der vom Gericht abberufene Verwalter hat seit Jahren die Abrechnung durch einen Dritten erstellen lassen und die dabei angefallenen Kosten vom Konto der WEG gezahlt; allerdings liegen seit ca. fünf Jahren keine rechtskräftigen Abrechnungen vor. Weiterhin wurden ohne Beschlussfassung bauliche Maßnahmen durchgeführt. Schließlich entnahm der Verwalter vom Konto der WEG sein Entgelt, obwohl er auf der anderen Seite als Miteigentümer einiger Einheiten mittlerweile hohe Hausgeldrückstände hat. Insoweit war die Bestellung eines Notverwalters unumgänglich.

Wir bereiten uns derzeit auf das im November anstehende Re-Zertifizierungsaudit durch den TÜV NORD CERT zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung vor.

Der BGH hat zwei interessante Urteile gefällt:

Zum einen handelt es sich um den Stimmentrechtsausschluss des gegen die WEG klagenden Eigentümers für den Fall, in dem in der Eigentümerversammlung über verfahrensbezogene Maßnahmen abgestimmt wird.

Zum anderen wurde entschieden, dass der Vermieter sich bei einer streitigen Forderung nicht aus der Kautionsbedienbarkeit darf, auch wenn dies im Mietvertrag so vereinbart worden war. Eine solche Klausel ist wegen Abweichens von der gesetzlichen Regelung des § 551 BGB zu Lasten des Mieters unzulässig.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

Prozesskosten Auch siegreicher Eigentümer muss sich daran beteiligen



Manchmal führt kein Weg daran vorbei, dass sich die Eigentümergemeinschaft und ein einzelner Eigentümer vor Gericht sehen – etwa bei der Beitreibung von Hausgeldern, Sonderumlagen oder Nachzahlungen. Wenn die Gemeinschaft in einem solchen Verfahren den Kürzeren zieht und die Prozesskosten tragen muss, stellt sich unweigerlich die Frage, ob sich auch der Eigentümer, der den Gerichtssaal als Sieger verlassen hat, an den Kosten beteiligen muss. Licht in die umstrittene Rechtslage hat der BGH gebracht (BGH, Urteil vom 4.4.2014, V ZR 168/13).

Auch ein siegreicher Wohnungseigentümer muss sich an den Prozesskosten beteiligen. Macht die Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer Beitrags- oder Schadensersatzansprüche gerichtlich geltend, sind die ihr entstehenden Prozesskosten von allen Wohnungseigentümern zu tragen. Eine Freistellung des obsiegenden Eigentümers von den Kosten kommt nicht in Betracht.

Ein Wohnungseigentümer wendet sich mit einer Anfechtungsklage gegen den Ansatz von Prozesskosten in der Jahresabrechnung. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hatte den Eigentümer auf Zahlung einer Sonderumlage verklagt. Diese Klage wurde abgewiesen und der Gemeinschaft wurden die Prozesskosten auferlegt.

In der Jahresabrechnung 2009 wurden die Kosten dieses Rechtsstreits auf alle Wohnungseigentümer verteilt. Der in dem Prozess siegreiche Eigentümer meint, er müsse von der Verteilung der Prozesskosten, die der Gemeinschaft entstanden sind, ausgenommen werden. Er hat deshalb gegen die Jahresabrechnung Anfechtungsklage erhoben.

Die Anfechtungsklage hat keinen Erfolg. Auch ein Eigentümer, der in einem Prozess gegen die Eigentümergemeinschaft obsiegt, ist anteilig an den Prozesskosten, die der Gemeinschaft entstehen, zu beteiligen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gemeinschaft in dem Prozess gemein-

schaftliche Beitrags- oder Schadensersatzansprüche geltend macht.

Die Frage, ob die Kosten eines Rechtsstreits, den die Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einen einzelnen Eigentümer führt, als Kosten der Verwaltung auf alle Eigentümer umzulegen sind oder ob der beklagte Wohnungseigentümer hiervon auszunehmen ist, wird uneinheitlich beantwortet. Dabei geht es um einen um die Aufbringung der Mittel zur Erfüllung eines Kostenerstattungsanspruchs des obsiegenden Wohnungseigentümers. Zum anderen ist auch die – hier allein relevante – Heranziehung des beklagten Wohnungseigentümers im Hinblick auf die den Verband selbst entstehenden Prozesskosten umstritten.

Teilweise wird vertreten, der beklagte Wohnungseigentümer müsse sich an diesen Kosten nicht beteiligen und sei auch von etwaigen Vorschusszahlungen freizustellen.

Nach anderer Auffassung sind zwar die Vorschüsse durch alle Wohnungseigentümer aufzubringen und zunächst von allen Wohnungseigentümern zu tragen. Für die endgültige Verteilung der Kosten soll jedoch die gerichtliche Kostenentscheidung maßgeblich sein.

Schließlich wird vertreten, von der Gemeinschaft zu tragende Prozesskosten seien Kosten der Verwaltung im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG, an denen sich die Wohnungseigentümer ausnahmslos beteiligen müssen.

Fortsetzung auf Seite 2

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

Mit Wirkung zum 01.08.2014 haben wir Angelika Urban (58) und mit Wirkung zum 18.08.2014 Nancy Gallun (26) als Assistentinnen für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung eingestellt.

Wir wünschen den Mitarbeiterinnen einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Deutsche sind zufrieden mit Wohnverhältnissen

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, OECD, hat weltweit untersucht, in welchen Ländern die Menschen am glücklichsten sind. Aus den Ergebnissen von Umfragen und Statistiken hat sie den sogenannten Better Life Index entwickelt, der auch Aussagen über die Wohnverhältnisse macht. Es geht unter anderem darum, wie erschwinglich Wohnraum ist und wie hoch die Kosten für Miete, Gas, Strom, Wasser, Mobiliar und Reparaturarbeiten sind. In Deutschland beträgt der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen rund 21 Prozent und entspricht damit dem Durchschnitt der OECD-Staaten. 93 Prozent der Deutschen in Deutschland sind mit ihren aktuellen Wohnverhältnissen zufrieden. Diese Zahl liegt deutlich über dem Durchschnittswert von 87 Prozent und ist zugleich einer der höchsten Werte des gesamten OECD-Raums. „In Deutschland stehen den Haushalten durchschnittlich 1,8 Räume pro Person zur Verfügung, mehr als im OECD-Durchschnitt (1,6 Räume pro Person). 99,1 Prozent der Menschen leben in Wohnungen, die mit einer In-entoilette mit Wasserspülung ausgestattet sind, im OECD-Durchschnitt sind es 97,9 Prozent.“ Mehr Information unter: www.oecdbetterlifeindex.org.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2014
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg,
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: Institut der deutschen Wirtschaft, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, BHW, Bankenverband, Dr. Klein & Co. AG Eurospace AG, Destatis, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Mieterbund e.V., Haus & Grund, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Bethge & Partner, Test.de, Postbank, Bayerische Landesbausparkasse, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Standard & Poor's, Universität Duisburg-Essen, Immobilienverband IVD, Statistikamt Nord, Flickr.com

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.

... Fortsetzung von Seite 1

Prozesskosten werden auf sämtliche Eigentümer verteilt

Der BGH schließt sich der letzten Auffassung jedenfalls insoweit an, als die Kosten darauf beruhen, dass der Verband gemeinschaftliche Beitrags- oder Schadensersatzansprüche geltend macht. Dem steht nach Auffassung des BGH auch nicht § 16 Abs. 8 WEG entgegen, der vom Gesetzgeber unbeabsichtigt zu weit gefasst worden sei.

Auch die Kostenentscheidung des Gerichts im Ausgangsverfahren, die der Gemeinschaft die Prozesskosten auferlegt, führt zu keinem anderen Ergebnis. Sie bezieht sich auf das Verhältnis der Parteien untereinander und regelt nicht, wer im Innenverhältnis die Kosten des unterlegenen Verbands tragen muss.

Dass dem obsiegenden Wohnungseigentümer die Finanzierungskosten der Gemeinschaft für den Prozess anteilig endgültig zur Last fallen, beruht auf seiner Zugehörigkeit zu der klagenden Eigentümergemeinschaft.

Offene Fragen bleiben

Ob Prozesskosten der Gemeinschaft allgemein von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich aufgebracht werden müssen, ließ der BGH offen. Ebenso blieb offen, ob der obsiegende Wohnungseigentümer aufgrund der Kostenentscheidung des Gerichts von der Finanzierung seines Anspruchs auf Erstattung außergerichtliche Kosten ausgenommen werden muss.

Artikel übernommen aus Haufe-Newsletter vom 21.05.2014

Wohneigentum beliebt wie nie zuvor

Nie war es leichter als jetzt, Wohneigentum zu bilden.

Die selbst genutzte Wohnimmobilie hat vor allem wegen der historisch niedrigen Zinsen deutlich an Attraktivität gewonnen. Während 2008 nur 43 Prozent der Wohnungen von Eigentümern bewohnt wurden, waren es 2010 bereits knapp 46 Prozent. Eine weitere Steigerung der Quote ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen zu erwarten. Dabei ist die Entscheidung „mieten oder kaufen?“ weniger eine Frage des Geldes als der individuellen Einstellung und Lebenssituation. Das IW Köln hat untersucht, wo sich das Kaufen und Mieten besonders lohnt. Im Jahr 2009 war das Vermieten bzw. Mieten in 73 Prozent aller Landkreise die vorteilhaftere Wohnform, während lediglich in sieben Prozent das Kaufen lohnender war. 2013 war das Kaufen bereits in 27 Prozent und das Mieten in nur noch 22 Prozent aller Landkreise die günstigere Wahl. Auch das Institut für Städtebau geht von einer steigenden Eigentümerquote und einer steigenden Nachfrage aus. Überdurchschnittlich hohe Zuwächse bei der Wohnflächennachfrage werden vor allen in München, Berlin, Hamburg, Bonn und Stuttgart sowie in Teilen Brandenburgs im Speckgürtel um Berlin, in Nordniedersachsen, Bayern und Baden-Württemberg erwartet.

Neuer Betriebskostenspiegel

Mieter zahlen im Durchschnitt 2,20 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Die so genannte zweite Miete kann jedoch bis zu 3,19 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen, wenn alle Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammengerechnet werden. Dies sind Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten 2012 durchschnittlich 3.062,40 Euro Betriebskosten gezahlt werden. Die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten ist regional unterschiedlich – durch klimatische Einflüsse und starke Preisunterschiede bei Öl, Gas und Fernwärme.

Fortgeltung des Wirtschaftsplanes kann beschlossen werden

Den Wohnungseigentümern ist gemäß § 28 Abs. 5 WEG grundsätzlich die Beschlusskompetenz eingeräumt, nicht nur über den Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Kalender- oder Wirtschaftsjahr zu beschließen, sondern auch für die Verlängerung seiner ursprünglichen Geltungsdauer (LG Saarbrücken, Urteil vom 21.6.2013, 5 S 141/12). Das Ziel eines rückwirkenden Wirtschaftsplans besteht darin, der Wohnungseigentümergeinschaft die erforderliche wirtschaftliche Liquidität zu verschaffen und hat damit ähnliche Wirkungen wie eine Sonderumlage. Sie dient nicht dazu, aufgetretene Finanzlücken kurzfristig zu schließen. Die Beschlusskompetenz ist allerdings nicht gegeben, wenn eine generelle Fortgeltung aller künftigen Wirtschaftspläne beschlossen werden soll.

Grundsätzlich erlaubt: Rauchen

Ein stark rauchender Mieter muss nach einem Urteil des Landgerichts Düsseldorf (Az. 21 S 240/13) die Wohnung räumen, wenn er durch das Rauchen die anderen Bewohner des Hauses massiv belästigt und diese Belästigung nicht abstellt. Vermieter sind verpflichtet, in Mehrparteienhäusern den Hausfrieden zu wahren bzw. herzustellen. Wenn sich ein Mieter trotz mehrfacher Aufforderungen uneinsichtig zeigt, kann der Vermieter handeln und ihm im Zweifel fristlos kündigen. Selbstverständlich ist das Rauchen in der Wohnung grundsätzlich weiterhin erlaubt.

Mindestlohn: Gilt auch für Eigentümergemeinschaften



Der gesetzliche Mindestlohn muss auch für Arbeiten gezahlt werden, die Hauseigentümer oder Wohnungseigentümergeinschaften zum Beispiel an Gärtnern vergeben.

Der neue Mindestlohn von 8,50 Euro gilt ab Januar 2015. Ausnahmen gelten nur für Jugendliche unter 18 Jahren, bei Praktika von bis zu drei Monaten und nach mindestens zwölfmonatiger Arbeitslosigkeit. Auch Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen müssen ihren Mitarbeitern den Mindestlohn zahlen, zum Beispiel dem Hausmeister, dem Gärtner oder der Fachkraft für die Treppenreinigung. Die Eigentümergemeinschaft bzw. der Eigentümer haftet als Auftraggeber für die Zahlung des Mindestlohns ebenso wie für Beiträge an gemeinsame Einrichtungen der Tarifvertragsparteien, wie zum Beispiel Zusatzversorgungs- oder Lohnausgleichskassen. Dies gilt allerdings nur, wenn der Auftraggeber als Unternehmer im Sinne des Gesetzes handelt. Ob das der Fall ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Darauf sollten Immobilienerben achten



Eigentum verpflichtet – das gilt auch für geerbte Immobilien.

Immobilienerben, die die Immobilie nicht veräußern wollen, sollten sich zügig als neue Eigentümer in das Grundbuch eintragen lassen. Liegt ein Erbschein vor, ist die Änderung beim Amtsgericht zwei Jahre lang gebührenfrei. Danach beträgt die Gebühr rund ein Prozent des Marktpreises. Das kann schnell eine vierstellige Summe werden. Soll das Objekt vermietet oder verkauft werden, verlangt der Gesetzgeber einen Energieausweis, der möglicherweise erst noch zu erstellen ist. Der neue Eigentümer trägt die Verantwortung dafür, dass keine Gefahren von der Immobilie ausgehen und niemand zu Schaden kommen kann. Eine Begehung gibt Aufschluss über die Gegebenheiten: Hält das Dach einem Sturm stand, gefährden morsche Bäume das Nachbargrundstück, und ist für die Schnee- und Eisbeseitigung gesorgt? Auch die Versicherungen und bei Eigentumswohnungen die Protokolle der Eigentümerversammlungen sollten geprüft werden, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Deutsche lieben Wildnis

„Wilde Natur ist nicht nur für Tiere und Pflanzen unverzichtbar, sondern auch für uns Menschen. Die Deutschen sind Naturliebhaber. Das gibt uns Rückenwind für unsere Ziele, der Natur wieder mehr Flächen zurückzugeben,“ meint Bauministerin Hendricks. Laut Naturbewusstseinsstudie des Bundesministeriums für Bauen und Umwelt sind 93 Prozent der Auffassung, dass die Natur nur so genutzt werden darf, dass die Vielfalt und ihre Lebensräume auf Dauer gesichert sind, sowie die Eigenart und Schönheit der Landschaften erhalten bleibt. Knapp zwei Drittel der Deutschen gefällt Natur umso besser, je wilder sie ist. Das gilt besonders für die Wälder. Es besteht ein ausgeprägter Wunsch, mit Wildnis in Kontakt zu kommen: Vier von fünf Personen wollen, dass die Wildnis in Deutschland für Menschen zugänglich ist. Dass ein solcher Kontakt nur unter bestimmten Voraussetzungen geschehen kann, damit Wildnis auch weiterhin erhalten bleibt, ist den meisten bewusst: Nur eine Minderheit von elf Prozent spricht sich für einen ungehinderten Zugang aus, 68 Prozent befürworten entsprechende Regelungen. Bei Wildwuchs im Garten kennen manche Nachbarn allerdings kein Pardon. Der Nachbar kann verlangen, dass herübertragende Äste und Wurzeln vom „Störer“ beseitigt werden (§ 1004 BGB).

Balkon oder Terrasse

Wohnungssuchende legen viel Wert auf das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse. Besonders in den Sommermonaten bedeutet ein Freisitz mehr Wohnqualität und erweitert den Nutzwert einer Wohnung. Laut ImmobilienScout24 haben 42 Prozent aller Wohnungen und Häuser, die auf dem Portal zur Miete oder zum Kauf angeboten werden, einen Balkon oder eine Terrasse. Spitzenreiter ist Freiburg im Breisgau mit 73 Prozent, gefolgt von Berlin mit 70 Prozent und München mit 66 Prozent. Schlusslichter sind Wolfsburg, wo es in über 70 Prozent der Wohnungen keinen Balkon gibt, sowie Duisburg und Gelsenkirchen, wo jeweils rund 60 Prozent keinen Freisitz haben. Für Vermieter lohnt sich möglicherweise der nachträgliche Anbau eines sogenannten Kieler Balkons, der sich selbst trägt und durch höhere Mieteinnahmen bezahlt macht. Darauf spezialisierte Firmen haben ein System als wirtschaftliche Alternative zur Balkonsanierung bei Altbauten konzipiert, das auch für Neubauten verwendet werden kann. Die Montage erfolgt ohne Kran, weil alle notwendigen Teile durch das Treppenhaus transportiert werden können. Die Anbindung an die Gebäudewand erfolgt mittels Kernbohrung. Der Balkonanbau kann mehrere Stockwerke hoch sein.

Hoch hinaus auf den Dachgarten



Ob pflegeleicht oder anspruchsvoll, ob individuell oder als Gemeinschaftsanlage – ein Dachgarten erhöht die Attraktivität des Hauses.

Dachgärten in der Stadt liegen im Trend. Sie bieten einen ruhigen Aussichtspunkt, sind individueller Rückzugsort und eine grüne Oase direkt am Haus. Damit schaffen sie einen Ausgleich zum hektischen Stadtleben und erhöhen die Wohnqualität. Wer zugleich mit der Anlage des Dachgartens die Wärme- und Schalldämmung des Gebäudes verbessert, kann sogar Fördergelder der KfW aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ beantragen. Die Anlage eines Dachgartens ist zudem ein „wohnwirtschaftlicher Zweck“ und kann per Bausparvertrag finanziert werden. Für den Bau sollte man Spezialisten hinzuziehen, die wissen, wie man die Bepflanzung auf die Konstruktion des Dachs abstimmt. Die Begrünung mit verschiedenen Pflanzen und Gräsern kann so kombiniert werden, dass sich das ganze Jahr über ein prächtiger Anblick bietet. Je nach Unterbau ist auch eine intensive Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden möglich. Besondere Highlights sind Hochbeete für frisches Gemüse und Kräutergärten.

Nachbarschaftliche Fein- und Freiheiten: Was unterscheidet den Hinüberfall vom Überfall oder Überhang?

Unter Überhang wird das Hineinragen von Wurzeln oder Ästen vom Nachbargrundstück verstanden. Der vom Überhang betroffene Grundstückseigentümer kann verlangen (§ 1004 BGB), dass der Nachbar Äste und Wurzeln der überhängenden Pflanzen abschneidet. Er kann ihm auch eine Frist setzen (§ 910 BGB), nach deren Verstreichen er die Äste selbst abschneiden darf. Der Abschnitt darf allerdings nur erfolgen, wenn tatsächlich eine Beeinträchtigung vorliegt und muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Weil dieses Vorgehen rechtmäßig ist, kann der Nachbar auch keinen Schadenersatz verlangen, falls der Baum oder Busch wegen des Beschneidens eingeht. Unter Hinüberfall (§ 911 BGB) versteht der Gesetzgeber das Abfallen von Früchten von Bäumen oder Sträuchern auf das Nachbargrundstück. Der Begriff Überfall meint dasselbe: Früchte, die von einem Baum oder einem Strauch auf ein privates Nachbargrundstück fallen, werden Eigentum des Nachbarn. Dadurch wird das grundsätzliche Recht des Eigentümers an den Früchten eingeschränkt. Denn im Regelfall gehören Bestandteile einer Sache auch nach deren Trennung von der Sache dem Eigentümer der Sache selbst. Es kommt nicht darauf an, warum die Frucht herunterfällt. Wenn der Nachbar jedoch z.B. durch Schütteln an die Frucht kommt oder sie sogar selbst abpflückt, liegt kein Überfall vor, sondern er begeht einen Diebstahl. Solange die Früchte am Baum hängen, sind sie Eigentum desjenigen, der auch Eigentümer des Baumes ist. Der Baumeigentümer darf seine Früchte auch an den Ästen ernten, die auf das Nachbargrundstück hinüberriesen. Er darf dabei das Nachbargrundstück aber nicht betreten.

