



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... der Sachkundenachweis für WEG-Verwalter kommt.



Neben Maklern sollen auch WEG-Verwalter künftig einen gesetzlich begründeten Sachkundenachweis sowie eine Berufshaftpflichtversicherung erbringen. Dies sieht ein erster Gesetzentwurf vor. Die anschließende Rechtsverordnung wird weitere Inhalte festlegen.

Die Industrie- und Handelskammern werden wohl die Prüfung und Überprüfung der Qualifikationsnachweise vornehmen. Sicher scheint, dass Abschlüsse z. B. als Immobilienkaufmann-/frau oder Immobilienfachwirt/-in anerkannt werden. Auch eine sogenannte „Alte-Hasen-Regelung“ wird es voraussichtlich geben. Wer länger als sechs Jahre als Unternehmer WEG-Verwalter war, braucht dann keinen Nachweis zu erbringen. Zukünftig muss der Unternehmer aber für die Sachkunde bei seinen Mitarbeitern Sorge tragen.

Das Gesetz wird voraussichtlich im Januar/Februar 2016 in Kraft treten. Wichtig wäre es aus Sicht der Berufsverbände, dass auch der Mietverwalter dem Sachkundenachweis unterliegt, die Berufsausbildung Immobilienkaufmann-/frau als Mindestvoraussetzung gilt, bei der Anerkennung des Qualitätsniveaus auch die in Europa geltende DIN EN 15733:2009 Zertifizierung berücksichtigt und neben der obigen Berufshaftpflicht- auch die Vertrauensschaden- und Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtend wird.

Als Verwalter unterstützen wir den Sachkundenachweis. Dieser wird zur weiteren Professionalisierung der Branche beitragen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

Zweckwidrige Nutzung eines Ladens als Gaststätte in einer Wohnungseigentumsanlage

Der Bundesgerichtshof hat der Klage einer Wohnungseigentümergeinschaft stattgegeben, die sich gegen die nächtliche Nutzung einer als „Laden“ ausgewiesenen Teileigentumseinheit als Gaststätte wendet.

Die beklagte Teileigentümerin erwarb 1995 ihre Einheit, die in der Teilungserklärung als „Ladenraum“ bezeichnet wird. Darin betreibt ihr Neffe eine Gaststätte, die nach Freigabe der Öffnungszeiten jedenfalls seit dem Jahr 2007 bis in die frühen Morgenstunden geöffnet ist. In der Eigentümersammlung vom 10. Mai 2011 wurde ein inzwischen bestandskräftiger Beschluss gefasst, wonach „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis ein Uhr nachts geöffnet sein dürfen“ und die Hausverwaltung zur gerichtlichen Durchsetzung beauftragt und bevollmächtigt wurde. Die Klage, mit der erreicht werden soll, dass die Beklagte die Gaststätte nicht nach ein Uhr nachts betreiben und offen halten darf, hat das Amtsgericht abgewiesen. Die Berufung ist erfolglos gewesen. Auf die Revision der Klägerin hat der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs die Beklagte nunmehr dem Antrag entsprechend verurteilt.

Zur Begründung hat der Senat ausgeführt, dass – entgegen der Auffassung der Vorinstanzen – der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung im Sinne von § 242 BGB in Gestalt der sogenannten Verwirkung dem auf die nächtlichen Öffnungszeiten beschränkten Unterlassungsanspruch der Kläger nach § 1004 BGB, § 15 Abs. 3 WEG nicht entgegensteht. Selbst wenn ein Unterlassungsanspruch hinsichtlich der Nutzung als Gaststätte vor ein Uhr nachts wegen der jahrzehntelangen Duldung verwirkt sein sollte, ist die Beklagte nicht so zu stellen,



Die nächtliche Nutzung eines Ladens, in dem entgegen der Nutzungsbestimmung eine Gaststätte betrieben wird, ist nicht erlaubt.

als diene ihre Teileigentumseinheit als Gaststätte. Die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs wegen der zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit schützt deren Eigentümer nämlich nur davor, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss, begründet aber nicht das Recht, neue nachteilige Veränderungen vorzunehmen. Um neue und qualitative eigenständige Störungen geht es hier, weil die Gaststätte vor dem Jahr 2007 nicht in den Nachtstunden betrieben worden ist.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Dient eine Teileigentumseinheit nach der Teilungserklärung als Laden, darf sie grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden. Allerdings

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Mit Wirkung zum 01.07.2015 haben wir **Patrick Bunge** (20) sowie zum 01.08.2015 **Anne-Marie Baumann** (19) jeweils für das Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau als Auszubildende eingestellt.

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

Nils Müller (21) ist nach seiner bestandenen Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann als Objektmanager bei uns tätig.

Kleiner Zinssprung oder Wende?

Die Hypothekenzinsen sind in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich gefallen und befinden sich noch immer auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Grafik zeigt für die vergangenen Monate aber schon wieder eine Bewegung nach oben an. Immobilienkäufer sollten sich ihre Darlehensbedingungen auf längere Zeit sichern und eine hohe Tilgung vereinbaren. Der Vergleich der Anbieter lohnt sich, denn schon ein Unterschied von 0,5 Prozent kann sich bei einem 100.000-Euro-Darlehen auf 10.000 Euro summieren.

Zinsentwicklung in fünf Jahren

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2015
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: IVD Nord, IVD Bund, Mieterbund, Postbank AG, Prognos, Destatis, Dr. Klein, Finanzpartner.de, BBSR, Fraunhofer, Immobilienscout24, Bundesumweltministerium, Finanztest, BGH, Bethge und Partner, Bundesministerium des Innern, Bundesstiftung Baukultur, EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Stiftung Warentest, Institut der deutschen Wirtschaft, Ludwig-Maximilians-Universität, ifs-staedtebauinstitut, Bildquellen: flickr.com, pixelio.de
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen - Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Gunna Westphal, 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

kann sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Entscheidend ist dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung zu dem vereinbarten Zweck

typischerweise zu erwarten ist. Davon kann hier schon deshalb keine Rede sein, weil die Wohnanlage der Parteien im Saarland belegen ist und Läden dort – anders als Gaststätten – zur Nachtzeit geschlossen sein müssen.

Urteil vom 10. Juli 2015 – V ZR 169/14
 Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs

Gewinnbringende Immobilien

Der Immobilienkauf zahlt sich langfristig fast überall in Deutschland aus.

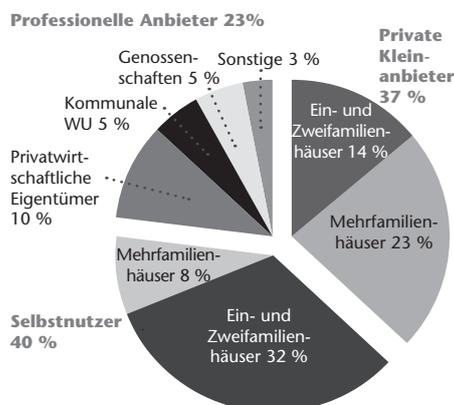
Haus- und Wohnungsbesitzer in Deutschland können damit rechnen, die eigene Immobilie später mit Gewinn verkaufen oder zumindest von einer stabilen Wertentwicklung profitieren zu können, so lautet das Ergebnis einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos. Hamburg und München stehen in der Bewertung ganz oben, gefolgt von Oldenburg, Stuttgart, Bonn und Ingolstadt. Berlin belegt nur den 26. Platz. Die Städte mit dem größten Wertsteigerungspotenzial haben eines gemeinsam: Ihre Bevölkerungsprognose ist deutlich positiv. Daraus ergibt sich ein stabiler, beziehungsweise steigender Bedarf an Wohnimmobilien. Weitere positive Faktoren sind die Zahl der Studenten und die langfristige Wohlstandsentwicklung. Wer im Westen und Norden Immobilien mit Wertsteigerungschancen sucht, wird eher fündig als in den neuen Bundesländern. Käufer finden aber auch viele werthaltige Immobilien zum Beispiel in Jena oder Weimar. Auch die Wohnungsgröße beeinflusst die zukünftige Wertentwicklung. Den Trend zu kleineren und zu Single-Haushalten beeinflusst die Nachfrage. Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von rund 70 Quadratmetern haben laut Studie daher ein größeres Wertsteigerungspotenzial als große Einfamilienhäuser mit rund 195 Quadratmetern Wohnfläche.

Neues Modell für die Grundsteuer

Die Landesfinanzminister haben sich prinzipiell auf ein neues Modell für die Grundsteuer geeinigt. Die Bemessungsgrundlage soll zukünftig der Verkehrswert sein und nicht mehr wie bisher der Einheitswert des Grundstücks, der in den alten Bundesländern auf Werten aus dem Jahr 1964 basiert beziehungsweise 1935 in den neuen Bundesländern. Damit die Berechnungsgrundlage nicht zu einer Mehrbelastung der Bürger führt, legen die Bundesländer zukünftig die Grundsteuermesszahl fest. Trotzdem ist damit zu rechnen, dass einige Grundeigentümer höher, andere geringer belastet werden. Eine endgültige Regelung gibt es noch nicht.

Wer besitzt die Wohnungen?

Wohnungen in Deutschland insgesamt 39,7 Mio



Quelle: BBSR / Baukultur-Bericht

Mehr Recycling, weniger Abfall

617 Kilogramm Siedlungsabfall je Einwohner fielen in Deutschland 2013 an. Diese Menge liegt deutlich über dem Durchschnitt der Europäischen Union von rund 481 Kilogramm je Einwohner. Höhere Werte gab es nur in Zypern mit 624 Kilogramm, in Luxemburg mit 653 Kilogramm und in Dänemark mit 747 Kilogramm. Das Abfallaufkommen war vor allem in den östlichen EU-Staaten deutlich geringer. Für die Entsorgung von Elektro- und Elektronik-Altgeräten sollen ab Herbst 2015 neue Regeln gelten. Die wichtigste Verbesserung: Der Handel muss unter bestimmten Bedingungen ausgediente Elektrogeräte kostenlos zurückernehmen. Dadurch wird es bundesweit voraussichtlich eine Vielzahl neuer Rückgabestellen geben, die Menge an Geräten, die hochwertig recycelt wird, erhöht sich, und der illegale Export von alten Elektrogeräten kann stärker eingedämmt werden.



Foto: © MartinA begglen | Flickr.com

Zu Fuß gut erreichbar



Foto: © Pixelteufel | Flickr.com

Bezahlbarkeit, Fußläufigkeit und Durchmischung sind für Stadtplaner die wichtigsten Kriterien einer zukunftsfähigen Stadt.

In den Großstädten beträgt für über 90 Prozent der Bewohner die durchschnittliche Distanz zu den Angeboten deutlich unter 1.000 Meter: Supermarkt 490 Meter, Hausarzt 440 Meter, Apotheke 530 Meter, Grundschule 590 Meter, ÖV-Haltestelle 360 Meter. In kleineren Städten und Landgemeinden ist die fußläufige Erreichbarkeit aller Angebote hingegen die Ausnahme. Immobilienkäufer legen nach einer Umfrage von Immobilienscout24 zunehmend Wert auf eine alltagstaugliche Umgebung. Gute Einkaufsmöglichkeiten stehen für 72,2 Prozent aller Kaufinteressenten ganz oben auf der Wunschliste. Im 5-Jahres-Vergleich ist diese Vorgabe immer wichtiger geworden. 59,8 Prozent der Befragten wünschen sich in der direkten Umgebung der Immobilie eine gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, über Natur, Wälder und Wiesen freuen sich 46,1 Prozent, ärztliche Versorgung erwarten 45,9 Prozent, und die Nähe zum Arbeitsplatz wäre für 28,7 Prozent von Vorteil.

Energieausweis noch längst nicht selbstverständlich

Seit nunmehr einem Jahr müssen Vermieter und Verkäufer Interessenten über den energetischen Zustand des Gebäudes informieren. Dazu sind sie durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) verpflichtet. Doch längst nicht bei jeder Besichtigung lag im vergangenen Jahr auch tatsächlich ein Energieausweis aus. Stichproben der DMB-Mietervereine Berlin, München, Hannover und Stuttgart ergaben, dass 75 Prozent der Wohnungsanbieter den Energieausweis nicht wie gesetzlich vorgeschrieben unaufgefordert vorgelegt haben, ein Viertel legte einen Energieausweis erst auf Nachfrage vor, und 50 Prozent machten auch auf Nachfrage keine Angaben zur Energieeffizienz. Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) prüfte in einer aktuellen Untersuchung von insgesamt 3.532 Immobilienanzeigen die Umsetzung der Kennzeichnungsvorschrift. Nur bei 1.056 von 1.600 untersuchten Angeboten gewerblicher Anbieter wurde der Endenergiekennwert angegeben, dies entspricht 66 Prozent. Bei den 1.932 geprüften Angeboten privater Vermieter bzw. Verkäufer war die Quote noch niedriger: Nur 279 Angebote bzw. 14 Prozent der privaten Immobilienangebote enthielten die erforderlichen Informationen. Damit liegt die Gesamtquote vorbildlich gekennzeichnete Werbeanzeigen bei 38 Prozent. Der Gesetzgeber erlaubt, dass Immobilien auch ohne Angaben zum Energiebedarf bzw. -verbrauch beworben werden dürfen, wenn der Energieausweis zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vorlag. Die zuständigen Landesbehörden kontrollieren die neue Pflicht für Immobilieneigentümer aber praktisch nicht. Das Gesetz hat sich bisher als Papiertiger erwiesen, wohl auch, weil Immobilieneigentümer durch die vielen Vorgaben und Neuerungen überstrapaziert wurden, man denke nur an die Legionellenuntersuchung, das neue Melderecht, die Rauchwarnmelder, die Austauschpflicht für ältere Heizungen, das neue Mess- und Eichgesetz (MessEG).

Wohneigentum unterschiedlich verteilt

Die Wohneigentumsquote sagt viel über die Lebensverhältnisse eines Landes oder einer Region aus. Sie bezeichnet den Anteil der Haushalte, die in selbst genutztem Wohneigentum leben. Dabei handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser sowie um Eigentumswohnungen. Die Wohneigentumsquote unterscheidet sich deutlich zwischen Ost- und Westdeutschland, variiert von Bundesland zu Bundesland und erst recht innerhalb Europas.



Angaben
in Prozent

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2012



Kündigung bei verweigerter Duldung von Instandsetzungsarbeiten

Ein Mieter, der notwendige, eilbedürftige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb seiner Wohnung nicht ermöglicht, muss mit einer fristlosen Kündigung rechnen. Der Vermieter muss nicht erst die Duldung gerichtlich einklagen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die anstehenden Arbeiten für die Erhaltung und den wirtschaftlichen Wert des Mietobjekts von wesentlicher Bedeutung sind. Konkret ging es um einen Befall mit Hausschwamm, der einen irreparablen Schaden verursachen kann. Dürfte der Vermieter erst kündigen, wenn der Mieter eine gerichtliche Vorgabe missachtet oder sein Verhalten als Querulantentum gewertet wurde, wären die Folgen unabsehbar, ohne dass der Mieter die Konsequenzen zu tragen hätte. Das wäre nicht im Sinne des Gesetzgebers, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, 15.04.2015, VIII ZR 281/13).

Verschattung durch Bäume

Die Eigentümer eines sehr kleinen Reihenhaushausgartens ärgerten sich über die 25 Meter hohen Bäume einer benachbarten, öffentlichen Grünanlage. Sie sahen darin einen Entzug von Licht und verlangten, dass die Bäume gefällt werden sollten. Der Bundesgerichtshof entschied dagegen, weil der nach dem Landesrecht vorgeschriebene Abstand um mehr als das Doppelte überschritten ist. Ein Beseitigungsanspruch bestehe nur ausnahmsweise, zum Beispiel wenn die Kläger wegen der Höhe der Bäume ungewöhnlich schweren Nachteilen ausgesetzt werden. In diesem Fall war die Verschattung des Grundstücks aber nicht ganzjährig und nicht vollständig. Überdies sollen öffentliche Grünanlagen wegen der Luftverbesserung, der Schaffung von Naherholungsräumen und als Rückzugsort für Tiere gerade große Bäume enthalten, für die auf vielen privaten Grundstücken kein Raum ist (BGH, 10.7.2015, Az. V ZR 229/14).



Foto: © Renate Dodel | Flickr.com

Solide Mietverhältnisse wichtiger als hohe Rendite

Zwei Drittel aller Mietwohnungen werden in Deutschland von privaten Vermietern angeboten. Sie bilden gut den Markt ab und können als Beispiel dafür dienen, wie sich das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern darstellt. Die repräsentative Befragung von Haus & Grund Deutschland hat herausgefunden, dass privaten Vermietern langfristige Mietverhältnisse wichtiger sind als hohe Renditen. In die Ergebnisse flossen die Daten von 6.500 Wohnungen und 2.100 privaten Vermietern ein. In 48 Prozent der untersuchten Mietverhältnisse wurde die Miete seit Vertragsschluss nicht erhöht. 27 Prozent der befragten Vermieter gaben an, die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel zu erhöhen. Die Befragung ergab zudem, dass die durchschnittliche Miethöhe 0,3 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Abweichung ist umso stärker, je länger das Mietverhältnis besteht. Liegen die Mieten im bundesweiten Durchschnitt während der ersten zwei Jahre eines Mietverhältnisses knapp acht Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, liegen sie nach fünf bis zehn Jahren bereits 1,5 Prozent darunter. Bei Mietverhältnissen, die bereits zwischen 20 und 30 Jahre bestehen, hinkt die Miete acht Prozent hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete hinterher. Jährlich werden zwischen zwei und vier Prozent der Wohnungen modernisiert, entweder als Komplettmodernisierung oder als Teilmodernisierung der Heizung, der Fenster, des Daches oder von Gebäudeteilen, die die energetische Beschaffenheit des Gebäudes verbessern.

Mietrecht

Einbau von Rauchwarnmeldern ist hinzunehmen

Rauchwarnmelder wurden in den einzelnen Bundesländern nach und nach Pflicht. Einige Mieter waren schneller als der Gesetzgeber und bauten selbst Warngeräte ein. Inzwischen sind Aufgaben und Pflichten geregelt. Viele Vermieter haben wegen der besseren Übersichtlichkeit beschlossen, den Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und zentral warten zu lassen. Der Bundesgerichtshof musste jetzt in zwei Fällen entscheiden, wie zu verfahren ist, wenn es schon Rauchwarnmelder gibt. Danach muss der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter dulden, auch wenn er die Wohnung schon selbst ausgestattet hatte. Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine bauliche Veränderung, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Der Einbau und die spätere Wartung aus einer Hand für das gesamte Gebäude gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit. Das Gericht ist entgegen des Mieterbundes der Meinung, dass der einheitliche Einbau und die Kontrolle durch den Vermieter eine nachhaltige Verbesserung ist (BGH, Urteile vom 17.06.2015, VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14)