



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe
Leserin,
lieber Leser,

... ein ereignis-
reiches Jahr
geht zu Ende



Die VOW-Unternehmensgruppe präsentierte sich auf der Immobilienmesse EXPO REAL vom 06. bis 08.10.2008 in München. Die Schaffung neuer und die Pflege bereits bestehender Kontakte standen im Vordergrund. Wichtig dabei war, das gesamte Leistungsspektrum der Unternehmensgruppe vorzustellen und die Vorteile aufzuzeigen, die sich aus einer Zusammenarbeit mit der VOW ergeben. Die Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer der Unternehmensgruppe waren sich bei der Schlussbetrachtung einig: Die Teilnahme hat sich gelohnt. Es gilt jetzt, die Nachbearbeitung der geführten Gespräche vorzunehmen.

Die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften ist von der weltweiten Finanzkrise verschont geblieben. Die Anlage der Gelder für zukünftige Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen (Instandhaltungsrücklagen) erfolgt sicher entweder in Form von Tagesgeldkonten oder in Bundesschatzbriefen. Im Gegensatz zu vielen anderen Bereichen der Wirtschaft wurde und wird hier nicht gezockt! Jede Krise bringt aber auch Chancen hervor. So können sich jetzt viele Eigentümer über niedrige Hypothekenzinsen freuen. Die Bestsätze lagen im November 2008 je nach Laufzeit bei ca. 4,6 %. Günstige Zinssätze können Sie sich bereits jetzt auch für Anschlussfinanzierungen mit einem Forward-Darlehen langfristig sichern.

Für die anstehenden Weihnachtsfeiertage wünscht Ihnen unser gesamtes Team eine besinnliche und ruhige Zeit sowie einen guten Start ins Neue Jahr.

Herzlichst
Ihr
Thomas Traub

Geschäftsführer
VOW Immobilienmanagement GmbH

Senkung der Energiekosten

Durch bundesweite Ausschreibung und Zusammenfassen der Einkaufsmengen können die Bezugskonditionen erheblich verbessert werden

Die Wohnungseigentümergeinschaften sind beim Gaseinkauf häufig benachteiligt, da diese in der Regel nur kleine und damit relativ teure Mengen abnehmen. Selbstverständlich gibt es aber schon jetzt auf Veranlassung der VOW vielfach für die WEG Sonderkonditionen. Im Interesse der Kunden haben wir uns als Ziel gesetzt, nochmals deutlich bessere Bezugskonditionen zu erreichen. Der Gasbedarf bei den von uns betreuten WEG ergibt einen Nachfragewert von deutlich mehr als einer Million Euro jährlich. Dieses Abnahmenvolumen soll in Kooperation mit einem darauf spezialisierten Dienstleister bundesweit ausgeschrieben werden. Es ist davon auszugehen, dass kleinere Gaslieferanten dafür nicht in Betracht kommen, diese jedoch die Ausschreibung an die ggf. vorhandene Muttergesellschaft weiterleiten. Im Rahmen der nach der Ausschreibung anstehenden Vertragsverhandlungen werden sicherlich auch die „alten“ Lieferanten zu Nachlässen bereit sein.

Insoweit wird auch im Jahr 2009 unser Schwerpunktthema die Einsparung von Energiekosten sein, da diese mit Abstand der größte Kostentreiber sind. Bereits in den Newslettern 1-3/2008 haben wir uns mit diesem Thema befasst. So ist beispielsweise das Energieeinspar-Contracting als alternative Finanzierungsform zur Erneuerung der Heizungsanlagen zu sehen, um somit Freiräume für andere geeignete Instandsetzungs-/ Sanierungsmaßnahmen zu schaffen. Weiterhin können durch die Inanspruchnahme des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms für

die einzelnen WEG Zuschüsse beantragt werden. Anschließend ist durch Antrag bei dem Energieversorger die Reduzierung der sogenannten Anschlussleistung herbeizuführen. Damit einher geht auch eine deutliche Kosteneinsparung. Die Kombination aller hier aufgezeigten Möglichkeiten führt dazu, dass die Eigentümer nachhaltig sowohl Kosten einsparen als auch aktiv zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, demnach zum Umweltschutz beitragen.

Alle vorbezeichneten Maßnahmen können nur durch einen Verwalter umgesetzt werden, dessen Verwaltungsbestand eine bestimmte Größenordnung erreicht hat. Wir freuen uns, auf diese Weise unsere besondere „Verhandlungsmacht“ zum Wohl der WEG einsetzen zu können.



Foto: nauku | pixelto

Wir senken für unsere Kunden
die Energiekosten

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Vorstand schließt Fortbildungsmaßnahme erfolgreich ab

Marco Reimann hat bei der IREBS International Real Estate Business School erfolgreich ein Kontaktstudium absolviert und nach erfolgter Prüfung das Zertifikat „Immobilien-Ökonom IREBS“ erworben. Die Immobilienökonomie befasst sich mit allen Phasen des Lebenszyklus' von Immobilien – von der Projektentwicklung über die Erstellung bis hin zur Nutzungsphase. Besondere Bedeutung kommt dabei neben der professionellen Verwaltung von Sonder Eigentums- und Mietobjekten den Aspekten Immobilieninvestition und -finanzierung, Immobilienanalyse und -bewertung sowie dem Immobilienmarketing zu.

Wir gratulieren Herrn Reimann und freuen uns mit ihm über seinen Erfolg.

Die Aus-, Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter hat einen wichtigen Stellenwert. So investieren wir ca. 4 % des Umsatzes in vorbezeichnete Maßnahmen und tragen somit dazu bei, dass die Mitarbeiter zum Wohl unserer Kunden stets geschult sind.

Robuster Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt erlebte in den vergangenen Jahren keine Überhitzung wie in den USA, England oder Spanien – und zeigt sich jetzt stabil.



Foto: J. Baláz | Flickr

Die vom US-Hypothekenmarkt ausgehende Krise hat bisher keine drastischen Auswirkungen auf die deutschen Immobilienpreise gehabt. Dies mag verwundern, wenn man die Preiseinbrüche in den USA oder auch in Spanien, Großbritannien und weiteren Staaten vor Augen hat. Betrachtet man die näheren Umstände, unter denen deutsche Geldinstitute bisher in den Sog der Krise geraten sind, so ist der Grund fast immer in US-Engagements und dem Handel mit wertlosen Hypotheken aus den USA zu

suchen und nicht darin, dass deutsche Hypothekarkredite allzu bereitwillig und ohne Sicherheiten vergeben worden wären. Die derzeitige US-Hypothekenmarktkrise und die Immobilienkrise in Spanien haben ihre Ursache in einem erheblichen Verfall der zuvor enorm gestiegenen Hauspreise. Auf dem deutschen Immobilienmarkt verlief die Entwicklung völlig anders – und es gibt keine Tendenzen, die eine ähnliche Entwicklung wie dort erwarten lassen.

Letzter beim Wohnungsneubau

Deutschland liegt bei der Neubautätigkeit im Vergleich aller west- und mitteleuropäischen Länder mit einem deutlichen Abstand am Ende: 2007 wurden nur noch 2,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut (Ost 1,6 und West 2,8), vor 10 Jahren waren es noch sieben Wohnungen – ein Spitzenwert. Im Schnitt wurden in Europa sechs Neubauwohnungen je 1.000 Einwohner gebaut, die absoluten Spitzenwerte erzielten Spanien und Irland mit 17,9 bzw. 18,0 Wohnungen.

Neue Wohnungen in Europa

je 1.000 Einwohner, 2007



Preisentwicklung für Immobilien

In Großstädten und Ballungsräumen waren auch 2008 teils erhebliche Steigerungen der Immobilienpreise zu beobachten – etwa in Düsseldorf, wo eine Neubau-Eigentumswohnung durchschnittlich 2,6 % mehr kostet als im Vorjahr. Der Preis für Bestandswohnungen stieg sogar um 8,7 %. Auch im Hamburger Stadtgebiet sind die Preise gestiegen: Bei gebrauchten Eigenheimen gab es eine Preissteigerung um 0,9 % auf 2.187 Euro pro Quadratmeter. Im Umland von Hamburg fielen dagegen die Preise für Bestandshäuser um 0,4 %. Diese Entwicklungen sind beispielhaft für das Bundesgebiet: Preissteigerungen in den Zentren und den Ballungsräumen, Preisrückgänge im Umland und besonders in wirtschaftlich schwachen Gebieten. Manche Experten prognostizieren eine Steigerung der Nachfrage nach gebrauchten, frei stehenden Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen.

140.000.000 Euro einsparen

140 Millionen Euro könnten deutsche Verbraucher sparen, wenn jeder zweite vor der Abreise in den Urlaub den Stecker ziehen würde. Darauf hat die Deutsche Energieagentur hingewiesen. Schon das Abschalten der Standby-Funktion eines Fernsehers spart in zwei Wochen 12 Kilowattstunden ein. Ungeahnte Stromfresser sind auch Wecker, Stereoanlagen oder die elektrische Zahnbürste.

Einen Standby-Check gibt es im Internet unter www.stromeffizienz.de.

Wenig Leerstände bei Bürogebäuden

Im ersten Halbjahr 2008 wurde auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt ein deutlicher Rückgang der Leerstände verzeichnet. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, München und Stuttgart lag das Vermietungsvolumen mit 1,5 Mio Quadratmetern um 12,4% höher als im Vorjahreszeitraum. Die Nachfrage war auch in der zweiten Jahreshälfte gut. Im Gesamtjahr 2008 wird ein Flächenumsatz von 3,8 Mio Quadratmetern erwartet, was allerdings mittelgroße Städte wie Bremen und Hannover einschließt. Einen Umsatzrückgang um 5,9% im ersten Halbjahr machten die Experten in Berlin aus. Für 2009 ist man sich über Prognosen noch nicht einig: Immerhin stehen bundesweit Neubauten mit 1,4 Mio Quadratmetern Fläche zur Vermietung an, was zeitweilig die Leerstandsquote erhöhen könnte.

Falsche Selbstauskunft berechtigt zur Kündigung

Der Fragebogen für die Mieter-Selbstauskunft ist zu einem beliebten und wichtigen Instrument beim Finden des richtigen Mieters geworden. Einige Mieterinteressenten beantworten jedoch die Fragen nicht wahrheitsgemäß. Das Landgericht Itzehoe hat in einem Urteil darauf hingewiesen, dass dies fatale Folgen für das Mietverhältnis haben kann: Bei Falschauskunften zu bestimmten Fragen – insbesondere solchen zur Bonität – darf der Vermieter eine fristlose Kündigung aussprechen. Im verhandelten Fall hatte der Mieterinteressent bei der Frage nach Mietschulden aus dem vorherigen Mietverhältnis einen Strich gemacht, obwohl er 6.000 Euro Mietschulden hatte. Das Gericht erklärte sowohl die Frage als auch die Kündigung für rechtmäßig (Az. 9 S 132/07).

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 Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller,

Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Platz 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.

Änderungen für Eigentümer in 2009



Foto: Bernd Sterzl | Pixelio

Viele neue Gesetze und Regelungen treten zum Beginn des neuen Jahres in Kraft. Im Mittelpunkt stehen auch in diesem Jahr neue Möglichkeiten und Anreize zum Energiesparen.

Das Jahr 2009 hält für Immobilieneigentümer einige Änderungen bereit. So wird der Energieausweis ab 1.1.2009 für nach 1965 fertig gestellte Wohngebäude Pflicht – ab 1.7.2009 auch für bestehende Nichtwohngebäude. 2009 soll eine weitere Reform der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingeleitet werden – darin werden u. a. die Wärmedämmwerte diverser Außenbauteile angehoben. Die Fördermöglichkeiten für Maßnahmen zur Energieeinsparung werden weiter aufgestockt. Die ab 1.1.2009 wirksame Abgeltungs-

steuer ändert für Immobilieneigentümer nichts; ab dem Stichtag gekaufte Anteile an offenen Immobilienfonds dagegen unterliegen ihr. Laut Jahressteuergesetz 2009 gilt für noch laufende Eigenheimzulagen, dass Kinder bis zum 27. Lebensjahr die Kinderzulage erhalten. Die Wohnungsbauprämie gibt es ab 2009 bei Neuverträgen nur noch, wenn das Geld zweckgebunden für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen verwendet wird. Die Zweckbindung entfällt durch Zeitablauf nicht mehr.

Rohrbruchversicherung muss zahlen

Bei Frostschäden an leerstehenden Gebäuden versucht die Gebäudeversicherung meist, jede Zahlungspflicht von sich zu weisen, da der Eigentümer seine Pflicht zur genügend häufigen Kontrolle der Heizanlage vernachlässigt habe. In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall (25.6.2008, Az. IV ZR 233/06) hatte ein Eigentümer sein Haus 11 Tage vor Schadenseintritt kontrolliert. Die Heizung war bei 14 Grad minus ausgefallen. Der Versicherer meinte, dass bei tiefen Minusgraden zweimal pro Woche hätte kontrolliert werden müssen. Der BGH betonte, dass der Eigentümer nicht verpflichtet sei, den Eintritt des Versicherungsfalles mit allen Mitteln zu verhindern. Es reiche aus, das Haus zu beheizen und in zumutbarer und üblicher Weise zu überwachen. Das Kontrollintervall richte sich nicht nach dem im ungünstigsten Fall zu erwartenden Zeitpunkt des Schadenseintritts nach Heizungsausfall, sondern danach, in welchen Zeitabständen die jeweilige Heizung gewöhnlich kontrolliert werden müsse, um ihr Funktionieren zu gewährleisten.



Foto: Paul-Georg Meister | Pixelio

Fahrstuhlanbau zulässig

Aufzüge werden angesichts der älter werdenden Bevölkerung immer wichtiger. Die Errichtung bzw. der nachträgliche An- oder Einbau von Aufzügen in Wohnungseigentumsanlagen stellt zwar grundsätzlich eine Modernisierung nach der neuen Regelung gemäß § 22 Abs. 2 WEG dar, über die mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden kann. In einem begründeten Einzelfall kann aber auch die Zustimmung aller Eigentümer notwendig sein (AG Konstanz, Urteil vom 13.3.2008, 12 C 17/07). So reicht ein doppelt qualifizierter Mehrheitsbeschluss für einen nachträglichen Fahrstuhlanbau nicht aus, wenn der optische Gesamteindruck der Wohnanlage durch den massiven baulichen Eingriff eine nachteilige Veränderung erfährt.

Wohnraummietrecht

Beseitigungspflicht beim sog. Fogging-Phänomen

Treten Schwarzstaubablagerungen in Mietwohnungen auf, ist der Vermieter zur Beseitigung dieses Mangels verpflichtet, so der BGH mit Urteil vom 28. Mai 2008. Dies gelte grundsätzlich selbst dann, wenn allein der Mieter die Entstehung des Mangels verursacht hat. Denn solange sich der mieterseitige Ursachenbeitrag im vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung erschöpft, müsse dieser nicht haften. Im vorliegenden Fall haben die Karlsruher Richter deshalb klargestellt, dass der Mieter weder mit dem Anbringen von handelsüblicher Wandfarbe, noch durch das Verlegen eines handelsüblichen Teppichbodens, noch durch das Reinigen der Fenster im Winter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache überschreite und damit schuldhaft gegen die ihm obliegenden Vertragspflichten verstoße.

Praxistipp

Es genügt daher nicht, wenn der Vermieter im Prozess beweist, dass als Ursache der Schwarzverfärbungen ausschließlich Maßnahmen des Mieters in Betracht kommen. Diese Maßnahmen müssten zudem nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst sein, wie z.B. ein übermäßiger Gebrauch von Kerzen, Öllämpchen, schlechtes Lüftungsverhalten, etc. Um das Risiko der Bildung von Schwarzverfärbungen auf den Mieter abzuwälzen, sollte der Vermieter ausdrücklich auf die Gefahren von Fogging auslösenden Materialien hinweisen und Alternativen aufzeigen.

Fundstelle: BGH, Urteil vom 28. Mai 2008, VIII ZR 271/07

Grundstücksrecht

Entfernung von herüber wachsenden Wurzeln

Ein Grundstückseigentümer kann von seinem Nachbarn verlangen, dass dieser die Baumwurzeln entfernt, die auf sein Grundstück ragen, urteilte das Kammergericht am 15. Juli 2008. Im zugrunde liegenden Fall standen die Bäume schon mehrere Jahrzehnte an der Grenze. Die Entfernung konnte deswegen zwar nicht mehr wegen Nichteinhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz verlangt werden. Das Gericht stützte den Entfernungsanspruch jedoch auf die mittlerweile eingetretenen Beschädigungen eines Asphaltwegs und eines Betonsockels.

Kommentar

Bäume auf oder an der Grundstücksgrenze sind häufig Auslöser für langwierige Streitigkeiten zwischen Nachbarn. Die einzelnen Rechte bestimmen sich nach den Nachbarrechtsgesetzen der Länder und dem BGB. Da es bei gerichtlichen Auseinandersetzungen meist keinen eindeutigen Gewinner und keinen eindeutigen Verlierer gibt und die Nachbarn auch nach einem Urteil noch nebeneinander wohnen müssen, sollte von Anfang an eine gemeinsame außergerichtliche Einigung gesucht werden. Auch im entschiedenen Fall wurde der Beklagte zwar verpflichtet, die Wurzeln zu entfernen, gleichfalls wurde aber auch der Kläger verurteilt, sich hälftig an den gesamten Kosten zu beteiligen, da auch er für den gesamten Sachverhalt mitverantwortlich war.

Fundstelle: Kammergericht, Urteil vom 15. Juli 2008, 7 U 180/07



Starke, gesunde Bäume sind prächtig ansehen, können jedoch auch Schäden anrichten.

Foto: Grabener Verlag

Wohnungseigentumsrecht

Haftung des faktischen Verwalters

Das OLG Hamm hat mit Beschluss vom 25. Oktober 2007 entschieden, dass derjenige, der ohne als Verwalter der Eigentümergemeinschaft bestellt zu sein, tatsächlich Aufgaben der gemeinschaftlichen Verwaltung wahrnimmt und insbesondere über gemeinschaftliche Geldmittel verfügt, der Gemeinschaft nach den Grundsätzen des Auftragsrechts haftet. Der Verwalter könne sich dabei nicht auf eine Haftungsbeschränkung berufen.

Jedem Mitglied von Wohnungseigentümergeinschaften kann nur davon abgeraten werden, die Aufgaben des Verwalters ohne entsprechenden Beschluss zu übernehmen. Eine solche Tätigkeit ist als Auftragsverhältnis und nicht als bloßes Gefälligkeitsverhältnis zu bewerten. Wer z. B. Aufträge im Namen der WEG ohne Mehrheitsbeschluss erteilt, ist der WEG zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verantwortlich. Er haftet sogar für leichte Fahrlässigkeit.

Fundstelle: OLG Hamm, Beschluss vom 25. Oktober 2007, 15 W 180/07

Großes Interesse an deutschen Immobilien

Deutsche Immobilienfonds wollen in Zukunft stärker in deutsche Immobilien investieren. Dies geht aus Branchenumfragen hervor, bei denen die Initiatoren offener, geschlossener und Spezialfonds befragt wurden. 42 % der Befragten haben die Absicht, ihre Investitionen in deutsche Immobilien in baldiger Zukunft stark zu steigern, 29 % beabsichtigen moderate Steigerungen. 25 % der Unternehmen wollen den Status quo erhalten und nur 4 % möchten ihre Engagements zurückfahren. Als Gründe für die Steigerungen des Investitionsvolumens werden moderate Preise in Deutschland, die Aussicht auf Mietsteigerungen und die vergleichsweise starke Konjunkturlage in Deutschland genannt.