



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe
Leserin,
lieber Leser,

... ein erfolgreiches
Jahr geht zu Ende



Die VOW Unternehmensgruppe hat im Oktober zum zweiten Mal an der Immobilienmesse EXPO REAL in München teilgenommen. Mit der Teilnahme haben wir das Ziel verbunden, auf die Leistungen unserer Unternehmensgruppe aufmerksam zu machen; so sollte die Gelegenheit genutzt werden, neue Kunden zu gewinnen und bereits bestehende Kontakte zu pflegen. Auch in diesem Jahr gab es wieder eine Reihe interessanter Gespräche und Anbahnungen.

Speziell für die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und die Mietshausverwaltung ist die technische Betreuung von hoher Bedeutung. Das dafür gebündelte Knowhow finden unsere Kunden bei der VOW Facility Management GmbH (FM). Im September 2009 hat die FM bei einem europaweit ausgeschriebenem Wettbewerb für den Neubau einer Sport- und Kulturhalle zusammen mit dem Architekturbüro HSD den 1. Platz belegt. Die FM hat die Ingenieurdisziplinen technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik mit Wärmeschutz, Schallschutz und Raumakustik übernommen. Bereits in vielen Eigentümergemeinschaften konnte die FM nachhaltig zur Reduzierung der Energiekosten beitragen.

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

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst

Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer

VOW Immobilienmanagement GmbH

Auswirkungen der Bundestagswahl

Wesentliche Inhalte des neuen Koalitionsvertrages für die Wohnungswirtschaft

Was können Eigentümer von Immobilien in der neuen Legislaturperiode erwarten? Der BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e. V. hat den Koalitionsvertrag daraufhin „unter die Lupe“ genommen. Dabei sind für die Wohnungswirtschaft bei mehr oder minder konkreten Angaben folgende Punkte von Bedeutung:

Energieeffizienz / Gebäudesanierung

Es sollen Investitionsanreize durch Änderungen im Mietrecht, die Fortsetzung der Programme zur Energieeinsparung sowie eine weitere Vereinfachung der für die Gebäudesanierung vorhandenen Fördermodelle vorgenommen werden.

Im Mietrecht vorhandene Hürden zur energetischen Sanierung sind zu senken und bestehende Möglichkeiten zur Wärmelieferung (z. B. Energiecontracting) sollen erweitert werden. Bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, die nachhaltig dazu geeignet sind, Energie einzusparen, soll aufgenommen werden, dass diese Maßnahmen vom Mieter zu dulden sind und nicht zur Mietminderung berechtigen.

Wettbewerb auf den Energiemärkten

Sowohl der Strom- als auch der Gasmarkt sollen weiter liberalisiert werden. Insbesondere soll dazu die Gasnetzzugangsverordnung neu gefasst werden, um damit den Wettbewerb zu erleichtern.

Städtebauförderung

Die privaten Hauseigentümer und das im Stadtgebiet ansässige Gewerbe sollen mit Hilfe von Stadtentwicklungskonzepten stärker in den Planungsprozess eingebunden werden. Die Aufwertung von Innenstädten und die Sanierung von Altbausubstanz soll intensiviert werden.

Wohneigentum

Wohneigentum dient der Altersvorsorge. In vergleichbarer Weise gilt dies auch beim Erwerb von Geschäftsanteilen bei einer Wohnungsgenossenschaft. Maßnahmen, die dazu geeignet sind, die Wohnungseigentumsquote in Deutschland zu erhöhen, sollen gefördert werden.

Wohnungsbau

Die regionalen Wohnungsmärkte sind durch Heterogenität gekennzeichnet. Dabei sind auch die in den einzelnen Bundesländern vorhandenen demographischen Entwicklungen von Bedeutung. Insbesondere in Ballungszentren wird zusätzlicher Wohnungsneubau benötigt. Dazu soll bis zum Ende der Legislaturperiode entschieden werden, ob weitere zweckgebundene Mittel zur Finanzierung von Maßnahmen der Wohnraumförderung gewährt werden.



Foto: Grabener Verlag

Wohnungsneubau sollte in Stadtzentren vorangetrieben werden.

Schutz bei Immobiliendarlehen

Wer sein Immobiliendarlehen vertragsgemäß bedient, soll als Darlehensnehmer geschützt/gestärkt werden. Die Abtretung der Darlehensforderung oder die Übertragung des Kreditverhältnisses an einen Dritten ohne Banklizenz soll zukünftig nur mit Genehmigung des Darlehensnehmers stattfinden können.

Fortsetzung auf Seite 2

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

Axel Kaufmann (Vorstand) hat sein Studium bei der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft erfolgreich abgeschlossen und dadurch den Grad „Diplom-Immobilienökonom“ erworben. Zudem ist die Projektgruppe, der er angehörte, für die im Rahmen des Prüfungsverfahrens zu erstellende Projektarbeit mit einem 1. Preis ausgezeichnet worden. Der Titel der Projektarbeit lautete „Bauen in Zeiten der Finanzkrise“. Wir gratulieren Herrn Kaufmann und freuen uns mit ihm über seinen Erfolg.

Unsere Berliner Niederlassung wurde personell verstärkt. Dabei handelt es sich um Sabine Pohle (50) als Objektmanagerin, Nadine Brandt (34) für den Bereich Mahnverfahren und Zwangsvollstreckungen sowie um Angela Hambrecht (34) für den Bereich Vorbereitung Zahlungsverkehr und Führen der Bank-/Belegordner.

In Braunschweig unterstützt uns Jennifer Gradl (23) als Assistentin im Back Office Bereich am Empfang im Haus 1 C.

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

Expo Real: Positive Signale

Die Münchner Gewerbeimmobilien-Messe Expo Real gilt als Gradmesser der Immobilienkonjunktur. Nach einem Bericht des Handelsblattes zeichnete sich auf der diesjährigen Messe Anfang Oktober eine leichte Marktbelebung ab. Marktteilnehmer hätten berichtet, dass der deutsche Investmentmarkt seit Juli 2009 langsam wieder an Fahrt gewinne. Immobilienkäufe in der ersten Jahreshälfte seien mit deutlich mehr Eigenkapital als bisher üblich getätigt worden. Inzwischen seien die Banken bei der Kreditvergabe jedoch wieder weniger restriktiv. Die Finanzierungsaktivitäten seien angestiegen, die Margen der Finanzierer gesunken. Zu einer Welle von Notverkäufen infolge der Finanzkrise sei es in Deutschland nicht gekommen. Mit einer positiven Trendwende bei der Mietpreisentwicklung werde etwa im Jahr 2011 gerechnet. Die Messe verzeichnete 21.000 Fachbesucher aus 73 Ländern.

... Fortsetzung von Seite 1

Mietrecht

Allgemein soll das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüft werden, bei gleichzeitiger Wahrung des sozialen Charakters. Allerdings ist dem Vermieter eine freie Entscheidung bei umweltfreundlichen Investitionen zu gewähren. Weitere Themen sind das Mietnomadentum (Wohnungsräumungen sind zu erleichtern) sowie geeignete Maßnahmen gegen die Entmietung bei Luxussanierungen. Auch wagt sich die neue Koalition an das Thema einheitliche Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter heran.

Wünschenswert wären baldige verbindliche Aussagen z. B. zu den Abschreibungen. Sehr wahrscheinlich werden Änderungen bei der AfA eintreten. Allerdings ist noch nicht entschieden, ob diese bei Wohnungsneubauten künftig linear oder degressiv gestaltet werden.

Es bleibt abzuwarten, welche der Ankündigungen tatsächlich in dieser Legislaturperiode verwirklicht werden, so dass Erleichterungen für Wohnungseigentümergeinschaften und Mietshauseigentümer eintreten.

Dichtheitsprüfung für Abwasserrohre

Bis zu 80 Prozent der privaten Abwasserkanäle in Deutschland sollen undicht sein. Deshalb regelt seit dem 31. Juli 2009 der § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes, dass Abwasseranlagen nur nach den anerkannten Regeln der Technik betrieben werden dürfen, die in Normen festgelegt sind (DIN 1986 Teil 30 und EN 1610). Bis zum 31. Dezember 2015 muss für jede häusliche Abwasseranlage eine Dichtheitsprüfung durchgeführt werden, bei Umbauten an der Anlage im Zuge des Umbaus. Die Prüfung ist alle 20 Jahre zu wiederholen. Der durchführende Fachbetrieb erteilt einen Prüfungsnachweis, der aufzubewahren ist. In Wasserschutzgebieten ist die Prüfung meist bis Ende 2009 durchzuführen. Ausreichend ist eine Kamerabefahrung der Rohre. Hauseigentümer sollten Preisvergleiche durchführen und örtliche Firmen beauftragen. Die Kosten für eine Prüfung beim Einfamilienhaus mit sechs bis sieben Meter Rohrleitung betragen 300 bis 500 Euro.



Foto: Paul-Georg Meister | Pixelio

448.000 Verkaufsfälle im Jahr

Das Hamburger GEWOS-Institut hat im Auftrag des Städtebauinstituts sämtliche Verkaufsfälle von der Eigentumswohnung bis zum Einfamilienhaus im Jahr 2008 unter die Lupe genommen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Verkaufszahlen im Westen um 1,9 Prozent (2008 = 378.200) gestiegen und im Osten um 1,6 Prozent (2008 = 69.800) gefallen. In Deutschland kostet ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 157.500 Euro, eine Eigentumswohnung 120.900 Euro. Die Mittelwerte schwanken erheblich zwischen den einzelnen Regionen.

Innendämmung nicht grundsätzlich schlecht

Experten raten von einer Innendämmung oft ab. Sie soll ineffektiv sein und die Bildung von Schimmelpilz begünstigen. In einigen Fällen ist jedoch eine Innendämmung ratsam. Zum Beispiel kann bei denkmalgeschützten Gebäuden oder Fassaden mit vielen Zierelementen und Erkern meistens gar keine Außendämmung erfolgen. Auch die Einhaltung von Grenzabständen oder eine Hausfassade direkt an einer Straße können eine Außendämmung verhindern. Soll ein bisher nicht beheizter Keller geheizt werden, ist die Innendämmung oft der einzige praktikable Weg. Auch für Mieter, die – in Absprache mit dem Vermieter – selbst dämmen wollen, kann sie sich anbieten. Wichtig ist die fachgerechte Ausführung. So sollte an eine Dampfsperre gedacht werden. Als Schichtdicke der Dämmung reichen meistens sechs bis acht Zentimeter aus.

Tipps zum Heizkosten-Sparen

Mit einer sinnvollen Regelung der Raumtemperatur sind wesentliche Einsparungen möglich. So sollten die Räume entsprechend ihrer Nutzung geheizt werden. Während in Wohn- und Kinderzimmer etwa 21 Grad Celsius, im Bad 23 Grad normal sind, kann die Temperatur in Küche, Flur und Schlafzimmer auf 16 bis 20 Grad verringert werden. Wird es jedoch zu kalt, besteht die Gefahr von Schimmelbildung. Grundsätzlich kann abends die Raumtemperatur um drei bis vier Grad sinken. Fährt man in den Urlaub, ist ein Herunterdrehen des Thermostats auf Stufe eins oder die Frostschutzeinstellung sinnvoll. Gluckernde Heizkörper sind nicht effektiv. Hier ist eine Entlüftung notwendig, die mit Hilfe eines Schlüssels aus dem Baumarkt auch von Laien durchführbar ist. Wichtig: Heizkörper dürfen nicht zugestellt werden, damit sich die Wärme verteilen kann.

Heizkosten steigen trotz geringeren Verbrauchs

Im Jahr 2008 hat jeder Bundesbürger im Schnitt 17 Prozent mehr für das Heizen ausgegeben als im Vorjahr. Der Verbrauch stieg jedoch nur um drei Prozent. Dies geht aus dem Heizspiegel 2009 hervor, den der Deutsche Mieterbund zusammen mit der gemeinnützigen co2online GmbH herausgegeben hat. Die Mehrausgaben der Verbraucher sind damit überwiegend durch erhöhte Preise der Versorgungsunternehmen zu erklären. In Hamburg sank der Heizenergieverbrauch seit 2004 sogar um 15 Prozent, dennoch stieg die Heizkostenbelastung der Verbraucher bei Fernwärme um 10 Prozent, bei Erdgas um 35 Prozent und bei Öl um 58 Prozent. Bundesweit lagen im ersten Halbjahr 2009 die Preise für Heizöl um bis zu 40 Prozent unter denen des Vorjahres, während die für Gas- und Fernwärme wieder zulegt.

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2009

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: VOV Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vov-gruppe.de

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekbanken, 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.

Muss der Stellplatzvermieter Schnee räumen?

Der Vermieter eines PKW-Stellplatzes ist dem Mieter grundsätzlich nicht zum Winterdienst verpflichtet, entschied das OLG Düsseldorf. Bereits für öffentliche Parkplätze gilt, dass eine Streupflicht lediglich bei großer Ausdehnung und großem Fassungsvermögen oder bei schnellem Fahrzeugwechsel besteht. Dem Autofahrer kann zugemutet werden, Gefahren auf kurzen Strecken selbst zu meistern. Ein vernünftiger Verkehrsteilnehmer stelle sich in der Regel durch eigene Vorkehrungen auf die winterlichen Verhältnisse ein. Die für öffentliche Parkplätze entwickelten Grundsätze für Streupflichten gelten erst recht auf vollkommen untergeordneten privaten Stellplätzen. Der Mieter ist gehalten, durch geeignetes Schuhwerk oder Mitnahme von Hilfsmitteln zur Schnee- oder Eisbeseitigung selbst Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen. Tut er dies nicht und zieht er sich bei einem Sturz Schäden zu, so hat sich – in Juristendeutsch – sein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht (OLG Düsseldorf, 19. Mai 2008, I-24 U 161/07).



Wer einen Stellplatz für sein Auto gemietet hat, kann nicht damit rechnen, dass im Mietpreis das Schneeräumen enthalten ist und der Vermieter den Parkplatz im Winter von Schnee und Eis befreit.

Verteilung der „Grundstückskosten“ nur nach Miteigentumsanteilen

Nach der neuen Regelung des § 16 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit eine von der gesetzlichen oder eine von einer Vereinbarung abweichende Verteilung der Betriebskosten beschließen. Zu diesen Betriebskosten zählen unter anderem auch die Kosten der Straßenreinigung, der Gartenpflege, der Haftpflichtversicherung und der Gebäudeversicherung. Da es sich hierbei um Kosten handelt, die das Grundstück als solches betreffen, also durch das Grundstück verursacht sind, sind sie entsprechend dem Miteigentumsanteil des jeweiligen Wohnungseigentümers am Grundstück, also nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu verteilen. Eine Verteilung dieser Kosten nach Wohnungseinheiten

widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung (AG Hannover, Urteil vom 4.4.2008, 481/1989/08).

Anders verhält es sich mit den Kosten für Allgemeinstrom, den Schornsteinfegergebühren, sonstigen Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren. Diese Kosten fallen für alle Wohnungen gleich an, sie sind nicht an die Grundstücksgröße bzw. an das Grundstück gekoppelt. Insoweit liegt es in der Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer, die Kosten nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern nach Wohnungseinheiten oder auch nach einem anderen Maßstab, beispielsweise nach der Wohnfläche, auf die einzelnen Eigentümer zu verteilen.

Wohneigentumsquote

In Deutschland leben 80 Millionen Menschen in Wohnungen und Häusern, die rund 3,9 Billionen Euro wert sind. Die aktuelle Wohneigentumsquote auf Basis der Haushaltszahlen in Deutschland beträgt rund 43 Prozent – demnach überwiegen die Mieterhaushalte. Ganz anders sieht es aus, wenn die Berechnung auf Basis der Einwohner erfolgt. Dann, so hat Empirica / LBS festgestellt, beträgt der Anteil der Bürger, die in den eigenen vier Wänden wohnen, rund 52 Prozent. Der große Unterschied von fast 10 Prozent erklärt sich daraus, dass die Eigentümerhaushalte rechnerisch aus 2,5 Personen bestehen, Mieterhaushalte aus knapp 1,8. Innerhalb dieser Berechnungen gibt es wiederum große Unterschiede von Bundesland zu Bundesland. Die höchste Wohneigentumsquote hat das Saarland, gefolgt von Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein.

Abgemeldetes Kraftfahrzeug gehört nicht auf „Kfz.-Stellplatz“

Eine nach der Teilungserklärung als „Kfz.-Stellplatz“ ausgewiesene Fläche in einer Tiefgarage, an der ein Sondernutzungsrecht für einen Wohnungseigentümer bestellt ist, dient nicht zum dauerhaften Abstellen eines abgemeldeten und nicht fahrtüchtigen Kraftfahrzeugs (LG Hamburg, Urteil vom 4.3. 2009, 318 S 93/08).

Soweit sich weder aus der Teilungserklärung über die Zweckbestimmung „Kfz.-Stellplatz“ hinaus noch aus einer Haus- oder Garagenordnung bestimmte Nutzungsregelungen ergeben, ist nach der Entscheidung des Gerichts bei der Auslegung der Zweckbestimmung gemäß Teilungserklärung auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Danach dient ein Kfz.-Stellplatz zum vorübergehenden Abstellen eines im Straßenverkehr zugelassenen Kraftfahrzeugs, nicht aber zur dauerhaften Lagerung eines abgemeldeten und nicht fahrtüchtigen Kraftfahrzeugs. Wegen zweckwidriger Nutzung war der betroffene Eigentümer deshalb zu verurteilen, den abgemeldeten und nicht mehr fahrtüchtigen PKW von der Stellplatzfläche zu entfernen.

Ein Beseitigungsanspruch ist allerdings in solchen Fällen zu verneinen, bei denen es sich um Motorräder oder auch um Oldtimer oder Cabriolets handelt, die häufig nicht ganzjährig, sondern nur zeitweise angemeldet sind.

Aussichtreich: Immobilien 2010

Foto: Jacob Botter | Flickr



Immobilien prägen unsere Städte. Sie bilden den Rahmen für alle Aktivitäten und sind ein äußeres Zeichen für die Lebensqualität eines Ortes.

Noch ist nicht klar, was die neue Bundesregierung im neuen Jahr für Hauseigentümer und die Immobilienwirtschaft plant. Fest steht: Am 1. Januar 2010 treten die neuen Regelungen zum Erbrecht in Kraft, die in einigen Bereichen die Entscheidungsfreiheit des Erblassers vergrößern. Seit dem 1. Oktober 2009 gilt die Neufassung der Energieeinsparverordnung – Änderungen sind hier zumindest im kommenden Jahr nicht zu erwarten. Noch im Jahr 2009 stimmt der Bundesrat über die Reform der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung ab, die den Feinstaubgehalt der Luft reduzieren soll und Regelungen für kleinere Heizanlagen – insbesondere Holzheizungen – trifft. Verschiedene Änderungen des allgemeinen Steuerrechts wurden noch vor der Bundestagswahl auf den Weg gebracht, zum Beispiel die Anhebung des jährlichen Grundfreibetrages um 170 Euro auf 8.004 Euro (Ehepaare 16.008 Euro). Im Gespräch sind außerdem die Stärkung der Rechte von Vermietern, die Vereinfachung des Mietrechts und die Verbesserung der steuerlichen Förderung im Wohnungsbau.

Kaminofenanschluss

Schließt ein Wohnungseigentümer seinen Kaminofen so an einen Schornstein an, dass weitere Eigentümer diesen Schornstein nicht mehr nutzen können, müssen die übrigen Eigentümer diesen Nachteil nicht hinnehmen. Dies gilt auch dann, wenn kein weiterer Eigentümer den Kamin tatsächlich nutzt, entschied das OLG München. Würde man den Kaminanschluss zulassen, lief dies auf eine Sondernutzung durch den Kaminofenbetreiber hinaus. Sondernutzungsrechte sind jedoch nicht durch Beschluss einräumbar.

Praxistipp

Sind die übrigen Eigentümer dauerhaft nicht an der Kaminnutzung interessiert, kann durch Vereinbarung aller Eigentümer ein entsprechendes Sondernutzungsrecht eingeräumt werden (§ 10 Abs. 2 S. 2 WEG / OLG München, 08. September 2008, 32 Wx 99/08, ZWE 2008, 488).

Wenn Mieter sich trennen

In Mietverhältnissen mit Paaren kommt es immer wieder zu Problemen durch Trennung oder Scheidung. Haben beide den Mietvertrag unterschrieben, haften sie dem Vermieter als Gesamtschuldner. Das Verlassen der Wohnung beendet nicht den Mietvertrag. Verlässt etwa der Mann die Wohnung und die Frau kann die Miete nicht zahlen, darf der Vermieter sich guten Gewissens mit der gesamten Mietforderung an den Mann halten. Der Mann hat dann gegen die Frau einen Ausgleichsanspruch in Höhe des halben Betrages. Bei Ehepaaren darf der fortgezogene Partner diesen Ausgleich nach Ablauf des Trennungsjahres oder Einreichen der Scheidung verweigern. Eine saubere Lösung stellt für den Vermieter der Abschluss eines neuen Mietvertrages mit dem verbleibenden Partner und eines Aufhebungsvertrages mit dem fortgezogenen Partner dar – bei Bonität des künftigen Mieters.