



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... und wieder geht
ein Jahr zu Ende!

Nachdem der von uns initiierte Gaseinkauf-Pool so erfolgreich ist, haben wir im Rahmen unserer Initiative „Senkung der Betriebskosten“ in diesem Jahr unsere Schwestergesellschaft, die VOW Contracting GmbH, mit der Optimierung der Stromlieferungsverträge unseres Verwaltungsbestandes beauftragt. Die Ausschreibung für die nächsten zwei Jahre (2017/18) ist durchgeführt. Über den neuen Stromeinkauf-Pool sparen unsere Kunden mindestens 60.000 Euro Stromkosten. Sie haben Fragen zu diesem Thema? Wenden Sie sich jederzeit an unsere Schwestergesellschaft, GF Oliver Wirth, oliver.wirth@vow-gruppe.de.

Am 22.11.2016 fand das jährliche Überwachungsaudit durch den TÜV Nord Cert zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung statt. Ergebnis: Für sämtliche zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften bestätigte der TÜV, dass die Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2008 weiterhin erfüllt werden. Die Kundenzufriedenheit bestimmt nach wie vor unser Handeln.

Auch für das kommende Jahr haben wir uns wieder zum Ziel gesetzt, Ihre Ansprüche an uns mit viel Engagement und Professionalität zu erfüllen. Für das ablaufende Jahr möchten wir uns auch im Namen aller Mitarbeiter für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken.

Wir freuen uns auf die bevorstehende Weihnachtszeit sowie die ruhigen Tage zum Jahreswechsel und wünschen Ihnen eine besinnliche und ruhige Zeit sowie einen guten Start ins neue Jahr.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Axel Kaufmann **Thomas Traub**
Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Axel Kaufmann

Aufnahme von Darlehen durch die WEG Neues Produkt VOW mit Volksbank BS WOB

Ausgangslage

Aufgrund des Alters vieler Objekte erhöhen sich die Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungskosten überproportional. Die Frage nach der Finanzierung ist daher elementar für die Eigentümer. Bisher waren die Ansparung über die Instandhaltungsrücklage und/oder die Erhebung einer Sonderumlage die Möglichkeiten, größere Maßnahmen zu finanzieren. Darüber hinaus war es auch möglich, über die staatliche KfW für spezielle, in der Regel energetische, Maßnahmen zinsvergünstigte Kredite und/oder Zuschüsse zu erhalten. Dabei sind und waren aber Grenzen vorhanden, auch seitens der Rechtsprechung. Hinzu kam ein erheblicher bürokratischer Aufwand.

Typische Maßnahmen für die Überlegung zur Aufnahme eines Darlehens sind z. B. solche der Gebrauchswertverbesserung, also der Erneuerung von Versorgungsleitungen, Fenstern, Fassade, Aufzüge, Heizung, Dach, Außenanlagen. Wenn dann die Rücklagen nicht ausreichen und nicht alle Eigentümer eine Sonderzahlung aufbringen können, der Handlungsbedarf also nicht durch die bisherigen Möglichkeiten abgedeckt werden konnte, bliebe als Ergebnis nur eine Vertagung der Maßnahmen. Das Schadenpotenzial stiege deutlich an (mit entsprechenden Mehrkosten, auch hinsichtlich der Gebäudeversicherung/Selbstbehalt) verbunden mit erheblichen Spannungen innerhalb der WEG.

Mit BGH-Urteilen vom 28.09.2012 sowie 25.09.2015 wurde nun die Grundlage dafür geschaffen, dass es sowohl in der Kompetenz der Wohnungseigentümer liegt, die Aufnahme eines Kredites zur Deckung des Finanzbedarfs für den teilrechtsfähigen Verband zu beschließen, als auch, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, einen langfristigen, hohen Kredit aufzunehmen – somit die Kreditfähigkeit grundsätzlich gegeben ist.

Generell gilt aber:

Die Maßnahme muss dringlich sein und die Finanzierung von Luxussanierungen ist ausgeschlossen.

Aus Sicht einer Bank handelt es sich bei einem solchen Darlehen um einen sogenannten Blankokredit, weil ihm keine grundbuchliche Absicherung gegenübersteht. Da eine WEG aber aus vielen Eigentümern besteht, ist das Ausfallrisiko sehr gering. Zusätzlich haftet jeder Eigentümer mit seinem Miteigentumsanteil (auch im Falle eines Zahlungsausfalls). Der Vertrag wird mit dem Verband abgeschlossen, also keine Einzelverträge, was auch für die Banken bisher „Neuland“ ist.

Auch die Anforderungen an die Beschlussfassung sind hoch. Der Beschluss muss z. B. hinreichend bestimmt sein, die erforderlichen Rahmenbedingungen sind festzulegen, eine ausführliche Darstellung der Haftungsfragen (gemeinschaftliche Haftung) ist zu dokumentieren, jeder Eigentümer sollte ein Wahlrecht haben, ob er seinen Anteil nicht mit einer Eigenzahlung tätigt (sogenannte Abwendungsbefugnis) und die Legitimation des Verwalters zum Abschluss des Darlehensvertrages nach Bestandskraft des Beschlusses ist herbeizuführen.

Lösung

Mit Blick auf die langjährige und gute Zusammenarbeit zwischen uns und der Volksbank e. G. Braunschweig Wolfsburg, bei der auch fast alle Konten der von uns betreuten WEG's geführt werden, haben wir das Thema Darlehen während des Jahres 2016 wiederholt ausführlich erörtert.

Ziel war es, für unsere Eigentümergemeinschaften eine Lösung zu finden, mit der auch diese Finanzierungsform abgebildet werden kann.

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Für das laufende Quartal sowie zum 01.01.2017 gibt es keine derzeit personellen Veränderungen.

Berufszulassung für Makler und Verwalter

Die berufsständischen Organisationen der Immobilienwirtschaft fordern seit Langem einen geregelten Zugang zu den Immobilienberufen, um ihre Leistungsfähigkeit transparenter zu machen. Nun hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf zur Änderung der Gewerbeordnung beschlossen. Danach müssen Wohnungseigentumsverwalter und Makler voraussichtlich ab Mitte 2017 einen Sachkundennachweis erbringen. Auch der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung wird für Verwalter verpflichtend. Die Änderung wird in der Branche als längst überfällig begrüßt.

Eigene Immobilie gefragter als eigenes Auto

Wenn junge Menschen in Deutschland Geld übrig haben, würden sie es am ehesten für die eigenen vier Wände ausgeben. Für 40 Prozent der 18- bis 34-Jährigen ist die eigene Immobilie die beliebteste große Anschaffung und rangiert vor Auto und Smartphone. 13 Prozent würden in Einrichtung und Möbel investieren.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2015
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., 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: Bethge & Partner, BIB Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Postbank, empirica Institut, Interhyp Gruppe, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BIB), Destatis, co2online gGmbH, Emnid, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), immowelt.de, HWWI Hamburgisches WeltWirtschafts Institut, Volker Bielefeld, DDIV: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), PSD Bank Nord, Fotos: Pixabay.com, wikipedia.de
Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
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

Die Volksbank hat folgende, wesentliche Rahmenbedingungen zur Finanzierung festgelegt:

Finanzierungsstruktur:

- bis zu 25.000 Euro je Wohneinheit
- ab 5 Wohneinheiten
- mindestens 75 % wohnwirtschaftliche Nutzung des Objektes

Voraussetzungen:

- Führung der jeweiligen WEG-Konten bei der Volksbank
- Verwaltervertrag läuft noch mindestens 2 Jahre
- professioneller Verwalter und bestehende, langjährige Geschäftsbeziehung zur Volksbank
- kein Eigentümer besitzt mehr als ein Drittel des Objektes
- Darlehenslaufzeit inkl. Zinsbindung beträgt maximal 10 Jahre
- Ablauf der „Anfechtungsfrist“ zur Beschlussfassung von einem Monat

Einzureichende Unterlagen:

- aktueller Wirtschaftsplan und letzte Verwalterabrechnung
- aktuelle Eigentümerliste

- Aufstellung der notwendigen und geplanten Instandsetzungsmaßnahmen sowie ggf. Gutachten bzgl. der „Dringlichkeit“ der Baumaßnahme
- Rückzahlung des Kredites wird über entsprechende Position im Wirtschaftsplan (Planung) abgebildet (Zins- und Tilgungsleistungen)
- Nachweis eines Mehrheitsbeschlusses
- Nachweis über Einhaltung formeller Anforderungen (Einladung, Beschlussfassung zur Investitionsmaßnahme und Darlehensaufnahme, Mehrheiten, Anfechtungsfristen)
- Vollmacht des Verwalters zur Darlehensaufnahme
- jährliche Einreichung des Protokolls der Eigentümerversammlung nach erfolgter Darlehensauszahlung

Vorstehende Lösung gibt den von uns betreuten Eigentümergemeinschaften nunmehr die Möglichkeit, sorgenfreier notwendige und zielführende Maßnahmen ab dem Jahr 2017 zu finanzieren und dabei von günstigen Zinsen zu profitieren.

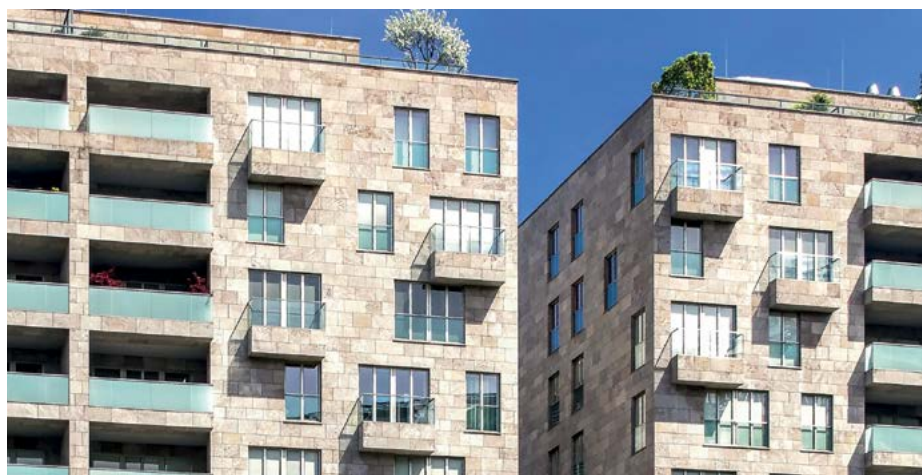
Immobilien bleiben trotz hoher Preise erschwinglich

Foto: © pixabay

Alle schimpfen über die hohen Immobilienpreise – doch Immobilien sind wegen der niedrigen Zinsen viel erschwinglicher als noch in den Neunzigerjahren.

Im zweiten Quartal 2016 sind die Kaufpreise wiederum stärker gestiegen als die Mieten. Die Dynamik des Marktes wurde dadurch bisher nicht gebremst, weil die niedrigen Zinsen für Ausgleich sorgen. Im bundesweiten Durchschnitt ist der Kauf einer gebrauchten Wohnung immer noch günstiger als die Miete, bestätigt der empirica-Erschwinglichkeitsindex 2016. Niedrige Zinsen machen den Kauf erschwinglicher, gefährden jedoch die Rückzahlung bis zum Renteneintritt. Davor bewahrt eine hohe anfängliche Tilgungsrate von mindestens 2,5 Prozent. Je nach Tilgungshöhe können Eigentümer sich sogar mehr Fläche leisten, aber nicht überall. In attraktiven Städten mit hohen Immobilienpreisen ist Kaufen nur erschwinglicher, wenn der Käufer auf Fläche verzichtet, in München auf bis zu 25 Quadratmeter. In vielen ländlichen Bereichen können Käufer dagegen bis zu 30 Quadratmeter Wohnfläche mehr finanzieren als Mieter.

Hohe Preise verändern das Suchverhalten

Die Nachfrage nach Immobilien ist mancherorts extrem hoch. Kapitalanleger und Eigennutzer drängen auf den Markt und konkurrieren miteinander. Innerhalb nur eines Jahres veränderte sich laut Immobilienscout24 die Grundstimmung von Kaufinteressenten. Eigennutzer sind dabei mit 32 Prozent pessimistischer als Kapitalanleger (25 Prozent). Viele Käufer weichen daher bereits aus: Ein Drittel aller Kaufinteressenten sucht aufgrund der hohen Preise eine günstigere Lage, 24 Prozent der Hauskäufer wählen eine kleinere Immobilie. Aber nur knapp jeder Fünfte verschiebt den Immobilienerwerb in der Hoffnung, dass die Preise fallen (19 Prozent). Damit ist jedoch bei anhaltend niedrigen Zinsen vorerst nicht zu rechnen. Eher werden die hohen Preise in den Städten dazu führen, dass sich ein Trend zum Leben in den Vororten entwickelt.

Mietpreisbremse weist Schwächen auf

Das neue Gesetz zur Begrenzung der Mieten stößt auf wenig Wohlgefallen. Mängel werden von allen beteiligten Seiten genannt. Die Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete in bestehenden Mietverhältnissen und den aktuellen Angebots- und Wiedervermietungsflächen ist in den vier untersuchten Städten Berlin, Hamburg, München und Frankfurt nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse nicht kleiner geworden. Das hat eine Untersuchung des Mieterbundes ergeben, die allerdings nicht repräsentativ ist. Der Justizminister will das Gesetz jetzt schnell nachbessern. Probleme ergeben sich vor allem aus der gewachsenen Bedeutung der Mietpreisspiegel, die dieser Rolle nicht gerecht werden können, weil sie nicht über genügend Rechtssicherheit und Akzeptanz verfügen. Kritiker fordern eine breitere Datenbasis für die Mietspiegel. Die Stichprobengröße sei aber nicht das Problem, erläutert das Forschungsinstitut empirica, besser wäre mehr Wissenschaftlichkeit. Die geplante Novellierung sieht auch die Einführung einer gesetzlichen Verpflichtung für Vermieter vor zur Offenlegung der Vormiete. Mieter sollen zukünftig überprüfen können, ob die geforderten Mieten zulässig sind und einen Rückzahlungsanspruch für erhöhte Mietzinszahlungen ab Vertragsschluss bekommen. Die augenblickliche Diskussion belastet das Verhältnis von Mietern und Vermietern unnötig, sorgt für Misstrauen und hat zu gegenseitigen Vorwürfen geführt. Das sei keine gute Basis für ein Verhältnis auf Gegenseitigkeit, beklagen Praktiker.

Klein und fein, aber teuer Möblierte Apartments

In London waren sie schon vor Jahren gang und gäbe. Auch in Paris sind hohe Mieten für kleinste Wohnungen selbstverständlich: 6,83 Quadratmeter mit Bett, Herd, Kühlschrank und Duschkabine standen einem aus Mexiko stammenden Nachtportier laut n-tv für 370 Euro Monatsmiete zur Verfügung. Nun holt Deutschland auf. Auf Immobilienscout24 wurde in Berlin ein Apartment mit 24,5 Quadratmetern für 541 Euro Nettokaltmiete angeboten, das sind 22 Euro pro Quadratmeter, in Hamburg sollte ein Mini-Apartment mit 22 Quadratmetern 800 Euro bzw. 36 Euro pro Quadratmeter kosten, und in München verlangte ein privater Vermieter sogar 52 Euro pro Quadratmeter.



Foto: © Diederik Weemaels | Flickr.com

Grundsteuer: Reform verursacht viel Aufwand

Die Länderfinanzminister wollen die Grundsteuer reformieren und Millionen Grundstücke neu bewerten lassen. Die Reform ist notwendig, weil der Wert des Bodens sich am Einheitswert bemisst – dem Wert eines Grundstücks zu einem bestimmten Stichtag. In Westdeutschland stammt dieser aus dem Jahr 1964, in Ostdeutschland von 1935. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hält den bisherigen Reformansatz für zu kompliziert und befürchtet, dass dadurch Neubauten verhindert werden könnten. Die ideale Lösung wäre ganz einfach, nämlich die Grundsteuer als reine Bodensteuer. Die Gebäude würden nicht mitgerechnet und Bauen würde attraktiver, weil unbebaute Grundstücke genauso viel Steuern kosten würden wie bebaute.

Meldegesetz ein Jahr nach der Einführung geändert

Das erst im vergangenen Jahr eingeführte neue Meldegesetz wird wegen des unnötig hohen Aufwandes geändert. Das Gesetz wurde eingeführt, um Scheinmeldungen zu verhindern. Seit dem 1. November 2015 müssen Vermieter den Mietern den Ein- und Auszug schriftlich bestätigen. Der Mieter muss die Vermieterbescheinigung beim Einwohnermeldeamt vorlegen. Seit dem 1. November 2016 müssen Vermieter ihren Mietern nur noch den Einzug bescheinigen und den Namen des Eigentümers angeben, aber nicht seine Adresse, wenn Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch sind. Der Wohnungsgeber kann die Bescheinigung der Meldebehörde auch elektronisch übermitteln.

Neue Regeln, Gesetze, Reformen und Ideen für 2017

- Das Wohnungseigentumsgesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch sollen geändert werden, damit Elektromobilität und Barrierefreiheit besser gefördert werden können. Künftig sollen Maßnahmen in diesem Bereich nicht mehr von der Zustimmung aller Eigentümer abhängig sein.
- Die Mietpreisbremse soll verschärft werden. Vermieter sollen offenlegen, wie hoch die Miete vor der Wiedervermietung war.
- Der Bunderrat hat eigene Initiativen zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Millionen Grundstücke sollen neu bewertet werden.
- Makler und WEG-Verwalter brauchen voraussichtlich ab Mitte 2017 eine Berufszulassung und eine Berufshaftpflichtversicherung.
- Nach dem überarbeiteten Meldegesetz müssen Vermieter ihren Mietern nur noch den Einzug bescheinigen, aber nicht mehr den Auszug.
- Wer ohne Kabel und Satellitenschüssel per DVB-T fernsieht, braucht ab Ende März 2017 ein neues Empfangsgerät.
- Durch die Reform des Erneuerbare-Energie-Gesetzes profitieren endlich auch Mieter von preiswertem Ökostrom. Ab 2017 verringern sich die für Mieterstrom fälligen Abgaben um 60 Prozent.
- Wohneigentum soll bezahlbarer werden. Geplant ist die Einführung eines Baukindergeldes. Die Förderung soll sich an der Kinderzahl orientieren und zwischen 8.000 und rund 20.000 Euro liegen.

Keine Abberufungspflicht bei wichtigem Grund

Ein Verwalter hatte kranke und faule Bäume auf dem Grundstück einer Wohnungseigentümergeinschaft ohne Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung fällen lassen. Darüber gab es Streit, der vor Gericht geklärt wurde. Der Bundesgerichtshof entschied, dass dieses Vorgehen allein kein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters ist. Aber auch wenn ein wichtiger Grund vorliegt, bedeutet das keineswegs, dass die Wohnungseigentümer zur Abberufung des Verwalters verpflichtet sind (LG München I, 12.03.2015, 36 S 247461/13; BGH, 22.06.2012, V ZR 190/11). Sie haben einen Ermessensspielraum, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint (BGH, 10.02.2012, V ZR 105/11).

Verjährte Nachforderung kann nicht aus der Mietsicherheit befriedigt werden

Verjährt ist verjährt. Das ist ärgerlich für Vermieter, wenn noch eine Nachzahlung des gewerblichen Mieters aus der Betriebskostenjahresabrechnung aussteht und diese nicht mehr einzutreiben ist. Daran ändern auch der Auszug des Mieters und die vorhandene Mietsicherheit nichts. Der Vermieter darf darin keine glückliche Gelegenheit sehen, doch noch an sein Geld zu kommen. Die Mietsicherheit zur Begleichung dieser Forderung darf er jedenfalls nicht heranziehen, sondern muss sie an den Mieter herausgeben. Zwar können Sicherheiten wie eine Kaution grundsätzlich auch zur Begleichung bereits verjährter Forderungen genutzt werden. Die Betriebskostennachzahlung ist aber als sogenannte wiederkehrende Leistung eine Ausnahme, stellte der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil klar.

Bisher galten Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung nicht als wiederkehrende Zahlungen und konnten deshalb auch nicht zur Begründung eines Mietrückstandes zur fristlosen Kündigung im Rahmen des § 543 Abs. 3 BGB herangezogen werden. Wie Nachforderungen aus den Abrechnungen im Rahmen der Begründung einer fristlosen Kündigung nach diesem Urteil berücksichtigt werden können, bleibt abzuwarten (BGH, Urteil vom 20.07.2016, VIII ZR 263/14).

Die Zeiten ändern sich, die Nutzung auch

Die Nutzung des Wohnungseigentums zum Wohnen ist unproblematisch. Anders verhält es sich beim Teileigentum, für das in aller Regel in der Gemeinschaftsordnung die Nutzungsart bestimmt ist. Diese Nutzungsbeschränkung muss respektiert werden. Ausnahmen sind nur in einem sehr geringen, die übrigen Wohnungseigentümer nicht wesentlich beeinträchtigenden Umfange möglich. Soll eine Nutzungsänderung erlaubt werden, ist dafür die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Nutzungsänderungen sowohl bei Wohnungseigentum wie auch beim Teileigentum müssen von den übrigen Wohnungseigentümern jedoch geduldet werden, wenn die abweichende Nutzung nicht mehr stört als die bestimmungsgemäße Nutzung.



Nach diesen Grundsätzen ist allerdings die Nutzung von Räumen, die als Wohnungseigentum bezeichnet sind, für die werktägliche Betreuung von bis zu fünf Kleinkindern gegen Entgelt (Tagesmütter) nicht zulässig (BGH, 13.7.2012, Az. V ZR 204/11).

Das Zusammenleben selbst gestalten: Gebrauchsregelungen

Die Wohnungseigentümer können gemäß § 15 Abs. 1 WEG den Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums durch eine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG regeln. Erforderlich sind hierfür die Zustimmung aller Wohnungseigentümer und die Eintragung dieser Gebrauchsregelungen in das Grundbuch, damit sie im Falle eines Eigentümerwechsels auch gegenüber dem neuen Eigentümer gelten. Ist keine Vereinbarung über den Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums durch Vereinbarung getroffen, können die Wohnungseigentümer gemäß § 15 Abs. 2 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

Im Übrigen kann jeder Wohnungseigentümer gemäß § 15 Abs. 3 WEG einen Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums verlangen, der den getroffenen Vereinbarungen oder Beschlüssen entspricht. Bestehen solche Regelungen nicht, richtet sich der Anspruch auf einen Gebrauch, der dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Vereinbarungen über den Gebrauch des Sondereigentums werden vielfach bereits in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung beispielsweise in der Weise getroffen, dass Teileigentumsräume nur als Laden, Büro oder als Arztpraxen genutzt werden dürfen. Bei abweichenden Nutzungen können Unterlassungsansprüche geltend gemacht werden.

Beschlüsse über den Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums finden regelmäßig ihren Niederschlag in den Hausordnungsregelungen der Wohnungseigentümergeinschaften.