



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

[www.vow-gruppe.de](http://www.vow-gruppe.de)

Liebe  
Leserin,  
lieber Leser,

... wie in der  
Ausgabe 3/2008  
berichtet, ist es  
unser Ziel, weitere regionale  
Märkte zu erschließen.



Das Zweigbüro in Hamburg hat „Fahrt aufgenommen“. Neben den bereits betreuten Objekten liegen weitere Anfragen zur Übernahme von Verwaltungsaufträgen vor.

Die VOW wird zum 01.08.2009 eine Niederlassung in Berlin mit vorerst 3 bis 4 Mitarbeitern eröffnen. Zum vorbestimmtem Zeitpunkt übernehmen wir die Mietverwaltung von ca. 1.100 Einheiten, die auf Berlin verteilt sind. Weitere Objekte sollen folgen.

Neben Hamburg ist u. a. Berlin einer der Standorte, in denen eine positive Entwicklung des Immobilienmarktes auch zukünftig stattfinden wird. Sich daraus ergebende Chancen wollen wir nutzen.

In einer Eigentümergemeinschaft mit 96 Wohnungen bestanden bisher zwischen den Eigentümern und dem Energieversorger Einzelverträge hinsichtlich der Wärmelieferung. Aufgrund unserer Anregung konnte eine Reduzierung des Wärmeschlusswertes von ca. 382 KWh auf 164 KWh herbeigeführt werden, ohne dass damit eine Verringerung der Wärmeleistung verbunden gewesen wäre. Dies entspricht einer Einsparung von ca. 19.000 Euro jährlich. Dadurch entstehende finanzielle Freiräume können die Eigentümer nunmehr für andere geeignete Maßnahmen verwenden.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer

VOW Immobilienmanagement GmbH

## Immobilien als Kapitalanlage

### Entwicklung / Rahmenbedingungen

Einer Forsa-Umfrage zufolge bietet die Immobilie für 54 % der Befragten den größten Inflationsschutz in der Krise. Edelmetalle, Sparkonten oder Wertpapiere finden bei den Beteiligten in der aktuellen Situation keine Zustimmung. Deshalb sind 58 % der Bürger davon überzeugt, dass die Immobilie bei der Altersvorsorge zukünftig eine noch wichtigere Rolle spielen wird als bisher. So erwägt auch jeder 10. Mieter, innerhalb der kommenden 5 Jahre ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen. Im Langfristvergleich übertrifft seit 1975, bezogen auf die Miet- und Preisentwicklung, nur der Wohnungssektor mit einem Plus von 141 % die Inflation, die um 130 % zulegte. Auch Renditeberechnungen für 2008 zeigen ein positives Bild. Im Segment Wohnen wird eine Gesamtrendite von 4,4 % erzielt. Ein Wert, der sich sehen lassen kann, insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen sehr niedrigen Zinsniveaus.

Selbstverständlich sind vor dem Erwerb einer Immobilie, insbesondere zur Kapitalanlage, viele Faktoren zu prüfen, bevor der Kaufvertrag geschlossen wird. Dabei sind nicht nur die einmaligen Anschaffungskosten sowie die Strukturierung der dazu erforderlichen Finanzierung zu berücksichtigen. Zukünftig sind vor allem die laufenden Bewirtschaftungs- und Betriebskosten genauer zu prüfen. Diese erreichen gerade vor dem Hintergrund der Verknappung von Energieressourcen und leerer kommunaler Kassen eine nicht geahnte Höhe. Der jährlich vom Deutschen Mieterbund herausgegebene Betriebskostenspiegel ergibt für die Bundesländer West für das Jahr 2007 durchschnittliche Betriebskosten von 2,83 Euro monatlich je m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Werden die Preissteigerungen für den Bezug von Energie aus dem Jahr 2008 noch eingerechnet, werden die Betriebskosten je m<sup>2</sup>-Wohnfläche monatlich auf deutlich über 3,00 Euro steigen. Insoweit ist es wichtig, das Niveau der hohen Betriebskosten durch



Foto: Grabener Verlag

Der Immobilienmarkt in Deutschland stellt sich sicher und stabil dar. Besonders vermietete Eigentumswohnungen steigen in der Gunst der Anleger.

geeignete Maßnahmen zu senken, um dadurch Freiräume für eine Anpassung der Netto-Kaltmiete zu schaffen.

Die überwiegend mieterfreundliche Rechtsprechung und sehr strikte Fristen bzw. Termine, die der Vermieter gegenüber seinem Mieter einzuhalten hat, stellen ein weiteres „Problem“ dar. So seien an dieser Stelle beispielsweise

- ▶ die hohen Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung, die spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode dem Mieter zu überlassen ist,
- ▶ die Möglichkeit für den Mieter, anschließend noch binnen weiterer 12 Monate Einwendungen zu erheben,
- ▶ das ungleiche Verhältnis im Zusammenhang mit der Kündigungsfrist für Wohnraum (Mieter generell 3 Monate, Vermieter 3 Monate bei einer Mietdauer bis 5 Jahren, 6 Monate bei einer Mietdauer bis 8 Jahren, danach 9 Monate),
- ▶ umfangreiche Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen, welche frühestens ein Jahr nach der letzten Anpassung mit einer weiteren Anpassungsfrist von 3 Monaten möglich sind, genannt.

Durch professionelle Hilfe, die wir innerhalb der VOW Unternehmensgruppe anbieten – von der Ankaufsprüfung, über die Sondereigentumsverwaltung bis zur Vermarktung – versetzen wir unsere Kunden jedoch in die Lage, Hürden zu überspringen und Probleme zu lösen.

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

## Personelle Veränderungen

Mit Wirkung zum 01.04.2009 wurde Ilka Bosse (27, nicht verwandt mit unserem Vorstandsvorsitzenden Dietmar Bosse) als Assistentin für die Objektmanager Thomas Köhler und Jörg Lampe eingestellt.

Zum gleichen Zeitpunkt hat Julia-Katharina Krämer (20) ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen.

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

### 406.000 | 713.000 | 174.600

Das sind weder Telefonnummern noch Geheimcodes, diese Zahlen zeigen die Entwicklung der Baugenehmigungen in Deutschland an. 1991 wurden für 406.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, im Jahr 1994 wurde mit 713.000 der Höchststand erreicht und im Jahr 2008 mit 174.600 der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung. Gegenüber 2007 war das ein Rückgang um 4,2 Prozent. Damit kann der Bedarf an Wohnraum besonders in den Ballungsgebieten nicht gedeckt werden. Mittelfristig ist so für steigende Preise gesorgt.

## Mieten: stetig aufwärts

Im vergangenen Jahr sind die Mieten für Altbauwohnungen um 1,5 Prozent und für Neubauwohnungen um 1,2 Prozent gestiegen, meldet das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen in Berlin. Die Mieten haben sich von 2003 bis 2008 durchschnittlich um 5,6 Prozent und die Wohnnebenkosten um 7,5 Prozent erhöht. Für 2008 ergibt sich rechnerisch für jede Wohnung eine monatliche Mietzahlung von 440 Euro im Westen (73 m<sup>2</sup> groß) und 362 Euro im Osten (64 m<sup>2</sup> groß) einschließlich der kalten Nebenkosten.



## „Abwrackprämie“ für alte Heizung erwünscht

Das Schlagwort Abwrackprämie wird bereits in allen erdenklichen Branchen zur Umsatzförderung verwendet. Die Verbraucherzentrale hat im Rahmen einer Umfrage ermittelt, ob deutsche Hauseigentümer auch für eine Abwrackprämie für ihre alte Heizanlage empfänglich wären. Das Ergebnis: Immerhin 27 Prozent würden eine solche Förderung begrüßen. 35 Prozent der befragten Eigentümer sprachen sich zumindest für eine Verbesserung der steuerlichen Absetzbarkeit von Heizungsmodernisierungen aus. 22 Prozent äußerten den Wunsch nach günstigen Modernisierungskrediten. Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber die bestehenden Fördermöglichkeiten weiter ausbaut.

## Ungebremste Renovierungsfreude



In unsicheren Zeiten werden die eigenen vier Wände wieder wichtiger. Mieter und Eigentümer verlassen sich auf das, was ihnen direkt einen Nutzen bringt und schaffen sich einen Ort zum Wohlfühlen.

Umfragen unter deutschen Hauseigentümern haben ergeben, dass die Katerstimmung an den Finanzmärkten nicht unbedingt Investitionen im Wohnbereich verhindert: Hochgerechnet wollen 16,7 Millionen Eigentümer demnächst Renovierungsmaßnahmen und Umbauten ihrer Immobilien einleiten. 62,9 Prozent der Befragten scheren sich nicht um die Finanzkrise und lehnen eine Verschie-

bung der Arbeiten ab. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit einem Monatseinkommen ab 2000 Euro netto. Nur 2,9 Prozent der Befragten gaben an, ihr Renovierungsvorhaben auf unbestimmte Zeit verschoben zu haben, 7,8 Prozent wollen zumindest noch ein Jahr abwarten und 16 Prozent planen zwar keinen dauerhaften Aufschub, aber doch eine längere Abwartefrist als ein Jahr.

## Finanzkrise: In Deutschland gibt es leichter Kredit

Eine Folge der weltweiten Finanzkrise besteht darin, dass Geldinstitute bei der Kreditvergabe größeren Wert auf Sicherheiten legen. Dabei richtet sich die Zinshöhe nach der Risikoklasse, in die der Kredit eingestuft wird. Die gute Nachricht ist jedoch, dass Kreditnehmer in Deutschland bei Weitem nicht so hart betroffen sind wie in anderen Ländern: Statistisch gesehen hat jede Bank im Euroraum ihre Kreditrichtlinien seit Ausbruch der Finanzkrise dreimal verschärft, in Deutschland nur einmal.

### 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 Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller,  
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: 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.



## Mieterhöhung nach Fassadenverkleidung

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung kann nicht nur in Hinblick auf eine angebrachte Dämmschicht erfolgen, sondern auch für eine darauf angebrachte Verklinkerung der Fassade. Dies geht aus einem Urteil des Amtsgerichtes Düsseldorf hervor. Ein Mieter hatte sich gegen den entsprechenden Erhöhungsanteil gestraut, weil er die auf der Styropordämmung angebrachten Klinker-Riemchen als reinen Luxus ansah. Das Gericht war anderer Ansicht: Es betrachtete die Verklinkerung als Teil der Gesamtmaßnahme und verwies auf den gegenüber der früheren verputzten Fassade erheblich geringeren Instandhaltungsaufwand (Az. 20 C 1848/06).

## Wohnungseigentümergeinschaft als Käuferin



Foto: Grabener Verlag

Das OLG Celle (26.02.2008, 4 W 213/07) hat die Handlungsfreiheit von Wohnungseigentümergeinschaften gestärkt. Danach können sie Immobilien erwerben und als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Das Grundbuchamt hatte die Eintragung zuvor abgelehnt. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass der Gesetzgeber mit der Zuerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auch den Erwerb einer Hausmeisterwohnung oder eines Stellplatzes ermöglicht habe. So könnte sie auch notorischen Hausgeldschuldern die Wohnung abkaufen oder diese ersteigern. Da in jedem Falle die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung einzuhalten sind, ist der Erwerb von Immobilien nur mit guten Gründen möglich.

## Wintergarten statt Loggia: Alle Eigentümer müssen zustimmen

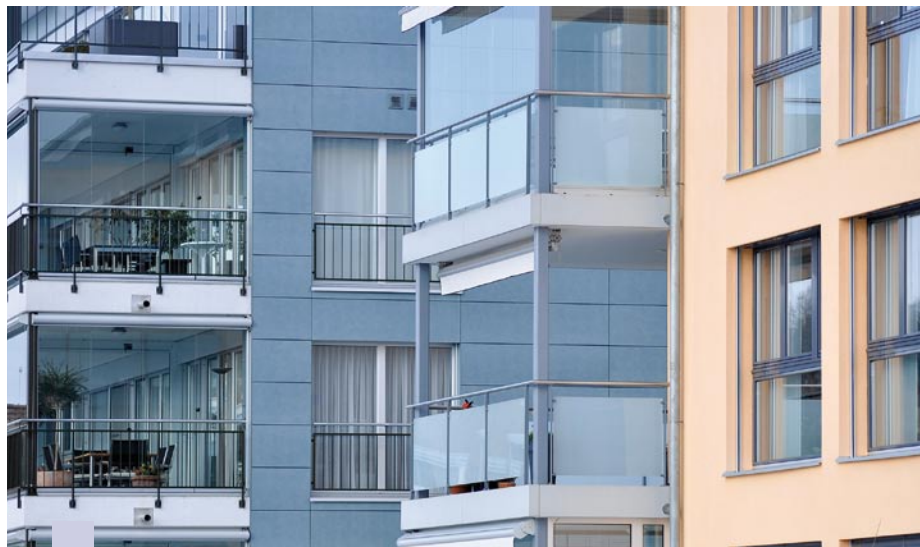


Foto: Kurt Michel | Pixelio

Käufer einer Neubau-Eigentumswohnung haben manchmal die Wahl zwischen Balkon und Wintergarten. Der nachträgliche Umbau bei älteren Wohnungen wirkt sich jedoch meistens deutlich auf den Gesamteindruck eines Hauses aus.

Wenn einzelne Wohnungseigentümer ihre Balkone nachträglich verglasen möchten, brauchen sie dazu die Zustimmung aller Miteigentümer. Das Gleiche gilt für den Bau von Dachgauben, wenn die Symmetrie des Hauses nicht eingehalten wird. Weil derartige Baumaßnahmen den optischen Gesamteindruck einer Wohnanlage verändern, kann die Gemeinschaft sie nicht als Modernisierungsmaßnahme (§ 22 Abs. 2 WEG) mehrheitlich beschließen. Ein Urteil des Amtsgerichtes Hamburg-Altona zum Miet-

recht (07.08.2007, 316 C 425/06) verdeutlicht diese Rechtsmeinung und führt aus, dass die Umwandlung einer Loggia in einen Wintergarten auch nicht mit dem Modernisierungsbegriff nach § 559 Abs. 1 BGB begründet werden kann. Ein Wintergarten verbessere zwar die Wohnverhältnisse, sei aber etwas ganz anderes als eine Loggia. Deren besonderes Merkmal bestehe eben gerade darin, dass sie die Möglichkeit bietet, unmittelbar den klimatischen Verhältnissen ausgesetzt zu sein.

## Teilnahme von Mietern an der Versammlung kann nicht beschlossen werden

Ein mehrheitlich gefasster Beschluss der Wohnungseigentümer, wonach auch Mietern das Recht zur Teilnahme an der Wohnungseigentümersammlung eingeräumt werden soll, widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung und ist auf Anfechtung hin durch das Gericht für ungültig zu erklären (AG Bochum, Urteil vom 30.10.2008, 94 C 26/08).

Das Gericht ließ den Einwand der Befürworter der Teilnahme von Mietern, diese könnten ihre Anliegen in der Versammlung vortragen, was auch zu einer Vereinfachung für die vermietenden Wohnungseigentümer führen würde, nicht gelten. Gerade in größeren Gemeinschaften ließe die zusätzliche Teilnahme einer nicht überschaubaren Anzahl von Mietern eine Wohnungseigentümersammlung derart unübersichtlich werden, dass letztlich die Abhaltung und Teilnahme sowohl für die Verwaltung als auch für die Wohnungseigentümer nicht mehr überschaubar oder zumutbar ist. Daher sei gerade in größeren Wohnungseigentumsanlagen eine Teilnahme Dritter an den Wohnungseigentümersammlungen nicht zuzulassen.

Das bedeutet aber nicht, dass Mieter als bevollmächtigte Vertreter von Wohnungseigentümern ebenfalls nicht teilnehmen dürfen. Grundsätzlich kann sich jeder Wohnungseigentümer durch jeden beliebigen Dritten, also auch durch seinen Mieter, in der Versammlung vertreten lassen, sofern nicht eine Beschränkung der Vertretung auf einen bestimmten Personenkreis, in der Regel auf Ehegatten, Miteigentümer oder den Verwalter, in der Teilungserklärung bzw. in der Gemeinschaftsordnung vereinbart ist.

## ... auch ohne Mietspiegel

Was, wenn dem Schreiben des Vermieters wegen einer Mieterhöhung an seinen Mieter der Mietspiegel nicht beiliegt? Die Werte aus diesem aber das Verlangen gerade begründen? Am Ende des Schreibens wird erwähnt, wo man diesen einsehen könnte? Die Richter des BGH (Aktz. VIII ZR 74/08) kamen zu einer klaren Aussage: Wenn ein Mietspiegel für den Mieter ohne große Probleme zugänglich sei, bräuchte es nicht der Übersendung der Unterlage als Anhang im Vermieterschreiben.

## Warmwasserzähler: Kauf, Miete oder Leasing

Grundsätzlich können die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit einfacher Mehrheit beschließen, ob zur Ermittlung des Warmwasserverbrauchs die dazu erforderlichen Warmwasserzähler gekauft, gemietet oder geleast werden. Dabei entspricht nicht nur eine Entscheidung für die preiswerteste Variante ordnungsmäßiger Verwaltung, vielmehr ist das beste Preis-Leistungs-Verhältnis sowie das Ergebnis einer Kosten-Nutzen-Analyse ausschlaggebend. Im vorliegenden Fall ergaben sich bei einem Vergleich der Angebote monatliche Belastungen für den einzelnen Eigentümer in Höhe von 0,45 Euro bei Miete und 0,52 Euro bei Kauf der Geräte.



Foto: Gerd Altmann | pixelio

Das Gericht stellte fest, dass der Vorteil einer möglichen Amortisierung des Kaufs auch nach Ablauf von fünf Jahren dadurch geschmälert werde, dass spätestens nach fünf Jahren erneut Eichgebühren und nach diesem Zeitraum ein erhöhter Kontrollaufwand sowie Aufwendungen für die Wartung anfielen. Für eine Miete der Geräte spreche ferner, dass diese – im Gegensatz zum Kaufpreis – nicht sofort für den gesamten Zeitraum zu zahlen sei, wodurch sich ein die Mietvariante aufwertender Zinsvorteil im Vergleich zum Kauf ergebe (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 23.6.2008, I-3 Wx 77/08).

## Bau- und Architektenrecht

### Klage des Nachbarn gegen Kinderspielturm

Ein handelsüblicher Spielturm für Kinder ist weder ein „Aufenthaltsraum“, noch ein „Gebäude“ im bauordnungsrechtlichen Sinn, entschied das Verwaltungsgericht Neustadt a. d. Weinstraße. Im zugrunde liegenden Fall hatte der Kläger versucht, die Bauaufsicht zum Einschreiten gegen einen Kinderspielturm zu verpflichten, den der Nachbar in einem Abstand von nur 1,5 m an der Grundstücksgrenze für seine Kleinkinder errichtet hatte.



Foto: Kurt Michel | pixelio

#### Kommentar

Dem vorgeschobenen Argument, dass ein Kinderspielturm als „Aufenthaltsraum“ oder „Gebäude“ anzusehen sei und somit die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten seien, erteilte das Verwaltungsgericht eine Absage. Spielende Kinder gehören zu einer vollkommen normalen Nutzung in einem Wohngebiet und damit auch der von ihnen verursachte Lärm. Diese Tatsache hat das Verwaltungsgericht unterstrichen, indem es dem sich gestört fühlenden Nachbarn bescheinigt hat, dass Kindergeräusche sozial adäquat und hinzunehmen sind. Fundstelle: Verwaltungsgericht Neustadt a. d. Weinstraße, Urteil vom 17. April 2008, 4 K 25/08

## Kündigungsgrund Abriss

Laut Bürgerlichem Gesetzbuch kann ein Mietvertrag vom Vermieter gekündigt werden, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses eine „angemessene wirtschaftliche Verwertung“ des Grundstücks verhindern würde. Der Bundesgerichtshof hat jetzt einen Fall entschieden, in dem es um ein 1914 gebautes Mehrfamilienhaus ging. Der Vermieter wollte das sanierungsbedürftige Gebäude abreißen, ein neues bauen und die entstehenden Eigentumswohnungen verkaufen. Die Mieter wollten nicht ausziehen. Der BGH stellte fest, dass bei Verbleiben der Mieter im Gebäude allenfalls eine Minimalanierung stattfinden könne, die trotz hoher Kosten wichtige Gebäudeschäden nicht beseitigen könne. Der Vermieter habe also ein berechtigtes Interesse daran, neu zu bauen, statt mit hohem Aufwand die Lebensdauer des Gebäudes geringfügig zu verlängern (28.01.2009, Az. VIII ZR 7/08).

## Wohnungseigentumsrecht

### Einzäunung Sondernutzungsbereich

War ursprünglich keine Abgrenzung zwischen den einzelnen Sondernutzungsflächen einer Wohnungseigentümergeinschaft vorgesehen, weil eine großzügige, offene parkähnliche Freifläche gewünscht war, so kann ein Wohnungseigentümer seine Sondernutzungsfläche später nicht durch „einen tischhohen Maschendrahtzaun“ abgrenzen. Hierin liegt ein von den anderen Eigentümern nicht mehr hinzunehmender Nachteil, der zur Folge hat, dass der einzäunende Eigentümer den Zaun entfernen muss, entschied das OLG Köln.

#### Praxistipp

Oft wird übersehen, dass Flächen, an denen einzelnen Eigentümern ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde, die sie also alleine nutzen dürfen (z.B. Gartenfläche, Terrasse, KFZ-Stellplatz), weiterhin im Gemeinschaftseigentum stehen. Veränderungen sind also nur mit Zustimmung der übrigen Eigentümer zulässig. Ebenso obliegt den Eigentümern insgesamt die Verwaltung und Instandhaltung der Flächen. Häufig enthält die Gemeinschaftsordnung Gebrauchs- und Kostentragungsregelungen, die den Sondernutzungsberechtigten ermächtigen, die Fläche nach Belieben oder nach bestimmten Vorgaben zu gestalten und ihm auch die Kostenlast aufgeben. Innerhalb dieses Rahmens haben die übrigen Eigentümer dann kein Mitspracherecht und sind von den Kosten befreit.

Fundstelle: OLG Köln, Urteil vom 16. April 2008, 16 Wx 33/08, BeckRS 2008, 11577.