



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... gute Nachrichten  
lassen die Stimmung  
steigen.

Die Preise für Wohnimmobilien werden voraussichtlich in diesem Jahr zwischen 3% bis 4% steigen. Die sinkende Arbeitslosenquote, das überdurchschnittliche Wirtschaftswachstum sowie noch niedrige Zinsen sind dafür verantwortlich. In Berlin hat das Transaktionsvolumen bereits um ca. 20% zugelegt.

Den Vermietern sollen nach Auffassung der Justizministerin bei energetischen Sanierungen deutliche Erleichterungen gewährt werden. So sollen Mieter grundsätzlich drei Monate lang energetische Maßnahmen dulden müssen, bevor diese die Miete kürzen dürfen. Auch sollen Mieter solche Maßnahmen nicht mehr verzögern oder sogar zu Fall bringen können. An der Modernisierungumlage von 11% wird sich aber wohl nichts ändern.

Die Verwaltungsverbände versuchen erneut zu erreichen, dass auch Verwalter das Recht erhalten, Einsicht in die elektronischen Grundbücher zu nehmen. Dadurch können schneller und effektiver notwendige Informationen zu den Eigentumsverhältnissen beschafft werden.

Die VOW wird zum 01. Juli ein neues Objekt in die Mietverwaltung übernehmen. Es handelt sich dabei um ca. 400 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten in Braunschweig. Sowohl wir als auch der Auftraggeber legen den Schwerpunkt der Tätigkeit in die Vermietung leerstehender Einheiten, den Abbau vorhandener Mietrückstände und die Steigerung der Mieten.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr  
**Thomas Traub**

Geschäftsführer  
VOW Immobilienmanagement GmbH



Aktuelle Rechtsprechung im WEG

## Es tut sich etwas

Die letzten Monate waren bisher von überwiegend positiven Entscheidungen im Wohnungseigentums- und Mietrecht geprägt.

Der BGH hatte in einem wegweisenden Urteil (V ZR 44/09) Ende 2009 entschieden, dass tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Eigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Gesamt- und Einzelabrechnung nicht mehr als Ausgaben/Kosten eingestellt werden dürfen. Vielmehr sind die tatsächlichen Zahlungen der Eigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen. Darüber hinaus müssen die geschuldeten Zahlungen aufgelistet werden. Da die Veröffentlichung erst am 16.02.2010 erfolgte, stellte dies sowohl für die Verwalter als auch für die Hersteller der in der Wohnungswirtschaft zur Anwendung kommenden Software erhebliche Probleme dar, zumal der Gesetzgeber keine Vorgaben gemacht hatte, wie der Ausweis zu erfolgen hat. Mittlerweile haben wir eine gute und vor allem für die Eigentümer transparente Lösung gefunden, die den meisten von Ihnen schon bekannt ist. Allerdings wird die Einzelabrechnung damit umfangreicher.

Das Landgericht Hamburg entschied am 02.03.2011 (Az. 318 S 193/10), dass die WEG bei Bestehen einer gesetzlichen Einbaupflicht eine Beschlusskompetenz zum Einbau von Rauchwarnmeldern hat. Eine Revision zum BGH hat das LG nicht zugelassen. Zu beachten ist jedoch, dass die Rauchwarnmelder nicht als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes angesehen werden sondern lediglich als Zubehör gem. § 97 BGB. Das Gericht kommt jedoch zu der Auffassung, dass „es sich bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern um die Erfüllung gemeinschaftsbezogener Pflichten bzw. um sonstige Pflichten handelt, die gemeinschaftlich zu erfüllen sind. Zu den gemeinschaftsbezogenen Pflichten gehören die Aufrechterhaltung der Verkehrssicherungspflicht auf dem

gemeinschaftlichen Grundstück sowie die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern“ (IVD-Intern April 2011). Unabhängig davon, ob es sich um Zubehör oder Gemeinschaftseigentum handelt sind auch wir der Auffassung, dass nur durch die WEG insgesamt ein ordnungsgemäßes und einheitliches Handling für die Installation und Wartung dieser Gerätschaften herbeigeführt werden kann und sollte. Offen bleibt die Frage, was passiert, wenn die WEG bei nicht gesetzlicher Einbaupflicht mehrheitlich beschließt, keine Rauchwarnmelder zu installieren.

Das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems bei bestehendem Instandhaltungsbedarf ist bekanntlich eine sogenannte modernisierende Instandhaltung (§ 22 Abs. 3 WEG) und bedarf lediglich der einfachen Mehrheit. Wenn allerdings nur ein Teil zu sanieren ist, z. B. der Giebel, die Eigentümer aber die komplette Fassade dämmen lassen, so stellte dies bisher eine Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG) dar, die mit der sogenannten doppelt qualifizierten Mehrheit zu beschließen war. Das OLG Frankfurt hat am 15.11.2010 entschieden (Az. 20 W 138/08), dass das Ermessen der Eigentümer aber nicht überschritten war, als diese mehrheitlich beschlossen, anstelle des Giebels (ca. 17.000 Euro) doch die komplette Hausfassade (35.000 Euro) zu dämmen. Die Eigentümer haben über eine Mindestsanierung hinaus zusätzliche nicht zwingend notwendige, jedoch vertretbare Arbeiten beauftragt. Dies war legitim. Die Eigentümer müssen demnach nicht immer die einfachste und billigste Variante wählen.

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

## Personelle Veränderungen

Seit dem 01.04.2011 unterstützt uns Heike Christensen (31) als Objektmanagerin in der Niederlassung Hamburg.

Zum 01.05.2011 hat Thiemo-Alexis Bosse (24) unser Team in der VOW Immobilien- & Fondsvermittlung GmbH verstärkt.

Ferner hat Klaus-Peter Waibel (60) als erweiterter Ansprechpartner für das Servicebüro Wolfsburg seine Tätigkeit aufgenommen.

Ab dem 15.06.2011 wird André Kudlik als Objektmanager für den Bereich der Miets- hausverwaltung (Wohnen und Gewerbe) seine Arbeit aufnehmen.

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

## Keine Mietminderung bei bekanntem Abriss des Nachbarhauses

Baulärm rechtfertigt nicht immer eine Mietminderung. Wurde der Mieter bereits bei der Wohnungsbesichtigung darüber informiert, dass der Abriss eines Nachbarhauses bevorstehe und gab es zusätzlich Artikel in der örtlichen Presse über den Abriss des großen Gebäudes, können laut Amtsgericht Eckernförde keine Minderungsansprüche geltend gemacht werden – wie generell immer dann, wenn der Mieter einen Mangel bereits vor Vertragsabschluss kannte. Das Gericht hielt es für unwesentlich, ob der Mieter persönlich Kenntnis vom genauen Ausmaß der Bauarbeiten gehabt habe.

(Az. 6 C 670/09)

### Impressum

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

© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2011

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 s 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.

## Stadtwerke: weg von der Atomkraft

Unter dem Eindruck des Atomunfalls in Fukushima vollziehen viele kommunale Energieversorger bereits jetzt die Energiewende. In verschiedenen Städten haben die Stadtwerke entschieden, keinen Atomstrom mehr zu verwenden, zum Beispiel in Flensburg, Münster, Iserlohn, Elmshorn, Jena und Potsdam. In vielen Fällen wird eine Eigenversorgung mit regenerativen Energieträgern aufgebaut – wie beim stadt-eigenen Versorger Hamburg Energie, der Windräder betreibt und Hausdächer für Fotovoltaik-Flächen anmietet. Laut Auskunft des Bundes der Energieverbraucher e.V. reicht allein die im vergangenen Jahr zusätzlich installierte Solarstromkapazität (acht GW) aus, um die sieben alten, vorläufig abgeschalteten Atomkraftwerke (7,6 GW) zu ersetzen.

## Kinderlärm und Wohnnutzung



Foto: La Citta Vitali Flickr.com

Kinder gehören in die Mitte der Gesellschaft. Daher sind auch soziale Einrichtungen wie Kinderkrippen in Wohngebieten nicht nur erlaubt, sondern ausdrücklich erwünscht.

In Lüneburg sollte eine Kinderkrippe nahe einer Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich angesiedelt werden. Die Umgebung entsprach einem Kern- oder Mischgebiet. Eine Anwohnerin befürchtete unter Berufung auf die Orientierungswerte eine zu große Lärmentwicklung. Das angerufene Gericht wollte jedoch den baulichen Trennungsgedanken der Lärmschutzregelungen nicht auf soziale Einrichtungen anwenden. Schließlich sei für diese gerade die Ein-

gliederung in die vorhandene Wohnbebauung wichtig. Der Gesetzgeber habe sich ausdrücklich dafür ausgesprochen, dass Kinderbetreuungseinrichtungen in der Nähe von Wohnquartieren, ja sogar in allgemeinen Wohngebieten angesiedelt werden. Ob im Einzelfall Orientierungswerte überschritten würden, sei daher nicht von Belang. Zudem seien die Betriebszeiten einer Kinderkrippe mit den spezifischen Nutzungszeiten einer Wohnbebauung vereinbar.

**Fazit:** Anlagen für soziale Zwecke sind als Regelbebauung in Wohn-, Kern- und Mischgebieten zugelassen. Überschreitungen von Lärmgrenzwerten sind hinzunehmen. (OVG Lüneburg, 03.01.2011, 1 ME 146/10)

## Mehr seniorengerechte Wohnungen nötig

In der Kampagne „Gemeinsam für den Wohnungsbau“ forderten der Deutsche Mieterbund und die IG Bauen-Agrar-Umwelt im Januar 2011 gemeinsam mit Verbänden der Immobilienwirtschaft den Bau von erheblich mehr seniorengerechten Wohnungen. Nach den von der Kampagne in Auftrag gegebenen Berechnungen wird im Jahr 2020 die Gesamtzahl der Pflegefälle bei ca. 2,9 Millionen liegen. Gegenüber heute bedeute dies einen Anstieg um ca. 510.000 Pflegebedürftige. Von diesen meist älteren Menschen würden 2020 ca. 245.000 in ein Pflegeheim müssen, weil es schlicht keine geeigneten, barrierefreien Wohnungen gäbe. Die zusätzlichen stationären Pflegekosten würden dann mit 4,4 Mrd. Euro zu Buche schlagen. Ein großer Teil dieser Personen könne jedoch ebenso gut zu Hause betreut werden. Ein stationärer Pflegeplatz koste etwa 1.500 Euro monatlich mehr als die ambulante Pflege in der eigenen Wohnung.



## Nebenkostennachforderung bei Insolvenz des Mieters

Wird über das Vermögen eines Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, kann es mit dem Geltendmachen von Ansprüchen schwierig werden. Denn der Insolvenzverwalter darf erklären, dass Ansprüche aus dem Mietverhältnis über die Wohnung des Schuldners nach Ablauf einer dreimonatigen Frist nicht mehr in die Insolvenzmasse fallen und demnach nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können. Der Bundesgerichtshof hat sich nun mit einem Fall befasst, in dem es um eine Nebenkostennachforderung ging. Der BGH betonte, dass der Anspruch auf die Nachzahlung für einen vor der Insolvenzeröffnung liegenden Zeitraum eine Insolvenzforderung darstelle. Dies gelte auch, wenn die Abrechnung zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung noch nicht erstellt gewesen sei. Eine entsprechende Ausschlussklärung des Insolvenzverwalters ändere daran nichts.

(Urteil vom 13.04.2011, Az. VIII ZR 295/10)

## Schnarchender Nachbar kein Kündigungsgrund

Gerade Altbauwohnungen zeichnen sich oft durch geringeren Schallschutz aus. Dies ist allerdings in vielen Fällen vom Mieter hinzunehmen. In diesem Sinne entschied auch das Amtsgericht Bonn.



Der frisch eingezogene Mieter einer Altbauwohnung hatte sich darüber beschwert, dass er durch die Wand allnächtlich dem Nachbarn beim „Bäume sägen“ zuhören konnte. Er nahm dies zum Grund, sofort außerordentlich zu kündigen und forderte vom Vermieter obendrein Ersatz der Umzugskosten, da dieser die Wohnung mit dem Zusatz „ruhige Lage“ angeboten hatte. Das Gericht wies darauf hin, dass sich die ruhige Lage auf die Außenumgebung beziehe. In Altbauten müsse damit gerechnet werden, dass man Geräusche von nebenan hören könne – ggf. auch überlautes Schnarchen. (Az. 6 C 5898/08)

## Balkonanbau: Modernisierung oder bauliche Veränderung



Balkone und Terrassen erhöhen die Attraktivität einer Wohnung. Bei Neubauten gehören sie zum Standard – in Altbauten werden sie oft nachträglich angebaut.

Wohnungseigentümer können nach der WEG-Reform Modernisierungsmaßnahmen durch mehrheitliche Beschlussfassung durchsetzen, wenn damit eine Anpassung an verbesserte Wohnverhältnisse oder eine Gebrauchswerterhöhung verbunden ist. In der Eigentümerversammlung taucht dann gelegentlich die Frage auf, ob es sich um eine Modernisierung oder um eine bauliche Veränderung handelt, die gegebenenfalls der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Bei dem nachträglichen Anbau von Balkonen ist inzwischen allgemein anerkannt, dass es sich um eine Gebrauchswerterhöhung (§ 22 Abs. 2 WEG, § 559 Abs. 1 BGB) handelt. Selbst wenn ein Teil der Hoffläche für einen Balkonanbau in Anspruch genommen werden muss und auch eine spätere Wärmedämmung teurer wird, kann der Balkonanbau mit der doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden.

## Erlaubnis für Kurzzeitvermietung

Eine Wohnungseigentümergeinschaft darf die Vermietung von Wohnungen an kurzfristig wechselnde Personen genehmigungspflichtig machen. Dies entschied das Amtsgericht Dortmund. Ein Eigentümer hatte seine Wohnung im Internet als Personalmietwohnung angeboten – für Monteure und Arbeiter, die eine preisgünstige Unterkunft am Einsatzort benötigten. Nach der Teilungserklärung war für jegliche Vermietung der Wohnung durch den Eigentümer die Erlaubnis des Verwalters nötig. Diese konnte vom Verwalter verweigert werden, wenn eine unzumutbare Störung der übrigen Hausbewohner zu befürchten war. Hier war jedoch nicht um Erlaubnis gefragt worden. Das Gericht erklärte, dass die kurzfristige Vermietung wegen der fehlenden Genehmigung des Verwalters unzulässig gewesen sei. Die Klausel in der Teilungserklärung sei wirksam (Az. 512 C 75/09, 30.03.2010).

## Renovierungskosten nach Modernisierung

Vermieter dürfen die jährliche Miete um elf Prozent der aufgewendeten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen erhöhen, wenn dadurch der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht, die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert, eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt wird oder Umstände vorliegen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 559 BGB). Ein Mieter in Görlitz wollte dem Einbau von Wasserzählern und der Mieterhöhung nur dann

zustimmen, wenn der Vermieter ihm zuerst einen Vorschuss für die im Zuge der Arbeiten nötige Neutapezierung der Küche zahlte. Der Vermieter kam dem nach, bezog jedoch auch die Tapezierkosten in die Mieterhöhung mit ein. Der Mieter zahlte den Erhöhungsbetrag nicht. Der Bundesgerichtshof entschied: Auch die durch die Modernisierung angefallenen Renovierungskosten dürfen in die Mieterhöhung einfließen (30.03.2011, Az. VIII ZR 173/10).

## Abrechnungen von Untergemeinschaften sind kein Ersatz für Gesamtabrechnungen

In einer Mehrhausanlage kann zulässigerweise durch die Teilungserklärung geregelt werden, dass bestimmte Angelegenheiten durch die Eigentümer der einzelnen Häuser als Untergemeinschaft entschieden werden können. Für diese Beschlüsse sind dann aber nur die Eigentümer dieser Untergemeinschaft verantwortlich. Geht es allerdings um Belange der Gesamtgemeinschaft, kann auch nur die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer darüber beschließen. Das betrifft auch die Gesamtjahresabrechnung der Gemeinschaft. Selbst wenn nach der Teilungserklärung sowohl für die Gesamtgemeinschaft wie auch für die Untergemeinschaft Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen aufzustellen sind, dürfen die Abrechnungen für die Untergemeinschaft die Gesamtabrechnung der Gesamtgemeinschaft nicht ersetzen. Dies gilt unter anderem auch für Versicherungsverträge. Nur soweit ausschließlich Belange der einzelnen Untergemeinschaft betroffen sind, genügt der Beschluss über die Abrechnung dieser Untergemeinschaft.

(LG München I, 20.12.2010, 1 S 8436/10)

## Einstimmigkeit bei Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

Die Aufnahme eines Kredits der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft zur Finanzierung einer mehrheitlich beschlossenen, umfangreichen Sanierungsmaßnahme stellt keine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG dar. Ein Mehrheitsbeschluss reicht hierfür nicht aus, ist allerdings nicht wichtig, aber anfechtbar und im Falle der Anfechtung für ungültig zu erklären.

Nach herrschender Meinung sei das gesetzliche Finanzierungsmodell darauf ausgerichtet, zeitnah durch Eigenmittel der Wohnungseigentümer oder durch Rückstellungen eine Deckung der entstehenden Kosten, beispielsweise bei Instandsetzungsmaßnahmen, herbeizuführen. Es sei Sache des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht der Mehrheit, ob der jeweils persönliche Beitrag aus Eigenmitteln oder über ein von ihm aufgenommenes Darlehen finanziert werde.

(LG Bielefeld, Hinweis vom 14.12.2010, 23 T 442/10)

### Wohnungseigentumsrecht

## Anspruch auf Änderung des Kostenverteilerschlüssels?

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass ein Wohnungseigentümer nur ausnahmsweise einen Anspruch auf Änderung der Kostenverteilung hat. Die Höhe der Mehrbelastung sei nicht alleiniges Kriterium, selbst wenn die Kostenmehrbelastung den sog. Schwellenwert von 25 Prozent deutlich übersteigt. Im konkreten Fall betrug die Kostenmehrbelastung 94 Prozent bezogen auf die Wohnflächenanteile bzw. 70 Prozent bezogen auf die Nutzflächenanteile. Es müssen stets die Umstände des Einzelfalls abgewogen werden. Danach habe der betroffene Eigentümer die für ihn nachteilige Umlage bereits bei dem Erwerb des Teileigentums erkennen können. Diese sei auch nicht von Anfang an unzumutbar gewesen. Insofern stehe das Vertrauen der übrigen Eigentümer an dem Festhalten der bisherigen Regelung einer Änderung des Verteilerschlüssels entgegen.

### TIPP

Entschieden wurde hier die Frage, ob ein einzelner Eigentümer einen Anspruch auf Änderung des Kostenverteilerschlüssels hat (§ 10 Abs. 2 S. 3 WEG), wenn die übrigen Eigentümer die gewünschte Änderung ablehnen. Dies bleibt auch weiterhin schwierig. Gibt es hingegen eine Mehrheit für eine Änderung des Kostenverteilerschlüssels bleibt natürlich die Möglichkeit, dass die Wohnungseigentümer eine solche Änderung beschließen (§ 16 Abs. 3 WEG). BGH, Urteil vom 17.12.2010, V ZR 131/10.

## Die Gartensaison lockt mit Grillabenden und offenem Feuer ins Freie

Jetzt ist es wieder soweit: Viele Menschen freuen sich auf Grillabende in Gärten und auf Balkonen. Damit der Grillspaß die Freundschaft mit den Nachbarn nicht zu sehr strapaziert, rät die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund einige Spielregeln zu beachten. Grundsätzlich gilt: Erlaubt ist alles, was andere nicht gefährdet oder belästigt. Nachbarn müssen also von Geruch und Rauch verschont bleiben. Auf Balkonen von Mehrfamilienhäusern eignen sich Elektrogrills besser als Kohlegrills und es ist vernünftig, die Nachbarn rechtzeitig über die Aktivitäten zu informieren. Eine Vorschrift für die zulässige Zahl von Grillfesten gibt es nicht, aber in vermieteten Mehrfamilienhäusern kann das Grillen durch die Hausordnung verboten oder beschränkt sein. Übrigens gelten gleiche Vorgaben auch für Feuerstellen oder -schalen im Garten. Auch das Ver-

brennen großer Mengen von Baum- und Strauchschnitt ist meistens keine gute Idee. Stattdessen sollte das Schnittgut in eine öffentliche Entsorgungseinrichtung gebracht werden.



Foto: josupewo | pixelio

## Kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch bei mangelhaftem Gemeinschaftseigentum

Führen Schäden im gemeinschaftlichen Eigentum trotz wiederholter Reparaturmaßnahmen zu anhaltenden Wasserschäden in der Wohnung eines vermietenden Wohnungseigentümers und kommt es deshalb zu Mietminderungen und Mietausfällen, kann der betroffene Eigentümer keinen Schadensersatz gegen die Gemeinschaft geltend machen.

Einen verschuldensunabhängigen Ersatzanspruch, wie er gemäß § 906 Abs. 2 BGB bei Störungen geltend gemacht werden kann, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, hat der Bundesgerichtshof abgelehnt. (BGH, Urteil vom 21. Mai 2010, V ZR 10/10)

Eine Anwendung dieser Vorschrift käme nicht in Betracht, da sich die Interessenlage innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft von derjenigen zwischen Grundstücksnachbarn unterscheidet.