



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

## Liebe Leserin, lieber Leser,

ein hessischer Investor hat uns mit der Verwaltung der auf dem Campus „Am Exer“ in Wolfenbüttel entstehenden Studentenappartements beauftragt. Die Bezugsfertigkeit des ersten Bauabschnittes (67 Einheiten) wird voraussichtlich im Frühjahr 2018 und die des zweiten (61 Einheiten) bis Ende des Jahres 2018 erfolgen. Damit wird der Verwaltungsbestand von betreuten Studentenwohnheimen weiter erhöht. Zukünftig wollen wir dieses Geschäftsfeld ausbauen.

Wir bereiten uns derzeit auf das im November anstehende Re-Zertifizierungsaudit durch den TÜV NORD CERT zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung vor. Diese umfangreiche Prüfung findet alle 3 Jahre statt und dauert 2 Tage.

Derzeit wird unser Internetauftritt umfangreich überarbeitet. Dies geht auch einher mit der Entscheidung, zukünftig nicht mehr als „VOW Unternehmensgruppe“, sondern als „VOW Immobilien-gruppe“ zu firmieren. Lassen Sie sich überraschen.

Die Bundestagswahl steht vor der Tür! Alle Parteien versprechen wieder einmal viel. Was dann umgesetzt wird, steht auf einem anderen Blatt. So hat es die Bundesregierung weder geschafft, den wichtigen Sach- und Fachkundenachweis für Immobilienverwalter zu implementieren noch die von allen Berufsverbänden im Vorhinein abgelehnte Mietpreisbremse entfallen zu lassen. Auch andere Beispiele zeigen das nicht gerade „glückliche Händchen“ der Koalition, z. B. die Wohnungsgeberbescheinigung und das Mess- und Eichgesetz.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Thomas Traub

## Aufnahme Darlehen durch die WEG Umsetzung in der Praxis

Wie bereits im Newsletter „Der Verwaltungsbeirat“, Ausgabe 4/2016 berichtet, hat die VOW zusammen mit der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg (kurz Voba) ein Produkt entwickelt, mit dem Eigentümergemeinschaften unter bestimmten Voraussetzungen ein Darlehen erhalten, um wichtige, größere Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführen zu können. Diese zusätzliche Möglichkeit der Finanzierung (neben der Ansparung über die Instandhaltungsrücklage und/oder der Erhebung einer Sonderumlage) ist ein geeignetes Mittel, den aufgrund des Alters vieler Objekte überproportional steigenden Kosten entgegen zu wirken.

Erstmals wurde jetzt für eine durch die VOW Immobilienmanagement GmbH betreute, im Harz gelegene Eigentümergemeinschaft ein Kredit in Höhe von ca. 150.000 Euro zur Erneuerung eines Daches bewilligt.

Im Vorfeld wurde in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung der Handlungsbedarf sowie die sich durch Schätzung ergebenden Kosten durch die VOW und einen Sonderbaufachmann vorgetragen. Dabei wurde auch die Möglichkeit der Finanzierung über ein (teilweises) Darlehen erörtert. Die Eigentümer konnten somit auf Grundlage der Dringlichkeit, der technischen Begleitung durch einen Sonderbaufachmann und der möglichen Finanzierungsarten (Instandhaltungsrücklage, Sonderzahlung, Darlehen) einen Beschluss herbeiführen, der die Beauftragung des Sonderbaufachmanns mit der Ausführungsplanung sowie der VOW mit der Einholung eines konkreten Angebotes für ein Darlehen beinhaltet.

Nachdem die Ausführungsplanung durch den Sonderbaufachmann erarbeitet war, wurden auf dieser Grundlage Angebote von in Frage kommenden Anbietern abgefordert. Nach Auswertung der eingehenden Angebote wurde ein übersichtlicher Preisspiegel sowie ein Vergabevorschlag gefertigt und der VOW zusammen mit dem Angebot zur Bauüberwachung, Abnahme Gewährleistungsverfolgung und Dokumentation eingereicht.

Die Eigentümer wurden danach zu einer weiteren, zweiten außerordentlichen Eigentümerversammlung eingeladen und haben in diesem Zusammenhang auch die Ausführungsplanung, den Preisspiegel, den Vergabevorschlag, das Angebot des Sonderbaufachmanns und der Voba zur Aufnahme eines Darlehens sowie ein ausführliches Informationsschreiben der VOW erhalten.

Inhalt des Informationsschreibens war u. a. die Auflistung der nach den vorliegenden Angeboten zu erwartenden Gesamtkosten der Maßnahme inkl. Einbeziehung einer Sicherheit, der Vorschlag der Finanzierung unter Einbeziehung eines Teils der vorhandenen Instandhaltungsrücklage sowie der sich daraus ergebende, verbleibende Liquiditätsbedarf, der entweder kreditfinanziert oder aber in Form einer Sonderzahlung durch den einzelnen Eigentümer aufzubringen ist.

Weiterhin wurden gem. dem BGH-Urteil V ZR 244/14 vom 25.09.2015 ausführlich die sich aus einem Darlehen ergebenden Risiken, wie z. B. die Nachschusspflicht der Eigentümer, aufgezeigt UND vor der Beschlussfassung eingehend erörtert.

Wird die Darlehensaufnahme mehrheitlich beschlossen und entspricht sie ordnungsgemäßer Verwaltung, muss sie auch von den überstimmten Eigentümern mitgetragen werden. Diese haben keinen Anspruch darauf, dass die Finanzierung eines gemeinschaftsbezogenen Vorhabens nach ihren individuellen Präferenzen gestaltet wird.

Fortsetzung auf Seite 2

## + VOW Intern ++ VOW Intern +

**Personelle Veränderungen**

Zum 09.06.2017 haben wir **Madeleine Möller** (21) nach bestandener Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau als Objektmanagerin für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung übernommen.

Mit Wirkung zum 01.07.2017 haben wir **Gabriele Ritter** (56) als weitere Mitarbeiterin der Abteilung treuhänderische Buchhaltung eingestellt.

Seit dem 01.08.2017 erlernt **Lisa-Marie Cain** (18) bei uns als Auszubildende das Berufsbild Immobilienkauffrau.

**Volker Behme** (38) wird als zukünftiger Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung ab dem 28.08.2017 im Rahmen eines von uns aufgelegten Umschulungsangebots eine spezialisierte interne Ausbildung zum „Miet- und WEG-Verwalter (Europäische Immobilien Akademie)“ sowie zum „Miet- und WEG-Verwalter (IHK)“ absolvieren.

**Wir wünschen den neuen Mitarbeitern/-innen einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.**

**Neubauboom knickt ein**

Bereits das zweite Mal in Folge sanken die Baugenehmigungszahlen deutlich. Im ersten Quartal 2017 waren es minus 6,6 Prozent, von Januar bis Mai 2017 dann schon minus 7,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zum Vergleich: Im Jahr 2016 wurden insgesamt 21,6 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Jahr 2015, im Jahr 2015 waren es 8,4 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2017  
**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:** Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin, Hans-Böckler-Stiftung, IVD, Haus & Grund Deutschland, LBS und Sparkassen, Immowelt.de, destatis.de, Postbank, Dr. Klein Privatkunden AG, Zukunft Altbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Ibr Immobilien & Baurecht, BGH, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, Bundesstiftung Baukultur, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Beratungsinstitut empirica, Fotos: pixabay.com  
**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

Allerdings ist es den Eigentümern nicht verwehrt, liquiden Eigentümern die Möglichkeit einzuräumen, ihren Anteil sofort zu entrichten, und den Kredit in entsprechend reduzierter Höhe aufzunehmen (sogenannte Abwendungsbefugnis). Im hier vorliegenden Fall hat ein Teil der Eigentümer von der vorstehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht (und dies auch in einer unwiderruflichen Erklärung dokumentiert), während die überwiegende Mehrheit der Eigentümer sich für die kreditfinanzierte Alternative entschied.

Der herbeigeführte Beschluss umfasste sodann die Erneuerung des Daches an sich, die Begleitung durch den Sonderbaufachmann, die Finanzierung inkl. Bevollmächtigung der VOW zum Abschluss des Darlehensvertrags sowie weitere notwendige Bevollmächtigungen.

Nach Vorliegen der von der VOW, einem Verwaltungsbeirat und einem Eigentümer unterzeichneten Niederschrift hat die Voba auch weitere, notwendige Unterlagen wie z. B. die Eigentümerliste, den Gebäudeversicherungsschein, die Teilungserklärung, eine aktuelle Rück-

standliste der Eigentümer und den Nachweis der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung der VOW erhalten.

Nach Prüfung der Voba wurde dann der Darlehensvertrag unterzeichnet, der u. a. noch zur Auflage hatte den Nachweis zu erbringen, dass der Beschluss nicht angefochten wurde. Nachdem einige Tage später auch der Nachweis erbracht war, konnte der Voba der Termin für die Valutierung = Auszahlung mitgeteilt werden.

Der Zeitraum des Vorgangs betrug vom Versand der Einladungsunterlagen zur zweiten außerordentlichen Versammlung bis zum Nachweis, dass der Beschluss bestandkräftig geworden ist, genau fünf Wochen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen die Arbeiten voll im Zeitplan.

Nutzen auch Sie im Bedarfsfall für Ihre WEG bei kostenintensiven Maßnahmen die Möglichkeit, diese über ein Darlehen zu finanzieren, um dadurch auch die Option zu wahren, die Gelder der Instandhaltungsrücklage für weitere notwendige Instandsetzungs/- Sanierungsvorhaben einzusetzen.

**Immobilienpreise driften weiter auseinander**

**Die unverändert hohe Nachfrage nach Immobilien und die zu geringe Neubautätigkeit ziehen Preissteigerungen von drei bis fünf Prozent bis Ende 2017 nach sich.**

Nach Ansicht vieler Immobilienspezialisten werden die Kaufpreise von Immobilien in 71 der 79 deutschen Großstädte noch weiter steigen. Die höchsten Steigerungen werden kleine Großstädte unter 500.000 Einwohnern verbuchen. Sie holen den Trend der Metropolen und Topstandorte nach. Die Prognose bis 2030 sieht etwas anders aus. Die schrumpfende Bevölkerung und eine veränderte Altersstruktur werden zu einer wachsenden regionalen Polarisierung der Immobilienpreise führen. Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach Immobilien werden die Marktwerte für selbst genutzte Eigentumswohnungen bis 2030 in einem Drittel aller deutschen Kreise und kreisfreien Städte um mehr als 25 Prozent sinken. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern könnte das in einem Viertel aller Kreise der Fall sein. Vor allem ländliche Regionen in Ostdeutschland werden betroffen sein. In und um Ballungszentren wie München, Frankfurt oder Hamburg ist dagegen mit weiteren Preisanstiegen zu rechnen.



## Mietpreisbremse abgeschafft

Elf Bundesländer nutzen zumeist in einzelnen Städten und Regionen seit 2015 die Mietpreisbremse, um die zum Teil deutlichen Mietsteigerungen zu begrenzen. Doch das Instrument ist umstritten, weil es sich zum Beispiel in Berlin als wirkungslos erwiesen hat. Die Untersuchung von 117.000 Wohnungsinseraten ergab, dass ein Großteil der inserierten Mietwohnungen der Hauptstadt noch immer über der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten wird: Vor Einführung der Mietpreisbremse lagen 61,4 Prozent der Angebote im Schnitt um 24 Prozent über der Vergleichsmiete; bis Ende 2016 erhöhte sich der Wert auf rund 26 Prozent. Die Konsequenz: Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein schaffen die Mietpreisbremse ab.

## Nebenkosten beim Bauen und Kaufen richtig kalkulieren

Wer ein Haus baut oder eine Immobilie kauft, muss neben den reinen Erwerbs- bzw. Baukosten zusätzlich mit Nebenkosten in Höhe von 10 bis 15 Prozent rechnen. Dazu gehören die Maklercourtage von 3,57 bis 6,25 Prozent der Kaufsumme, die Notarkosten von 1,5 bis 2,0 Prozent, die Gerichtskosten beim Grundbuchamt von 0,5 Prozent sowie die Grunderwerbsteuer von 3,5 bis 6,5 Prozent je nach Bundesland. Beim Kauf eines Grundstückes kommen gegebenenfalls Erschließungskosten von 5.000 bis 15.000 Euro, Kosten für ein Bodengutachten von 1.000 bis 2.000 Euro und Vermessungskosten von einem Prozent hinzu.

## Fortbildungspflicht für Immobilienberufe

Der Bundestag hat ein neues Gesetz für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter beschlossen. Bisher mussten diese ihr Gewerbe lediglich anmelden. Zukünftig müssen Immobilienverwalter eine Erlaubnis beantragen, die nur erteilt wird, wenn der Gewerbetreibende zuverlässig ist, in geordneten Vermögensverhältnissen lebt und eine Berufshaftpflichtversicherung nachweist. Außerdem gibt es eine neue Fortbildungspflicht von 20 Stunden in drei Jahren, die auch für Immobilienmakler gilt. Die Berufsverbände hatten schon lange eine strengere Berufszulassung angemahnt und plädieren über die jetzigen Regeln hinaus zusätzlich für einen Sachkundenachweis.

## Im Sondereigentum darf umgebaut werden



**Das Sondereigentum an einer Wohnung steht dem Eigentümer zur freien Gestaltung und Nutzung zur Verfügung.** Die übrigen Eigentümer müssen Änderungen in diesem Bereich grundsätzlich dulden. In einem konkreten Fall ging es um das Vordach eines Penthauses, das im Zuge von Dacharbeiten im Auftrag der Gemeinschaft abgerissen werden musste. Der Sondereigentümer baute den teilverglasteten, hölzernen Dachvorbau in veränderter Form wieder auf, was einer Mitbewohnerin missfiel. Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein Vorher-Nachher-Vergleich herangezogen werden muss. Nur wenn eine Baumaßnahme den optischen Gesamteindruck des ganzen Gebäudes und nicht nur einzelner Bauteile erheblich verändert, können die anderen Wohnungseigentümer dagegen vorgehen. *BGH, 18.11.2016, V ZR 49/16*

### Wohnraummietrecht

## Schönheitsreparaturklausel – keine Chance!

**Die Möglichkeiten des Vermieters, Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter zu übertragen, werden immer enger. Grundsätzlich ist daher zu raten, vollständig darauf zu verzichten und die Kosten bei der Höhe der Miete zu berücksichtigen – immer unter Beachtung einer etwaigen Mietpreisbremse.**

Vom Vermieter gestellte Formulklauseln, nach denen der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführen muss, sind nur dann wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich durch den Vermieter geschaffen wird. Der BGH hat dies bereits für Wohnungen entschieden, die unrepariert übergeben worden sind (Urteil vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14). Das Landgericht Berlin setzt nun noch „einen drauf“ und vertritt die Ansicht, dass dies auch gilt, wenn die Wohnung zu Vertragsbeginn renoviert überlassen wurde. Die Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ sei, so das Gericht, bereits wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Denn die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen führe zu

einem hohen Kostenaufwand zu Lasten des Mieters. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Wohnung renoviert übergeben worden ist. Eine solche Pflichtenübertragung sei nur zulässig, wenn der Vertrag eine kostenmäßige Begrenzung oder einen angemessenen Ausgleich zugunsten des Mieters vorsehe. Kommentar

Ob der BGH der Rechtsprechung des Landgerichts Berlin folgt, wird in diesem Verfahren leider ungeklärt bleiben, da die Vermieterin keine Revision einlegte. Unklar ist nach wie vor auch, wie der geforderte Ausgleich ausgestaltet werden soll. Die Möglichkeiten des Vermieters, Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter zu übertragen, werden immer enger. Grundsätzlich ist daher zu raten, vollständig darauf zu verzichten und die Kosten bei der Höhe der Miete zu berücksichtigen – immer unter Beachtung einer etwaigen Mietpreisbremse. *LG Berlin, Urteil vom 9.3.2017, 67 S 7/17, NZM 2017, 258*

## Schneller schuldenfrei mit der richtigen Tilgung

Die meisten Immobilienkäufer finanzieren ihre Immobilie über ein Annuitätendarlehen. Bei dieser Darlehensart zahlt der Kreditnehmer seiner Bank eine feste monatliche Rate, die sich aus Zins- und Tilgungsanteil zusammensetzt: Die Zinsen zahlt der Kreditnehmer an die Bank, mit dem Tilgungsanteil wird das Darlehen abgezahlt. Wer von Anfang an eine höhere Tilgung wählt oder viel Eigenkapital beisteuert, profitiert von besseren Zinskonditionen. Angerechnet wird der Zinssatz immer auf die Höhe der Restschuld. Den Tilgungssatz können Kreditnehmer hingegen selbst festlegen und damit auch die Höhe der monatlichen Rate bestimmen.

**Je höher die Tilgung, desto höher ist zwar die Rate, desto schneller schrumpft allerdings auch die Restschuld. Der Zinssatz und die monatliche Rate bleiben jeden Monat gleich.**

Da die Restschuld jedoch immer geringer wird, sinkt der Zinsanteil, während der Tilgungsanteil um dieselbe Höhe steigt. Eine hohe Tilgung bedeutet daher, dass Kreditnehmer insgesamt weniger Zinsen zahlen und schneller schuldenfrei sind.

## Heckenhöhe bei Grundstücken in Hanglage

Die Nachbarschaftsgesetze der Bundesländer regeln detailliert, wie die Bepflanzung an der Grenze aussehen darf. Nach dem bayerischen Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Nachbar verlangen, dass Bäume, Sträucher und Hecken, die in einer geringeren Entfernung als zwei Meter von der Grenze seines Grundstücks wachsen, nicht höher als zwei Meter sind – gemessen an der Stelle, wo die Pflanzen aus dem Boden treten. Anderenfalls kann er den Rückschnitt der Pflanzen verlangen.

In einem Rechtsstreit ging es darum, welches Maß gilt, wenn das betreffende Grundstück mit den beanstandeten Pflanzen tiefer liegt als das des Nachbarn. Der Bundesgerichtshof entschied, dass in einem solchen Fall eine Beeinträchtigung des höher gelegenen Grundstücks erst eintritt, wenn die Pflanzen dessen Höhengniveau erreichen. Die zulässige Pflanzenwuchshöhe ist deshalb von dem Bodenniveau des höher gelegenen Grundstücks aus zu bestimmen. *BGH, 02.06.2017, V ZR 230/16*

## Kein Überbau für die Wärmedämmung bei Neubauten

Ein Grundstücksnachbar muss eine um sieben Zentimeter in sein Grundstück hineinragende Wärmedämmung eines neu errichteten Nachbargebäudes nicht dulden. Das hat der Bundesgerichtshof, BGH, Anfang Juni entschieden (BGH 2.06.2017, V ZR 196/16). Daran ändert auch der § 16a Abs. 1 NachbG Bln nichts, der eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung bei Alt- und Bestandsbauten ermöglicht, wenn dadurch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt werden.

Im aktuellen Fall wollten die Wohnungseigentümer eines im Jahr 2005 neu errichteten Mehrfamilienhauses in Berlin die in das Nachbargrundstück hineinragende Wärmedämmung verputzen und streichen. Der Eigentümer des direkt an der Grenze stehenden Reihenhauses will den Überbau nicht dulden.

Das Gericht stellte fest: Es gibt keine generelle Erlaubnis, eine Wärmedämmung im Wege des Überbaus anzubringen. Der oben genannte Paragraph des Nachbarschaftsgesetzes soll lediglich energetische Sanierungen von Alt- bzw. Bestandsbauten erleichtern. Das war in der Vergangenheit oftmals schwer, weil Nachbarn die notwendige Zustimmung zu Wärmeschutzmaßnahmen an der Grenz wand verweigerten oder von unverhältnismäßigen finanziellen Forderungen abhängig machten. Neubauten sind dagegen von vornherein so zu planen, dass sie die Wärmeschutzanforderungen innerhalb der Grenzen des eigenen Grundstückes erfüllen. Das hatte der Bauträger jedoch nicht gemacht; stattdessen hat er das ungedämmte Mehrfamilienhaus trotz der seit 2001 geltenden Wärmeschutzanforderungen unmittelbar an die Grenze zum Grundstück des Beklagten gebaut.



Foto: Rainer Sturm | pixelio

Neubauten sind von vornherein so zu planen, dass sie die Wärmeschutzanforderungen innerhalb der Grenzen des eigenen Grundstückes erfüllen.

### Wohnungseigentumsrecht

## Supermarktzugang über „Trampelpfad“ kann verhindert werden!

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann beschließen, auf einer zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Grünfläche einen Zaun zu errichten, um zu verhindern, dass Außenstehende das Grundstück über einen Schotterweg als Abkürzung nutzen. Dies gilt auch dann, wenn Kunden des benachbarten Ladens dadurch, dass ihnen dieser Weg nicht mehr offen steht, den Umweg um die Grünanlage meiden und den Laden nicht mehr besuchen. Denn die WEG ist als Eigentümerin berechtigt, Störungen, die durch die Nutzung des „Trampelpfades“ entstanden sind, zu unterbinden.

### Kommentar

Die Entscheidung hing maßgeblich davon ab, dass die Grünfläche, auf der der Zaun errichtet wurde, zum Gemeinschaftseigentum der WEG gehört. Der Vermieter des Ladenbetreibers, der selbst Mitglied der WEG ist, behauptete, ein Sondernutzungsrecht an der Grünfläche zu haben. Ein solches wurde hier jedoch mittels Auslegung der Teilungserklärung abgelehnt.

*OLG Karlsruhe, Urteil vom 22.03.2017, 6 U 172/14, IBRRS 2017, 1568*