



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

**... und wieder geht
ein Jahr zu Ende!**



Im Rahmen unserer Initiative „Senkung der Betriebskosten“ hatten wir bereits im Jahr 2012 unsere Schwestergesellschaft, die VOW Contracting GmbH, mit der Optimierung der Gaslieferungsverträge unseres Verwaltungsbestandes beauftragt. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Beschaffungsstrategie war die Implementierung eines Gaseinkauf-Pools. Die Ausschreibung für die nächsten drei Jahre (2016 bis 2018) ist durchgeführt. Über den Gaseinkauf-Pool sparen unsere Kunden mit einer Gesamtabnahmemenge von ca. 25 Millionen kWh erneut durchschnittlich 20 bis 30 Prozent Energiekosten. Sie haben Fragen zu diesem Thema? Ihre WEG möchte sich dem Pool anschließen? Wenden Sie sich jederzeit an unsere Schwestergesellschaft, GF Oliver Wirth, oliver.wirth@vow-gruppe.de.

Wir bereiten uns derzeit auf das jährlich anstehende Überwachungsaudit durch den TÜV NORD CERT zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung am 19.11.2015 vor.

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

Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen

Die Parteien sind Mitglieder einer aus 201 Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerserversammlung vom 14. August 2013 beschlossen die Wohnungseigentümer die Durchführung einer Fassadensanierung mit förderfähiger Wärmedämmung. Um die mit ca. 2.000.000 Euro veranschlagten Kosten zu finanzieren, beschlossen sie zudem die Aufnahme eines KfW-Förderkredits, dessen Zinssatz sich zum damaligen Zeitpunkt auf 0 Prozent belief, in Höhe von ca. 1.320.000 Euro mit einer Laufzeit von zehn Jahren sowie die Finanzierung des restlichen Betrages von ca. 900.000 Euro durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage.

Das Amtsgericht hat die gegen den Beschluss über die Darlehensaufnahme gerichtete Anfechtungsklage der Klägerin abgewiesen. Das Landgericht hat den Beschluss hingegen für ungültig erklärt. Die dagegen gerichtete Revision einer Wohnungseigentümerin hatte keinen Erfolg.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann. Ob dies der Fall ist, kann allerdings nicht generell, sondern nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der allseitigen Interessen bestimmt werden. Im konkreten Fall hat der Senat die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über die Kreditaufnahme verneint.

Der Entscheidung liegen im wesentlichen folgende Erwägungen zugrunde:

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine Anhaltspunkte, dass den Wohnungseigentümern die Möglichkeit einer Kreditaufnahme durch die Woh-

nungseigentümergeinschaft nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zu Gebote stehen soll. Allerdings muss das besondere Haftungsrisiko berücksichtigt werden. Gibt es Zahlungsausfälle bei Wohnungseigentümern, müssen die daraus resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Wohnungseigentümer oder durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden. Eine solche Nachschusspflicht kann zwar auch entstehen, wenn ein Vorhaben durch eine Sonderumlage finanziert wird und sich diese bei einzelnen Wohnungseigentümern als uneinbringlich erweist. Da eine Sonderumlage von den aktuellen Wohnungseigentümern aufzubringen ist, wird aber meist hinreichend sicher bekannt sein, ob mit einem Zahlungsausfall zu rechnen ist; auch kann jedenfalls die Durchführung von Maßnahmen, die Aufschub dulden, davon abhängig gemacht werden, dass die beschlossene Sonderumlage von allen Wohnungseigentümern gezahlt wird. Bei einem Darlehen lässt sich das Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer dagegen nur sehr begrenzt abschätzen. Zuverlässige Prognosen über die Bonität der Wohnungseigentümer sind schon wegen der meist langen Laufzeit des Darlehens nicht möglich; darüber hinaus muss stets damit gerechnet werden, dass es zu Eigentümerwechseln in dieser Zeit kommt, sich also die Zusammensetzung der Gemeinschaft verändert. Angesichts dieses Haftungsrisikos ist bei der Entscheidung über die Finanzierung einer Maßnahme durch ein hohes langfristiges Darlehen Zurückhaltung geboten. Ob sie ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, lässt sich nur nach sorgfältiger Abwägung aller relevanten Umstände des Einzelfalls und unter Berücksichtigung der allseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer feststellen.

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Mit Wirkung zum 01.11.2015 haben wir Larissa Gerlach (24) als weitere Mitarbeiterin für den Geschäftsbereich treuhänderische Buchhaltung WEG eingestellt.

Wir wünschen ihr einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

**Inflationsrate:
Null Prozent**

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im September 2015 auf demselben Niveau wie im September 2014. Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – fiel damit im September 2015 auf einen Wert von 0,0 Prozent.



Stand: 09-2015
Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat
in Prozent

Quelle: destatis.de



Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2015
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg,
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: Deutsche Energie-Agentur, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Destatis, Deutsches Institut für Altersvorsorge, Verband Privater Bauherren, Haus & Grund, Zentraler Immobilien Ausschuss, Mieterbund, Eduard Pestel Institut, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig, Innofact, Immobilienscout24, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, statinfo.biz, Mercator Research Institute, IVD, BGH, Bethge & Partner, Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg, billiger.de, Buch: „Mies van der Rohe. Das gebaute Werk“ Carsten Krohn, Bildquellen: flickr.com
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.

Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte von Bedeutung: Es kommt wesentlich auf den Zweck des Darlehens an, wobei in erster Linie an Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu denken ist; je dringlicher eine Maßnahme ist desto eher treten andere Nachteile einer Finanzierung durch Darlehen bei der Abwägung zurück. Von Bedeutung ist ferner die Möglichkeit, die notwendigen Mittel durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage und Erhebung einer Sonderumlage aufzubringen. In diesem Zusammenhang sind den mit einer Darlehensaufnahme einhergehenden Belastungen und Risiken die Vor- und Nachteile einer Finanzierung der Maßnahme mittels Sonderumlage gegenüber zu stellen; eine Darlehensfinanzierung wird insbesondere in Betracht kommen, wenn die Erhebung einer Sonderumlage die einzelnen Wohnungseigentümer finanziell stark belastete oder gar die Leistungsfähigkeit einkommensschwächerer Wohnungseigentümer überforderte. Relevant sind zudem die Höhe des Darlehensbetrages im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnungseigentümer, die Kreditkonditionen, die Laufzeit des Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen. Entgegen der Ansicht des Landgerichts muss eine mehrheitlich beschlossene Kreditaufnahme nicht zwingend eine Option für die Eigentümer enthalten, die Finanzierung

selbst zu übernehmen und den auf sie entfallenden Kreditanteil als Sonderumlage zur Reduzierung des Darlehensbetrages einzuzahlen.

Auch die Beschlussfassung über die Aufnahme eines Darlehens muss gewissen Anforderungen genügen. Der Beschluss muss Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist. Ferner muss vor der Beschlussfassung wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen sein. Dies ist in dem Protokoll der Eigentümerversammlung zu dokumentieren.

In diesem Punkt entspricht der angegriffene Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung lässt sich nicht entnehmen, dass über das Risiko einer Nachschusspflicht unterrichtet worden ist.

Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 244/14
Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs

Deutscher Fassadenpreis 2015**3. Preis in der Kategorie Wohn- und Geschäftshäuser für ein von der VOW verwaltetes Gebäude in Hamburg**

Wir verwalten seit einigen Jahren in Hamburg u. a. eine aus 224 Wohnungen bestehende WEG. Zuständig für die Betreuung des Objektes ist Frau Stoffregen. Die Außenfassade des Gebäudes ist neu gestaltet worden. Dies erfolgte in Zusammenarbeit mit Sörensen Architektur, Hamburg, sowie dem Malerbetrieb Scholz GmbH, Hamburg. Auch das Brillux Farbstudio Hamburg hat bei der Farbgestaltung mitgewirkt.

Unter ca. 400 Teilnehmern sind wir in der Kategorie Wohn- und Geschäftshäuser im Rahmen des Deutschen Fassadenpreises 2015 mit dem 3. Preis ausgezeichnet worden. Die Begründung der Jury lautet:

Bei dem achtgeschossigen Wohnbau wurde im Rahmen des Fassadenanstrichs die triste Monotonie der Laubengänge beseitigt. Die Wand- und Deckenflächen erstrahlen nach der Renovierung freundlich und hell. Dabei werden die langen Wandflächen durch farbige Akzentuierungen unterbrochen. Die kräftigen Farbtöne reichen von rot bis violett und stellen eine optische Verbindung von je zwei Wohnungseingangstüren dar. Dieser gelungene und konsequente Einsatz von Farbmarken hat die Jury dazu bewogen, das Objekt in der Kategorie Wohn- und Geschäftshäuser mit dem 3. Preis auszuzeichnen.

Wir freuen uns sehr über diese Auszeichnung und gratulieren Frau Stoffregen zu diesem Erfolg.

Bauen in Deutschland: solide aber teuer

Um dem jetzigen und zukünftigen Bedarf an Wohnungen in Deutschland gerecht zu werden, müssen jährlich 250.000 bis 300.000 Wohnungen gebaut werden, davon etwa zwei Drittel in Wachstumsregionen. Doch die hohen Kosten dämpfen die Neubautätigkeit. Eine Untersuchung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Kostenentwicklung kommt zu einem alarmierenden Ergebnis. Danach „wird es unausweichlich sein, maßgebliche Kostentreiber zu begrenzen und die Rahmenbedingungen für das Bauen im Allgemeinen zu verbessern“. Die Studie der Arge eV, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., listet die Kostentreiber auf, zum Beispiel Vorgaben zur Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standortsicherheit, Brand- und Schallschutz sowie Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit, hohe Baulandpreise, hohe Steuer- und Gebührensätze und kommunale Vorgaben. Ordnungsrechtliche Vorgaben, kommunale Auflagen, Gebühren sowie Änderungen im Steuerrecht verursachen über 24.000 Euro Mehrkosten je Neubaubehausung seit dem Jahr 2000. Der Bau eines neuen Standard-Einfamilienhauses ist in Deutschland nicht unter 200.000 Euro möglich. Hinzu kommen Grundstücks- und Nebenkosten. Je nach Lage müssen Bauherren in Deutschland insgesamt Beträge zwischen 230.000 und 650.000 Euro aufbringen. Das ist anderenorts günstiger: In den Vereinigten Staaten betragen die Herstellungskosten rund 110.000 Euro, in den Niederlanden 150.000 Euro.

Reiches Deutschland



Immobilien sind ein wesentlicher Faktor bei der Vermögensbildung.

Die Deutschen werden immer reicher. Das geschenkte und vererbte Vermögen erhöhte sich 2014 gegenüber dem Vorjahr um 55 Prozent auf 109 Milliarden Euro. Immobilien werden dabei künftig eine noch größere Rolle spielen. Im Zeitraum von 2001 bis 2010 enthielten 36 Prozent aller Erbfälle eine Immobilie, von 2015 bis 2024 sollen es 46 Prozent sein.

Das zu vererbende Immobilienvermögen ist in den vergangenen fünf Jahren um 47 Milliarden Euro gewachsen, das ist ein Anstieg von acht Prozent. In den kommenden zehn Jahren werden in Deutschland 4,3 Millionen Häuser und Grundstücke im Wert von 664 Milliarden Euro vererbt.

Auch das Einkommen wächst. Der Nominallohnindex ist zwischen dem zweiten Quartal 2014 und dem zweiten Quartal 2015 um 3,2 Prozent gestiegen. Im selben Zeitraum erhöhte sich der Verbraucherpreisindex nur um 0,5 Prozent. Damit stieg der Reallohnindex um 2,7 Prozent.

Foto: © Shaun Dunnall | Flickr.com

So viel Fläche nutzen Bürger zum Wohnen



Angaben in Quadratmeter Wohnfläche pro Person

Quelle: statinfo.biz



Wohnungseigentümer müssen für Weiterübertragung der Fernseh- und Hörfunksignale nicht extra zahlen

In sehr großen Wohnungseigentümergeinschaften gibt es oft interne Kabelnetze, die per Satellit empfangene Fernseh- und Hörfunksignale an die einzelnen Eigentümer innerhalb der Gemeinschaft weiterleiten. Eine Gemeinschaft von 343 Wohnungseigentümern wurde von der GEMA, Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte, verklagt, gegen § 15 Abs. 3 UrhG verstoßen zu haben. Dieser Paragraf dient dem Schutz der Nutzungsrechte von Urhebern, ausübenden Künstlern, Sendeunternehmen und Filmherstellern, deren Werke nicht von jedermann in der Öffentlichkeit wiedergegeben werden dürfen. Der Bundesgerichtshof entschied, dass es sich bei den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft um einen begrenzten Personenkreis handelt, der nicht als Öffentlichkeit bezeichnet werden kann. Der Empfang mittels einer gemeinsamen Satellitenschüssel und die Weiterleitung über ein Kabelnetz in die einzelnen Wohnungen sei nicht anders zu werten, wie der Empfang für jede Wohnung einzeln mit jeweils eigener Antenne.

Wenn die Gesamtheit der Wohnungseigentümer also anstelle zahlreicher Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne installiert und die empfangenen Sendesignale über Kabel an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungen weiterleitet, ist das als eine Wiedergabe anzusehen, die auf „besondere Personen“ beschränkt ist, die einer „privaten Gruppe“ angehören. Im Ergebnis leiten die einzelnen Eigentümer die Sendungen nur an sich selbst weiter. Der BGH hat entschieden, dass die Wohnungseigentümer für derartige Weiterleitungen keine zusätzliche Vergütung zahlen müssen. BGH, 17.09.2015-I ZR 228/14

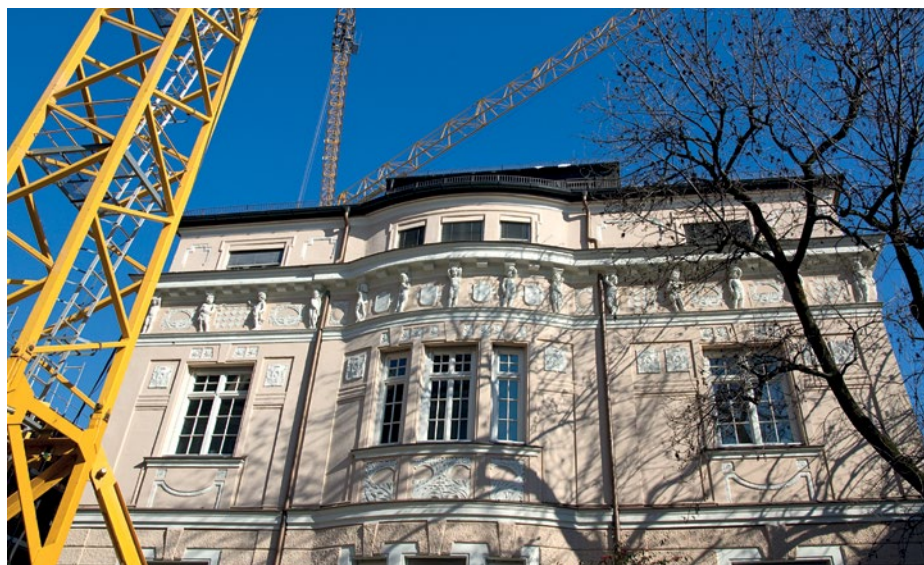
Mietpreisspanne immer größer

Die Unterschiede bei den Mieten, die Studenten in den deutschen Universitätsstädten für Ihre Unterkunft zahlen, werden größer. In München zahlen Studierende zum Beispiel 18,70 Euro pro Quadratmeter, in Gelsenkirchen dagegen nur 5,20 Euro. Das ist ein Unterschied von knapp 360 Prozent. Immowelt.de hat die Angebots-Kalmmieten in 64 Unistädten mit mehr als 10.000 Studierenden ausgewertet. Verglichen wurden die Mieten von 30.990 Singlewohnungen mit bis zu 40 Quadratmetern Wohnfläche. Dabei wurde deutlich, dass die teuersten Städte in der Mitte oder im Süden Deutschlands liegen. Nach München folgt Frankfurt am Main mit einer Kaltmiete von 15,50 Euro pro Quadratmeter. Ingolstadt und Stuttgart belegen mit 14 Euro bzw. mit 13,90 Euro die nachfolgenden Plätze. Die günstigsten Unistädte liegen im Osten und im Ruhrgebiet. Mit 5,20 Euro pro Quadratmeter sind Chemnitz und Gelsenkirchen die preiswertesten Städte. In Magdeburg (5,80 Euro), Wuppertal (6,10 Euro) und Duisburg (6,20 Euro) sind die Kaltmieten für Studentenwohnungen ebenfalls günstig. Die Spanne zwischen den teuersten und den günstigsten Unistädten wächst: Während die Mieten in der teuersten Universitätsstadt München im vergangenen Semester um sieben Prozent auf 18,70 Euro pro Quadratmeter stiegen, sind die Preise anderenorts weiter gesunken: in Gelsenkirchen um sieben Prozent auf 5,20 Euro, in Duisburg um fünf Prozent auf 6,20 Euro und in Magdeburg um zwei Prozent auf 5,80 Euro.

Alles nur Fassade?

In der Baubranche ist ein neues Verständnis für den Zusammenhang zwischen Material, Energie und Nutzung des Gebäudes gewachsen. Die Gestaltung von Fassaden unterliegt dabei einem permanenten Wandel. Die Vielfalt der Beanspruchung aus Temperatur, Feuchte, Schall- und Brandschutz sowie Tragwerksplanung und Architektur stellt Planer, Hersteller und Bauherren vor komplexe Herausforderungen. Dabei geht es um Fragen des Wärme- und Feuchteschutzes, um die Konstruktion der Gebäudehülle, aber auch um das Bauordnungsrecht und den Brandschutz. Je nach Region und Witterungsverhältnissen haben Bauherren im Rahmen der Bauvorschriften heute viele Möglichkeiten: Es gibt Fassaden für Fotovoltaik-Anlagen, begrünte Fassaden, Fassaden aus Holz, Glas, Beton oder – ganz klassisch – aus Ziegelsteinen, denen heute wieder eine große Bedeutung zukommt.

Doppelter Vorteil: Sanierungsgebiet und Denkmalschutz



In der aktuellen Diskussion um die Neubauzahlen geraten die Bestandsimmobilien beinahe aus dem Blick. Dabei sind sie es, die unsere Städte wesentlich prägen.

In den Bestandsimmobilien in Deutschland schlummert ein riesiges Potenzial. Wer die niedrigen Neubauzahlen bemängelt, vergisst oft, dass 90 Prozent aller Gebäude in Deutschland bereits gebaut sind. Deren Entwicklungschancen sind jetzt gestiegen. Denn die Mietpreisbremse begrenzt seit Juni 2015 die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Doch für Denkmalsimmobilien und Gebäude in Sanierungsgebieten gilt dies nicht. Voraussetzung: Sie müssen umfassend modernisiert werden. Unter umfassend modernisiert versteht der Gesetzgeber einen Umfang, der eine Gleichstellung mit Neubauten ermöglicht und etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Bei der anschließenden Erstvermietung ist der Anbieter dann in der Festlegung der Miethöhe frei und kann seine Investition kalkulieren wie vor der Einführung der Mietpreisbremse. Ein zusätzlicher Vorteil liegt in der erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Schäden durch undichtes Dach

Das Dach des Hauses einer Eigentümergemeinschaft gehört allen Eigentümern. Wenn dieses Dach undicht ist und dadurch Wasser in die oberste Wohnung eindringt, stellt sich die Frage nach einem Schadensersatz. Die Antwort hängt davon ab, ob die übrigen Wohnungseigentümer von dem undichten Dach wussten. War der Dachschaden nicht bekannt, bleibt der geschädigte Eigentümer auf seinen Kosten sitzen. Gegebenenfalls springt die Hausratversicherung ein. Anders wäre es, wenn die übrigen Wohnungseigentümer den Mangel kannten, ihn aber nicht beheben wollten oder einen Beschluss verzögerten. Tipp: Bei Schäden am Gemeinschaftseigentum umgehend die Hausverwaltung informieren.

Ein Drittel des Budgets für Wohnen

Den größten Anteil an den Konsumausgaben hat der Bereich Wohnen, Energie und Instandhaltung. Dafür gaben die Bundesbürger 2013 im Durchschnitt 845 Euro im Monat bzw. ein Drittel ihres gesamten Budgets aus. Die Ausgaben für Ernährung und Bekleidung betragen nur 19 Prozent, gefolgt von denen für Verkehr, Post und Telekommunikation mit 17 Prozent. Für Freizeit, Unterhaltung, Kultur sowie Gaststättenbesuche und Beherbergung wendeten die Haushalte 16 Prozent ihrer Konsumbudgets auf. 14 Prozent entfielen auf andere Waren und Dienstleistungen, Möbel und Haushaltsgeräte, Gesundheitspflege sowie Bildung. Versicherungsbeiträge und Kreditzinsen zählen nicht zu den Konsumausgaben. Hierfür wendeten die Haushalte im Jahr 2013 bundesweit durchschnittlich 413 Euro im Monat auf.