



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... das Jahr 2011
macht uns allen
bisher Sorgen.

Aufstände gegen Diktatoren und bürgerkriegsähnliche Zustände in der arabischen Welt verursachen viele Tote. Ein Preis, den der Weg zur Demokratie allen Beteiligten abverlangt und der trotzdem viele Fragen unbeantwortet lässt. Die verheerenden Folgen des Erdbebens in Japan wird die Weltbevölkerung noch lange spüren. Eine Folge daraus: Bei uns wird die Frage nach der Atomkraft sicherlich zu neuen Einsichten führen.

Der IVD erwartet einen bundesweiten Anstieg der Nettokaltmieten zwischen 1 bis 2,5 Prozent in den Ballungszentren. Damit haben vermietende Eigentümer die Möglichkeit, ihre Investition attraktiver zu gestalten – durch die Vornahme eines Mieterhöhungsverlangens, welches wir gerne für Sie durchführen. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an Ihren Objektmanager.

Die KfW-Bankengruppe fördert seit dem 01.03.2011 im Programm „Energieeffizient Sanieren“ auch wieder Einzelmaßnahmen in Form eines Zuschusses (Programm 430). Aber auch weitere Zuschüsse für barriere-reduzierende Maßnahmen können durch den einzelnen Eigentümer mit dem Programm 455, „Altersgerecht Umbauen“ beantragt werden.

Der BGH kippte Anfang Februar 2011 erneut eine Gaspreisänderungsklausel, die in Bezug auf das Sonderkündigungsrecht bei einer Preiserhöhung den Kunden unangemessen benachteiligte (VIII ZR 295/09).

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr
Thomas Traub

Geschäftsführer
VOW Immobilienmanagement GmbH



Verwaltungsbeiräte informierten sich

Gute Resonanz auf 10. VOW Workshop in Wolfsburg

Die VOW hat seit dem 01.01.2011 ca. 500 Wohnungen aus elf Eigentümergemeinschaften von VW Immobilien in Wolfsburg übernommen und betreut dort nunmehr ca. 1.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten in 20 Eigentümergemeinschaften.

Aus diesem Anlass haben wir am 02.03.2011 einen **Workshop für Verwaltungsbeiräte** und interessierte Eigentümer durchgeführt. In der 4-stündigen Veranstaltung konnten sich die ca. 65 Teilnehmer von dem Leistungsspektrum der VOW und deren Geschäftspartner überzeugen.

Axel Kaufmann begrüßte die Teilnehmer und betonte in seinem Vortrag, dass nicht die Kunden zur VOW nach Braunschweig kommen müssen, sondern die VOW zu ihren Kunden kommt. Deshalb haben wir inzwischen am 15.03.2011 in der Rothenfelder Straße 15 ein Servicebüro eröffnet, das auch für Beiratssitzungen etc. genutzt werden kann.

Kaufmann referierte über das Thema „**Vom Verwalter zum Energiemanager**“ und stellte dabei auch kleinere Maßnahmen vor, z. B. die Umstellung auf intelligente Ablesesysteme, die dazu beitragen können, den Energieverbrauch in den Wohnungen zu senken.

Christian Horn von OBJEKTUS zeigte die Notwendigkeit von Rauchwarmmeldern sowie deren Funktionsweise innerhalb der Wohnungen auf. In Kürze ist damit zu rechnen, dass – wie in bereits sechs anderen Bundesländern – auch in Niedersachsen die Verpflichtung zur Installation gesetzlich vorgeschrieben wird. OBJEKTUS nimmt dem Kunden alle Arbeiten wie Installation und jährliche Wartung ab und bietet optional ein 24-stündiges Eskalationsmanagement u. a. mit individuellem Maßnahmenplan zur Störfallbeseitigung und sanfter Türöffnung an 365 Tagen im Jahr an.



Von links nach rechts: Thomas Traub (VOW), Christian Horn und Jacqueline Gallo von OBJEKTUS und Axel Kaufmann (VOW Geschäftsführer)

Über die aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz referierte Dr. Matthias Löffler, Richter am Amtsgericht in Hannover. Er hat den Teilnehmern dabei komplexe Gesetzestexte mit Fallbeispielen anschaulich erläutert. Gleiches gilt für die erforderlichen Modalitäten bei verschiedenen baulichen Maßnahmen, die unterschiedliche Mehrheiten in den Eigentümerversammlungen bedingen. Mit immer wieder vorhandenen Irrtümern seitens der Eigentümer hat Dr. Löffler aufgeräumt.

Die Entsorgung von Müll kostet die Eigentümer viel Geld. Möglichkeiten zur Senkung der Müllgebühren durch effizientes Abfallmanagement, wie es die innotec Abfallmanagement anbietet, wurden durch Oliver Meyer und Markus Wusowski vorgestellt. Durch Abfallsortierung und Behälteranpassung werden in der Regel ca. 20 Prozent Volumen- und Gebührenreduktionen herbeigeführt. Daneben verbessert sich durch die Standplatzreinigung auch das optische

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Seit dem 15.03.2011 unterstützt uns Rita de Vries (64) im Servicebüro Wolfsburg. Sie kennt bereits aus der Vergangenheit einige der von uns in Wolfsburg neu übernommenen Eigentümergemeinschaften.

Zum gleichen Zeitpunkt haben wir Yvonne Schorle (39) als Assistentin im Geschäftsbereich Sondereigentumsverwaltung eingestellt.

Zum 01.04.2011 wird Markus Röhm (28) als Objektmanager für den Bereich WEG unser Team verstärken.

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

Bauinvestitionen so hoch wie seit vier Jahren nicht

Der Umfang der Bauinvestitionen ist in Deutschland im Jahr 2010 mehr als deutlich gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt nach ersten Berechnungen mitteilt, erhöhten sie sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent. Im Krisenjahr 2009 gab es noch einen Rückgang um 1,5 Prozent gegenüber 2008. Trotz schwieriger Witterungseinflüsse am Jahresanfang und -ende 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr.

**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 Platz 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.

... Fortsetzung von Seite 1

Erscheinungsbild. Abfallsysteme der Zukunft wurden vorgestellt.

Thomas Traub stellte den Teilnehmern das VOW-Online-System für Verwaltungsbeiräte vor. Damit haben die Kunden jederzeit via Internet die Möglichkeit, auf die relevanten Daten der Eigentümergemeinschaft zuzugreifen (alle Kostenarten, Hausgeldkonten, Rückstandsliste, Status, letzte Einzelabrechnung, aktueller Einzelwirtschaftsplan, Eigentümerliste usw.). Mit diesem Tool wird ein echter Mehrwert und Transparenz geschaffen. Und bekanntlich führt Transparenz zu Vertrauen – eine der wichtigsten Voraussetzungen in einer Partnerschaft.

Der Wert einer Eigentumswohnung hängt von vielen wertbeeinflussenden Faktoren ab. Lage und Ausstattung sowie Art der Nutzung, das Zinsniveau und die Nachfrage sind von entscheidender Bedeutung. Anhand des Marktes Wolfsburg erläuterte Dr. Luwig Schätzl, Vorstandsreferent der VOW Real Estate AG, u. a. den Unterschied zwischen dem gefühlten Preis = eigenes Preisgefühl und dem objektiven Marktwert. Mit der Beauftragung der VOW Immobilien- & Fondsvermittlung erhalten die Eigentümer den richtigen Preis.

Alles steigt und steigt und steigt

Die Erwartungen an das Jahr 2011 sind hoch. Alles ist in Bewegung. Die aktuellen Meldungen spiegeln das wider: Immobilienpreise steigen, Grunderwerbssteuer steigt, Hypothekenzinsen steigen, Mieten steigen ...

Im Jahr 2011 bieten sich auf dem Immobilienmarkt gute Chancen für Käufer und Investoren. Das Jahr wird sich einerseits durch moderate Preissteigerungen auszeichnen. Erwartet werden Steigerungen der Kaufpreise und der Mieten. Der Immobilienmarkt folgt dabei dem Aufwärtstrend der übrigen Wirtschaft. Auch mit einer leichten Steigerung der Hypothekenzinsen wird gerechnet, in einigen Bundesländern werden die Grunderwerbssteuern erhöht. Andererseits kann nach Ansicht vieler Experten Eigentum trotz leicht steigender Preise immer noch günstig erworben werden. Der Hypothe-

kenzins mag sich zwar wieder in Richtung der Vier-Prozent-Marke bewegen, erreicht aber noch längst nicht die früher üblichen 6,5 Prozent. Auch die Kaufpreissteigerungen fallen eher moderat aus. Der Immobilienverband Deutschland rechnet mit einer durchschnittlichen Steigerung der Nettokaltmieten um ein bis 2,5 Prozent – in Großstädten werden die Steigerungen allerdings vermutlich höher ausfallen. Der Preis für Einfamilienhäuser wird weiterhin stabil bleiben, bei Eigentumswohnungen wird es vor allem in größeren Städten Preissteigerungen geben.

Was ändert sich 2011?

Für Eigentümer und Mieter von Immobilien gilt es wichtige Änderungen zu beachten. Wer auf dem eigenen Dach Strom produzieren will, verdient seit dem 1. Januar 2011 weniger: Die Einspeisevergütung wurde von 33,03 Cent/Kilowattstunde auf 28,74 Cent gesenkt. Die Grunderwerbssteuer wurde in Bremen und Niedersachsen von 3,5 auf 4,5 Prozent erhöht, in Brandenburg auf fünf und im Saarland auf vier Prozent. Begehbare ungedämmte oberste Geschossdecken oder das Dach müssen laut Energieeinsparverordnung (EnEV) bis zum 31. Dezember 2011 vom Eigentümer mit einer Dämmung versehen werden. Das beruflich notwendige heimische Arbeitszimmer ist nun wieder steuerlich absetzbar – sogar rückwirkend ab 2007.

25 000 000 000 Euro für Straßensanierung nötig

Der zweite harte Winter in Folge hat den deutschen Straßen schwer zugesetzt. Tiefe und große Risse und Schlaglöcher zieren nicht nur Wohnstraßen, sondern auch Hauptverkehrsadern und Autobahnen. Nach Meinung des Automobilclubs ACE sind 25 Milliarden Euro erforderlich, um das Straßennetz in Deutschland wieder in einen vertretbaren Zustand zu versetzen. Die Gemeinden haben für die Folgen des Winters 2009/2010 bereits 3,5 Milliarden Euro aufwenden müssen – ohne jedoch alle vorhandenen Schäden zu beseitigen. Im Frühjahr beschäftigen die Schäden an Autos dann meist die Gerichte. Viele Bürger haben bereits versucht, Schadenersatz für geplatze Reifen, gebrochene Federn und ruinierte Stoßdämpfer zu fordern. Mit unterschiedlichem Ergebnis. Recht bekam jedoch ein Autofahrer in Celle: Das Oberlandesgericht gestand ihm 2.800 Euro Schadenersatz zu, obwohl die Gefahrenstelle mit Warnschildern und Tempolimit gesichert war. Die Richter befanden, dass kein Autofahrer mit 20 Zentimeter tiefen Löchern rechnen müsse (Az. 8 U 199/06).

13 062 000 000 Euro: Zwangsversteigerungen rückläufig

Im Jahr 2010 wurden in Deutschland Immobilien im Wert von 13,62 Mrd. Euro zwangsversteigert. Dies ist eine enorme Summe. Tatsächlich ist es aber eine gute Nachricht, denn die Zahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland hat sowohl 2009 als auch 2010 deutlich abgenommen. Die Summe der Verkehrswerte der versteigerten Immobilien sank in 2010 um 9,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Bei den Amtsgerichten gab es insgesamt 82.200 Zwangsversteigerungstermine. Im Jahr 2009 waren es 86.000 Termine mit einem gesamten Verkehrswert von 15,11 Mrd. Euro – der Verkehrswert der Versteigerungen sank damit um 1,8 % oder 285,1 Mio Euro gegenüber dem Jahr 2008. Zum Vergleich: Im Jahr 2005 waren es noch 92.500 Termine. In den USA stieg die Zahl der Zwangsversteigerungen von rund 100.000 in 2005 auf 918.000 in 2009 und auf 1,05 Mio in 2010 an. Hier zeigt sich wieder, dass sich die Finanzkrise in Deutschland weniger ausgewirkt hat als in anderen Ländern – und dass der hiesige Immobilienmarkt davon vergleichsweise wenig betroffen war. Im Jahr 2011 wird hierzulande mit einem weiteren Rückgang der Zwangsversteigerungen gerechnet.

Internetfernsehen statt Parabolantenne!

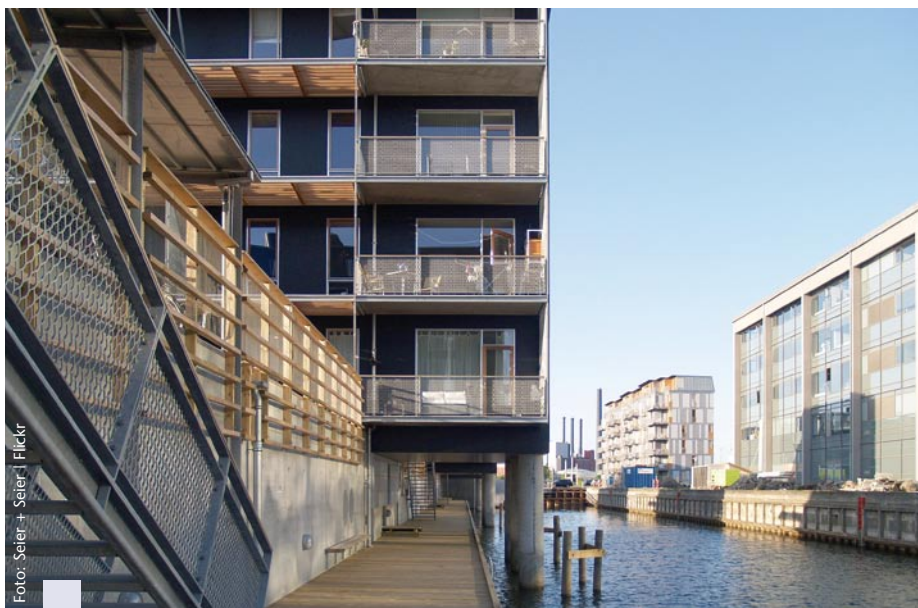


Foto: Seier + Seier | Flickr

In Deutschland wird eine flächendeckende Versorgung mit Internetanschlüssen angestrebt. Die rasante Entwicklung macht es in Zukunft vermutlich überflüssig, Fernsehprogramme noch über die Parabolantenne zu empfangen.

In der Vergangenheit gab es oft Streit um Parabolantennen. Mieter ausländischer Herkunft haben nämlich grundsätzlich einen Anspruch darauf, den sprachlichen und kulturellen Bezug zum Heimatland aufrecht zu erhalten. Um die Fernsehsendungen der Heimat zu empfangen, war bisher oft eine Parabolantenne notwendig. An einigen Häusern gab es deshalb gleich eine Vielzahl solcher Empfangsschüsseln. Das Amtsgericht Frankfurt a. M. entschied, dass Mieter auch auf das eventuell kostenintensivere Internetfernsehen verwiesen werden können. Nur wenn ein Mieter nachweist, dass Internetfernsehen nicht möglich ist, hat er dem Amtsgericht zufolge Anspruch auf die Installation einer Parabolantenne (21.07.2008, 33 C 3540/07-31).

Wichtigkeiten im Wandel: Was ist wichtig beim Kauf einer Immobilie?

Was wünscht sich der Bundesbürger, wenn es um die neue Wohnung oder ein Haus geht? Natürlich sind dabei die gute Lage und ein vernünftiger Preis wichtig. Aber es gibt auch die Ausstattungsmerkmale, die entweder unverzichtbar oder aber fast nebensächlich gewertet werden. Die neue „Immobilien-Trendstudie 2010“ kommt hier zu interessanten Vorgaben, die auch als ein Meinungswechsel zu werten sind. Ganz wichtig sind den deutschen die Terrasse oder der Balkon – mit 84 Prozent der absolute Spit-

zenreiter. Danach folgt ein Badezimmer mit Dusche/Wanne (82 Prozent). Der eigene Parkplatz oder eine Garage scheint immer wichtiger zu werden – liegt mit 73 Prozent klar auf Platz 3. Danach folgt das Gäste-WC und die hochwertige Einbauküche. Aber es gibt auch klare Verlierer – nur 9 Prozent finden eine Sauna im Objekt noch wichtig. Regelrecht abgestürzt ist der Wunsch bzw. die Forderung nach einem Fahrstuhl bei ETW-Anlagen – mit gerade mal noch 19 Prozent.

Keine Verjährung bei Keller-Sondernutzungsrecht

Der Anspruch auf Herausgabe von Kellerräumen ist auch nach jahrelanger missbräuchlicher Nutzung nicht verjährt. Er ist gestützt auf das im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrecht (§ 902 Abs. 1 BGB). Ein Wohnungseigentümer, dem laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an einem Keller eingeräumt wurde, kann jederzeit die Herausgabe des Kellers von einem Miteigentümer verlangen, der die im Sondernutzungsrecht stehenden Kellerräume unrechtmäßig nutzt (LG München I, 29.03.2010, 1 S 17989/09).

Stromsperre nur nach vorheriger Abmahnung und gravierendem Hausgeldrückstand

Wohnungseigentümer können rechts-wirksam beschließen, dass die Strom-versorgung abgesperrt wird, wenn ein Wohnungseigentümer länger als sechs Monate mit seinen Hausgeldern im Rückstand ist und die Versorgungssperre mit eingeschriebenem Brief angedroht wird (LG München I, 8.11.2010, 1 S 10608/10). Ein solcher Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Eine Abmahnung vor der Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die Abmahnung muss lediglich dem Vollzug der Sperre vorausgehen. Zwar ist eine Versorgungssperre als gravierender Einschnitt für den betroffenen Eigentümer nur bei einem erheblichen Leistungsrückstand zulässig, der allerdings bei einem Hausgeldrückstand von sechs Monaten regelmäßig vorliegt. Unbeachtlich ist dabei, dass die Stromabrechnung direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen und nicht über die Gemeinschaft erfolgt. Die Leistung der Gemeinschaft, die die Sperre rechtfertigt, liegt nämlich darin, dass sie allen Wohnungseigentümern die gemeinschaftlichen Stromleitungen zur Verfügung stellt.

Vorsicht bei Kündigungsausschluss im Formularvertrag

Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist im Wohnraummietrecht grundsätzlich möglich. Das hat der Bundesgerichtshof bereits vor einigen Jahren klargestellt. In seiner aktuellen Entscheidung betont das Gericht aber, dass ein Zeitraum von vier Jahren nicht überschritten werden darf. Damit ist die Zeit zwischen Vertragsabschluss und frühestmöglichem Vertragsende gemeint. Unwirksam ist also zum Beispiel folgende Formulierung: Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von vier Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur Kündigung und die Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Damit würde der Bindungszeitraum verlängert.

TIPP: Auch im Gewerberaummietrecht ist ein Kündigungsausschluss möglich. Die Formulklauseln sind hier allerdings nicht so klar definiert. Mieter und Vermieter sollten einen Kündigungsausschluss daher möglichst individuell vereinbaren (BGH 08.12.2010, VIII ZR 86/10).

Wohnungseigentumsrecht

Anspruch auf Einbau eines kleineren Hauswasserzählers

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (21 Einheiten) verlangte vom Versorgungsunternehmen den Einbau eines kleineren Hauswasserzählers, um damit den Grundpreis = Zählermiete um 130 Prozent zu senken. Das Unternehmen lehnte dies unter Hinweis auf zu befürchtende Versorgungsengpässe bei kleinerer Durchflussleistung des Zählers ab. Der BGH sah hierin einen Ermessensfehler des Versorgungsunternehmens. Im Verhältnis zum Vertragspartner, hier also der WEG, bestehen Schutz- und Rücksichtnahmepflichten. Ändert sich der technische Standard, der einen Einfluss auf die Auswahl der Messgeräte hat und werden beachtenswerte Interessen des Kunden geltend gemacht, so ist das Versorgungsunternehmen verpflichtet, erneut zu prüfen, ob ein Austausch des Zählers vorzunehmen ist. Im zugrunde liegenden Fall bejahte der BGH ein beachtenswertes Interesse des Kunden, weil dessen Kostenbelastung von der Dimensionierung des Wasserzählers abhing.



Foto: Redisu | Pixello

TIPP

Zunächst ist zu prüfen, ob aufgrund der Tarifstruktur überhaupt eine Einsparung durch Einbau eines kleineren Hauswasserzählers zu erreichen ist. Wenn das bejaht werden kann, ist zu klären, ob der Zähler ausreichend dimensioniert ist. Kommt man zu dem Ergebnis, dass er zu groß ist, ist das Versorgungsunternehmen anzuschreiben und um Austausch zu bitten. Nötigenfalls ist auf die obige BGH-Entscheidung zu verweisen.

Ab 1. Januar 2011: Neue Instandhaltungspauschalen

Zu den Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gehört gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung. Über deren Höhe beschließen die Wohnungseigentümer in der Regel im Rahmen der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan, der gemäß § 28 Abs. 1 WEG neben den voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und dem Verteilungsschlüssel auch die „Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung“ enthält.

Da das Wohnungseigentumsgesetz selbst keine Festlegung der Beitragssätze enthält, orientiert sich die Praxis allgemein an den für den öffentlich geförderten Wohnungsbau festgelegten Instandhaltungspauschalen.

Nach erneuter Anpassung gelten ab 1. Januar 2011 folgende Pauschalen (pro Quadratmeter und Jahr) für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres ...

- ▶ weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens **8,16 Euro**
- ▶ mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens **10,34 Euro**
- ▶ mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens **13,22 Euro**

Diese Sätze erhöhen sich, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 1,15 Euro. Da die Wohnungseigentümer für die Instandhaltung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und für Schönheitsreparaturen selbst aufzukommen haben, ist bei den jeweiligen Pauschalsätzen ein Abzug in Höhe von etwa 1,50 Euro vorzunehmen.