



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... mit vollem Elan  
gehen wir ins  
Jahr 2016



... und fertigen derzeit die Abrechnungen für 2015, so dass Sie als Beiräte möglichst frühzeitig im Anschluss daran die Prüfung vornehmen können.

Wie in jedem Jahr steht auch in diesem Jahr bei ca. 61 Eigentümergemeinschaften die Wiederwahl der VOW auf der Tagesordnung. Wir streben an, von den Eigentümergemeinschaften erneut zum Verwalter bestellt zu werden.

Am 19.11.2015 fand das jährliche Überwachungsaudit durch den TÜV Nord Cert zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung statt. Ergebnis: Für sämtliche zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften bestätigte der TÜV im Rahmen der Auditberichte, dass die Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2008 weiterhin erfüllt werden. Das Qualitätsmanagement und die Kundenzufriedenheit bestimmen nach wie vor unser Handeln.

Die Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter von Wohnungseigentum wird sich nach Anhörung beim Nationalen Normenkontrollrat weiter verzögern. Das Gesetz, das u. a. eine Abänderung der Gewerbeordnung mit Einführung eines Sachkunde- und Versicherungsnachweises vorsieht (siehe unser Newsletter 3-2015), wird damit wohl erst in der nächsten Legislaturperiode beschlossen. Das ist sehr bedauerlich. Eine Zunahme an Qualität durch den Sachkundenachweis würde helfen, in Zukunft viele Rechtstreitigkeiten zu vermeiden.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

## BGH: Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Kündigung eines Verbraucherdarlehens infolge Zahlungsverzugs



Der für das Bankrecht zuständige XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19.01.2016 entschieden, dass § 497 Abs. 1 BGB

(in der bis zum 10. Juni 2010 geltenden Fassung\*) eine spezielle Regelung zur Schadensberechnung bei notleidenden Krediten enthält, die vom Darlehensgeber infolge Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers vorzeitig gekündigt worden sind. Die Vorschrift schließt die Geltendmachung einer als Ersatz des Erfüllungsinteresses verlangten Vorfälligkeitsentschädigung aus.

Die beklagte Kreissparkasse gewährte zwei nicht am Rechtsstreit beteiligten natürlichen Personen im Jahr 2004 jeweils ein zum 30. November 2016 fälliges Verbraucherdarlehen, für deren Rückzahlung unter anderem eine Grundschuld an einem Grundstück als Sicherheit diente, das im Eigentum einer aus den Darlehensnehmern und dem Kläger bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts stand. Im Jahr 2010 und 2011 kündigte die Beklagte die beiden Darlehen vorzeitig wegen Zahlungsverzugs der Darlehensnehmer, stellte die noch offene Darlehensvaluta fällig und begehrte ferner die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 76.602,94 Euro und 9.881,85 Euro. Zur Abwendung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück zahlte der Kläger an die beklagte Kreissparkasse – ohne Anweisung der Darlehensnehmer – die verlangte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe des noch offenen Betrags von insgesamt 24.569,18 Euro, wobei er sich deren Überprüfung dem Grunde und der Höhe nach vorbehielt.

Die unter anderem auf Rückzahlung dieses Betrags nebst Zinsen gerichtete Klage hatte in beiden Vorinstanzen keinen Erfolg.

Der XI. Zivilsenat hat auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers das Berufungsurteil teilweise aufgehoben und die Beklagte unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils zur Zahlung der begehrten 24.569,18 Euro nebst Zinsen verurteilt. Dabei waren im Wesentlichen folgende Überlegungen maßgeblich:

Die in Rechtsprechung und Schrifttum umstrittene Frage, ob der Darlehensgeber im Falle der außerordentlichen Kündigung eines Verbraucherdarlehensvertrags infolge Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers anstelle des Verzögerungsschadens eine Vorfälligkeitsentschädigung als Ersatz seines Nichterfüllungsschadens verlangen kann, wird vom Wortlaut des § 497 Abs. 1 BGB in der hier maßgeblichen bis zum 10. Juni 2010 geltenden Fassung\* nicht eindeutig beantwortet. Nach dieser Vorschrift hat der Darlehensnehmer, der mit seiner Zahlungsverpflichtung in Verzug kommt, den geschuldeten Betrag mit dem dort festgelegten Verzugszinssatz zu verzinsen. Ob damit zugleich eine Sperrwirkung in dem Sinne verbunden ist, dass eine andere Form des Schadensersatzes nicht geltend gemacht werden kann, lässt sich dem Wortlaut der Vorschrift selbst nicht entnehmen. Dafür sprechen indes die Gesetzgebungsgeschichte und der Sinn und Zweck dieser Vorschrift.

Nach der Gesetzesbegründung sollte „der Verzugszins nach Schadensersatzgesichtspunkten zu ermitteln und ein Rückgriff auf den Vertragszins grundsätzlich ausgeschlossen“ sein (BT-Drucks. 11/5462,

Fortsetzung auf Seite 2

## + VOW Intern ++ VOW Intern +

**Personelle Veränderungen**

Mit Wirkung zum 04.01.2016 haben wir **Pia-Mascha Altmann** (29) als weitere Mitarbeiterin für den Geschäftsbereich treuhänderische Buchhaltung WEG eingestellt.

Seit dem 15.02.2016 verstärkt **Daniela Bergmann** (26) den Geschäftsbereich Asset-Management. Sie ist Assistentin für die Abteilungsleitung.

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

**Neues für Mieter, Vermieter und Bauherrn**

Auch in diesem Jahr müssen sich die Bundesbürger auf neue Vorgaben einstellen. Energiesparen hat weiter hohe Priorität. Neubauten sollen noch effizienter werden: Für Heizung und Warmwasser dürfen nur noch drei Viertel der Energiemenge benötigt werden, die bislang zulässig war. Der Wärmeschutz von Wänden und Dächern muss um 20 Prozent besser sein als bisher. Für bestehende Häuser gelten diese Vorgaben nicht. Die Vermieterbescheinigung ist nun Pflicht: Wer eine Immobilie neu vermietet, muss bereits seit dem 1. November 2015 eine Vermieterbescheinigung ausstellen. Bei Versäumnis droht ein Bußgeld. Rauchwarnmelder sind jetzt außer in Berlin und Brandenburg in allen Bundesländern Pflicht.

**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 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:** Stiftung Warentest, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Finanzpartner.de, Deloitte Property, DDIV, Verbraucherzentrale, immowelt.de, immobilenscout24.de, Techem, Robert Bosch Stiftung, Bundesbauministerium, BGH, Haus & Grund, Bethge & Partner, Mieterbund, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Technische Universität Dresden, Nielsen Company, Bildquellen: flickr.com, pixelio.de  
**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

S. 26 zur Vorgängernorm des § 11 VerbrKrG). Der Gesetzgeber wollte damit die Schadensberechnungsmöglichkeiten einer einfachen und praktikablen Neuregelung zuführen. Zugleich sollte mit der Festlegung der Höhe des Verzugszinses auch dem Verbraucher die Möglichkeit gegeben werden, die Höhe der Mehraufwendungen im Verzugsfall selbst zu berechnen. Dieses Ziel der (Prozess-)Vereinfachung würde indes nicht erreicht, wenn der Darlehensgeber anstelle der einfachen Verzugszinsberechnung auf die im Zeitpunkt der Wirksamkeit der Kündigung bestehenden Zahlungsrückstände eine Vorfälligkeitsentschädigung beanspruchen könnte. Vor allem aber würde bei Zubilligung einer Vorfälligkeitsentschädigung, die im Ausgangspunkt auf dem Vertragszins beruht, das vornehmliche Ziel des Gesetzgebers, einen Rückgriff auf den Vertragszins für die Schadensberechnung nach Wirksamwerden der Kündigung grundsätzlich auszuschließen, verfehlt.

Soweit damit – was bereits gegen die Vorgängerregelung eingewendet worden ist – für den Bereich des Verbraucherdarlehensgeschäfts eine Besserstellung des vertragsbrüchigen gegenüber dem vertragstreuen Schuldner verbunden sein sollte, hat der Gesetzgeber dies bewusst

in Kauf genommen, indem er bei Überführung des § 11 VerbrKrG in das Bürgerliche Gesetzbuch durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz zu einer Änderung der Rechtslage keinen Anlass gesehen hat, sondern ganz im Gegenteil den Anwendungsbereich des § 497 Abs. 1 BGB sogar noch auf Immobiliendarlehensverträge ausgedehnt hat.

\* § 497 BGB in der bis zum 10. Juni 2010 geltenden Fassung  
 (1) Soweit der Darlehensnehmer mit Zahlungen, die er auf Grund des Verbraucherdarlehensvertrags schuldet, in Verzug kommt, hat er den geschuldeten Betrag nach § 288 Abs. 1 zu verzinsen; dies gilt nicht für Immobiliendarlehensverträge. Bei diesen Verträgen beträgt der Verzugszinsatz für das Jahr zweieinhalb Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Im Einzelfall kann der Darlehensgeber einen höheren oder der Darlehensnehmer einen niedrigeren Schaden nachweisen.

Urteil vom 19. Januar 2016 – XI ZR 103/15.

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs

**Anmerkung:** Eine dem § 497 Abs. 1 BGB in der bisherigen Fassung entsprechende Regelung findet sich heute in § 503 Abs. 2 BGB.

**Beste Aussichten für Immobilieninteressenten**

**Die Mieten und Preise für Immobilien sind in Deutschland – gemessen an Städten in den europäischen Nachbarstaaten – noch relativ niedrig.**

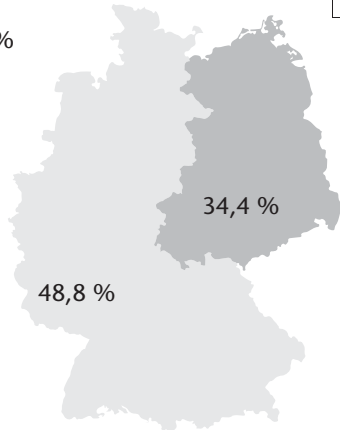
Wohnen ist in Deutschland spürbar teurer geworden. Urbane Regionen und Universitätsstädte sind von den Miet- und Preissteigerungen besonders betroffen. An der Spitze des nationalen Städterankings steht München vor Hamburg, Frankfurt und Berlin. Laut Deloitte Property Index ist der deutsche Immobilienmarkt stabil. Der starke Zuzug in die Städte ist jedoch eine besondere Herausforderung. Im europäischen Vergleich sind – anders als in Deutschland – meistens die Hauptstädte am teuersten. Ein Quadratmeter Wohneigentum kostet in Londons Zentrum derzeit 14.089 Euro, in der Pariser Innenstadt sind es immerhin noch 10.266 Euro. München führt das Städteranking in Deutschland klar mit 6.300 Euro an und liegt drei Plätze vor Berlin, wo ein Quadratmeter Wohnfläche in einem Neubauprojekt 3.400 Euro kostet.

## Unterschiedlich verteilt: Wohneigentum

Die Wohneigentumsquote bezeichnet den Anteil der Haushalte, die in selbst genutztem Wohneigentum leben, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Eigentumswohnungen. Die Wohneigentumsquote unterscheidet sich zwischen Ost- und Westdeutschland und variiert von Bundesland zu Bundesland.

Deutschland

45,7 %



Bundesländer

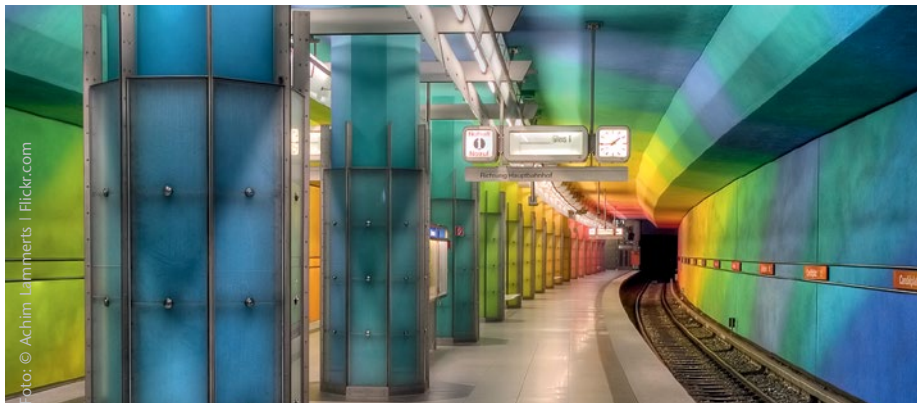
Saarland	63,7 %
Rheinland-Pfalz	58,0 %
Niedersachsen	54,5 %
Baden-Württemberg	52,8 %
Bayern	51,0 %
Schleswig-Holstein	49,7 %
Hessen	47,3 %
Brandenburg	46,2 %
Thüringen	45,5 %
Nordrhein-Westfalen	43,0 %
Sachsen-Anhalt	42,7 %
Bremen	37,2 %
Mecklenburg-Vorpommern	37,0 %
Sachsen	33,7 %
Berlin	14,9 %
Hamburg	11,6 %

Quelle: ifs-staedtebauinstitut.de, Statistisches Bundesamt, Mikrozensus Zusatzerhebung

## Mietpreisbremse noch gewöhnungsbedürftig

Die Mietpreisbremse gilt inzwischen in fast 300 deutschen Städten und Gemeinden. Dort dürfen Vermieter nur noch höchstens 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn sie eine Wohnung neu vermieten. Verunsicherung herrscht, wenn es keinen Mietspiegel gibt – wie beispielsweise in Bremen. Test.de gibt Auskunft, in welchen Gemeinden die neue Mieterschutzvorschrift gilt, wo es einen Mietspiegel gibt, oder informiert anderenfalls darüber, wie Mieter und Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete herausfinden können.

## Niedrige Benzinpreise – mehr Fernpendler



Das dritte Jahr in Folge sind die Diesel- und Benzinpreise gesunken. Im Dezember 2015 kostete ein Liter Super E10 im Monatsschnitt rund 1,23 Euro, Diesel knapp 1,03 Euro pro Liter. Der Ölpreis liegt mittlerweile auf einem Elftjahrestief, und für 2016 zeichnet sich keine Umkehr dieses Abwärtstrends ab. Immer mehr Beschäftigte pendeln auch deshalb in die großen Städte in Deutschland. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die einen einfachen Arbeitsweg von mehr als 150 Kilometern zurücklegen, ist zwischen 2003 und 2013 von einer Million auf 1,2 Millionen Menschen gestiegen. Das Auto bleibt für viele Pendler das bevorzugte Verkehrsmittel. 65 Prozent aller Pendler nutzen den Pkw für den Weg zur Arbeit.

## Wer darf das Grundbuch einsehen?

Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft besitzen kein unbeschränktes Einsichtsrecht in die Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblätter ihrer Miteigentümer. Das wurde durch zwei oberlandesgerichtliche Entscheidungen (OLG München, 09.10.2015, 34 Wx 184/15; OLG Berlin, 03.04.2014, 1 W 83/14) nochmals unterstrichen, in denen es um Streitigkeiten unter Eigentümern ging. Grundsätzlich ist jedem die Einsicht in das Grundbuch gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

Der Antragsteller muss sachliche Gründe vortragen, welche die Verfolgung unberechtigter Zwecke oder bloßer Neugier ausschließen. Der Wohnungsverwalter hat ein Einsichtsrecht in das Wohnungsgrundbuch, zum Beispiel um bei rückständigen Wohngeldzahlungen die Verfolgung der Ansprüche zu sichern. Auch publizistisch tätigen Medien ist die Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten erlaubt, wenn sie sich auf die vorbereitende Recherche im Rahmen einer Veröffentlichung bezieht.

## Aus Kellergeschoss kann bei Unterteilung kein Wohnraum werden

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, sein Wohnungseigentum in mehrere selbständige Wohnungseigentumsrechte zu unterteilen und aus der bisherigen Raumeinheit mehrere, wiederum in sich abgeschlossenen Raumeinheiten zu bilden wenn der Status der übrigen Eigentümer, so unter anderem auch deren Stimmrechte, nicht verändert werden. Grundsätzlich bedarf eine solche Unterteilung von Wohnungseigentum und die nachfolgende Veräußerung nicht der Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer.

Etwas anderes gilt allerdings für den Fall, dass durch die Aufteilung die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten verändert wird. Dazu ist eine Änderung der Teilungserklärung erforderlich, die der Zustimmung aller Eigentümer und grundbuchrechtlich deren Bewilligung bedarf (BGH, Urteil vom 4.12.2014, V ZB /13). Im vorliegenden Fall hatte der Eigentümer ohne die erforderliche Zustimmung seine gemäß Teilungserklärung aus einer „Wohnung“ im Kellergeschoss und zugehörige „Kellerräumen“ im „Untergeschoss“ bestehende Einheit in zwei „Wohneinheiten“ unterteilt.

## Jahresabrechnung muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen

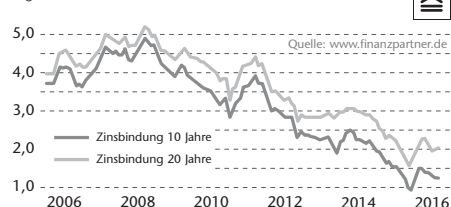
Der Verwalter hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG jeweils für ein Kalenderjahr eine Abrechnung aufzustellen, über die die Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen. Diese Abrechnung muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Andernfalls ist sie nach Anfechtung für ungültig zu erklären (AG München, Urteil vom 25.11.2015, 485 C 30059/14 WEG). Grundsätzlich Voraussetzung ist, dass die Abrechnung übersichtlich und aus sich heraus nachvollziehbar ist. Sie muss eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in dem betreffenden Kalender- oder Wirtschaftsjahr enthalten. Sie ist keine Gewinn- und Verlustrechnung und keine Bilanz. Sie ist eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung, in der die tatsächlichen Beträge einander gegenübergestellt werden müssen. Dazu zählen auch entsprechende Angaben über die Höhe der gebildeten Instandhaltungsrückstellung. Die Abrechnung muss zudem so erstellt werden, dass jeder Wohnungseigentümer sie ohne Hinzuziehung von Fachleuten überprüfen kann und ihn in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen. Vollständig ist eine Jahresabrechnung im Übrigen erst dann, wenn neben der Gesamt- und Einzelabrechnung auch der Stand und die Entwicklung der für die Gemeinschaft geführten Konten ausgewiesen ist.

## Zinsentwicklung mit gegensätzlichen Tendenzen

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzt seit Monaten auf eine lockere Geldpolitik und hält die Leitzinsen auf historisch niedrigem Niveau, während in den USA mit der Leitzinserhöhung die Zinswende eingeläutet wurde. In diesem Spannungsfeld erwarten Analysten kurzfristig Zinsschwankungen, insgesamt aber in diesem Jahr noch gute Finanzierungsbedingungen.

### Zinsentwicklung in zehn Jahren

Angaben in Prozent



## Anziehungspunkt Großstadt



Die Vorzüge einer Großstadt sind vielseitig: Kino oder Theater sind nur wenige Minuten entfernt, der Supermarkt hat mindestens bis 20 Uhr geöffnet und die öffentlichen Verkehrsmittel sind praktisch.

Die überwiegende Mehrheit der Bewohner von Großstädten fühlt sich wohl in der Stadt. Ein großes Plus sind die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und das ausgewogene Kulturangebot. 95 Prozent der Großstädter sind glücklich mit den Einkaufsmöglichkeiten und Ladenöffnungszeiten, mit der medizinischen Versorgung sind 94 Prozent zufrieden, mit den Bildungsmöglichkeiten 91 Prozent, mit dem öffentlichen Personennahverkehr 90 Prozent, mit dem Freizeit- und Kulturangebot 89 Prozent, mit dem Nachtleben 82 Prozent, mit den Möglichkeiten der Kinderbetreuung 81 Prozent und mit den Betreuungsmöglichkeiten im Alter 80 Prozent. Insgesamt bevorzugen 89 Prozent das Leben in der Großstadt, aber jeder zehnte Großstädter möchte lieber in einer Kleinstadt oder auf dem Land wohnen, lautet das Ergebnis einer Studie von immowelt.de. Diese Stadtbewohner empfinden ihre Stadt als zu eng, zu laut und die Wohnungen als zu teuer.

## Was ist denn eigentlich die „tatsächliche“ Wohnfläche?

In Streitfällen vor Gericht geht es oft um die Berechnungsgrundlage für einen geltend gemachten Anspruch, zum Beispiel bei Mieterhöhungen oder der Umlage von Heiz- oder Betriebskosten. Die Regierungskoalition will daher festschreiben, dass nur die „tatsächliche“ Wohn- und Nutzfläche als Grundlage dienen sollte. Dieser Begriff bereitet allerdings in der Praxis Probleme, denn die Vorschriften zur Wohnflächenberechnung sind kompliziert. Deshalb hat Haus und Grund einen Test gestartet und jeweils eine Doppelhaushälfte sowie eine Altbauwohnung von Fachleuten vermessen lassen. Dabei zeigten sich erhebliche Messdifferenzen und handwerkliche Fehler. Die Vermessung einer Wohnung durch drei Experten kam zu drei Ergebnissen mit bis zu 16 Prozent Abweichung. Fazit: Mit einer gewissen Toleranz müssen alle Vertragspartner – Mieter, Vermieter, Käufer und Verkäufer – notwendigerweise rechnen. Daran können auch politische Parteien nichts ändern.

## Keine Teilnahmepflicht für Wohnungseigentümerversammlung

Grundsätzlich besteht keine Verpflichtung der Wohnungseigentümer, an den Versammlungen teilzunehmen bzw. bei Erscheinen bis zum Versammlungsende beizuwohnen.

Verlässt nun ein Wohnungseigentümer die Versammlung vorzeitig und führt dies zu deren Beschlussunfähigkeit, ist er dennoch nicht gehindert, die Versammlungsbeschlüsse, die nach seinem Weggang gefasst wurden wegen Beschlussunfähigkeit anzufechten, obwohl sie durch ihn verursacht worden war. Ein treuwidriges Verhalten kann ihm nicht entgegengehalten werden.

AG Neumarkt, Urteil vom 20.8.2015, 4 C 5/14