



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de



Liebe
Leserin,
lieber Leser,

die VOW befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Expandieren heißt für uns, insbesondere durch die Kombination von Größe, Leistungsfähigkeit und vernünftigen Preisen unseren Kunden einen optimierten Service zu bieten.

Über unser sich im Zuge des Wachstums ständig erweiterndes Netzwerk haben wir Verbindung zu einer Vielzahl von Unternehmen. Dadurch finden wir schnell die preiswerteste Lösung für unsere Eigentümer, sei es bei der Beauftragung von Handwerkern, den Versicherungsprämien und Zinskonditionen sowie den Wartungsgebühren. Die Preisvorteile geben wir ungemindert an unsere Kunden weiter. Vernünftige Preise sind eine Herausforderung für uns. Dies gilt auch für unsere Vergütung.

Im Rahmen unseres weiteren Wachstums bieten wir zudem zusätzliche Dienstleistungen an, wie im Bereich Technik, Energie und Kapitalanlagen.

Die strategische Steuerung der zur Unternehmensgruppe nunmehr gehörenden sieben Gesellschaften erfolgt durch die VOW Real Estate AG, deren Vorstandsvorsitzender ich geworden bin.

Im Rahmen unserer erweiterten Aktivitäten bleibt die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften auch zukünftig ein wichtiger Bereich innerhalb der Unternehmensgruppe.

Gestatten Sie mir zum Schluss noch einen organisatorischen Hinweis.

Die redaktionelle Betreuung des Newsletters wird ab 2008 von Thomas Traub, Geschäftsführer der VOW Immobilienmanagement GmbH, übernommen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr
Dietmar Bosse

Vorsitzender der Geschäftsführung

Verwaltungsbeiräte informierten sich

Gute Resonanz auf VOW Workshop.

Mit ihren Workshops für Verwaltungsbeiräte hat die VOW seit 1996 eine Plattform für Informationen, Diskussionen und Meinungs austausch geschaffen, die mittlerweile zu einer festen Einrichtung geworden ist und von den Interessenvertretern der Eigentümergemeinschaften gern genutzt wird.

Die VOW hatte zu ihrem 9. Workshop wieder in den kleinen Saal der Stadthalle Braunschweig eingeladen. Dietmar Bosse begrüßte die Beiräte und stellte zunächst die neu entstandene Unternehmensgruppe vor. Trotz des erweiterten Angebots geht es laut Bosse der VOW neben der Erweiterung des Leistungsangebotes auch zukünftig insbesondere um die Kundennähe und die Zufriedenheit der betreuten Eigentümer. Bosse sieht die Kunden der VOW unverändert als ihr wertvollstes Gut. Eine optimierte Kundenbetreuung bleibt deshalb das wesentliche Ziel der Unternehmensgruppe.



Dietmar Bosse, Dr. Matthias Löffler
und Thomas Traub (v. L.)

Über die Änderungen zum Wohnungseigentumsgesetz referierte Dr. Matthias Löffler, Richter am Amtsgericht Hannover. Insbesondere ging Dr. Löffler auf die Beschlussammlung ein sowie auf die neuen Regelungen bei Beschlussfassungen, die es Eigentümergemeinschaften erleichtern, z. B. Kostenverteilerschlüssel zu ändern oder Instandhaltungsmaßnahmen zu beschließen. Die anschlie-



Carsten Raabe,
Geschäftsführer
VOW Facility
Management GmbH

ßenden Fragen zeigten, wie wichtig die Erläuterungen der Novellierung für die Beiräte waren, damit sie ihre Aufgaben entsprechend wahrnehmen können. Über die von den Verwaltern seit 01.07.2007 zu führende Beschlussfassung referierte Thomas Traub, Geschäftsführer der VOW. Er machte deutlich, dass die Verwalter gefordert sind, hierauf ein besonderes Augenmerk zu richten. Der Gesetzgeber hat der Beschlussammlung große Bedeutung eingeräumt. Traub stellte vor, wie die VOW ihre Beschlussammlung für die einzelnen Eigentümergemeinschaften aufgebaut hat. In absehbarer Zeit sollen die Eigentümer via Internet Zugriff darauf haben.

Klimawandel und Senkung der Energiekosten sind vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung besonders ernst zu nehmende Themen. Dies machte Carsten Raabe, Geschäftsführer der VOW Facility Management GmbH, mit seinen Ausführungen deutlich. Die VOW hat dafür eigene Konzepte entwickelt. Neben besonderen Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten bietet die VOW zukünftig das Wärmecontracting an, das Eigentümer finanziell erheblich entlastet.

Umfassend erläuterte Raabe den Inhalt der gesetzlich geregelten Energieausweise. Aus seiner Sicht wird der energetische Zustand der Gebäude die Vermiet- und Verkaufbarkeit von Wohnungen zukünftig beeinflussen.

Förderung regenerativer Energien reformiert

Die Stromerzeugung mittels alternativer Energien gilt häufig immer noch als zu teuer. Die Preise hängen allerdings weniger von den tatsächlichen Kosten der Energieerzeugung, als von gesetzlich geregelten Einspeisevergütungen ab. Hilfsmittel des Gesetzgebers für die schwierige Gratwanderung zwischen Investitionsanreizen und erschwinglichen Energiepreisen ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Der Bundesrat hat Ende Juni 2007 einer Reform dieses Gesetzes zugestimmt. Danach werden bei der Windkraft besonders „windige“ Standorte nun stärker und Neuanlagen an ungünstigen Orten gar nicht mehr gefördert. Die Vergütung für Strom aus Solaranlagen auf Gebäuden wird ebenso erhöht wie die Vergütungen für Strom aus Biomasse und Erdwärme. Es werden Degressionssätze eingeführt, die an die Effizienz der jeweiligen Anlagen gekoppelt sind. Der Bundesverband Erneuerbare Energie begrüßte die Reform und erwartet erhebliche Investitionen.

Instandhaltungsbedarf gibt es fast immer

Die Bausachverständigen vom DEKRA haben in ihren zwei neuen Gutachten (Bauzustandsbericht 2007 und Bau-schadensbericht 2007) festgestellt, dass es bei fast jeder Wohnung in Deutschland einen Instandhaltungsbedarf gibt, jedenfalls rein rechnerisch. Die hier bewerteten Wohngebäude wurden dabei in vier Altersklassen unterteilt.

- Wohnungen Baujahr vor 1950
= Instandhaltungsstau : 193 Euro/m²
- Wohnungen zwischen 1950 und 1970
= Instandhaltungsstau : 149 Euro/m²
- Wohnungen zwischen 1970 und 1990
= Instandhaltungsstau : 95 Euro/m²
- Wohnungen Baujahr nach 1990
= Instandhaltungsstau : 49 Euro/m²



Die Sachverständigen haben hier alle nötigen Aufwendungen erfasst, die nötig sind, um eine Wohnung zum einen gebrauchsfähig zu machen und zum anderen dem derzeitigen Standard anzupassen bzw. auszustatten. Für viele Beobachter ist der Wert für die jungen Wohnungen überraschend hoch – wobei die Werte für die Oldies im Gegenzug als niedrig angesehen werden. Beachtet werden muss auch, dass hier Objekte, die vor einer Nutzung total umgebaut und saniert werden mussten, in die Berechnung eingeflossen sind.

Immobilienmärkte weiter im Aufschwung

Der Aufschwung in Deutschland wirkt sich auch auf die Immobilienmärkte aus. In Ost und West ist auf fast allen Teilmärkten eine zunehmende Belegung und ein stabiles Preisniveau festzustellen. Die jährliche Immobilienmarktanalyse IMA des Hamburger Gewos-Instituts prognostiziert für 2007 ein Transaktionsvolumen der Wohn- und Gewerbeimmobilien von 155,7 Milliarden Euro in Gesamtdeutschland. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich somit ein Umsatzplus von 3,3 %. Damit scheint der Immobilienmarkt die schwachen Ergebnisse aus den Jahren 2003 und 2004 bewältigt und zugleich das Hoch des Jahres 1998 leicht überholt zu haben. Für das Jahr 2008 erwartet Gewos eine weitere positive Entwicklung mit einer Verfestigung der Ergebnisse bei rund 158,6 Milliarden Euro.

Höhere Mieten, Zinsen und Immobilienpreise?



Arbeits-, Hypotheken- und Immobilienmarkt hängen eng zusammen. Die Mieten werden von weiteren regionalen Bedingungen beeinflusst, beispielsweise, wie in Leipzig, von der Attraktivität einer Stadt für Studenten oder der Entstehung von Arbeitsplätzen.

Die künftige Entwicklung der Zinsen ist neben der Leitzinspolitik der Zentralbanken auch davon abhängig, wie lange die Hypothekenkrise in den USA andauert. Mittelfristig sollte man mit Steigerungen rechnen, insbesondere bei längerfristigen Finanzierungen. Anhebungen der Leitzinssätze durch die Deutsche Bundesbank wie im Juli 2007 führen grundsätzlich zu einem Anstieg der Mieten, da die Finanzierungskosten für Vermieter steigen. Dieser Effekt tritt zeitverzögert ein,

da bestehende Mietverhältnisse erst nach und nach angepasst werden. Auswirkungen hat auch der Arbeitsmarkt: Mit einer Verringerung der Arbeitslosenquote steigt die Nachfrage nach Wohnungen mit höherem Standard. Auch Bauen wird teurer: Im dritten Quartal 2007 war der Baupreisindex um 7 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum, unter anderem wegen der Preissteigerungen bei Baumaterial.

Hypothekenkrise in den USA

Die Hypothekenkrise in den USA wirkt sich auf Europa aus. Bundeswirtschaftsminister Glos hat kürzlich darauf hingewiesen, dass die Krise zusammen mit dem steigenden Euro und dem hohen Ölpreis auf Grund der engen Verknüpfung der Finanzmärkte auch die deutsche Wirtschaft stärker und schneller als in früheren Zeiten beeinflussen könnte. Bankverbandspräsident Klaus-Peter Müller sieht die Lage positiver und rechnet zu den Quartals- bzw. Jahresabschlüssen im November oder jedenfalls im März damit, dass die Krise ausgestanden und das Vertrauen der Anleger zurückgewonnen ist. Hoffnung geben die letzten Konjunkturdaten aus den USA: Der Dow-Jones-Index der Standardwerte erlebte am Freitag, 5.10.2007 ein Rekordhoch von 14.066 Punkten. Auch andere Indezähler zeigten Höhenflüge. Erste Wirtschaftsexperten sehen hier bereits die Vorzeichen auf eine Überwindung der Krise.

WEG

Verteilung der Verfahrenskosten nach Miteigentumsanteilen

In der Rechtsprechung war strittig, nach welchem Schlüssel die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG auf die kostentragungspflichtigen Wohnungseigentümer zu verteilen sind. Nach der Vorschrift des § 16 Abs. 5 WEG a.F. sind die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG ausdrücklich von der gesetzlichen Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen ausgenommen. In welchem Verhältnis die Wohnungseigentümer zu beteiligen sind, ergibt sich aus dieser Regelung nicht. Sie ergibt sich auch nicht aus § 47 WEG a.F., wonach nur die Erstattungspflicht im Prozessverhältnis der beteiligten Parteien, nicht jedoch die Kostenverteilung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer geregelt ist. Soweit das Gericht eine Kostenersatzung anordnet oder von einer solchen Anordnung absieht, ist diese Entscheidung auch für die Verteilung im Innenverhältnis maßgebend. Insofern ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen lediglich, dass die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG nur auf die Eigentümer umgelegt werden dürfen, die sie gemäß § 47 WEG a.F. zu tragen haben.

Der BGH hat nunmehr im Anschluss an die vorherrschende Meinung entschieden, dass die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG im Innenverhältnis nicht nach Köpfen, sondern im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Eigentümer zu verteilen sind, die sie gemäß § 47 WEG a.F. zu tragen haben (BGH, Beschluss vom 15. März 2007, V ZB 1/06, DWE 2007, 56). Ist allerdings in einer Gemeinschaftsordnung geregelt, dass die „Verwaltungskosten“ nach Eigentumseinheiten umzulegen sind, gilt dieser Verteilungsmaßstab auch für die Verteilung der Rechtsverfolgungskosten aus Streitigkeiten der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis.

Impressum

Grabener Verlag, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2007

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener vi.S.d.P., Hans-Jörg Werth, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, VdPB, AMG I Hamburg, Grabener-Verlag, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt, Globus Info., LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs-Berlin, BMVBW, BMWi, BvBF, IMK, Stiftung Warentest, IVD

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag

Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Dietmar Bosse
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

WEG

Keine Hausgeldnachzahlung bei Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft

Ein ausgeschiedener Wohnungseigentümer muss dann kein Hausgeld nachzahlen, wenn ein Wirtschaftsplan über die vor seinem Ausscheiden zu leistenden Hausgeldvorschüsse nicht beschlossen wurde und die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung der fraglichen Zeiträume nach dem Ausscheiden des Wohnungseigentümers liegt, so das OLG München. Der Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung der sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlungsbeträge wurde abgewiesen, denn allein aufgrund der Regelung in § 16 Abs. 2 WEG sei ein Wohnungseigentümer noch nicht zur Zahlung von Hausgeld oder Nachzahlungen aus Jahresabrechnungen verpflichtet. Hierfür bedürfe es regelmäßig eines Beschlusses. Außerdem müsse der Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung und dem Fälligkeitszeitpunkt noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein.

Fundstelle: OLG München, Beschluss vom 24. Mai 2007, 24 Wx 27/07

Praxistipp Da die Leistungspflicht eines jeden Wohnungseigentümers für Hausgeld und die übrigen Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums regelmäßig erst durch Beschluss begründet wird, ist dringend anzuraten, in jedem Falle einen Wirtschaftsplan zu beschließen. Das wird bei erstmaliger Übernahme einer Wohnungseigentümergeinschaft oder in kleineren Gemeinschaften, die sich häufig selbst verwalten, manches Mal übersehen. Es werden dann so genannte vorläufige Wirtschaftspläne aufgestellt, ohne hierüber zu beschließen. Zahlt ein Eigentümer allerdings nicht, könnte das Hausgeld von diesem mangels Fälligkeit nicht eingefordert werden. Versäumt die Gemeinschaft dann auch noch, kurzfristig nach Ablauf des Wirtschaftsjahres zumindest die Jahresabrechnung zu beschließen und scheidet der fragliche Wohnungseigentümer noch vor Beschlussfassung über die Jahresabrechnung aus, muss er keinerlei Hausgeld zahlen. Übersieht ein Verwalter diese Tatsachen, dürfte er für den Ausfall haften.

WEG

Die Hürden der ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter die Gesamtkosten der einzelnen Kostenarten mitgeteilt werden. Dies umfasst auch etwaige nichtumlagefähige Anteile, die vorab abgesetzt werden, so der BGH in seinem Urteil vom 14. Februar 2007. Es genüge nicht, die bereits bereinigten Kosten mitzuteilen. Für den Mieter müsse ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind. Sollte dies dem Mieter nicht möglich sein, so ist die Abrechnung nicht nur inhaltlich, sondern sogar formell fehlerhaft mit der Folge, dass eine Korrektur nur innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB möglich ist, so das Gericht.

Fundstelle: BGH, Urteil vom 14. Februar 2007, VIII ZR 1/06

Praxistipp Da der Mangel nicht die gesamte Abrechnung betrifft, sind nach dem BGH zwar nur die fehlerhaften Kostenpositionen herauszurechnen. Das hilft dem Vermieter aber wenig, wenn sich nach Korrektur möglicherweise kein Abrechnungssaldo mehr ergibt. Bei der Erstellung der Abrechnung sollte der Vermieter/Verwalter daher aufgrund der fortwährend steigenden Anforderungen, die die Rechtsprechung entwickelt, immer darauf achten, dass die Darstellungen und Berechnungen für den Mieter vollständig nachvollziehbar und überprüfbar sind.



Foto: Grabener Verlag

Einsichtsrecht auch in fremde Einzelabrechnungen

Das Oberlandesgericht München hat entschieden, dass Wohnungseigentümer ein Recht auf Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen haben und zwar einschließlich der Einzelabrechnungen aller anderen Wohnungseigentümer. Dagegen sprechen nach Ansicht der Münchner Richter auch keine datenschutzrechtlichen Einschränkungen. Wird das Einsichtsrecht in Form von Kopien begehrt, hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen jedoch die Kopierkosten zu zahlen.

Fundstelle: OLG München, Beschluss vom 9. März 2007, 32 Wx 177/06, WuM 2007, 215

Praxistipp Es kommt immer wieder vor, dass Verwalter die Einsichtnahme in die Einzelabrechnungen anderer Wohnungseigentümer verweigern. Es entspricht jedoch herrschender Meinung, dass ein solches (Kontroll-)Recht der Wohnungseigentümer besteht. Andernfalls haben diese keine Möglichkeit zu prüfen, ob die Abrechnung tatsächlich richtig ist.

Erbschaftssteuerreform: der aktuelle Stand



Foto: Grabener Verlag

Freibeträge für nahe Angehörige steigen

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts (Az. 1 BvL 10/02) ist die Regierung aufgefordert die Erbschaftsteuer bis Ende 2008 so zu gestalten, dass Immobilien und Betriebsvermögen nach ihrem Verkehrswert bewertet werden. Die Koalitionspartner haben sich jetzt auf eine gemeinsame Linie geeinigt: Immobilien sollen höher bewertet werden, im Gegenzug steigen die Freibeträge in der engeren Familie. Nichteheliche Lebenspartner bekommen den gleichen Freibetrag wie Ehepartner, sollen jedoch beim Tarif wie Fremde behandelt werden. Der Tarif für entfernte Verwandte steht noch nicht fest. Für vermietete Immobilien soll ein Bewertungsabschlag gelten, Unternehmenserben sollen nach dem Abschmelzmodell ihre Erbschaftsteuer schmälern können.

BGH kippt Endrenovierungsklausel

Der BGH hat am 12. September 2007 entschieden, dass eine isolierte, formularmäßige Endrenovierungsklausel in Wohnraummietverträgen auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unwirksam sei. Sie benachteilige den Mieter unangemessen, da sie den Mieter verpflichte, die Wohnung unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben.

Fundstelle: BGH, Urteil vom 12.7.2007, VIII ZR 316/06

Kommentar Der BGH bleibt mit dem Urteil seiner Linie treu. Enthält der Mietvertrag eine isolierte Klausel, die den Mieter (unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung) zur Endrenovierung verpflichtet, muss der Mieter keine Schönheitsreparaturen ausführen.



Foto: Pixello - magicipen

Die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen führt zwischen Mieter und Vermieter oft zu Streit

Kleinkredit per Internet?

Im Internet beginnt sich ein neues Geschäftsmodell zu etablieren: Die Kreditvermittlung zwischen Privatleuten. Onlinebörsen bringen registrierte Kreditgeber und Kreditnehmer zusammen. Die Kundenzahl der jungen Unternehmen soll bereits fünfstellig sein. Allerdings werden nur Kleinkredite zwischen 500 und 10.000 Euro vermittelt. Die Laufzeit liegt pauschal bei drei Jahren. Der Kreditnehmer kann seinen Wunschzinssatz angeben. Einige Anbieter verlangen ein Prozent Provision bei Vermittlung, andere eine Registrierungsgebühr von knapp 10 Euro. Vorteil derartiger Angebote sind geringe Zinssätze und schnelle Verfügbarkeit. Verbraucherschützer sehen jedoch auch Nachteile: Sie zweifeln am seriösen Umgang mit persönlichen Daten und sehen ein hohes Kreditausfallrisiko. Auch im Internet setzt ein Kredit jedoch oft Schufa-Auskunft, Einkommensnachweis und Sicherheiten voraus.

Wärme-Contracting immer beliebter

Das Wärme-Contracting, also die Auslagerung der Heizenergieversorgung auf einen externen Anbieter, der eine zentrale Heizanlage errichtet, unterhält und mit den Mietern abrechnet, wird immer beliebter. Nicht nur die Wohnungswirtschaft, auch öffentliche Einrichtungen und Betriebe versorgen sich zunehmend über Contracting. Dabei werden nicht nur Öl- und Gasheizungssysteme nachgefragt, sondern auch alternative Heizkonzepte. Kombinationen herkömmlicher Energieträger mit Solarenergie,

Holzpellettheizungen oder Erdwärme können Kosten senken. Vor dem Vertragsabschluss lohnt sich ein Vergleich der Anbieter, da das Dienstleistungsangebot unterschiedlich ist. Oft können Leistungen wie 24-Stunden-Service, Fernüberwachung der Anlagen, Energie-Controlling und Inkasso in Anspruch genommen werden. Rechtlich empfiehlt es sich, die Möglichkeit einer Umstellung auf Wärme-Contracting im Mietvertrag festzuhalten.

Absatzfähige Zweitwohnung

Der Bundesfinanzhof hat zwei Grundsatzurteile zur doppelten Haushaltsführung gefällt (Az. VI R 10/06; VI R 23/05). Danach können Arbeitnehmer die Kosten für eine Zweitwohnung am Arbeitsort nur noch bis zu einer Wohnungsgröße bis 60 m² von der Steuer absetzen. Zweites Kriterium ist die Einhaltung der ortsüblichen Miete. Der Steuerabzug soll so auf den notwendigen Mehraufwand beschränkt werden. Eine verbindliche Höchstgrenze wollten die Richter wegen des unterschiedlichen Mietniveaus an unterschiedlichen Orten nicht festlegen. Als Zweitwohnung gilt generell jede Unterkunft, in der Arbeitnehmer übernachten können – eine Mietwohnung genauso wie eine Eigentumswohnung.