



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... das Jahr 2011
geht zu Ende

mit im Voraus nicht
absehbaren Entwicklungen.

Die immer noch nicht gelöste Finanz-
krise in Europa verbunden mit zum Teil
abstrusem Aktionismus der Akteure, das
verheerende Erdbeben in Japan mit der
Atomkatastrophe von Fukushima sowie
der zunehmende Verdross der Bevölke-
rung gegenüber dem Realitätsverlust
vieler Politiker in Bezug auf den notwen-
digen Focus wirklich wichtiger Punkte,
die die Bürger bewegen bleiben in
negativer Erinnerung.

Positiv haften bleiben der hoffentlich
demokratische Wandel in der arabischen
Welt, die seit Jahren sinkende Arbeits-
losenquote in der Bundesrepublik, die
gestiegene Bereitschaft der Bürger, ge-
gen Willkür und andere „Schildbürger-
streiche“ auf die Straße zu gehen und
zu demonstrieren, sowie ein gestiegenes
Umweltbewusstsein, das auch die Ein-
sicht in die Notwendigkeit zum nach-
haltigen Einsparen von Energie – insbe-
sondere in Gebäuden – beinhaltet.

Für das kommende Jahr haben wir uns
wieder zum Ziel gesetzt, Ihre Ansprüche
an uns mit viel Engagement und Profes-
sionalität zu erfüllen und auf diese Weise
zum gegenseitigen Nutzen beizutragen.
Für das ablaufende Jahr möchten wir uns
als Geschäftsführung auch im Namen
aller Mitarbeiter für die vertrauensvolle
Zusammenarbeit bedanken.

Wir blicken mit Freude und Zuversicht der
anstehenden Weihnachtszeit und dem
Jahreswechsel entgegen 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



Zensus 2011 – Es ist vollbracht

Eine schwierige und zeitaufwendige Aufgabe für den Verwalter ist beendet

Bereits in der Ausgabe 4/2010 haben
wir Sie ausführlich über die vom Gesetz-
geber in die Wege geleitete Gebäude-
und Wohnungserhebung zum Stichtag
09.05.2011 informiert. Es wurden 6
Gebäudemerkmale sowie weitere 9 Woh-
nungsmerkmale seitens der statistischen
Landesämter (LAS) abgefragt. Im Vorfeld
waren zusätzlich alle Namen und An-
schriften der Eigentümer an vorbezeich-
nete LAS zu übermitteln.

Um diese vom Gesetzgeber an die Ver-
walter delegierte Aufgabe zu bewältigen,
haben wir eine Mitarbeiterin beginnend
seit September 2010 mit der Vorbereitung,
Datenerfassung, -eingabe, -pflege und
-übermittlung sowie der Nachbereitung
zuerst in Teilzeit, später – im Zeitraum
von Februar 2011 bis Mitte Mai 2011
– fast in Vollzeit abgestellt. Um für die
Verwaltungen den Arbeitsaufwand zu
erleichtern, hat das Statistische Bundes-
amt das Programm „eSTATISTIK.core“
entwickelt. Dadurch sollte u. a. die Über-
tragung der Daten einigermaßen effizient
vorgenommen werden können. Die Vo-
raussetzungen dafür, dass die zum Einsatz
kommenden wohnungswirtschaftlichen
EDV-Systeme der Verwalter auch die festen
Vorgaben des Statistischen Bundesamtes
in Bezug auf den Aufbau und die Über-
mittlung der Daten erfüllten, konnten
natürlich erst durch kostenpflichtige Son-
derprogrammierungen realisiert werden.
Im März 2011 fand dann eine General-
probe statt. Nach Auswertung durch die
LAS waren diverse Anpassungen erfor-
derlich. Des Weiteren mussten für den
Stichtag 09.05.2011 nochmals alle Eigen-
tümer- und Mieterdaten überprüft und
erforderlichenfalls aktualisiert werden
(z. B. dann, wenn in der Zwischenzeit
ein Eigentümer- und/oder Mieterwechsel
stattgefunden hatte).

Ungefähr von Mitte/Ende Mai 2011 bis
Mitte Oktober 2011 haben uns dann ca.
300 Eigentümer angeschrieben und um
Mithilfe bei dem Ausfüllen des Zensus-

bogens gebeten. Diesen Eigentümern, die
weder im Wege der Mietpoolverwaltung
noch in Gestalt der Sondereigentumsver-
waltung von uns betreut werden, haben
wir selbstverständlich geholfen und den
jeweiligen Zensusbogen danach direkt
an die LAS übermittelt.

Wie Sie unseren Ausführungen entneh-
men können, haben wir die zusätzlichen
Arbeiten für die Aufbereitung und Zur-
verfügungstellung der Gebäudedaten
(das Gemeinschaftseigentum betreffend)
für die von uns betreuten Eigentümerge-
meinschaften gerne übernommen. Jetzt,
nach Abschluss des Projektes möchten
wir unsere Vergütung dafür in Rechnung
stellen. Entgegen unserer ursprünglichen
Planung in der Ausgabe 4/2010 wollen
wir unsere Vergütung nicht in Form einer
Pauschale je Objekt, sondern in Form der
angefallenen Gesamtkosten geteilt durch
die Anzahl der gesamten Wohneinheiten
(nicht zu berücksichtigen waren Gewer-
beeinheiten, Garagen, Einstellplätze
bzw. alle Einheiten, die nicht zu Wohn-
zwecken dienen) multipliziert mit den
Wohneinheiten je Eigentümergemein-
schaft abrechnen. Wir denken, dass dies
der gerechteste Weg ist. Daraus ergeben
sich **Kosten je Wohnung in Höhe von
2,73 Euro brutto**.

Für eine Eigentümergemeinschaft mit
beispielsweise der nachstehenden Anzahl
von Wohnungseinheiten ergibt sich so-
mit eine Sondervergütung für die VOW
in Höhe von:

| | | |
|---------------|---|-------------|
| 10 Wohnungen | = | 27,30 Euro |
| 50 Wohnungen | = | 136,50 Euro |
| 100 Wohnungen | = | 273,00 Euro |
| 150 Wohnungen | = | 409,50 Euro |
| 200 Wohnungen | = | 546,00 Euro |

Wir bitten Sie bereits an dieser Stelle um
Ihre Unterstützung hinsichtlich der Zu-
stimmung zu der Sondervergütung in der
kommenden Eigentümerversammlung.

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Seit 01.11.2011 unterstützt uns Claudia Benke (43) für das Mahn- und Klagewesen im Geschäftsbereich Mietpool- und Sonderigentumsverwaltung.

Mit Wirkung zum 01.12.2011 haben wir Andrea Blanke (42) als Assistentin im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung eingestellt.

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

Innendämmung spart Energie

Bei der Sanierung vieler älterer Gebäude mit erhaltenswerten Fassaden ist die Wärmedämmung von außen keine Option. Auch ein fehlender Dachüberstand oder eine Grenzbebauung schließen eine Außendämmung meistens aus. Dann kann nur die Innendämmung der



Foto: epr / bildzone

Außenwände Wärmeverluste vermeiden und die Aufwärmzeiten von Räumen verkürzen. Verschiedene Anbieter bieten Systemlösungen an, bei denen Dämmmaterial, Kleber und zusätzliche Bauteile, zum Beispiel für die Anschlüsse an Fensterrahmen, aufeinander abgestimmt sind. Eine Innendämmung ist oft kostengünstiger und zeitsparender als eine Außendämmung.

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 Renabarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobia s Hiller,

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: 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.

2012 bringt neue Regeln im Immobilienbereich



Foto: Qay | Flickr.com

Immobilien Eigentümer haben gut lachen. Veränderungen werden lange vorher angekündigt, ganz anders als die Umwälzungen in der Finanzwirtschaft.

Für 2012 steht die Neufassung der Energieeinsparverordnung an. Darin werden die energetischen Anforderungen an Neubauten weiter erhöht. Die Energieausweise müssen Miet- oder Kaufinteressenten künftig unaufgefordert vorgelegt werden. In Verkaufs- und Vermietungsanzeigen soll eine Energiekennzahl angegeben werden. Für Energieausweise werden strengere Qualitätsrichtlinien eingeführt, um die Erstellung von Ausweisen mit Fantasiedaten via Internet zu unterbinden. Angedacht sind Steuererleichterungen für modernisierungswillige Eigentümer: Steuerpflichtige sollen jährlich zehn Prozent der Aufwendungen zum Beispiel für Wärmedämmung über zehn Jahre steuermindernd geltend machen können. Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm soll mit neuen Fördermitteln aufgestockt werden. Wichtige Änderungen für Vermieter und Mieter verspricht das Mietrechtsänderungsgesetz: Es soll die Möglichkeit von Mietminderungen bei energetischen Modernisierungsarbeiten einschränken und die Kündigung bei Rückstand mit der Kautionszahlung sowie die Räumung von Wohnungen erleichtern.

Hausverwaltung – Qualität ist gefragt

Egal ob es um die Verwaltung von Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen geht – ein Hausverwalter trägt eine hohe Verantwortung für erhebliche Vermögenswerte. Macht er Fehler bei der Betriebskostenabrechnung, kann er komplizierte Rechtsstreitigkeiten auslösen. Dies gilt auch für die Organisation einer Eigentümerversammlung, bei der Rechtskenntnisse, Organisationstalent und Kommunikationsfähigkeit gefragt sind. Vernachlässigt er die Instandhaltung, kann es schnell zu größeren Mängeln am Gebäude kommen. Ist er zu übereifrig und beauftragt ohne Vergleich den nächstbesten Handwerker, wird die

Eigentümergeinschaft womöglich finanziell „über den Tisch gezogen.“ Gerade die Instandhaltung sowie Modernisierungsmaßnahmen sind sensible Themen, die Kenntnisse im juristischen und baulichen Bereich erfordern. Nur ein gut qualifizierter und sorgfältig arbeitender Verwalter kann gewährleisten, dass das Wohneigentum im Wert erhalten oder sogar gesteigert wird und dass die Mietwohnung ohne teure Streitigkeiten regelmäßige Renditen abwirft. Dies lässt sich bei einem Verwalterentgelt i. H. v. weniger als 18,50 Euro netto je Wohnung und Monat nur schwer bewältigen.

Energiepreise bis 2030 verdoppelt?

Die privaten Haushalte in Deutschland wenden derzeit rund sieben bis acht Prozent ihres Einkommens für Energie auf. Bis 2030 werden es nach Schätzung der Europäischen Kommission laut FAZ 15 Prozent sein. In die Berechnung sind auch Aufwendungen für die energetische Sanierung von Häusern und effizientere Autos eingeflossen. Vor diesem Hintergrund haben die Bundesministerien für Verbraucherschutz und Wirtschaft den Start der neutralen Schlichtungsstelle Energie e.V. am 1. November 2011 begrüßt. Diese vermittelt in Streitfällen zwischen Verbrauchern und Energieversorgungsunternehmen. Das Verfahren ist für die Verbraucher kostenfrei.

Wer soll Schnee räumen?

Gemeinden übertragen die Räum- und Streupflicht meistens auf die Grundstückseigentümer. Diese übertragen die Verkehrssicherungspflicht oft weiter auf ihre Mieter oder jemanden, der gegen Bezahlung die erforderlichen Arbeiten übernimmt. Der Eigentümer behält weiterhin eine Überwachungspflicht. Schneeräumen oder Wegekehren darf nicht jemandem übertragen werden, der dazu nicht in der Lage ist, urteilt das OLG Celle.



Foto: M. Großmann | Pixello.de

Ein Hauseigentümer hatte einen Rentner beauftragt, die Zuwege von 20 Mehrfamilienhäusern zu fegen – für zehn Euro pro Monat und Haus. Eine wirkungsvolle Betreuung der Gebäude sei unter diesen Umständen nicht möglich, stellte das Gericht fest. Es verurteilte den Eigentümer zur Zahlung von Schadenersatz für die Verletzungen eines gestürzten Postboten (Az. 8 U 15/10, 12.10.2010).

Hessen: TA Lärm gilt nicht für Spielplatz

An Spielplätzen im Wohngebiet scheiden sich oft die Geister: Die einen sehen darin einen selbstverständlichen Bestandteil des Wohnumfeldes und freuen sich über lebhaft spielende Kinder, die anderen greifen zu einem Dezibel-Messgerät und reklamieren vor Gericht ihr Recht auf ungestörte Wohnruhe. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat nun die Klage einer Anwohnerin gegen ihre Gemeinde als Betreiberin eines Kinderspielplatzes abgewiesen. Die Nachbarin hatte mit der Überschreitung der Werte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm („TA Lärm“) argumentiert. Diese Norm ist jedoch dem Gericht zufolge auf Kinderspielplätze nicht anwendbar – sie ist auf den Industrie- und Gewerbebereich ausgerichtet. Die Geräusche einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Spielplatzes hätten die Anwohner hinzunehmen (25.07.2011, Az. 9 A 125/11).

Nachträglicher Einbau einer Videoanlage kann verlangt werden

Nach § 22 Abs. 1 WEG können bauliche Veränderungen auch von einem einzelnen Wohnungseigentümer verlangt werden, wenn den anderen Miteigentümern aus dieser Maßnahme kein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Nach diesen Grundsätzen kann auch der nachträgliche Einbau einer Videoanlage im gemeinschaftlichen Klingeltableau verlangt werden (BGH, Urteil vom 8.4.2011, V ZR 210/10). Voraussetzung ist allerdings, dass eine dauernde Beobachtung und Kontrolle der anderen Hausbewohner oder deren Besucher ausgeschlossen ist. Dies kann dadurch gewährleistet werden, dass die Kamera nur durch Betätigung der Klingel aus der betroffenen Wohnung aktiviert, das Bild des Ein-

gangsbereiches allein in diese Wohnung übertragen und die Bildübertragung automatisch nach einer Minute unterbrochen wird. Diese zeitliche Begrenzung reicht aus, um den klingelnden Besucher zu identifizieren und über dessen Einlass in das Haus zu entscheiden.

Unter diesen Voraussetzungen bewirkt der Einbau einer solchen Videoanlage keine Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechtes der übrigen Wohnungseigentümer. Die zufällige zeitgleiche Erfassung anderer Eigentümer mit dem klingelnden Besucher bzw. Eigentümer führt nicht zu einer Beeinträchtigung über das unvermeidliche Maß hinaus, wenn zudem gewährleistet ist, dass ein dauerhaftes Aufzeichnen von Bildern ausgeschlossen ist.

Schimmel – Gefahr während der Heizperiode

Hohe Energiekosten führen dazu, dass viele Verbraucher beim Heizen geizen. In den Medien wird konsequentes Abdrehen der Heizkörper empfohlen. So soll man nachts die Raumtemperatur herunterfahren, eine Nachtabsenkung der Heizanlage programmieren und tagsüber bei Abwesenheit die Heizung abstellen. Wer so verfährt, riskiert jedoch einen Schimmelbefall in seiner Wohnung. Nach einer Pressemitteilung der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg ist Schimmel derzeit in schlecht geheizten Häusern zu einem erheblichen Problem geworden. Der Verband Privater Bauherren (VPB) spricht gar von Schimmelbefall in jedem zweiten Haus. Bei Mietwohnungen folgen oft Rechtsstreitigkeiten mit unsicherem Ausgang und unter Einsatz von teuren Sachverständigen. Vermieden werden kann Schimmel durch tägliches Stoßlüften und ausreichendes Heizen. Radikales An- und Abschalten der Heizkörper begünstigt die Schimmelbildung und ist energetisch unsinnig, da das erneute Aufheizen des Raumes zu einem erheblichen Energieverbrauch führt.



Foto: Grabener Verlag

Inhaltsgleicher Zweitbeschluss „ersetzt“ Ungültigerklärung des Erstbeschlusses

Grundsätzlich erlaubt es die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, dass trotz rechtskräftiger Ungültigerklärung des „Erstbeschlusses“ ein inhaltsgleicher Zweitbeschluss gefasst und damit faktisch die gerichtliche Entscheidung unterlaufen wird. (LG Hamburg, Urteil vom 11.2.2011, 318 S 121/10)

Das LG Hamburg folgte der Rechtsprechung des BGH, wonach es grundsätzlich keine Rolle spielt, aus welchen Gründen eine Wohnungseigentümergeinschaft eine erneute Beschlussfassung für angebracht hält. Ausschlaggebend sei allein, ob der neue Beschluss „aus sich heraus einwandfrei“ ist, also ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Deshalb muss ein solcher Zweitbeschluss schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkung des Erstbeschlusses berücksichtigen. Nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht jedenfalls ein Zweitbeschluss, der allein in der Erwartung gefasst wird, bei der dritten oder fünften Wiederholung werde die Minderheit die Anfechtungsfrist versäumen oder aus finanziellen Gründen auf die Anfechtung verzichten.

Garagen im Wohngebiet

Garagen gehören in Wohngebieten zu einer normalen Nutzung des Grundstücks dazu, ihre Errichtung an den Grundstücksgrenzen ist sogar privilegiert. Deshalb können Nachbarn deren Bau meistens nicht einmal mit dem Argument einer stärkeren Verschattung verhindern. Ein Nachbar wollte den Garagenbau mit der Berufung auf die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes verhindern und scheiterte damit vor dem Oberverwaltungsgericht Saarland. Eine angeblich gesteigerte subjektive Empfindlichkeit des Nachbarn ließ das Oberverwaltungsgericht als Argument gegen die Garage nicht gelten. *Az. 2 B 308/10, 08.12.2010*

Vermieter darf funkbasierte Zähler einbauen lassen

Vermieter können von ihren Mietern verlangen, dass diese den Einbau neuer, funkbasierter Verbrauchsmessgeräte für den Wärme- bzw. Kalt- und Warmwasserverbrauch dulden. Dies geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofes hervor. Vorteil der modernen, funkbasierten Geräte ist, dass kein Ableser mehr in die Wohnung kommen muss. Eine Mieterin hatte den Einbau verweigert. Die Richter waren jedoch der Ansicht, dass die Heizkostenverordnung den Mieter zur Duldung des Austausches der Wärme- und Warmwasserzähler verpflichtete. Dies gelte auch, wenn noch funktionstüchtige Geräte durch modernere ersetzt werden sollen. Für den Kaltwasserzähler ergebe sich die Duldungspflicht aus § 554 BGB. Danach muss der Mieter alle Maßnahmen hinnehmen, die der Verbesserung der Mietsache und der Einsparung von Energie und Wasser dienen. Die neuen Funkzähler führen dem Gericht zufolge zu einer Verbesserung des Wohnwertes.

Schadenersatz bei fehlerhaften Kanalarbeiten

Senkt sich nach fehlerhaften Kanalarbeiten an einer öffentlichen Straße ein Haus durch den sinkenden Grundwasserspiegel ab und bekommt Risse, kann der Eigentümer die Gemeinde sowie die Baufirma auch noch nach Jahren auf Schadenersatz in Anspruch nehmen. Dies stellte das Oberlandesgericht Koblenz klar. Stattgefunden hatten die Arbeiten Mitte der 90er Jahre. Gemeinde und Baufirma wollten alles fehlerfrei ausgeführt haben – nur leider konnte ein Sachverständiger bei umfangreichen Nachforschungen einschließlich Öffnung einer Bundesstraße keinen Hinweis auf die angeblich angebrachten Querriegel entdecken, welche ein Absinken des Grundwasserspiegels hätten verhindern sollen *OLG Koblenz, Urteil vom 01.04.2011, Az. 1 U 379/06.*

Für die Dachsanierung sind alle Eigentümer verantwortlich



Das Dach ist ein wesentlicher Bestandteil des Hauses, der für alle Hausbewohner die gleiche Bedeutung hat. Daran ändert auch eine Dachterrasse nichts, die von einem Eigentümer allein genutzt wird.

Anders als ein Balkon kann das Dach eines Hauses mit Eigentumswohnungen nicht eigennützig gebraucht werden. Daher können die Kosten einer Dachsanierung auch nicht auf einzelne Eigentümer verteilt werden. Grundsätzlich können die Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung (§ 16 Abs. 4 WEG) zwar auch anders verteilen als nach Miteigentumsanteilen, wie es der gesetzliche Verteilungsmaßstab (§ 16 Abs. 2 WEG) vorsieht. Das bedeutet aber nicht, dass dieser Maßstab durch jeden anderen Maßstab ersetzt werden

kann. Der neue Maßstab soll möglichst den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigen. Die Gemeinschaft kann eine Änderung der Kostenverteilung auf einzelne Eigentümer aber nur durchsetzen, wenn die dadurch belasteten Eigentümer tatsächlich allein einen Vorteil von der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentum haben. Es muss sicher gestellt sein, dass den von den Kosten befreiten Eigentümern keine Nutzung des Gemeinschaftseigentums möglich ist (*LG Hamburg, Az. 318 S 21/11, 25.5.2011*)

Grundstücksrecht

Zustimmungspflichten des Familiengerichts

In einer aktuellen Entscheidung ging das OLG Hamm davon aus, dass bei der schenkweisen Übertragung einer Eigentumswohnung von den Großeltern an ihr minderjähriges Enkelkind unabhängig von Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung und Bestehen eines Verwaltervertrages die Zustimmung eines Ergänzungspflegers und des Familiengerichtes erforderlich sei. Grund sei, dass der Eigentumserwerb für den Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft sei, weil der Erwerber von Wohnungseigentum seit der WEG-Novelle 2007 auch mit seinem Privatvermögen für die Verbindlichkeiten des Verbandes hafte.

KOMMENTAR

Notare und Berater sollten die Entscheidung kennen, um Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes bei der Eigentumsumschreibung zu vermeiden. Setzt sich die Entscheidung durch, so entfällt die bisherige Einzelfallprüfung der rechtlichen Vorteilhaftigkeit des Erwerbsgeschäfts.

OLG Hamm, Beschluss vom 06. Juli 2010, I-15 W 330/10, ZWE 2010, 370