



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

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

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

das Jahr 2012 geht  
zu Ende

... und hat für uns  
alle einige Überraschungen  
mit sich gebracht.

Wir sind seit dem 1.11.2012 zum Verwalter einer der größten Eigentümergemeinschaften, bestehend aus 1.167 Wohnungen und Gewerbeeinheiten gewählt worden. Bereits seit Ende August waren wir vom Gericht als Notverwalter der in Altenau, Harz gelegenen Wohnanlage bestellt, da der Vorverwalter die WEG um einen Betrag von mehr als zwei Millionen Euro geschädigt hatte (Rücklagekonten). Direkt neben dieser WEG befinden sich fünf weitere Gemeinschaften mit insgesamt 556 Wohnungen/Garagen, die uns ebenso als Verwalter gewählt haben. Auch bei diesen WEG war die Ausgangslage identisch. Unsere Wahl zum Verwalter bestätigt die guten Leistungen, die von den damit befassten Mitarbeitern seit Beginn der Notverwaltung erbracht wurden. Wir haben aus diesem Anlass ein Büro in Altenau eröffnet.

Wir bereiten uns derzeit auf das anstehende Überwachungsaudit durch den TÜV Nord Cert zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung 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



## Rückblick 2012 – Ausblick 2013

Auf was müssen sich die Eigentümer einstellen?

Als wir im Newsletter 3/2011 über die neue Trinkwasserverordnung berichteten, war uns allen klar, dass der an sich gute Gedanke des Gesetzgebers, für ein unbedenkliches Trinkwasser Sorge zu tragen, in der Praxis sehr viele Probleme mit sich bringen würde. Jetzt wurden nämlich zusätzliche Verantwortlichkeiten für die Eigentümer und Verwalter eingeführt. Des Weiteren war und ist bis heute das Meldewesen an die Gesundheitsämter nicht einheitlich geregelt. Seitens der immobilienwirtschaftlichen Verbände wurde harsche Kritik geübt. Dies führte dazu, dass am 12.10.2012 der Bundesrat nunmehr eine 2. Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung verabschiedet hat. Dadurch ergeben sich deutliche Erleichterungen für die Eigentümer. Die Erstbeprobung muss jetzt bis zum 31.12.2013 erfolgen. Meldungen an die Gesundheitsämter sind nur dann notwendig, wenn Grenzwerte überschritten werden. Das Prüfindervall beträgt nunmehr drei Jahre statt bislang ein Jahr.

Eine unbefriedigende Entwicklung zeichnet sich bei der Erhebung der Rundfunkgebühren durch die GEZ (Gebühreneinzugszentrale) ab. Diese soll Eigentümer zur Auskunft über ihre Mieter zwingen dürfen. Damit wird ein Teil der öffentlichen Aufgaben auf die Eigentümer/Verwalter abgewälzt (siehe auch Newsletter 2/2012, Seite 2). Was sich also beim Zensus schon bewährt hat, soll hier seine Fortsetzung finden.

Bereits im Jahr 2013 müssen die Weichen gestellt werden für das ab dem Jahr 2014 gültige SEPA-Verfahren. SEPA steht als Abkürzung für einen im Bankwesen europaweit einheitlichen Zahlungsraum aller Transaktionen in Euro. Das Lastschriftverfahren wird komplizierter und die Kontonummern werden durch die längeren, bereits im internationalen Geldverkehr zum Einsatz

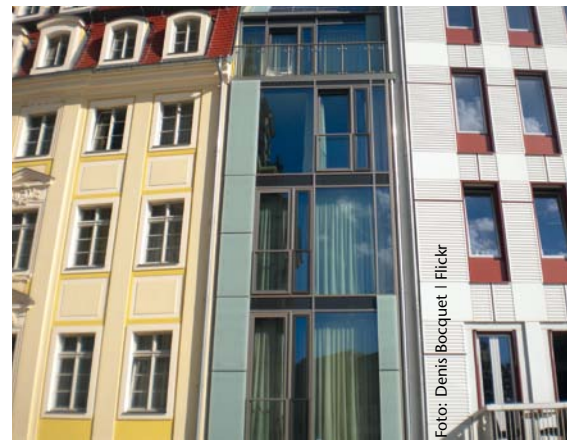


Foto: Denis Bocquet | Flickr

GEZ, SEPA, BGH, EZB, ... einige Entscheidungen zum Thema Wohnungseigentum und Verwaltung stehen noch aus, andere werden novelliert ...

kommenden IBAN-Nummern, ergänzt. Für bestehende Lastschriftzugsermächtigungen ändert sich nichts – sie bleiben nach wie vor gültig. Bei neuen Lastschriftzugsermächtigungen ist u. a. ein anderer Aufbau und Text vorgegeben.

Vermietende Eigentümer blicken gespannt auf das seit langem geplante Mietrechtsänderungsgesetz, welches aber bisher leider nicht die Hürden im Bundestag nehmen konnte. Ein wesentliches Element, neben dem Thema Contracting, ist die Umsetzung der energetischen Gebäudesanierung. Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass eine Mietminderung für energetische Modernisierungsmaßnahmen für die Dauer von drei Monaten nicht möglich ist. Das geht in die richtige Richtung, so der Tenor der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), denn die Energiewende kann nur geschafft werden, wenn die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht gesetzlich neu geregelt wird. Die in vielen WEG anstehenden

Fortsetzung auf Seite 2

**+ VOW Intern ++ VOW Intern +****Personelle Veränderungen**

Seit 01.11.2012 unterstützt uns Andrea Trenke (50) als Assistentin im neu eröffneten Büro in Altenau, Harz.

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

## Einwohnerzahl Deutschlands erstmals seit 2002 gestiegen

Zum Jahresende 2011 stieg nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes die Einwohnerzahl Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 92.000 Personen oder 0,1 Prozent auf mehr als 81,8 Millionen.

Dies ist die erste, wenn auch nur leichte Zunahme der Bevölkerung in Deutschland seit 2002.

Hauptursache war die deutlich gestiegene Zuwanderung im Jahr 2011: Es gab 958.000 Zuzüge und 679.000 Fortzüge. Dagegen sank die Zahl der Geburten: 663.000 Kinder wurden geboren – 15.000 oder 2,2 Prozent weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Sterbefälle nahm um 6.000 auf 852.000 ab. Somit verstarben im Jahr 2011 rund 190.000 Menschen mehr als geboren wurden. 2010 hatte das Geburtendefizit noch 181.000 betragen.

**Impressum**

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2012

**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 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.

... Fortsetzung von Seite 1

energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden zum Teil dadurch gehemmt, dass die vermietenden Eigentümer noch keine Rechtssicherheit zu diesem Punkt haben. Allerdings wird wohl die Möglichkeit der Anpassung der Miete um elf Prozent der Modernisierungskosten in der Höhe so bleiben und nicht – wie von vielen erhofft – steigen.

Eine wichtige Entscheidung hat der BGH vor kurzem im Zusammenhang mit den Anforderungen an eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters getroffen. Bisher konnte z. B. nur gekündigt werden, wenn zwei Monatsmieten an Rückständen vorhanden waren. Viele Eigentümer hat dies in

finanzielle Schwierigkeiten gebracht. Der BGH hat nunmehr klargestellt, dass eine ordentliche Kündigung des Vermieters schon dann zulässig ist, wenn u. a. der Rückstand mindestens eine Monatsmiete beträgt und der Verzug seit mehr als einen Monat besteht.

Die Zinsen für Hypotheken werden langfristig wieder steigen, wenn die EZB Anleihen von Staaten wie z. B. Griechenland etc. aufkauft. Ausgehend davon ist es ratsam, sich das derzeit günstige Zinsniveau (ca. 2,3 bis 2,5 Prozent Bestzins bei 10-jähriger Hypothek) zu sichern, sofern innerhalb der kommenden zwei bis drei Jahre eine Anschlussfinanzierung benötigt wird.

## Hohe Stromkosten nicht nur Folge der Energiewende



Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist nur zum Teil für die steigenden Strompreise verantwortlich – der Netzausbau muss unabhängig davon ohnehin erfolgen.

Die Strompreise entstehen in einem komplexen Zusammenwirken aus verschiedenen Faktoren. Dabei sind die Kosten der Energiewende keineswegs alleine für den Anstieg der Preise verantwortlich. Vielmehr spielen die gestiegenen Kosten an den Brennstoffmärkten und die Ausnahmen für die Industrie eine entscheidende Rolle für die steigenden Stromkosten. Dies ist das Ergebnis zweier Analysen des Öko-Instituts. „Die Analyse zeigt klar, dass Energiewende und Klimapolitik nur für etwas mehr als die Hälfte des Strompreisanstiegs seit 2003 verantwortlich sind“, erläutert Hauke Hermann, Wissenschaftler und Energieexperte am Öko-Institut. Die Kostensteigerung wird zu etwa 45 Prozent durch die massiv gestiegenen Kosten für Brennstoffpreise auf den globalen Märkten sowie durch Umverteilungseffekte angetrieben, die entstehen, weil energieintensive Industrie und große Stromverbraucher keine beziehungsweise deutlich geringere Abgaben für die EEG-Umlage zahlen müssen.

## Villach: erste Stadt mit Energieausweis

Villach in Österreich ist die erste Stadt unseres Nachbarlandes, die sich einen Energieausweis erstellen ließ, um umweltfreundlich und dezentral eine ökologische Energiewende umzusetzen. Federführend begleitet haben dieses Projekt Thüringer Wissenschaftler der Fachhochschule Nordhausen. Die Wissenschaftler untersuchten dabei den bestehenden Energiebedarf, Einsparpotenziale sowie neue Energiegewinnungsformen im Stadtgebiet Villachs. Die Methoden basieren auf der Studie „E3 – Erneuerbare Energien für Städte“, einem vom Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) geförderten Projekt.

## Kritik an der Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wurde bereits vor einem Jahr heftig diskutiert, als die Bundesländer einen regelrechten Erhöhungswettbewerb starteten. Sie beträgt derzeit je nach Bundesland zwischen 3,5 und 5 Prozent. Die saarländische Landesregierung will nun die Grunderwerbsteuer weiter anheben. Ab 1.1.2013 soll sie 5,5 Prozent betragen. Das wäre die höchste Belastung der Steuerzahler in der ganzen Bundesrepublik. Nach Auskunft des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) hemmt die Grunderwerbsteuer private und gewerbliche Immobilientransaktionen.

## 34,4 Prozent nutzen bereits erneuerbare Energien

In 34,4 Prozent der 2011 fertiggestellten Wohngebäude ist eine Heizung installiert, die erneuerbare Energien verwendet – überwiegend als Umweltschichtanlage oder Geothermieanlage. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes liegen die erneuerbaren Energieträger auf Platz zwei hinter Gas, das in 52,6 Prozent der Neubauten als Energieträger für die Heizung eingesetzt wird. Die übrigen Energieträger wie zum Beispiel Öl, Strom oder Fernwärme erreichen zusammen 13 Prozent.

## Saubere Fassade ganz von selbst



Fassadenfarben schützen das Mauerwerk gegen Feuchtigkeit und sind dekorativ. Allerdings verschmutzen sie mit der Zeit durch Ablagerungen und Bewuchs. Selbstreinigende Beschichtungen sollen die Fassaden sauber halten. Ein Forschungsprojekt des Fraunhofer IPA hat diese Beschichtungen jetzt untersucht. Bisherige Fassadenfarben sind gegen Ablagerungen und den Bewuchs durch Pilze, Algen und Flechten nur unzureichend geschützt. Das Fraunhofer IPA hat Beschichtungen geprüft, die sich den Effekt der fotokatalytischen Selbstreinigung zunutze machen. Sie enthalten Bestandteile, die bei Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeit organisches Material auf der Oberfläche zersetzen. Kleiner Nachteil: Die Beschichtung verliert langfristig an Substanz, was sich als „kriechende“ Schicht auf der Oberfläche zeigt, die sich aber leicht entfernen lässt.

# Der Wohnungsmarkt in den Ballungszentren boomt



Foto: Twicepix | Flickr

Über 70 Prozent der in den letzten vier Jahren gekauften Eigenheime und Eigentumswohnungen wurden in den Ballungsgebieten erworben – mehr als je zuvor.

Preise und Mieten für Wohnimmobilien sind deutschlandweit im Gegensatz zu der öffentlichen Wahrnehmung nur moderat gestiegen. Für Eigentums- und Mietwohnungen waren laut IVD-Wohnpreisspiegel 2012/2013 Preissteigerungen von jeweils 3,1 Prozent zu verbuchen. Überdurchschnittliche Preis- und Mietanstiege waren lediglich in den begehrten Lagen der Großstädte zu beobachten. In München wird für eine Eigentumswohnung das 2,9-Fache des Bundesdurchschnitts erzielt, in Hamburg das 1,9-Fache. In Universitätsstädten und Ballungszentren hat sich die Situation zugespitzt – es gibt einen deutlichen Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Laut DG-Hyp-Studie wiesen die Wohnungsmieten dort in den vergangenen Jahren teilweise zweistellige jährliche Wachstumsraten auf. Die Zahl der Haushalte, die so hohe Wohnungskosten tragen können, ist jedoch begrenzt. Durch die verstärkten Neubauaktivitäten in den Großstädten wird sich das Wohnungsangebot zukünftig wieder verbessern.

## Studentenwohnungen dringend gesucht

Seit Oktober erobern die neuen Erstsemester die Städte und sind oft verzweifelt auf Wohnungssuche. Der Andrang bei den Universitäten ist höher denn je, weil die doppelten Abiturjahrgänge gleichzeitig auf die Kinder der Babyboom-Generation stoßen. Kleinteiliger Wohnraum ist knapp. Schon hört man von Notunterkünften mit Luftmatratzen, Wohnen im Altenheim und Lernen im Café. Dabei sind Studentenwohnungen für Vermieter eine lohnende Sache. Das durchschnittlich verfügbare studentische Gesamteinkommen steigt seit Jahren. Langfristig sorgen die hohe Attraktivität eines Studiums sowie die steigende Studienberechtigungsquote für eine zunehmende Nachfrage. Wichtige Faktoren für geeignete Standorte sind Universitätsnähe, Studentenzahl und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Schadensfälle im Haushalt

Jeder zweite Deutsche hat schon einmal einen Schaden im Haushalt erlitten. Das häufigste Ärgernis ist der durch Rohrbrüche oder ausgelaufene Waschmaschinen verursachte Wasserschaden, jeder Dritte war davon betroffen. Schimmelbefall war mit 13 Prozent Anlass zum Unmut, defekte Heizungen mit zwölf Prozent. Ebenfalls zwölf Prozent der Befragten erlebten Unwetterschäden und sieben Prozent Risse in Wänden oder Decken. Die große Mehrheit von 70 Prozent schützt sich laut Befragung von Immobilienscout24 vor unvorhergesehenen Kosten mit einer Hausrats- oder Wohngebäudeversicherung.



Foto: S.Media | Pixelio

## Bodenständige Ausstattungswünsche in Deutschland

Keller statt Sauna, lautet die Kurzformel, auf die man die wichtigsten Ausstattungswünsche der Deutschen bringen könnte. Münchnern ist ein Keller wichtiger als Hamburgern, Düsseldorfer wünschen sich eher ein Gäste-WC als Berliner, eine Sauna ist in Hamburg mehr gefragt als in Düsseldorf. Unabhängig von diesen regionalen Unterschieden sind sich die Deutschen bei der Ausstattung ihrer Wunschimmobilie ziemlich einig, hat PlanetHome herausgefunden. Deutschlandweit halten 23 Prozent einen Keller für unverzichtbar und noch einmal 30 Prozent für sehr wichtig. Das Gäste-WC nimmt den zweiten Platz bei den Lieblingswünschen ein. Die Ausrichtung des Objektes zur Sonne ist dem Ergebnis der Studie zufolge erst das dritt wichtigste Ausstattungsmerkmal. Eine Sauna halten lediglich drei Prozent für unverzichtbar.

## Schornsteinfegergebühren



Foto: Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks / Zentralinnungsverband (ZIV)

Ende des Jahres 2012 fällt das Monopol der Schornsteinfeger. Dann können Immobilieneigentümer einige Arbeiten, die bisher vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger erledigt werden mussten, an andere zugelassene Unternehmen vergeben. Die Bezirksschornsteinfeger behalten weiterhin hoheitliche Aufgaben wie beispielsweise die Feuerstättenschau und die Führung der Kkehrbücher. Die Aufhebung des Monopols konnte erfolgen, weil sich durch die Einführung moderner Heizsysteme andere Rahmenbedingungen ergeben haben. Das Bundeswirtschaftsministerium erwägt die Schornsteinfegergebühren zu erhöhen. Darauf macht der Hauseigentümerversband Haus & Grund Deutschland aufmerksam. Betroffen wären die Eigentümer von insgesamt rund 15 Millionen Heizungsanlagen.

## Heimische Kamine und Öfen – jetzt wieder heiß begehrt

Kachel- und Kaminöfen sowie Heizkamine werden in der anstehenden kalten Jahreszeit mit festen Brennstoffen wie Holz betrieben. Damit die Verbrennung nicht zum nachbarschaftlichen Ärgernis wird und sowohl ökologischen als auch ökonomisch vertretbar ist, gibt die GTÜ, Gesellschaft für Technische Überwachung mbH, vorbeugende Tipps zum richtigen Heizen mit Holz: Verwenden Sie lediglich raucharme Brennstoffe, je nach Feuerstelle Steinkohlen und Steinkohlenbriketts, Braunkohlebriketts, Koks sowie trockenes, naturbelassenes Holz. Nicht zulässig ist das Verheizen von Holz, das mit Imprägnierungsmitteln behandelt wurde. Auch Papier, Verpackungsmaterial und Abfälle dürfen nicht verheizt werden. Damit wird gleichzeitig die Gefahr eines Schornsteinbrandes vermieden, der durch Rußablagerungen im Schornstein bei unvollständiger Verbrennung verursacht wird. Starker Wind, eine Überbelastung der Feuerstätte und auch das Verbrennen von Nadelhölzern begünstigen einen Schornsteinbrand. Ein Schornsteinbrand kann auch ausgelöst werden, wenn beim Nachheizen die Zuluftöffnung zu lange geöffnet bleibt, so dass die Abgastemperatur stark ansteigt.



Wenn Holz als Brennstoff genutzt wird, dann naturbelassenes Holz nehmen.

## Kreditaufnahme nicht mehrheitlich beschließbar

Wenn Wohnungseigentümer zur Finanzierung einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme eine Sonderumlage beschließen, kann nicht gleichzeitig auch beschlossen werden, dass die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft einen Kredit aufnehmen soll, um eine Finanzierungslücke auszugleichen, die dadurch entsteht, dass einzelne Eigentümer die Beiträge zur Sonderumlage nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können (OLG Hamm, Beschluss vom 14.4.2012, I-15 Wx 251/11).

## Verjährungsfrist beginnt mit Fälligkeit der Hausgeldvorschüsse

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die gemäß Wirtschaftsplan beschlossenen Hausgeldvorschüsse zum Zeitpunkt des Abrufs durch den Verwalter bzw. zum beschlossenen Fälligkeitszeitpunkt zu leisten.

Die dreijährige Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB beginnt am Ende des Jahres, in dem die Vorauszahlungen fällig waren, folglich am Ende des Jahres, für das der Wirtschaftsplan beschlossen wurde.

Der dann nach Jahresende erfolgende Beschluss über die Jahresabrechnung führt nicht zu einem Neubeginn der Verjährung für die gemäß Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschussansprüche (BGH, Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11).

## Nebenkostenpauschale nicht kostendeckend

Hat der Vermieter von Gewerbeflächen die Nebenkostenvorauszahlungen zu niedrig bemessen, stellt dies keine Pflichtverletzung des Vermieters dar, urteilte das OLG Düsseldorf. Eine Pflichtverletzung wäre nur dann anzunehmen, wenn besondere Umstände gegeben sind, etwa wenn der Vermieter dem Mieter die Angemessenheit der Nebenkosten zugesichert hat, um ihn über den Umfang der tatsächlichen Belastung zu täuschen und zum Vertragsabschluss zu veranlassen. Die Entscheidung geht konform mit der Rechtsprechung des BGH. Danach ist es grundsätzlich Sache des Mieters, beim Vermieter vor Vertragsabschluss nachzufragen, ob die Vorauszahlungen kostendeckend sind (OLG Düsseldorf, 08.03.2012, I-24 U 162/11, MDR 2012, 834).