



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... und wieder geht
ein Jahr zu Ende!

Weltweite Krisenherde wie z. B. die Ukraine, Syrien, Afghanistan und Israel kommen einfach nicht zur Ruhe. Besorgniserregende Radikalisierungen auf beiden Seiten führen nicht dazu, dass die betroffenen Menschen mit einer schnellen Befriedung der Situation rechnen können. Auch das Thema Ebola führte zu viel Leid. Die internationale Staatengemeinschaft tut gut daran, dem Elend und den Flüchtlingsströmen konsequent, gemeinsam und vor allem menschenwürdig zu begegnen. Verglichen mit vorbezeichneten Problemen sind die „innerdeutschen“ kaum erwähnenswert.

Aber auch Positives ist zu berichten: Wir konnten am 09.11. den 25-jährigen Mauerfall feiern. Ein großer Tag für Deutschland. Gleiches gilt für den Gewinn des 4. Titels bei der Fußballweltmeisterschaft in Brasilien.

Wir bereiten uns derzeit auf das alle drei Jahre anstehende Rezertifizierungsaudit durch den TÜV NORD CERT zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung am 10. und 11.12.2014 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



Deutschland – eine riesige Baustelle



Der Bauboom beschert dem Immobilienmarkt vor allem neue Eigentumswohnungen. In diesem Segment wurden 14,3 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im ersten Halbjahr 2013, im Mietwohnungsbau betrug der Zuwachs nur elf Prozent.

Das Geld sitzt Bauherren und Immobilienkäufern derzeit locker. Wohin man auch schaut: Es wird gebaut, umgebaut oder renoviert. Die Wohnungswirtschaft will weiterhin stark in bezahlbaren Wohnraum investieren und auf diese Weise das mancherorts knappe Angebot verbessern. In angesagten Quartieren beliebter Groß- und Universitätsstädte stiegen die Mieten zuletzt übermäßig stark. Der Bauboom ist zu begrüßen, weil neue Wohnungen das beste Mittel gegen steigende Mieten sind. Von Januar bis Juni 2014 wurde in Deutschland der Bau von 136.800

Wohnungen genehmigt – das sind 9,6 Prozent oder 12.000 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Im Geschosswohnungsbau wurden 59.112 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau 54.336 Wohnungen. Damit verfestigt sich die Trendwende zum Geschosswohnungsbau, die bereits das zweite Halbjahr 2013 geprägt hatte. Die Zahl der Genehmigungen im Geschosswohnungsbau stieg um 12,8 Prozent, während die Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern um 0,9 Prozent zurückgingen.

Bundeskabinett beschließt Mietpreisbremse

Die Regierungsparteien haben sich auf einen Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse geeinigt. Die Mietpreisbremse soll in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten und maximal fünf Jahre lang angewendet werden können. Danach dürfen Wohnungsmieten bei einer Wiedervermietung in angespannten Wohnungsmärkten die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens zehn Prozent übersteigen. Nicht betroffen sind Neubauten und Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden. Um diese Einschränkung wurde lange gerungen, denn Vertreter der Wohnungswirtschaft befürchteten, dass die Mietpreisbremse auch den dringend notwendigen Wohnungsneubau bremst, der die Mietpreisentwicklung am wirksamsten drosseln kann.

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

Mit Wirkung zum 01.11.2014 haben wir Cornelia Arnold (55) als Assistentin für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung eingestellt.

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

Gudrun Fischer (48) wird uns nach 24 Jahren als Objektmanagerin für diverse Wohnungseigentümergeinschaften mit Ablauf des 31.12.2014 verlassen. Sie wagt einen beruflichen Neuanfang außerhalb der Wohnungswirtschaft. Wir bedanken uns für die gute langjährige, stets vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünschen Ihr alles Gute.

Auf das Material kommt es an

Sogar, wenn die tatsächlich ausgeführte Leistung eines Handwerkers höherwertiger ist als die vertraglich geschuldete, liegt ein Mangel vor. Das hat jetzt das Kammergericht Berlin festgestellt. Im konkreten Fall wurden anstelle der vertraglich vereinbarten Stahlzargen höherwertigere Holzzargen eingebaut. Weil die ausgeführte Leistung nicht die vereinbarte Beschaffenheit aufwies, konnte der Auftraggeber Nachbesserung verlangen. Das Urteil befremdet zunächst, denn besseres Material als vorgesehen kann doch kein Schaden sein. Doch das Gericht stellte die Beschaffenheit, die der Auftraggeber für seine Zwecke wünschte, in den Vordergrund. Jede Abweichung der Beschaffenheit von der getroffenen Vereinbarung stellt laut BGB einen Mangel dar (vgl. § 633 Abs. 2 S. 1 BGB; KG Berlin, Urteil vom 08.04.2014, 27 U 105/13, IBRRS 97962).

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2014
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: Institut der deutschen Wirtschaft, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, BHW, Bankenverband, Dr. Klein & Co. AG Eurospace AG, Destatis, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Mieterbund e.V., Haus & Grund, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Bethge & Partner, Test.de, Postbank, Bayerische Landesbausparkasse, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Standard & Poor's, Universität Duisburg-Essen, Immobilienverband IVD, Statistikamt Nord, Flickr.com

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.

Grundschuld auf mehreren Grundstücken sichern

Wer Eigentümer mehrerer Immobilien ist, kann bei Bedarf Grundschulden nachträglich auf andere Grundstücke übertragen. Dabei gilt die ursprünglich vorgesehene Regelung nicht automatisch für das neue Grundstück. Wichtig ist, bereits in der Eintragungsbewilligung klar aufzuzeigen, ob die bestehende Fälligkeitsvereinbarung auch für das neu hinzugekommene Grundstück gelten soll. Der Bundesgerichtshof hat aktuell entschieden, dass das Grundbuchamt die Erklärung auslegen darf, wenn die Eintragungsbewilligung keine Bestimmungen zur Fälligkeit enthält. Bei einer Sicherungsgrundschuld, also einer Grundschuld, die eine Geldforderung sichert, wird in der Regel angenommen, dass die gesetzliche Fälligkeitsregelung gelten soll und die Beteiligten nicht die sofortige Fälligkeit wünschen (BGH, 06.03.2014, V ZB 27/13).

Auf dem Weg zum Smarthome

Sicherheitsexperten warnen davor, Gebäudefunktionen in Eigenheimen allzu sorglos mit dem Internet zu verbinden.

Immer mehr Funktionen in Häusern lassen sich über das Internet steuern und immer mehr Immobilienbesitzer wollen die Haustechnik bequem auch aus der Ferne kontrollieren, zum Beispiel während sie im Urlaub sind. Das Smarthome verspricht ein effizientes Gebäudemanagement und mehr Sicherheit, doch gerade die sei bei vielen Systemen noch längst nicht gegeben, sagt Dr. Steffen Wendzel vom Fraunhofer-Institut für Kommunikation, Informationsverarbeitung und Ergonomie. Die Forscher arbeiten derzeit an einer Software, die Hackerangriffe abwehrt, bevor diese die Gebäude erreichen. Die Bedrohung ist real, denn über das Internet gesteuerte Rollläden, Heizungen oder Schließsysteme können aus dem Internet attackiert werden.

Wohnungswirtschaft macht Wohnen zukunftsfähig

Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein gehen Hand in Hand, doch nicht immer stimmen die Vorstellungen mit den finanziellen Möglichkeiten überein. Die Hälfte der Mieter in Deutschland ist bereit, für eine energetisch sanierte Wohnung mehr Miete zu zahlen – die andere Hälfte nicht. Das zeigt eine aktuelle Studie von immowelt.de. Die Bereitschaft, zum Wohle der Umwelt höhere Mieten in Kauf zu nehmen, war vor vier Jahren noch größer: Damals waren 54 Prozent bereit, für eine besser gedämmte Wohnung mehr zu bezahlen, wenn im Gegenzug die geringeren Heizkosten das Plus bei der Miete zumindest ausgleichen. Mehr bezahlen möchte keiner. 27 Prozent der Deutschen sind der Meinung, dass ihre Miete ohnehin schon hoch genug ist und die Kosten für eine Modernisierung damit abgegolten sein sollten. Ebenso viele meinen, dass die eigene Wohnung bereits ausreichend gedämmt ist.

Versammlung in der Verwalterwohnung kann unzumutbar sein

Der Ort der Wohnungseigentümergeversammlung soll verkehrsmäßig zu erreichen und den Wohnungseigentümern zumutbar sein. Auch die Wohnung des Verwalters kann ein geeigneter Versammlungsort sein. Das ist nach Ansicht des Amtsgerichts Bidingen aber nicht der Fall, wenn zwischen Eigentümern und Verwalter erhebliche Differenzen bestehen. Die Versammlung muss dann an einem neutralen Ort stattfinden – und zwar auch dann, wenn zu einem früheren Zeitpunkt schon einmal Versammlungen in der Wohnung des Verwalters durchgeführt wurden (*AG Bidingen, 07.04.2014, 2 C 359/12*).

Zu wenig attraktive Spielplätze

Wo Kinder sich wohlfühlen, können auch Erwachsene gut leben. Doch die folgenden Aussagen geben zu denken: Nur knapp die Hälfte der 9- bis 14-Jährigen ist „sehr“ oder „ziemlich“ zufrieden mit den Spielplätzen und Treffs ihrer Umgebung, und weniger als die Hälfte aller Kinder findet in der Wohnumgebung interessante Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Jedes dritte Kind in Deutschland entdeckt gar keine oder nur wenige interessante Spielplätze und Treffpunkte. Jedes fünfte Kind gibt sogar an, in seiner Umgebung wenig oder gar nicht spielen zu können. Befragt wurden die Kinder auch nach Lärm und schlechten Gerüchen in ihrem Wohnumfeld. Zwei Drittel empfinden ihre Umgebung nicht als zu laut, acht Prozent jedoch als „ziemlich“ oder „sehr“ laut. Geruchsbelästigungen erleben nur wenige Kinder, 79 Prozent finden nicht, dass es schlecht riecht.



Foto: © Alexander Hüsing | Flickr.com

Gentrifizierung: Quartiere wandeln sich



Foto: © Pixelartel | Flickr.com

Mittelschichthaushalte und junge Menschen zieht es in die beliebten Quartiere der Innenstädte, die als Ausdruck eines neuen, urbanen Lebensstils gelten.

Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stimmt in einigen Metropolen nicht mehr. Steigende Mieten und Wohnungsknappheit sind in vielen Großstädten die Folge. In den attraktiven Quartieren geht die mit Investitionen und einer Aufwertung von Wohnungsbeständen einher. Diese Entwicklung kann zur Verdrängung alteingesessener Bewohner durch zahlungskräftigere Bevölkerungsgruppen führen, und die Quartiere können an Vielfalt verlieren. „Aufwertung ist unerlässlich, um Städte zukunftsfähig zu gestalten. Dabei müssen allerdings sozialverträgliche Wege gefunden werden, so dass Aufwertung nicht zwangsläufig mit Verdrängung einhergeht und mit Luxussanierung gleichgesetzt wird“, sagt Harald Herrmann, der Direktor des BBSR. „Im Idealfall begleiten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik die Aufwertung von Quartieren, so dass Verdrängung vermieden wird. Das erfordert Aufmerksamkeit, Mut und auch neue Lösungsansätze.“

Anfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung

Über Angelegenheiten der ordnungsmäßigen Verwaltung beschließen die Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümergeversammlung. Die so gefassten Beschlüsse sind gemäß § 23 Abs. 4 WEG wirksam, solange sie nicht nach Anfechtung durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt sind. Die Anfechtung nicht ordnungsmäßiger Beschlüsse als solche bewirkt jedoch allein noch nicht deren Rechtsunwirksamkeit, sie hat also keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet, dass Beschlüsse grundsätzlich für alle Eigentümer auch nach erfolgter Anfechtung bindend sind bis zur endgültigen Erklärung ihrer Ungültigkeit durch das Gericht, selbst wenn sich das gerichtliche Verfahren über einen längeren Zeitraum hinzieht (*BGH, Urteil vom 4.4.2014, V ZR 167/13*).

Wohnungseigentümer haben Recht auf Abrechnungsprüfung

Bei der Prüfung der vom Verwalter vorzulegenden Jahresgesamt- und Einzelabrechnung und der Einsichtnahme in die zugehörigen Belege handelt es sich um ein unverzichtbares Kernrecht eines jeden Wohnungseigentümers. Um dieses Recht wahrnehmen zu können, müssen den Wohnungseigentümern die Abrechnungen so rechtzeitig zugehen, dass sie in zumutbarer Weise vor der Versammlung geprüft werden können. Das Gleiche gilt für die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen vor der Beschlussfassung in der Versammlung, und zwar in den Geschäftsräumen des Verwalters. Die Verweigerung des Prüfungs- und des Einsichtsrechtes führt zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse und deren Ungültigerklärung durch das Gericht (*LG Itzehoe, Urteil vom 17.9.2013, 11 S 93/12*).

Hunde im Fahrstuhl



Foto: © Sommaruga Fabio | Pixello.de

Wohnungseigentümer können über den ordnungsgemäßen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheit entscheiden (§§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 1, 15 Abs. 2 WEG) und zum Beispiel per Hausordnung Regelungen zur Tierhaltung treffen. Zwar kann kein generelles Tierhaltungsverbot ausgesprochen werden, aber einschränkende Regelungen zur Tierhaltung sind zulässig. Dazu zählt auch die Festlegung, dass die Benutzung des Aufzuges mit Tieren nicht zulässig ist (LG Karlsruhe, Urteil vom 12.12.2013, 5 S 43/13).

Einzelner Eigentümer kann nicht zur Mängelbeseitigung auffordern

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der Frage befasst, wie zu verfahren ist, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer eine Mängelbeseitigung vom Veräußerer fordert, diese Forderung aber dem Interesse und Beschluss der Gemeinschaft entgegen steht. Das Gericht hat entschieden: Der einzelne Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, den Veräußerer zur Mängelbeseitigung aufzufordern, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die Ausübung gemeinschaftsbezogener Gewährleistungsrechte an sich gezogen hat und sein Verhalten im Widerspruch zu deren Interessen steht. Zwar hat ein einzelner Eigentümer einen Anspruch auf Mängelbeseitigung gegenüber dem Veräußerer – allerdings nur dann, wenn es dadurch nicht zu einem Interessenswiderspruch mit der Gemeinschaft kommt. Dies kann der Fall sein, wenn die Gemeinschaft nicht mehr oder noch nicht an einer Mängelbeseitigung interessiert ist, der Eigentümer dagegen sofort eine solche Mängelbeseitigung verlangt. Ob die Interessen eines Eigentümers im Widerspruch zu den Interessen der Eigentümergeinschaft stehen, ist anhand des Einzelfalls zu entscheiden (BGH, 06.03.2014, VII ZR 266,13).

Einzelwirtschaftspläne müssen vor Beschlussfassung übersandt werden

Der Verwalter hat gemäß § 28 Abs. 1 WEG für jeweils ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, und zwar sowohl einen Gesamtwirtschaftsplan wie auch die daraus herzuleitenden Einzelwirtschaftspläne für jeden einzelnen Wohnungseigentümer. Diese Einzelwirtschaftspläne gelten als unverzichtbarer Bestandteil des Wirtschaftsplans im Sinne der gesetzlichen Regelung.

Über diese Wirtschaftspläne beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG in der Wohnungseigentümersammlung durch Stimmenmehrheit. Die Genehmigung des Wirtschaftsplans ohne Einzelwirtschaftspläne ist auf Antrag für ungültig zu erklären. Die Einzelwirtschaftspläne sind zudem vor der Beschlussfassung in der Versammlung zu übersenden. Die bloße Gewährung der Einsichtsmöglichkeit in der Versammlung reicht nicht (LG München I, Urteil vom 13.1.2014, 1 S 1817/13 WEG).

Mieter dürfen in ihrer Wohnung auch arbeiten

Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil entschieden, wie ein sogenanntes Mischmietverhältnis zu beurteilen ist. Der Vermieter eines mehrstöckigen Hauses in Berlin hatte in einem schriftlichen Mietvertrag aus dem Jahr 2006 den Mietern gestattet, die Räume im Erdgeschoss als Hypnosepraxis zu nutzen. Er kündigte das Mietverhältnis ohne Angaben von Gründen sechs Jahre später.

Nachdem die Mieter der Kündigung widersprachen, erhob der Vermieter Räumungsklage beim Landgericht Berlin. Das Landgericht stufte das Mietverhältnis als Wohnraummiete ein und wies die Klage ab. Das Kammergericht sah jedoch im Berufungsverfahren das Mietverhältnis als Gewerberaummietverhältnis an und verurteilte die Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Es führte aus: Ein Mischmietverhältnis unterliege insgesamt entweder dem Wohnraum- oder dem Gewerberaummietrecht, je nachdem, welcher Vertragszweck überwiege. Der Bundesgerichtshof hat schlussendlich als höchste Instanz entschieden, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage – wie von der Vorinstanz angenommen – keinesfalls zwangsläufig Vorrang vor der Wohnnutzung hat. Die jeweiligen Umstände des Einzelfalls sind zu berücksichtigen. Lässt sich ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, sind vorrangig die für die Wohnraummiete geltenden Vorschriften anzuwenden. Andernfalls würden die zum Schutz des Wohnraummieters bestehenden zwingenden Sonderregelungen unterlaufen (BGH, 9.07.2014 – VIII ZR 376/13, LG Berlin, 30.11.2012 – 12 O 268/12, KG Berlin 12. 08.2013 – 8 U 3/13).



Foto: © Rainer Sturm | Pixello.de

Beschlussnichtigkeit nur bei böswilligem Versammlungsausschluss

Die Nichteinladung eines Wohnungseigentümers zur Versammlung führt regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit.

Etwas anderes gilt nur, wenn ein Wohnungseigentümer in böswilliger Absicht gezielt von der Teilnahme an der Wohnungseigentümersammlung ausgeschlossen werden soll. Im Übrigen führt auch die Nichteinladung eines Wohnungseigentümers nicht zwangsläufig zu einer Ungültigerklärung der Beschlüsse, wenn diese auch bei Teilnahme mit dem gleichen Ergebnis gefasst worden wären (LG Frankfurt, Urteil vom 9.1.2014, 2-13 S 27/13).

Ablehnung der Jahresabrechnung durch Verwaltungsbeirat hat keine Bindungswirkung

Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor über sie in der Wohnungseigentümersammlung beschlossen wird, gemäß § 29 Abs. 3 WEG vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit seiner Stellungnahme versehen werden. Es widerspricht aber nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, dass die Wohnungseigentümersammlung trotz ablehnender Stellungnahme des Verwaltungsbeirates die Jahresabrechnung genehmigt. Auch die Nichtwahrnehmung der Prüfungspflicht durch den Verwaltungsbeirat reicht allein nicht aus, die Jahresabrechnung für ungültig zu erklären (LG Berlin, Urteil vom 19.4.2013, 55 S 170/12 WEG).