



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... mit vollem Elan
gehen wir ins Jahr
2015



... und fertigen derzeit die Abrechnungen für 2014, so dass Sie als Beiräte möglichst frühzeitig im Anschluss daran die Prüfung vornehmen können. Einen Hinweis bereits an dieser Stelle. Sowohl die Gesamt-abrechnung als auch der Vermögens-status werden mit Blick auf die laufende Rechtsprechung zukünftig etwas anders als bisher aussehen.

Wie in jedem Jahr steht auch in diesem Jahr bei ca. 54 Eigentümergemeinschaften die Wiederwahl der VOW auf der Tagesordnung. Wir streben auch in diesem Jahr an, von den Eigentümergemeinschaften erneut zum Verwalter bestellt zu werden.

Am 9. + 10.12.2014 fand das für die Neuvergabe der Zertifizierung alle drei Jahre erforderliche Rezertifizierungsaudit für sämtliche zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften statt. Der TÜV Nord Cert bestätigte 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.

Auch im Jahr 2015 hat der Gesetzgeber den Verwaltern wieder zusätzliche bürokratische Überraschungen beschert. U. a. handelt es sich um das Mindestlohngesetz sowie das novellierte Mess- und Eichgesetz.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

Immobilienjahr 2015 Was ändert sich für Eigentümer und Verwalter?

In diesem Jahr wird es wieder einige Änderungen für Eigentümer und Verwalter geben. Bereits im letzten Jahr wurden dafür die Weichen gestellt.

Neuregelung der Erbschaftssteuer

Das Gute zuerst: Für den „normalen“ Eigentümer wird sich wohl nichts ändern. Lediglich in Teilen muss das Gesetz hinsichtlich der Steuerentlastung für Familienunternehmen bei der Übertragung von Betriebsvermögen gemäß dem Bundesverfassungsgericht geändert werden. Unternehmen dürfen zwar in Bezug auf den Erhalt von Arbeitsplätzen bei der Übertragung auf Erben bevorzugt werden, aber das Steuerprivileg dürfte nicht für Großunternehmen gelten, so die Richter. Bis zum 30.06.2016 muss der Gesetzgeber nun nachbessern.

Mess- und Eichgesetz

Das novellierte Mess- und Eichgesetz beinhaltet die Anzeigepflicht für neue und erneuerte Messgeräte (z. B. Kalt-, Warmwasser- und Wärmehähler), die nach dem 01.01.2015 in Gebrauch genommen werden. Die amtliche Eichung entfällt. Nach § 32 Abs. 1 MessEG wird die Verantwortung vom bisherigen Inverkehrbringer oder Bereitsteller auf den sogenannten Verwender übertragen. Verwender im Sinne des Gesetzes ist derjenige, der die rechtliche und tatsächliche Kontrolle über die Geräte hat. Also der Eigentümer bzw. die WEG. Wenn die Messgeräte im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, ist die WEG Verwender im Sinne des Gesetzes.

Dies gilt nicht, wenn die Geräte gemietet wurden. Dann ist der jeweilige Messdienstleister (z. B. techem, Brunata, Ista usw.) anzeigepflichtig. Deshalb ist es zielführend, die Übertragung der Aufgabe an vorstehenden Unternehmen vorzunehmen. Ein entsprechender Beschluss bzw. eine einvernehmliche Festlegung

dahingehend sollte im Rahmen der kommenden Eigentümerversammlung erfolgen.

Mindestlohn

Ab dem 01.01.2015 gelten (bis auf wenige Ausnahmen) 8,50 Euro brutto als Mindestarbeitsentgelt je Zeitstunde. Für viele „Altverträge“ mit den in den WEG geringfügig Beschäftigten mussten daher Änderungen vorgenommen werden. So z. B. in Bezug auf die Nennung der Arbeitszeit, den Urlaubsanspruch sowie die Höhe des Arbeitsentgeltes. Weiterhin ist seit dem 01.01.2015 vorgeschrieben, den Beginn, das Ende und die Dauer der täglichen Arbeitszeit genau in einer Liste zu erfassen. Die Eintragungen müssen spätestens sieben Tage nach Ablauf des Tages der Arbeitsleistung erfolgen. Darüber hinaus müssen die Aufzeichnungen mindestens zwei Jahre lang aufbewahrt werden. Zur Überwachung des Mindestlohngesetzes sollen u. a. 1.600 zusätzliche Zöllner eingestellt werden.

Preisentwicklung

Die Deutsche Bank warnte kürzlich vor Überhitzungstendenzen in regionalen Immobilien-Teilmärkten. Allerdings sei das allgemeine Marktumfeld aber intakt. Die Gefahr eine Blasenbildung bestünde daher wohl derzeit nicht.

Für Einfamilienhäuser und Bestandswohnungen könnte in diesem Jahr der Preis um durchschnittlich drei Prozent steigen. Die Mietrenditen lagen im Jahr 2014 bei ca. 4,8 Prozent im Bestand. Risiken für den Wohnungsmarkt liegen in steigenden Zinsen, einem Rückgang der Zuwanderung sowie spekulativen Immobilienanlagen. Auch durch die

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

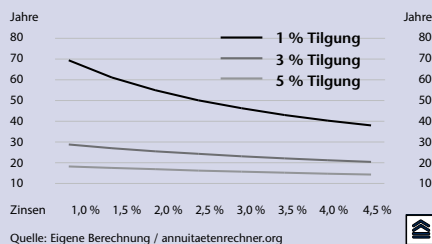
Mit Wirkung zum 01.01.2015 haben wir Madeleine Möller (19) als Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau eingestellt. Sie hatte zuvor ein 3-monatiges Praktikum absolviert.

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

Niedrige Zinsen, lange Laufzeit

Vielen Darlehensnehmern ist nicht klar, dass nicht nur die Tilgungsrate, sondern auch die niedrigen Zinsen eine Auswirkung auf die Laufzeit haben. Wer seinen Kredit mit einer anfänglichen Tilgung von einem Prozent bei einem Zinssatz von 2,5 Prozent zurückzahlt, ist erst nach rund 50 Jahren schuldenfrei, bei 4,5 Prozent Zinsen aber schon nach 38 Jahren. Um einer langen Laufzeit entgegenzuwirken, sollten Käufer oder Bauherren bei der Finanzierung hohe Tilgungsraten vereinbaren.

Laufzeit von Annuitätendarlehen



Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24103 Kiel, 2015
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg,
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: IW Köln, DIW Berlin, vdp, BHW, Bundesbauministerium, Mieterbund, Haus & Grund, Immoscout24, Wirtschaftswoche, annuitaetenrechner.org, finanztip.de, Zukunft Altbau, Bethge & Partner, Wohnportal wg-suche, Fraunhofer-Institut, Immobilien-Fachwissen von A-Z, Georg-August-Universität Göttingen, immowelt.de, Destatis, Berlin-Institut, Körber-Stiftung, Postbank, Flickr.com
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

Mieterschutzpolitik (z. B. Mietpreisbremse) droht die Anlageklasse Immobilien für Investoren unattraktiver zu werden.

Es besteht jetzt schon ein erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf, auch und gerade für Seniorenhaushalte. Lediglich fünf Prozent der Wohnungen sind in Deutschland barrierefrei. Dies wird die Preise beeinflussen.

Auswirkungen auf das Preisniveau haben auch schrumpfende Regionen (41 Prozent der Bevölkerung leben dort). Insoweit öffnet sich die Schere zwischen den großen Städten und den schrumpfenden Regionen weiter. In ländlichen Gegenden kommt es darauf an, die Städte mittlerer Größe als regionale Zentren weiter gezielt zu unterstützen.

Zinsen

Von historisch niedrigen Zinsen können Immobilienanleger und Kreditnehmer derzeit profitieren. Kreditzinsen von ca. 1,5 Prozent (teilweise noch darunter) fallen für einen Zehnjahreskontrakt heute an. Somit werden selbst Forward-Darlehen mit zwei Jahren Vorlaufzeit in dem einen oder anderen Fall attraktiv. Es ist davon auszugehen, dass das Zinsniveau wohl nicht noch weiter fallen wird. Einige Experten sagen schon einen Zinsanstieg voraus.

Was des einen Freude ist des anderen Leid. Steigende Zinsen für Immobilienkredite bedingen i. d. R. bessere Zinsen für Anlagekonten. Die in 2014 generierten Zinsbeträge lagen ja unterhalb der Inflationsrate; für Sparer ein Desaster.

Weiterhin ändern sich die Vorgaben für alte Heizungen und Kaminöfen, das elektronische Grundbuch kommt (ob auch für Verwalter – ggf. in Teilen – einsehbar, steht noch nicht fest) und Mieter/Vermieter sind vom neuen Meldegesetz betroffen.

Immer mehr Spezialwissen wird gefordert und ist auch notwendig, um finanzielle Nachteile zu vermeiden. Privatpersonen sind daher zunehmend mit der Verwaltung ihres Haus- und Grundbesitzes oder dem Verkauf der Immobilie überfordert. Deshalb sollte die Verwaltung in professionelle Hände gegeben werden. Mit Blick darauf wird wohl noch in 2015 der Sach- und Fachkundenachweis für WEG-Verwalter vom Gesetzgeber eingeführt. Die Einführung einer Erlaubnisvoraussetzung ist längst überfällig. Sie ist ein Anfang auf dem Weg zu mehr Professionalität, an dessen Ende der Ausbildungsberuf WEG-Immobilienkaufmann/-frau stehen wird.

Noten für die Heizung: EU-weites Label ab 2015

Für Kühlschränke und Waschmaschinen sind Energielabel schon länger vorgeschrieben. Nun müssen auch neue Heizungen nach einer EU-Verordnung ab 26. September 2015 ein Energielabel tragen. Das Label gibt Auskunft darüber, wie energieeffizient die Heizungsanlage und ihre Komponenten sind. Die Bandbreite reicht von A++ (bei sehr guter) bis G (bei mangelnder Effizienz). Die neun Klassen werden von Grün bis Rot auch farblich gekennzeichnet. Mindeststandard wird künftig die Brennwerttechnik sein. Wie hoch die Heizenergierechnung sein wird, können Verbraucher den Angaben nicht entnehmen. Der Energieverbrauch einer Heizung hängt immer auch von der energetischen Qualität des jeweiligen Gebäudes und vom Preis des Energieträgers ab.

Mehr Informationen unter www.zukunftaltbau.de.

Künftig hilft ein Energielabel bei der Wahl einer neuen Heizungsanlage.



Foto: © Solvis | bhw pressediens

Betriebskosten sind bis zum Jahresende abzurechnen

Vermieter, die Betriebskosten nach dem Kalenderjahr abrechnen, müssen sicherstellen, dass die Abrechnung bis zum 31. Dezember beim Mieter ankommt. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hin. Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, bleibt er auf Nachforderungen sitzen. Grundsätzlich gilt: Sind Vorauszahlungen mit dem Mieter vereinbart, muss einmal jährlich abgerechnet werden. Nach Angaben von Haus & Grund genügt es nicht, die Abrechnung rechtzeitig abzuschicken. Im Zweifel muss der Vermieter den rechtzeitigen Zugang nachweisen. Wenn die Post an der verzögerten Zustellung der Abrechnung schuld ist, wird dieses dem Vermieter zugerechnet. Als verspätet zugeworfen gilt eine Abrechnung beispielsweise auch, wenn sie am Stichtag nach 18 Uhr in den Briefkasten des Wohnungsmieters eingeworfen wurde. Es wird in diesem Fall davon ausgegangen, dass der Mieter dann keine Möglichkeit hat, die Abrechnung rechtzeitig zur Kenntnis zu nehmen. Da am 31. Dezember in der Regel nur am Vormittag gearbeitet wird, sollte die Abrechnung an diesem Tag bis zum Mittag in den Briefkasten eingeworfen werden – 18 Uhr ist diesem Fall zu spät. Haus & Grund rät Vermietern, die es eilig haben, einen Boten mit der Zustellung zu beauftragen. Im Streitfall muss der Bote bezeugen, wann er dem Mieter die Abrechnung übergeben oder in dessen Briefkasten eingeworfen hat.

Bei Öffnungsklauseln keine uneingeschränkte Beschlussbefugnis

Wohnungseigentümer können, wenn die Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung dies gestattet, vom Gesetz oder von einer Vereinbarung abweichende Regelungen durch mehrheitliche Beschlussfassung festlegen. Man spricht von einer Öffnungsklausel. Ein solcher Beschluss ist aber nur dann rechtmäßig, wenn die beschlossene Änderung den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht und nicht gegen das Willkürverbot verstößt. Ein solcher Mehrheitsbeschluss wird aber nur dann wirksam, wenn die nachteilig betroffenen Eigentümer zustimmen. Bis dahin sind sie schwebend unwirksam. Die endgültige Unwirksamkeit tritt ein, wenn die Zustimmung verweigert wird. (BGH, Urteil vom 10. Oktober 2014, V ZR 315/13)

Wahrung der Privatsphäre: Mehrzahl der Deutschen will keine Untermieter



My home is my castle, lautet die Devise vieler Wohnungseigentümer und -mieter. Auch wenn die Idee durchaus reizvoll sein kann, lehnen über die Hälfte der Deutschen eine Untervermietung kategorisch ab.

An Frauen und Studenten würden die Deutschen noch am ehesten untervermieten. Männer und Familien haben es dagegen schwer. Nur jeder zehnte Befragte, der schon einmal Untermieter hatte, würde seine Räume mit diesen Menschen teilen. Obwohl die Mieten in den deutschen Großstädten weiter steigen und Wohnraum oftmals ungenutzt bleibt, würden die meisten Deutschen ihre privaten Räume nicht an Fremde untervermieten. Das ergab eine repräsentative Umfrage von ImmobilienScout24 unter 1.031 Deutschen. Als Grund für die Ablehnung von Untermietern nannten rund 70 Prozent der Befragten die Wahrung ihrer Privatsphäre, rund 50 Prozent haben Angst vor Diebstahl und Zerstörung. Frauen stehen einer Untervermietung noch skeptischer gegenüber als Männer. Nur jeder fünfte Umfrageteilnehmer (22 Prozent) hat seine Wohnung oder einzelne Zimmer schon einmal untervermietet.

Mieten für kleine Wohnungen auf Rekordniveau

Je kleiner die Wohnung, desto höher die Miete pro Quadratmeter: Eine 30 Quadratmeter große Wohnung kostet in vielen ostdeutschen Städten rund 300 Euro. Im süddeutschen Raum oder in besonders beliebten Städten wie Hamburg, München, Stuttgart oder Frankfurt müssen Mieter mehr als das Doppelte bezahlen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mietpreise in einzelnen Städten um bis zu fünf Prozent gestiegen und erreichen somit einen neuen Rekordwert. Das WG- und Wohnportal wg-suche.de hat die Mietpreise für 30 Quadratmeter große Wohnungen in 75 deutschen Städten analysiert.

Die Top 10 der teuersten Städte

1. München	662 Euro
2. Konstanz	566 Euro
3. Freiburg	538 Euro
4. Stuttgart	531 Euro
5. Tübingen	523 Euro
6. Frankfurt	518 Euro
7. Erlangen	499 Euro
8. Heidelberg	495 Euro
9. Mainz	493 Euro
10. Karlsruhe	491 Euro

Die Top 10 der günstigsten Städte

1. Chemnitz	266 Euro
2. Cottbus	276 Euro
3. Magdeburg/Bremerhaven	282 Euro
4. Witten	287 Euro
5. Duisburg	288 Euro
6. Clausthal	289 Euro
7. Halle	293 Euro
8. Leipzig	295 Euro
9. Wuppertal/Herdecke	298 Euro
10. Hildesheim	300 Euro

Unterlassungsansprüche: Wer macht sie geltend?

Wohnungseigentümer können beschließen, dass Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen. Der einzelne Eigentümer muss dann nicht selbst aktiv werden. Im konkreten Fall ging es um die bordellartige Nutzung von Wohnungen mit Lärmbelästigung und Verschmutzung von Treppenhaus und Fluren. Die Eigentümergemeinschaft war dagegen schon mehrfach gerichtlich vorgegangen. Einem einzelnen Eigentümer reichte das aber nicht aus. Das Gericht wies seine Klage jedoch als unzulässig ab. (BGH-Urteil, 05.12.2014, V ZR 5/14)

Vermietung von Kfz.-Stellplätzen als ordnungsmäßige Gebrauchsregelung

Die Wohnungseigentümer können, wenn eine Vereinbarung nicht entgegensteht, durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen. Konkret ist die Ordnungsmäßigkeit durch Auslegung zu ermitteln, wobei der Charakter der Anlage und deren nähere Umgebung zu berücksichtigen sind. Die Regelung darf nicht willkürlich sein und es sind die allseitigen Interessen aller Beteiligten gegeneinander abzuwägen. Nach diesen Kriterien entspricht eine Gebrauchsregelung zur Vermietung von im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Kfz.-Stellplätzen, an denen keine Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, ordnungsmäßiger Verwaltung. Mit einer solchen Regelung werden klare Belegungsverhältnisse geschaffen und zusätzliche Vorteile durch Einnahmen aus der Vermietung erzielt. (LG Dortmund, Urteil vom 3.5.2013, 17 S 208/13, DWE 2014, 37)

Rauchverbot für Eigentümerversammlung kann beschlossen werden

Wegen der allgemein bekannten Gefahren auch des Passivrauchens können die Wohnungseigentümer beschließen, für die Dauer der Versammlung das Rauchen zu verbieten. Die Versammlungen sind jedoch bei Bedarf auf Antrag der Raucher um jeweils fünf Minuten zu unterbrechen, um außerhalb des Versammlungsraums rauchen zu können. (LG Dortmund, Urteil vom 19.11.2013, 1 S 296/12, ZMR 2013, 387)

Grundsätzlich hat das Amtsgericht München zwar Zulässigkeit des Rauchens in der eigenen Wohnung bejaht. Es hat aber entschieden, dass ein Wohnungseigentümer es verhindern muss, dass aus seiner Wohnung und von seinem Balkon Zigarettenrauch in die darüber liegende Wohnung dringt und dazu entsprechende „rauchfreie“ Zeiten genannt, und zwar von 23.00 bis 7.00 Uhr, 11.00 bis 13.00 Uhr und von 17.00 bis 19.00 Uhr. (AG München, Urteil vom 28.4.2014, 483 C 28018/13)

Eine solche Regelung nach „rauchfreien“ Zeitabschnitten sieht auch der BGH im Rahmen des Interessenausgleichs zwischen Rauchern und Nichtrauchern als angemessen an. Die Bestimmung der konkreten Zeiträume hänge von den Umständen des Einzelfalls ab. (BGH, Urteil vom 16.01.2015, V ZR 110/14, n.v., zu einem Streit unter Mietern)

Städte im Wettbewerb



Foto: © Grabener Verlag

Dresdens Stadtentwicklung spiegelt sich in guten Plätzen im Städteranking wieder.

Nicht nur Unternehmen stehen im Wettbewerb, auch Städte müssen sich messen lassen. Dabei geht es um Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Immobilienmarkt und Lebensqualität. Spitzenreiter des Städterankings 2014 der IW Consult ist derzeit Wolfsburg als dynamischste Großstadt Deutschlands. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Ingolstadt und Würzburg. Hinsichtlich des wirtschaftlichen Niveaus liegt München vor Erlangen und Ingolstadt. Berlin, Ludwigshafen, Stuttgart und Dresden haben sich im Städteranking besonders gut entwickelt.

Immobilien sind weiterhin eine sichere Kapitalanlage



Foto: © Bernd Sterz | Pixello.de

Wegen der überstarken Nachfrage und steigender Preise in den Metropolen hat sich das Interesse der Anleger verlagert.

Der Erwerb einer Immobilie zur Kapitalanlage lohnt sich in vielen deutschen Großstädten weiterhin. Zuletzt stiegen in einigen Großstädten die Kaufpreise schneller als die Mieten, doch dank der aktuell sehr niedrigen Zinsen kann sich eine Immobilie zur Kapitalanlage oft auch noch in den teureren Städten lohnen. Wie sich der Markt in den 14 größten deutschen Städten darstellt, zeigt die Tabelle von immowelt.de. Entscheidend für die Bewertung, ob sich ein Erwerb lohnt, ist neben dem Zinsniveau auch der Mietmultiplikator. Er sagt aus, das Wievielfache der Jahresmiete man für eine Immobilie investieren muss. Je höher der Multiplikator, desto teurer die Immobilie.

Stadt	Kaufpreise	Mietpreise/Monat	Mietpreise/Jahr	Multiplikator
München	5.192	14,30	171,60	30,3
Frankfurt a. M.	3.444	12,50	150,00	23,0
Hamburg	3.335	10,40	124,80	26,7
Berlin	2.650	9,00	108,00	24,5
Stuttgart	2.553	10,40	124,80	20,5
Düsseldorf	2.480	9,40	112,80	22,0
Köln	2.209	9,80	117,60	18,8
Nürnberg	2.024	8,10	97,20	20,8
Dresden	1.774	7,00	84,00	21,1
Hannover	1.383	6,90	82,80	16,7
Bremen	1.225	6,90	82,80	17,8
Leipzig	1.208	5,40	64,80	18,6
Dortmund	1.105	5,70	68,40	16,2
Essen	1.000	6,20	74,40	13,4

alle Angaben in Euro/Quadratmeter