



## Hausmitteilung

Ausgabe 2006

### **1. Entwicklungen in der Rechtsprechung und in der Gesetzgebung**

In der Gesetzgebung hat sich im abgelaufenen Jahr – bedingt durch die vorgezogenen Neuwahlen zum Bundestag – relativ wenig ergeben.

Geplant war in der alten Legislaturperiode noch eine große Novellierung zum Wohnungseigentumsgesetz, die ja zumindest nach den Planungen längst überfällig ist. Bereits Anfang der 80er Jahre war eine Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Gespräch. In der abgelaufenen Legislaturperiode sollte dann die Novellierung noch beschlossen werden. Durch die vorgezogenen Neuwahlen kam es hierzu nicht mehr.

Aufgrund des so genannten Prinzips der Diskontinuität in der Geschäftsordnung des Bundestages darf dann auch dieses Gesetzesvorhaben in der Form, wie es vorbereitet war, nicht mehr weiter entwickelt werden.

Vielmehr muss das Gesetzgebungsverfahren völlig neu beginnen, so dass unseres Erachtens nicht damit zu rechnen ist, dass in den nächsten Jahren eine Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz kommt.

Ein sehr wichtiges und praktisches Thema, welches die Wohnungswirtschaft beschäftigt ist der so genannte „Energiepass“.

Nach einer Norm der Europäischen Union sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, die Verpflichtung zur Erstellung eines Energiepasses in nationales Recht umzusetzen. Dies bedeutet ganz konkret, dass ab 01.01.2006 im Falle der Vermietung und des Verkaufes einer Wohnung dem Mieter oder dem Käufer die Ablichtung eines Energiepasses für das Gesamtanwesen ausgehändigt werden muss.

Ebenfalls auf Grund der vorgezogenen Neuwahlen zum Bundestag wurde die entsprechende

Verordnung im Deutschen Recht nicht mehr fertig gestellt, so dass also die entsprechende Norm der Europäischen Union nicht zum 01.01.2006 umgesetzt wird. Man muss nunmehr abwarten, wann und in welcher Form die Verordnung beschlossen wird.

Es gibt hier sehr unterschiedliche Vorstellungen von den Verbänden. Bestimmte Berufsgruppen, wie Architekten und Ingenieure wollen natürlich den Energiepass sehr aufwendig gestalten, um hier eine Erwerbsquelle zu erschließen. Die Haus- und Grundbesitzervereine wollen natürlich das Gegenteil. Es bleibt also abzuwarten, in welcher Form und wann diese Norm umgesetzt wird. Sicher ist eines, dass der Wohnungswirtschaft nur Zuwarten angeraten werden kann, weil eben noch überhaupt nicht klar ist, in welcher Form der Energiepass umgesetzt wird. Wenn die Verordnung kommt, wird es logischerweise eine Übergangsfrist geben müssen, so dass wir also aufmerksam lediglich die Entwicklung beobachten, aber nicht in irgendwelchen Aktionismus verfallen.

In der Rechtsprechung zum Wohnungseigentum hat es eine so genannte zweite „Jahrhundertentscheidung“ gegeben. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig ist. In der Praxis für unsere Wohnungseigentümergeinschaften ändert sich hier wenig, weil bei entsprechend sorgfältiger Verwaltung der praktische Unterschied wenig zu Tage tritt. Im Wesentlichen geht es bei der Teilrechtsfähigkeit darum, dass der einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr gesamtschuldnerisch für Forderungen der Eigentümergeinschaft (z.B. Energielieferungen) haftet, sondern nur noch die Vermögensmasse der Wohnungseigentümergeinschaft selbst. In der praktischen Abwicklung, z.B. Geltendmachung von Hausgeldrückständen ergeben sich dadurch – gerade in der Zwangsvollstreckung – einige Erleichterungen, so dass diese Entscheidung zu begrüßen ist und für die Praxis grundsätzlich einen Vorteil darstellt.



Nicht mehr ganz neu – aber in der praktischen Umsetzung nicht einfach – ist die Betriebssicherheitsverordnung, welche für Personenaufzugsanlagen gilt. Hier ist nach wie vor der Sachstand, dass für ältere Anlagen keinerlei Handlungsbedarf besteht. Es gibt keinerlei Rechtsprechung, die uns hier zum Handeln zwingt. Dies gilt auch dann, wenn viele Aufzugsfirmen aus leicht erkennbarem geschäftlichem Interesse das Gegenteil behaupten.

Auch hier beobachten wir aber die Entwicklung in der Rechtsprechung sorgfältig und würden – sollte Handlungsbedarf eintreten – selbstverständlich die entsprechenden Maßnahmen einleiten. Augenblicklich aber können wir alle Eigentümergemeinschaften mit Personenaufzugsanlagen beruhigen; es kommen Augenblicklich keine Kosten auf die Wohnungseigentümergemeinschaften zu.

Abschließend lässt sich also zu diesem Themenbereich sagen, dass – verglichen mit den Vorjahren – heute einmal in diesem Jahr recht wenig zu berichten ist. Dies liegt natürlich – wie auch aus den Ausführungen ersichtlich – im Wesentlichen an den vorgezogenen Neuwahlen zum Bundestag. Man wird also jetzt abwarten müssen, was hier die Entwicklung im nächsten Jahr bringt.

## **2. Technische Gebäudeunterhaltung**

Wir werden nicht müde, immer wieder in unseren Hausmitteilungen darauf hinzuweisen, dass die technische Gebäudeunterhaltung und insbesondere auch die Durchführung von großen Instandsetzungen von substantieller Bedeutung für den Werterhalt von Immobilien ist. Gerade bei Eigentumswohnungen – die in Würzburg zu einem erheblichen Teil aus den 60er und 70er Jahren stammen, ist es für die Verkaufschancen einer Wohnung von entscheidender Bedeutung, wie das gemeinschaftliche Eigentum instand gehalten wurde. Wir haben aber in den letzten Jahren auch immer wieder berichten können, wie viele Wohnungseigentümergemeinschaften, die wir verwalten, sich zu großen Instandsetzungsmaßnahmen entschlossen haben. Diese Entwicklung setzte sich glücklicherweise auch im letzten Jahre fort. So haben wir im letzten Jahr sogar die Fassade von drei größeren Wohnanlagen, einmal mit 60 Wohneinheiten und zwei mit jeweils 56 Wohneinheiten saniert. Bei 2 der 3 genannten Wohnanlagen kam auch noch eine Balkonsanierung (Feuchtigkeitsisolierung) hinzu und bei einer der 3 genannten Wohnanlagen kam zusätzlich noch eine Sanierung des Flachdaches hinzu.

Sodann haben wir die Fassade einer kleineren Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten saniert. All diese Maßnahmen haben wir wieder selbstständig hinsichtlich Ausschreibung, Vergabe und weitere Abwicklung für die Wohnungseigentümer, ohne die Berechnung von zusätzlichen Kosten durchgeführt. Wir haben lediglich ein Sachverständigenbüro mit der Qualitätskontrolle und insoweit technischen Schlussabnahmen beauftragt.

Es ist uns hierbei also wieder gelungen, den von uns betreuten Wohnungseigentümergemeinschaften fünfstelligen Beträge für das Architektenhonorar einzusparen. Wir können hier nur immer wieder die Hoffnung zum Ausdruck bringen, dass dies auch honoriert wird, weil wir hier in Würzburg die einzige Hausverwaltung sind, die solche Maßnahmen für die Wohnungseigentümergemeinschaften ohne die Berechnung von weiteren Kosten abwickeln.

Über Fassadenrenovierungen hinaus haben wir bei zwei Wohnungseigentümergemeinschaften die Heizungsanlagen erneuert und bei zwei Wohnungseigentümergemeinschaften eine Hof- und Wegesanierung durchgeführt. Natürlich kam dann hinzu noch eine Vielzahl von Pflegemaßnahmen, wie Treppenhausrenovierung und Erneuerung von Fensteraußenanstrich.

Selbstverständlich ist die große Instandhaltung aber nicht alles. Besonderen Wert legen wir auch auf die laufende Instandhaltung und natürlich auf die Objektbetreuung. Was viele Eigentümer gar nicht wissen: Wir führen – auch wenn sonst nichts anliegt – jährlich eine gründliche Objektbegehung durch, bei der sowohl die laufende Instandhaltung, als auch die Betreuung kontrolliert wird. Dies wird alles schriftlich dokumentiert und auch entsprechend vollzogen. Aus den jährlichen Objektbegehungen heraus folgt dann auch die Erstellung einer mittelfristigen Konzeption für die große Instandhaltung, die wir für unerlässlich erachten.

All das zusammengenommen garantiert den Eigentümern eine optimale technische Gebäudeunterhaltung, die – wie wir glauben – sich aber auch bei den von uns verwalteten Häusern erkennen lässt.

Eine besondere Herausforderung war noch im Rahmen der technischen Gebäudeunterhaltung von uns im letzten Jahr zu meistern:

Wir verwalteten ein Nato-Modell mit 51 Wohneinheiten, d.h. sämtliche Wohnungen waren mit einem Generalmietvertrag an die Bundesrepublik Deutschland zur Nutzung durch die amerikanischen Streitkräfte vermietet. Dieser General-



mietvertrag wurde seitens der Bundesrepublik Deutschland gekündigt. Hier haben wir für die Eigentümergemeinschaft die Umnutzung begleitet, auch einhergehend mit der Durchführung einer Fassadenrenovierung und insbesondere der Durchführung sämtlicher technischer Änderungen, die in einem solchen Falle angezeigt sind. Auch diese Umnutzung konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Als Ausblick ist hier zu sagen, dass natürlich auch im nächsten Jahr wieder einige größere Fassadenrenovierungen anstehen. Bei den Zentralheizungen sind wir auf dem Laufenden, weil wir hier in den letzten Jahren konsequent darauf geachtet haben, dass die Energieeinsparverordnung vollzogen wird. Hier ist bei uns derzeit kein größerer Handlungsbedarf mehr gegeben.

### **3. Instandsetzungen im Sondereigentum**

Völlig abgegrenzt zu sehen zu der technischen Gebäudeunterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentum ist die Instandsetzung im Sondereigentum (innerhalb der Wohnung). Hierfür sind wir ja als Wohnungseigentumsverwalter **nicht** zuständig. Als Wohnungseigentumsverwalter sind wir nur für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (also eigentlich alles außerhalb der Wohnung) zuständig. Gerade in der letzten Zeit stellen wir immer wieder vermehrt fest, dass vielen Eigentümern dieser klare Unterschied nicht bewusst ist und auch teilweise unverständlich reagieren, wenn wir darauf hinweisen, dass hier selbstverständlich nicht Sondereigentum zu Lasten des gemeinschaftlichen Vermögens instand gesetzt werden darf. Hier ist der einzelne Wohnungseigentümer selbst auf eigene Kosten zuständig.

Auch leider immer wieder zu Verdruss führt die Frage, wenn das Sondereigentum einen Schaden erleidet als Folge eines Schadens des gemeinschaftlichen Eigentums. Am besten dient hier als Beispiel, wenn dem Sondereigentümer durch einen Schaden am Flachdach ein Schaden an der Raufasertapete der Decke entsteht. Hier ist die Rechtslage eindeutig so, dass die Eigentümergemeinschaft dann nicht für solche Folgeschäden aufzukommen hat, wenn sie an dem Schaden am Gemeinschaftseigentum kein Verschulden trifft und sie mit der Schadensbeseitigung des Schadens am gemeinschaftlichen Eigentum nicht in Verzug gekommen ist.

Nachdem bei unserer Abwicklung in den allermeisten Fällen selbstverständlich ein Verschulden der Wohnungseigentümergemeinschaft ausscheidet, müssen wir die betroffenen Wohnungseigen-

tümer hier immer wieder auf die klare Rechtslage hinweisen, was leider immer wieder zu Unverständnis führt. Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir als Treuhänder fremden Vermögens selbstverständlich nicht Kulanzleistungen zu Lasten des gemeinschaftlichen Vermögens durchführen können. Kulanzleistungen kann nur die Wohnungseigentümerversammlung durch Beschluss festlegen und nicht wir im Rahmen unserer Kompetenz.

Sollten Sie einmal hiervon betroffen sein, so bitten wir Sie heute bereits um Verständnis, dass wir nicht anders handeln können.

### **4. Marktentwicklung – Rahmenbedingungen**

Wie immer in den letzten Jahren wollen wir auch in diesem Jahr kurz etwas zur Marktentwicklung aussagen, wie wir sie zumindest erleben und meinen zu beurteilen.

Im Bereich der Wohnungsvermietung in Würzburg ist unseres Erachtens die Situation stabil. Wenn eine Wohnung den entsprechenden Wohnungszustand aufweist und vernünftige Mietpreisvorstellungen vorherrschen, findet man normalerweise zügig auch einen ordentlichen Mieter.

Wie bereits im letzten Jahr berichtet, ist es natürlich so auf Grund der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dass bei der Auswahl der Mieter wesentlich mehr Sorgfalt aufzuwenden ist, als früher. Hier ist es aber uns durch erhöhte Sorgfalt durchaus gelungen, dass wir insbesondere im Bereich von Räumungsklagen wegen Zahlungsunfähigkeit der Mieter keine Steigerung im eigenen Hause zu verzeichnen haben.

Die Mietpreisentwicklung im Wohnungsmarkt ist leicht (aber nur leicht!) ansteigend gewesen.

Die Vermietungssituation im gewerblichen Bereich ist – wie wir im letzten Jahr bereits berichtet haben – desaströs. Insbesondere beispielsweise in der Gastronomie ist es überhaupt schwierig einen Mieter zu finden. Es müssen dann Mietpreisreduzierungen zwischen 30 und 50 % hingenommen werden. Die desaströse Entwicklung des gewerblichen Mietmarktes ist ja auch für jeden von Ihnen zu ersehen, wenn man durch die Innenstadt von Würzburg geht.

Beim Kauf von Eigentumswohnungen ist die Nachfrage nach wie vor verhalten. Freie Wohnungen in guter Lage und mit einer guten Bauunterhaltung finden aber in akzeptabler Zeit einen Käufer, allerdings zu einem Preisniveau, welches seit Jahren nicht mehr gestiegen ist.



In der Entwicklung bereitet natürlich Sorge, dass bei der Bewirtschaftung wesentlich höhere Betriebskosten auf die Mieter zukommen durch die stark gestiegenen Energiepreise. Hier ist zu sehen, dass letztendlich die Höhe des verfügbaren Einkommens, welches für den Punkt „Wohnen“ aufgebracht werden kann, zu sehen ist. Hierdurch bedingt kann es dazu kommen, dass die erzielbaren Nettomieten wieder sinken.

Ebenfalls mit einer gewissen Sorge betrachten wir natürlich den Abzug der amerikanischen Streitkräfte. Hier wird in Würzburg logischerweise in den nächsten 5 – 6 Jahren ein erhebliches Wohnungsangebot hinzukommen. Dies wird zumindest in mittelfristigen Aussichten die Entwicklung des Wohnungsmarktes nicht gerade beflügeln – um es sehr vorsichtig zu formulieren.

## **5. Rahmenverträge**

Im Bereich der Verwaltung unserer Rahmenverträge können wir nichts Neues berichten. Die von uns in den letzten Jahren abgeschlossenen Rahmenverträge werden nach wie vor erfolgreich verwaltet und kommen eben unseren Kunden durch die Erzielung günstigerer Konditionen bei Versicherungen, Banken, Energiebezug und Kabelfernsehen zu Gute. Alle Rahmenverträge konnten mit den entsprechenden Partnern partnerschaftlich und kooperativ im letzten Jahr gepflegt werden.

Hinsichtlich der Energiepreisentwicklung hatten wir schon ausgeführt, dass aufgrund internationaler Bedingungen stark gestiegene Energiepreise vorherrschen. Hinsichtlich des Wettbewerbs im Markt hat sich im letzten Jahr leider nichts Neues ergeben. Hier ist zu hoffen, dass die neue Bundesregierung entsprechende Kontrollbehörden schafft, die insbesondere bei Gasbezug einen entsprechenden Wettbewerb dann ermöglichen wird.

Hier steht die Liberalisierung immer noch auf dem Papier; in der Praxis ist überhaupt keine Liberalisierung im Gasbereich eingetreten. Im Strombereich ist – wie im letzten Jahr – Stillstand eingetreten. Hier ist also nur zu hoffen, dass möglichst bald eine gesetzliche Änderung eintritt.

## **6. Ausblick**

Wie Sie also aus den diesjährigen Hausmitteilungen ersehen, war das letzte Jahr – auch geprägt durch die vorgezogene Bundestagswahl – durchaus ruhiger als in den Vorjahren. Die wirt-

schaftlichen Rahmenbedingungen, die wir in unseren letztjährigen Hausmitteilungen sehr negativ beurteilt haben, sind so eingetreten, wie von uns erwartet. Hier ist absolut keine Verbesserung im letzten Jahr zu erkennen gewesen und man wird man abwarten müssen, was die Zukunft für uns alle bringt.

Wir selbst werden in diesem Jahr – wie immer – weiter daran arbeiten, Ihnen trotz der schwierigen Rahmenbedingungen eine erstklassige wohnungswirtschaftliche Dienstleistung zu bieten. Im Bereich der Weiterentwicklung und Informationstechnologie hoffen wir, dass im nächsten Jahr die Softwarefirma, mit der wir zusammenarbeiten, auch weiterkommt. Hier konnten wir leider im ablaufenden Jahr keine Erfolge erzielen, weil die Firma nicht das angeboten hat, bzw. das verwirklicht hat, was wir uns vorstellen.

Wir hoffen also, auch mit den diesjährigen Ausführungen einen Überblick über unsere grundsätzlichen Tätigkeiten gegeben zu haben, sowie die Schwierigkeiten, mit denen die Wirtschaft insgesamt und die Wohnungswirtschaft im Besonderen derzeit zu kämpfen hat. Wir hoffen aber auch, Sie von unserem Engagement, diese Schwierigkeiten für Sie zu bewältigen, überzeugt zu haben und Ihnen hiermit aufgezeigt zu haben, wie wichtig es ist, dass eine Hausverwaltung dynamisch in diesem Umfeld für Sie reagiert.

Dies nehmen wir uns natürlich auch wieder für das neue Jahr vor, so dass unser Grundsatz auch im nächsten Jahr gilt:

***„Wir wollen nicht nur verwalten, sondern wir wollen auch gestalten.“***

**Ihre  
Firma Hemrich Hausverwaltungs-KG**

