

Ausgabe: Frühjahr 2008

Fast sechzig Prozent

... der Bundesbürger sehen laut Institut für Demoskopie in Allensbach in der selbst genutzten Immobilie eine gute Vorsorgeform und die wertbeständigste Kapitalanlage für die finanzielle Absicherung im Alter. 30 % der Befragten halten Mieteinnahmen für die ideale Form der Alterssicherung.

Haushaltsgrößen sinken

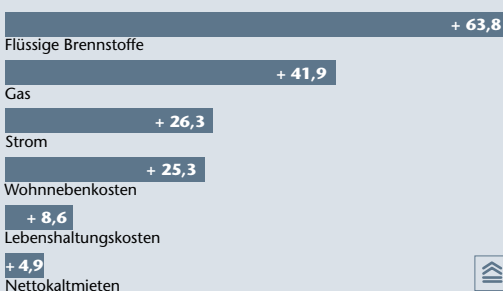
Die Entwicklung zu kleineren Haushalten setzt sich fort. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes werden die Haushaltsgrößen von 2007 bis 2020 in den westlichen Flächenländern Deutschlands von 2,13 auf 2,02, in den neuen Ländern von 2,0 auf 1,9 und in den Stadtstaaten von 1,80 auf 1,72 Personen je Haushalt sinken. In Berlin lebt bereits jetzt in mehr als 50 % aller Haushalte nur eine Person. Bis 2020 wird dies auch in Hamburg und Bremen so sein. Im Zuge dieser Entwicklung nimmt die Zahl der Haushalte bis 2020 in einigen Regionen zu, in Hamburg um 7 %, in Baden-Württemberg und Bayern um 6 %.

Wohnnebenkosten steigen langsamer

Die Steigerung der Wohnnebenkosten hat sich 2007 im Vergleich zu 2006 etwas abgeschwächt, liegt aber mit 2,7 % immer noch über der Inflationsrate von 2 % und den reinen Mieten, die um 1 % gestiegen sind. Der Strompreis stieg mit 6,8 % am stärksten, dagegen wurden flüssige Brennstoffe um 3 % günstiger. Der Fünfjahresvergleich macht das ganze Ausmaß der Verteuerungen noch deutlicher: Insgesamt stiegen die Wohnnebenkosten um 25,3 %. Auf Platz 1 mit 63,8 % liegen die flüssigen Brennstoffe, auf Platz 2 mit 41,9 % liegt Gas, die Lebenshaltungskosten stiegen um 8,6 % – die Mieten lediglich um 4,9 %.

Wohnnebenkosten

Entwicklung im 5-Jahresvergleich – Veränderung in Prozent



Abgeltungssteuer: Gilt nicht für Immobilien



Foto: willy s. | pixelio

Wer eine kleine Wohnung kauft, diese vermietet und zum Beispiel nach 15 Jahren wieder verkauft, kann meist bessere Renditen erzielen als mit anderen Sparformen.

Es ist beschlossene Sache: Deutschland führt zum 1. Januar 2009 die Abgeltungssteuer in Form einer Quellensteuer ein. Damit werden Zinsen, Dividenden und Kursgewinne aus Aktien- und Fonds pauschal mit 25 % besteuert. Immobilieninvestoren können aufatmen – die Abgeltungssteuer betrifft die Vermietungseinkünfte und Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien nicht. Auch Immobilienfonds werden nicht erfasst, allerdings müssen offene Immobilienfonds, wie schon jetzt Direktinvestments in Immobilien, zehn Jahre lang gehalten werden, um Gewinne steuerfrei realisieren zu können. Die Immobilie als Anlageform hat damit gegenüber Aktienfonds und Banksparplänen insbesondere im Hinblick auf die Altersvorsorge wieder deutlich an Attraktivität gewonnen.

2008: Das ist neu bei Immobilien

Für Mitte 2008 wird die Reform der Erbschafts- und Schenkungssteuer erwartet. Dabei sollen die Freibeträge für Ehepartner auf 500.000 Euro, für Kinder auf 400.000 Euro angehoben werden. Trotzdem werden Immobilienerben künftig mehr Steuern zahlen müssen, da die Besteuerungsgrundlage in Zukunft nicht mehr der Einheitswert, sondern der Verkehrswert ist. In der ersten Jahreshälfte soll die Riester-Förderung für Wohneigentum umgesetzt werden. Dann können 75 % des Riester-Kapitals für den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums aufgewendet werden, das allerdings 20 Jahre gehalten werden muss. Vermietete Objekte werden davon nicht erfasst. Ab 1.7.2008 müssen Eigentümer bestehender Gebäude der Baujahre bis 1965 erstmals Miet- und Kaufinteressenten einen Energiepass vorlegen können. Noch bis zum 30.9.2008 haben Hauseigentümer ein Wahlrecht zwischen dem bedarfs- und dem verbrauchsorientierten Energiepass.

Immer noch großer Bedarf an Seniorenwohnungen

Neue Studien zeigen: Der Bedarf an Seniorenwohnungen ist immer noch groß. In Deutschland gibt es 39 Millionen Wohneinheiten, von denen nur ganze 350.000 – etwa 1 % – seniorengerecht ausgestattet sind. Hauptkriterium ist dabei die „Barrierefreiheit“, also die behinderten- und rollstuhlgerechte Auslegung von Wohnräumen und Zugängen. Wichtig ist, dass Türschwellen abgeflacht oder beseitigt sind und dass vor Schränken und Balkonen ein Freiraum von 90 cm besteht, so dass diese mit dem Rollstuhl oder dem Gehwagen benutzt werden können. Küche und Bad sollten ebenfalls über genug Platz verfügen. Die Duschwanne muss bodengleich installiert sein. In mehrstöckigen Häusern sind Aufzüge nötig. Da immer mehr Menschen ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter bevorzugen, dürften Projekte im Bereich des seniorengerechten Wohnens auch künftig gute Chancen haben. Vor Investitionen ist jedoch eine genaue Analyse des örtlichen Marktes vorzunehmen, weil das bereits vorhandene Angebot an Seniorenwohnungen ungleichmäßig verteilt ist.

Beim Baumfällen sägt das Finanzamt mit

Wer große und alte Bäume im Garten hat, denkt bei Stürmen gelegentlich mit Sorge an mögliche Schäden, die solche Riesen am eigenen oder an den Häusern in der Nachbarbebauung anrichten können – besonders wenn die Bäume krank sind oder ihre Altersgrenze erreicht haben. Wenn in dicht bebauten Gebieten nur wenig Platz vorhanden ist, müssen spezialisierte Baumkletterer ans Werk. Das kann je nach Umfang der Arbeiten pro Baum zwischen 1 000 und 3 000 Euro kosten. In einem besonderen Fall hilft das Finanzamt bei



Foto: Grabener Verlag

Alte Bäume sind eine Zierde für jeden Garten und schaffen ein gesundes Klima. Sie können jedoch auch zur Gefahr werden.

der Bezahlung: Ist nämlich z. B. das Fällen einer Birke wegen der Pollenallergie eines Familienmitgliedes medizinisch notwendig, ist der Steuerzahler berechtigt, die Ausgabe als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend zu machen, wenn er ein amtsärztliches Attest vorlegen kann.

Riester-Wohnen: Stand der Dinge

Bis Mitte 2008 soll ein Gesetz über die Einbeziehung von Immobilien in die Riester-Förderung verabschiedet werden, das rückwirkend zum 1.1.2008 in Kraft treten wird. Die Koalitionspartner haben sich darauf geeinigt, dass bis zu 75 % des angesparten Riester-Kapitals für den Erwerb einer selbst genutzten Immobilie verwendet werden dürfen. Gefördert werden Kauf, Bau oder Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Drei Viertel des Riester-Kapitals können in der Auszahlungsphase zur Entschuldung der Immobilie verwendet werden. Allerdings: Die Immobilie muss 20 Jahre lang gehalten werden. Wird sie vorher veräußert, muss das Geld in ein anderes selbst genutztes Wohnobjekt gesteckt werden, ansonsten droht eine Steuernachzahlung. Riester-Sparer sollen zwischen einer Einmalzahlung der Steuer oder einer über 25 Jahre nachgelagerten Besteuerung wählen können. Die genauen Regeln stehen noch nicht fest. Findet eine sofortige Besteuerung statt, soll diese nur 75 % des ins Wohneigentum investierten geförderten Betrages erfassen. Die EU kritisiert die deutsche Regelung, weil die Riester-Förderung sich nur auf Eigenheime in Deutschland bezieht.

Neue Verordnung soll Strom- und Gaspreis beeinflussen



Foto: Claudia Hautumm | pixelio

Der Bundesrat hat im Interesse der Verbraucher einer Verordnung über die Regulierung der Strom- und Gaspreise zugestimmt. Im stark monopolisierten Bereich der Energieversorgung sollen wettbewerbsähnliche Bedingungen geschaffen werden mit dem Ziel, die Effizienz der Strom- und Gasnetze zu steigern. Geplant ist, den Versorgern ab 2009 Obergrenzen für ihre Erlöse vorzuschreiben. Zusätzliche Gewinne sind nur noch erlaubt, wenn sie durch Effizienzsteigerungen und nicht einfach durch Preissteigerungen erwirtschaftet werden.

Vorkaufsrecht nur beim ersten Verkauf

Wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, hat der Mieter nur beim ersten Verkauf ein Vorkaufsrecht. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, dass dies auch gilt, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 S. 2 BGB nicht ausüben konnte, weil die Wohnung an ein Familienmitglied des Vermieters verkauft wurde. Der BGH führte aus, dass dies grundsätzlich und sogar bei missbräuchlichem Erstverkauf gelte (BGH, 22.06.2007, V ZR 269/06). Im vorliegenden Fall verkaufte der Sohn an den Vater, der später weiter verkaufte.

Abstand von Windkraftanlagen zur Wohnbebauung

Bisher verstieß eine Windkraftanlage, die mehr als das Dreifache ihrer Gesamthöhe von der Wohnbebauung entfernt ist, in keinem Fall gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme, eine Anlage, die weniger als das Zweifache ihrer Gesamthöhe entfernt ist, jedoch immer. Das OVG Nordrhein-Westfalen hat jetzt klargestellt, dass die in der Rechtsprechung verwendeten Abstandswerte lediglich Orientierungswerte sind. Nicht nur die Abstandsrichtwerte seien zu berücksichtigen, sondern vorrangig die Besonderheiten der örtlichen Situation, beispielsweise Geländehöhenunterschiede (OVG NRW, 22.03.2007, Az.: 8 B 2283/06).

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2008

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 Hiller, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)

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

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Oft vernachlässigt: Die Instandhaltungsrücklage

Ein oft verdrängtes Thema ist die Instandhaltungsrücklage. Hauseigentümer und Eigentümergemeinschaften vernachlässigen es vielfach über lange Zeiträume, für künftige Reparaturen Geldmittel anzusparen. Eine frühzeitige Rücklagenbildung kann jedoch späteren Problemen vorbeugen. Die Rücklagenhöhe muss sich am Gebäudealter und -zustand orientieren. Bei Neubauten wird empfohlen, ab Fertigstellung jährlich 0,8 bis 1 % des Kaufpreises zurückzulegen. Eine andere Formel besagt, dass in 80 Jahren das 1,5-Fache der Herstellungskosten in die Instandhaltung gesteckt werden muss. Hat eine Eigentümergemeinschaft nicht rechtzeitig eine Rücklage gebildet, kommt als Notlösung nur noch die Sonderumlage in Betracht.

Rauchverbot in der Mietwohnung?

Das Rauchverbot in Gaststätten ist nun Gesetz geworden, und allgemein nimmt die Toleranz für das Rauchen und seine Nebenerscheinungen ab. Vermieter versuchen bereits gelegentlich, das Rauchen in der Mietwohnung vertraglich zu untersagen. Im Jahr 2007 entschied der Bundesgerichtshof, dass Rauchen in der Mietwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Schadensersatzansprüche des Vermieters für Nikotinablagerungen und Verfärbungen wurden abgelehnt (Az. VIII ZR 124/05). Ein neues BGH-Urteil zum exzessiven Rauchen wird dieser Tage erwartet. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass ein Rauchverbot im Formularmietvertrag unwirksam ist. Individuell vereinbart und in den Vertrag aufgenommen werden kann eine solche Regelung allerdings trotzdem (Amtsgericht Rastatt, Az.: 3 C 341/04, 26.4.2005). Dann muss sich der Mieter daran halten und sieht sich bei Missachtung gegebenenfalls Schadensersatzansprüchen gegenüber. Grundsätzlich verboten werden darf das Rauchen im Hausflur.

Umlage neu entstehender Betriebskosten

Der Vermieter kann die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die er während des bestehenden Mietverhältnisses neu abschließt, anteilig auf die Mieter umlegen, wenn die Kosten dieser Versicherung im Mietvertrag als umlegbar vereinbart sind und dort geregelt ist, dass auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen sind. Dies entschied der BGH mit Urteil vom 27. September 2006.

Praxistipp: Für Vermieter empfiehlt es sich, im Mietvertrag das Recht zu vereinbaren, auch künftig entstehende Betriebskosten auf den Mieter umzulegen und die Vorauszahlungen entsprechend neu festzusetzen. Fehlt eine solche Formulierung und entspricht die Umlage auch sonst nicht dem wirtschaftlichen Interesse des Mieters, bleibt der Vermieter auf den Kosten sitzen. (BGH, Urteil vom 27.09.2006, VIII ZR 80/06).

Beschluss-Sammlung ist Pflicht

Seit dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes am 1. Juli 2007 ist gemäß § 24 Abs. 7 WEG eine Beschluss-Sammlung zu führen, in die alle Beschlüsse der Wohnungseigentümer unter fortlaufender Nummerierung und auch gerichtliche Entscheidungen aufzunehmen sind. Diese Verpflichtung gilt allerdings erst für Beschlüsse, die nach dem 1. Juli 2007 gefasst worden sind. Frühere Beschlüsse können, müssen aber nicht aufgenommen werden. Die Beschlüsse sind unverzüglich aufzunehmen. Nach vorherrschender Expertenmeinung kann auch durch Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG nicht auf die Führung der Beschluss-Sammlung verzichtet werden. Die Führung einer Niederschrift über die Beschlüsse gemäß § 24 Abs. 6 WEG ist weiterhin Pflicht.

Aufhebung der Ladenschlusszeiten dynamisch handhaben



Foto: Grabener Verlag

Viele Konsumenten begrüßen die Lockerung der Laden-Öffnungszeiten – schließlich ist sie aus den europäischen Nachbarländern längst bekannt.

Nachdem die Ladenschlusszeiten teilweise aufgehoben bzw. erheblich gelockert worden sind, stellt sich die Frage, ob Ladenbesitzer ungeachtet dessen auf Grund der Teilungserklärung weiter an die bisherigen Zeiten gebunden sind. Denn in Teilungserklärungen sind oft ergänzende Regelungen getroffen, wonach die Nutzung auf bestimmte Betriebsarten beschränkt wird. Häufig dient dazu eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Das Teileigentum wird dann zum Beispiel als Laden bezeichnet. Darunter verstand die Rechtsprechung bisher eine Nutzung unter Einhaltung der Ladenschlusszeiten. Dazu hat nun das Oberlandesgericht Hamm entschieden, dass die mit der Bezeichnung eines Teileigentums in der Teilungserklärung als „Laden“ oder „Ladenlokal“ begrifflich verbundenen Laden-Öffnungszeiten „dynamisch“ zu verstehen sind. Deshalb widerspricht auch die Ladennutzung nicht der Teilungserklärung, wenn die Öffnungszeiten im Umfang der landesrechtlichen Aufhebung der Ladenschlusszeiten genutzt werden (OLG Hamm, 23. Juli 2007, 15 W 205/06).

Schuld am Schimmel

Schimmelbildung in Mietwohnungen führt immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter. Grundsätzlich wird jede erhebliche Schimmelbildung als Mangel der Mietsache betrachtet. Das Landgericht Gießen (1 S 63/00) hat jedoch klargestellt, dass hier differenziert werden muss. Kann der Vermieter – zum Beispiel durch ein Sachverständigengutachten – beweisen, dass die Bausubstanz des Mietobjekts einwandfrei ist, haftet er nicht. Mietminderung und Handwerkerrechnungen sind vom Tisch. Wichtig beim Einbau neuer Isolierglasfenster: Der Vermieter sollte den Mieter ausdrücklich darauf hinweisen, dass künftig mehr gelüftet werden muss. Tritt infolge fehlerhaften Lüftens bei ansonsten tadelloser Bausubstanz Schimmel auf, liegt die Verantwortung beim Mieter.

Ökologisch bauen – günstig finanzieren



Foto: KfW-Bildarchiv | Thomas Kiewar | epr

Im Kampf gegen den Klimawandel spielen die jährlichen CO₂-Emissionen von Wohngebäuden eine maßgebliche Rolle. Durch den Einsatz regenerativer Energien kann die Umweltbilanz eines Eigenheims deutlich verbessert werden.

Energiesparende Hauskonzepte, wie beispielsweise das des Passivhauses, tragen dazu bei, die klimaschädlichen Emissionen zu reduzieren. Während herkömmlich beheizte Häuser im Jahr durchschnittlich zwischen 80 und nahezu 200 kWh pro Quadratmeter an Energie verbrauchen, hat das Passivhaus einen Heizwärmebedarf von rund 15 kWh pro Quadratmeter. Auch andere Energiesparhäuser bieten beste Energieeffizienz, da sie hoch isolierende Dämmmaterialien und erneuerbare Heizenergien einsetzen. Ihre CO₂-Emissionen liegen damit zum Teil deutlich unter den in der Energieeinsparverordnung angegebenen Höchstwerten. Im Kreditprogramm „Ökologisch bauen“ der KfW Förderbank werden die Errichtung, die Herstellung oder der Ersterwerb solcher energiesparender Gebäude mit zinsgünstigen Darlehen gefördert. Bei Neubauten wird außerdem der Einbau von Heizungstechnik auf der Basis von erneuerbaren Energien gefördert. Mehr dazu finden Sie unter www.kfw-foerderbank.de.

Erste Hilfe bei kalter Heizung

Kalte Heizkörper im Winter sind ein häufiges Ärgernis. Oft liegt die Ursache jedoch nicht in komplizierten Defekten, sondern nur in einer Luftansammlung. Anzeichen dafür sind gluckerende Geräusche im Heizkörper oder dessen nur teilweise Erwärmung. Auch ein Laie kann den Heizkörper entlüften: Am Heizkörper befindet sich meist ein Entlüftungsventil, das von Hand oder mit einem Vierkantschlüssel aus dem Baumarkt geöffnet werden kann. Vorsicht: Das austretende Wasser kann heiß sein. Nach dem Entlüften empfiehlt sich ein Auffüllen der Heizung mit Wasser. Ein anderes häufiges Problem sind „festsitzende“ Thermostate. Nimmt man den Thermostatkopf ab, sieht man einen kleinen Stift. Diesen kann man vorsichtig hin und her bewegen, ohne ihn herauszuziehen. Wer sich derartige Eingriffe nicht ohne Hilfe zutraut, sollte im Zweifel einen Fachmann hinzuziehen.

Positive Impulse bei geringer Neubautätigkeit

Der Wegfall der Eigenheimzulage und die Mehrwertsteuererhöhung haben 2007 für einen Rückgang der Neubautätigkeit bei Wohnhäusern gesorgt. 2008 wird damit gerechnet, dass sich die Wohnungsbauzahlen auf niedrigem Niveau stabilisieren. In der Baubranche herrscht dennoch keine Katerstimmung: Gekauft wird weiter, nur werden jetzt verstärkt ältere Objekte erworben, die je nach Bedarf umgebaut, erweitert oder energetisch saniert werden müssen. Viele Wohnungsunternehmen investieren erhebliche Beträge in umfangreiche Wärmedämmungsmaßnahmen, um die Markttauglichkeit ihrer Mietwohnungen zu sichern. Positive Impulse gehen vom Gewerbebau und von kommunalen Projekten aus. Besonders Büro- und Gewerbebauten sollen 2008 für steigende Umsätze sorgen.

Baustellen-Fernsehen

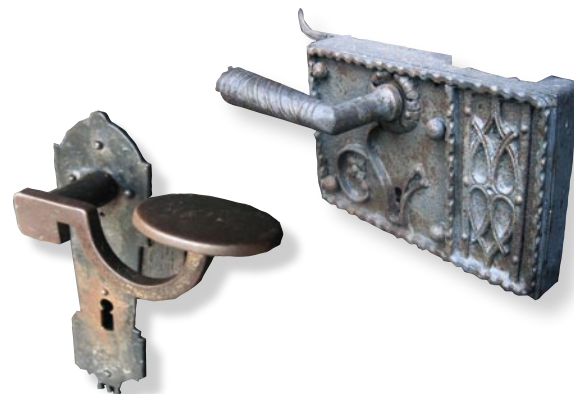
Bei prestigeträchtigen Baustellen wird heute der Baufortschritt immer öfter per Webcam dokumentiert. Die Kamera ist an einem Dach oder Kran befestigt und dokumentiert für Investoren und Öffentlichkeit den Baufortschritt anschaulich live im Internet. Eine gute Imagewerbung – aber es sind rechtliche Vorgaben zu beachten. Wird auf dem Firmengelände gefilmt, muss eine Abwägung zwischen dem Persönlichkeitsrecht der gefilmten Personen und den Interessen des Unternehmers stattfinden. Sollen eigene Mitarbeiter gefilmt werden, ist der Betriebsrat mitbestimmungsberechtigt. Werden Bauhandwerker von Fremdfirmen abgelichtet, ist deren Einverständnis nötig. Keine Probleme gibt es, wenn die Gesichter der Personen aufgrund der Entfernung nicht zu erkennen sind. Soll im öffentlichen Raum gefilmt werden – zum Beispiel an einem Baudenkmal – muss ein Schild auf die Kamera hinweisen.

Wann darf der Mieter die Wände einreißen?

Der Mieter darf nur mit Erlaubnis des Vermieters bauliche Veränderungen durchführen. Als bauliche Veränderung betrachtet man alles, was in die Substanz der Mietsache eingreift und nur mit großem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden kann. Beispiele sind das Durchbrechen von Mauern, das Einziehen von Zwischenwänden, das Auftragen von Rauputz anstelle einer Tapete oder das Ausbauen des Dachbodens zu Wohnzwecken. Ohne Erlaubnis darf der Mieter eine Einbauküche oder ein Hochbett einbauen, Laminatboden verlegen oder eine transportable Duschkabine aufstellen. Beim Auszug kann der Vermieter verlangen, dass der ursprüngliche Zustand der Wohnung wiederhergestellt wird. Dies gilt auch dann, wenn er die Erlaubnis für die Umbauten erteilt hat.

Woher bekommt man historische Bauteile?

Bei denkmalgeschützten Immobilien sind authentische Bauteile nicht nur vorgeschrieben, sondern oft auch unentbehrlich für einen stimmigen Gesamteindruck. Man erhält sie bei spezialisierten Händlern oder aus Lagern, die von Denkmalschutzbehörden oder Vereinen betrieben werden. Meist werden die alten Materialien bei Abriss oder Entkernung von alten Häusern entnommen und man kann sie im Originalzustand oder aufbereitet erwerben. Nicht nur der Stil, sondern auch die Maße des Bauteils müssen beachtet werden. Wichtig ist auch der fachmännische Einbau.



Fotos: Gerd Altmann | pixelio