

Städte sind der Magnet

Die Stadtbevölkerung wird in den nächsten 15 Jahren weltweit von derzeit 3,5 auf 4,5 Milliarden wachsen, während sie in ländlichen Bereichen nur von 3,4 auf 3,5 Milliarden wachsen wird. Die Vereinten Nationen erwarten die stärksten Zuwächse in den Megacities mit mehr als zehn Millionen Einwohnern. In der größten Metropole der Welt, Tokio, wird die Zahl der Bürger von derzeit 36,7 auf 37,1 Millionen Bürger im Jahr 2025 steigen. Die Bevölkerung Berlins mit rund 3,5 Millionen Einwohnern wird sich nicht wesentlich verändern.

Bauinvestitionen 2010 so hoch wie seit vier Jahren nicht

Der Umfang der Bauinvestitionen ist in Deutschland im Jahr 2010 mehr als deutlich gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt nach ersten Berechnungen mitteilt, erhöhten sie sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent. Im Krisenjahr 2009 gab es noch einen Rückgang um 1,5 Prozent gegenüber 2008. Trotz schwieriger Witterungseinflüsse am Jahresanfang und -ende 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr.



Gefüllte Fördertöpfe

Wer sein Haus seniorengerecht umbauen oder energieeffizient umgestalten möchte, hat auch 2011 gute Karten. Die KfW-Förderbank hat zwar die Förderung zurückgefahren, davon sind private Hauseigentümer aber kaum betroffen. Im Wohnungsbaubereich werden die Mittel lediglich von 17,2 auf 16,8 Milliarden Euro reduziert. Auch die Programme „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ laufen weiter. Ab 1. März 2011 werden außer umfassenden Sanierungen auch wieder Maßnahmen gefördert, die der Energiebilanz eines Wohngebäudes zugute kommen, wie Dämmung oder Austausch der Fenster oder der Heizungsanlage.

Alles steigt und steigt und steigt



Die Erwartungen an das Jahr 2011 sind hoch. Alles ist in Bewegung. Die aktuellen Meldungen spiegeln das wider: Immobilienpreise steigen, Grunderwerbssteuer steigt, Hypothekenzinsen steigen, Mieten steigen ...

Im Jahr 2011 bieten sich auf dem Immobilienmarkt gute Chancen für Käufer und Investoren. Das Jahr wird sich einerseits durch moderate Preissteigerungen auszeichnen. Erwartet werden Steigerungen der Kaufpreise und der Mieten. Der Immobilienmarkt folgt dabei dem Aufwärtstrend der übrigen Wirtschaft. Auch mit einer leichten Steigerung der Hypothekenzinsen wird gerechnet, in einigen Bundesländern werden die Grunderwerbssteuern erhöht. Andererseits kann nach Ansicht vieler Experten Eigentum trotz leicht steigender Preise immer noch günstig erworben werden. Der Hypothekenzins mag sich zwar wieder in Richtung der Vier-Prozent-Marke bewegen, erreicht aber noch längst nicht die früher üblichen 6,5 Prozent. Auch die Kaufpreissteigerungen fallen eher moderat aus. Der Immobilienverband Deutschland rechnet mit einer durchschnittlichen Steigerung der Nettokaltmieten um ein bis 2,5 Prozent – in Großstädten werden die Steigerungen allerdings vermutlich höher ausfallen. Der Preis für Einfamilienhäuser wird weiterhin stabil bleiben, bei Eigentumswohnungen wird es vor allem in größeren Städten Preissteigerungen geben.

Was ändert sich 2011?

Für Eigentümer und Mieter von Immobilien gilt es wichtige Änderungen zu beachten. Wer auf dem eigenen Dach Strom produzieren will, verdient seit dem 1. Januar 2011 weniger: Die Einspeisevergütung wurde von 33,03 Cent/Kilowattstunde auf 28,74 Cent gesenkt. Die Grunderwerbssteuer wurde in Bremen und Niedersachsen von 3,5 auf 4,5 Prozent erhöht, in Brandenburg auf fünf und im Saarland auf vier Prozent. Begehbare ungedämmte oberste Geschossdecken oder das Dach müssen laut Energieeinsparverordnung (EnEV) bis zum 31. Dezember 2011 vom Eigentümer mit einer Dämmung versehen werden. Das beruflich notwendige heimische Arbeitszimmer ist nun wieder steuerlich absetzbar – sogar rückwirkend ab 2007.

Rauchmelder-Pflicht in weiteren Bundesländern

Immer mehr Bundesländer führen die gesetzliche Pflicht ein, auch Privatwohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Am 31. Dezember 2010 liefen in Hamburg und Schleswig-Holstein die Nachrüstfristen ab. Nun müssen dort in Schlafzimmern, Kinderzimmern und in als Rettungswege dienenden Fluren Rauchmelder angebracht sein. Rheinland-Pfalz wird das nächste Bundesland sein, in welchem nachgerüstet werden muss: Dort läuft die Frist bis Juli 2012. Rauchmelder müssen einmal jährlich einer Wartung unterzogen werden. Kann diese nicht nachgewiesen werden, entfällt im Brandfall der Schutz der Feuerversicherung. Teilweise bieten Ablesefirmen im Rahmen der jährlichen Zählerablesung auch die Rauchmelderwartung an. In Schleswig-Holstein muss nicht der Eigentümer, sondern der Mieter der Wohnung die installierten Geräte warten. Ausnahme: Der Vermieter übernimmt die Wartungspflicht freiwillig.

Bausparkasse darf Abschlussgebühr verlangen



Das frühzeitige Ansparen von Eigenkapital und die Zinssicherheit sind für viele Bauherren die wichtigsten Argumente für den Abschluss eines Bausparvertrages.

Bausparkassen dürfen für den Abschluss eines Vertrages ein Entgelt verlangen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az. XI ZR 3/10). Eine Verbraucherschutzorganisation hatte die Allgemeinen Geschäftsbedingungen einer Bausparkasse angegriffen. Danach wurde von jedem Kunden beim Vertragsabschluss ein Prozent der Bausparsumme als Abschlussgebühr gefordert. Der Betrag wurde bei vorzeitiger Kündigung oder Nichtinanspruchnahme des Darlehens nicht zurückgezahlt und diente der Deckung der Vertriebskosten. Der Bundesgerichtshof erklärte: Bausparkunden würden durch die Gebühr nicht unangemessen benachteiligt. Mit ihrer Hilfe werde die Werbung neuer Kunden finanziert, was nicht nur dem Gewinn der Gesellschaft zugute komme, sondern auch der Bauspargemeinschaft. Ziel des Bausparvertrages sei die zeitnahe Zuteilung der Bausparsumme. Diese sei nur gewährleistet, wenn der Gemeinschaft durch neue Kunden ständig frisches Kapital zugeführt werde.

Spekulationsfrist teilweise unzulässig

Im März 1999 beschloss der Bundestag eine Verlängerung der Spekulationsfrist von zwei auf zehn Jahre. Dadurch war der Gewinn aus Immobilienverkäufen nur dann steuerfrei, wenn zwischen Kauf und Verkauf mindestens zehn Jahre lagen. Im entschiedenen Fall verkauften die Kläger ihre 1990 bzw. 1991 erworbenen Grundstücke im Jahr 1999, also nach Ablauf der alten Zweijahresfrist, aber innerhalb der neuen zehnjährigen Veräußerungsfrist. Das Finanzamt wandte in allen Fällen die neue zehnjährige Veräußerungsfrist an, so dass die Gewinne versteuert werden mussten. Das Bundesverfassungsgericht entschied gegen das Finanzamt, weil bereits eine „konkret verfestigte Vermögensposition“ entstanden sei, die durch die rückwirkende Verlängerung der Spekulationsfrist nachträglich entwertet werde. Das Bundesverfassungsgericht hat damit den Vertrauensschutz für Steuerpflichtige gestärkt.

Stacheldraht zu gefährlich



Immer wieder entsteht unter Nachbarn Streit um die Gestaltung der Grundstücksgrenze. Einen besonders krassen Fall hatte das Verwaltungsgericht Koblenz zu entscheiden: Ein Grundstückseigentümer hatte seinen zwei Meter hohen Lamellenzaun auf der Seite zum Nachbarn hin auch noch mit Stacheldraht gekrönt. Davor stand noch ein 1,30 Meter hoher Zaun aus Holz. Der Nachbar informierte das Bauamt, welches die Grenzbefestigungsanlagen für unzulässig erklärte. Insbesondere sei der Stacheldraht zu entfernen, weil spielende Kinder sich am Stacheldraht verletzen könnten (Az. 7 K 2595/05.KO).

Miete an der Obergrenze

Eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann mit vier möglichen Begründungsmitteln untermauert werden: dem Mietspiegel der Gemeinde, einem Auszug aus einer Mietdatenbank, einem Sachverständigengutachten oder der Benennung von drei Vergleichswohnungen. Zieht ein Gutachter mehrere Vergleichswohnungen heran, um eine zulässige Preisspanne zu ermitteln, darf die Mieterhöhung den oberen Wert der Spanne erreichen. Darauf wies der Bundesgerichtshof (21.10.2009, Az. VIII ZR 30/09) hin. Beachtet werden müssen jedoch alle üblichen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung – einschließlich der Kappungsgrenze, die 20 Prozent innerhalb von drei Jahren beträgt.

Bauabnahme entbehrlich?

Bei einem VOB/B-Bauvertrag wird die Schlusszahlung an den Bauunternehmer fällig, wenn die Werkleistung vom Kunden abgenommen wurde und wenn eine prüfbare Schlussrechnung vorliegt. Das Oberlandesgericht Brandenburg prüfte einen Fall, in dem keine förmliche Abnahme erfolgt war. Der Bauunternehmer hatte versäumt, eine Rollstuhlrampe zu errichten. Vereinbart waren außerdem eine Endabnahme und das Anfertigen eines Abnahmeprotokolls. Das Gericht entschied, dass die Abnahme nicht dadurch ersetzt werden konnte, dass die Beklagten in das unfertige Haus eingezogen waren. Durch ihren Einzug hätten sie nicht stillschweigend etwaige Mängel gebilligt.

Impressum

Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2011

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, empirica, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS, Ifo-Institut, BM-Umwelt, InterHyp
Druck: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel

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.

Keine gesetzliche Ausschlussfrist bei Nebenkostenabrechnung

Bisher war strittig, ob die Ausschlussfrist für die Abrechnung der Nebenkosten aus dem Wohnraummietrecht auch für Gewerberaum anzuwenden ist. Nun hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB nur für Wohnraum gilt. Der Vermieter von Geschäftsräumen ist zwar zur Abrechnung der Nebenkosten innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet. Rechnet er jedoch nicht innerhalb der Jahresfrist über die Betriebskosten ab, ist eine Nebkostennachforderung nicht ausgeschlossen (BGH, 27.01.2010, XII ZR 22/07).

Unberechtigtes Zurückbehalten der Miete führt zur Kündigung

Leistet ein Vertragspartner nicht, was er vertraglich zugesagt hat, darf der andere laut BGB seine Leistung vorläufig zurückbehalten. Dieses Zurückbehaltungsrecht ist eine Art Druckmittel für vertragstreues Verhalten und existiert auch im Mietrecht. Wird es vom Mieter zu Unrecht angewandt, kann der Vermieter jedoch zur fristlosen Kündigung berechtigt sein. Ein Mieter hatte monatelang die Miete nicht gezahlt, weil die Wohnung von Schimmel befallen war. Dies teilte er dem Vermieter jedoch erst mit, als dieser schon die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen hatte. Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter Recht. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete stehe dem Mieter nur als Druckmittel zu, um die Mängelbeseitigung zu erzwingen. Dies sei jedoch sinnlos, wenn er den Vermieter gar nicht über den Mangel informiere. Wie bei einer Mietminderung sei auch beim Zurückbehaltungsrecht die Mängelanzeige unverzichtbar (Az. VIII ZR 330/09).

Störung durch Trittschall

Trittschallschutz ist ein Dauerthema im Wohnungseigentumsrecht. Bereits mehrfach wurde entschieden, dass nicht jede wahrnehmbare Verschlechterung zu einem Anspruch auf Beseitigung führt. Lässt ein Wohnungseigentümer zum Beispiel Parkett anstelle von Teppichboden verlegen, so kann der Eigentümer der darunter liegenden Wohnung, der sich durch den Trittschall belästigt fühlt, dennoch keinen höheren Trittschallschutz beanspruchen, als in der DIN 4109 (Stand dem jeweiligen Baujahr des Gebäudes entsprechend) festgelegt ist. Anders kann es allenfalls sein, wenn sich aus der Baubeschreibung der Wohnungsanlage oder einer Regelung in der Teilungserklärung die Einhaltung einer bestimmten Schallschutzklasse ergibt (OLG Brandenburg, 20.05.2010, 5 Wx 20/09, ZWE 2010, 272).



Foto: Jopoirrier | Flickr

Vorsicht bei Kündigungsausschluss im Formularvertrag

Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist im Wohnraummietrecht grundsätzlich möglich. Das hat der Bundesgerichtshof bereits vor einigen Jahren klargestellt. In seiner aktuellen Entscheidung betont das Gericht aber, dass ein Zeitraum von vier Jahren nicht überschritten werden darf. Damit ist die Zeit zwischen Vertragsabschluss und frühestmöglichem Vertragsende gemeint. Unwirksam ist also zum Beispiel folgende Formulierung: Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von vier Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur Kündigung und die Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Damit würde der Bindungszeitraum verlängert.

TIPP: Auch im Gewerberaummietrecht ist ein Kündigungsausschluss möglich. Die Formulklauseln sind hier allerdings nicht so klar definiert. Mieter und Vermieter sollten einen Kündigungsausschluss daher möglichst individuell vereinbaren (BGH 08.12.2010, VIII ZR 86/10).

Internetfernsehen statt Parabolantenne!

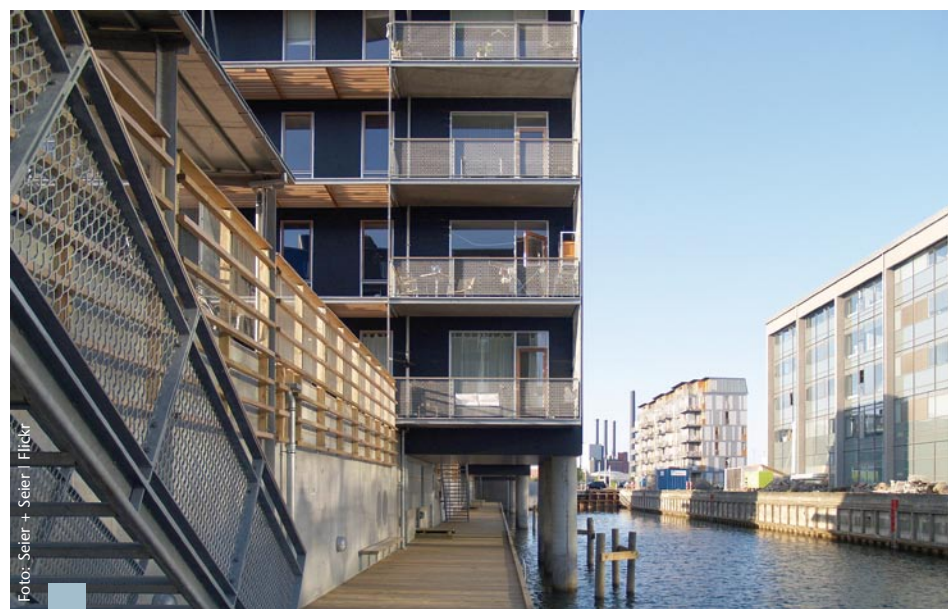


Foto: Seier + Seier | Flickr

In Deutschland wird eine flächendeckende Versorgung mit Internetanschlüssen angestrebt. Die rasante Entwicklung macht es in Zukunft vermutlich überflüssig, Fernsehprogramme noch über die Parabolantenne zu empfangen.

In der Vergangenheit gab es oft Streit um Parabolantennen. Mieter ausländischer Herkunft haben nämlich grundsätzlich einen Anspruch darauf, den sprachlichen und kulturellen Bezug zum Heimatland aufrecht zu erhalten. Um die Fernsehsendungen der Heimat zu empfangen, war bisher oft eine Parabolantenne notwendig. An einigen Häusern gab es deshalb gleich eine Vielzahl solcher Empfangsschüsseln. Das Amtsgericht Frankfurt a. M. entschied jetzt, dass Mieter auch auf das eventuell kostenintensivere Internetfernsehen verwiesen werden können. Nur wenn ein Mieter nachweist, dass Internetfernsehen nicht möglich ist, hat er dem Amtsgericht zufolge Anspruch auf die Installation einer Parabolantenne (21.07.2008, 33 C 3540/07-31).

Keine Verjährung bei Keller-Sondernutzungsrecht

Der Anspruch auf Herausgabe von Kellerräumen ist auch nach jahrelanger missbräuchlicher Nutzung nicht verjährt. Er ist gestützt auf das im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrecht (§ 902 Abs. 1 BGB). Ein Wohnungseigentümer, dem laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an einem Keller eingeräumt wurde, kann jederzeit die Herausgabe des Kellers von einem Mit-eigentümer verlangen, der die im Sondernutzungsrecht stehenden Kellerräume unrechtmäßig nutzt (LG München I, 29.03.2010, 1 S 17989/09).

Supermarkt kein Grund für Mietminderung

Gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe einer Wohnimmobilie wird jeder Immobilienmakler beim Verkaufsgespräch als Vorteil hervorheben. Ein Mieter in Heidelberg vertrat jedoch eine vollkommen andere Ansicht: Als 50 Meter von seiner Wohnung entfernt ein neuer Supermarkt eröffnete, minderte er die Miete um 15 Prozent – wegen Lärmbelästigung. Der Vermieter spielte nicht mit, der Fall kam vor das Landgericht Heidelberg. Dieses entschied zu Gunsten des Vermieters. Die Wohnung liege zwar in einem Wohngebiet, dieses grenze jedoch an ein Gewerbegebiet. Die Geräuschkulisse des Supermarktes sei daher ortsüblich. Die Werte der TA Lärm würden nicht überschritten. Auch habe der Vermieter vertraglich keine besonders ruhigen Wohnverhältnisse zugesichert (26.02.10, Az. 5 S 95/09).

Fassadengrün und Dachgarten als Klimaanlage

Bäume im Hof, Fassadenbegrünung und Balkonpflanzen sind nicht nur dekorativ – sie können auch helfen, Energiekosten einzusparen. Im Sommer wirkt das schattenspendende Grün kühlend, im Winter erfüllt es die Funktion einer natürlichen Wärmedämmung. Eine mit Pflanzen bewachsene Fassade heizt sich weniger auf. Da Pflanzen Regenwasser schnell aufnehmen, es aber langsam wieder abgeben, wird trockene Luft befeuchtet und extreme Temperaturschwankungen, die sich langfristig negativ auf die Bausubstanz auswirken, werden vermieden. Im Winter schaffen Pflanzen wie Efeu, Kletterhortensie und Wilder Wein eine zusätzliche Außendämmung.

Man sollte jedoch darauf achten, dass etwa Efeu nicht die Gelegenheit bekommt, Dachpfannen zu bewachsen und diese auseinanderzuhebeln. Besonders empfehlenswert für eine Bepflanzung sind die Sonnenseiten eines Gebäudes – also Süden und Westen. Die genannten Pflanzen wachsen ohne Kletterhilfen. Vor einer Dachbepflanzung muss eine wurzelfeste Abdichtung angebracht werden, die sogenannte Wurzelschutzbahn.

Neuer Trend zum Flachdach



Foto: Seiter + Seiter | Flickr

Die Bungalows aus den sechziger Jahren haben in Deutschland zu Unrecht einen schlechten Ruf. Sie verfügen oft über eine reizvolle Lage und liegen wieder im Trend.

In den 1960er und 1970er Jahren entstanden in Deutschland die ersten Bungalows. Ihr Kennzeichen: großzügiger Baustil auf großem Grundstück. Heute wissen wieder immer mehr Menschen diesen Haustyp zu schätzen: Alle Räume liegen auf einer Ebene und können für Ältere leicht barrierefrei gestaltet werden. Keine Stufen und der direkte Zugang zu Garten und Terrasse sind eindeutige Vorzüge. In Zeiten hoher Energiekosten gibt es noch weitere Vorteile: Das flache Dach gewährleistet eine hervorragende Ausrichtung der Solarkollektoren. Bei großen Fensterflächen sollte allerdings auf eine gute Isolierverglasung geachtet werden. Das Flachdach erlebt auch bei Neubauten eine Renaissance und unterstreicht die Sachlichkeit des an das Bauhaus erinnernden Stils, in dem heute wieder viele Häuser mit versetzten Ebenen oder Staffelgeschossen errichtet werden.

Ferienhausvermieter darf Stornogeühr verlangen



Foto: Müritz | Flickr

Ein Vermieter von Ferienhäusern ist berechtigt, in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine Stornogeühr von 80 Prozent des Mietpreises zu verlangen. Das entschied das Amtsgericht Hechingen. Die Gebühr war für den Fall vorgesehen, dass die Stornierung erst ab dem 34. Tag vor Mietbeginn stattfand. Das Gericht erläuterte, dass besonders größere Ferienwohnungen für Familien kurzfristig nur schlecht vermarktet werden könnten. Gruppen oder Familien mit Kindern würden nur selten so spät buchen – im Gegensatz dazu könne etwa eine Pauschalreise immer noch als Last-Minute-Reise verkauft werden. Die Stornogeühr sei daher weder sachlich noch von der Höhe her zu beanstanden (29.11.2000, Az. 6 C 232/00).

Mietangebotslisten oft nutzlos

Mancher Wohnungssuchende möchte sich die Maklerprovision sparen und greift deshalb auf kommerzielle Anbieter von Mietangebotslisten zurück. Oft kommt jedoch nach der Zahlung die Ernüchterung: Für einen nicht unerheblichen Geldbetrag werden Listen mit Wohnungen zugeschickt, die völlig veraltet oder aus der Tageszeitung abgeschrieben sind. Das Landgericht Hamburg hat entschieden, dass Mietinteressenten das Geld für nutzlose Listen zurückfordern können. Enthalten die Angebote konkrete Informationen zur Wohnung und Kontaktdaten der Vermieter, wird der Anbieter als Nachweismakler tätig. Er darf sich daher nicht anders bezeichnen und statt der gesetzlich geregelten Maklerprovision Fantasiepreise für Mitgliedsbeiträge oder Abogebühren abrechnen (12.5.2009, Az. 309 S 107/08).

Zimmer gegen Hilfe im Haushalt

In Freiburg wird derzeit ein neues Wohnkonzept ausprobiert. Projekte mit Bezeichnungen wie „Wohnen für Hilfe“ wenden sich an Studenten und Senioren. Erstere brauchen billigen Wohnraum, letztere haben oft große Wohnungen, leben allein und sind über etwas Hilfe im Haushalt ebenso froh wie über ein wenig Gesellschaft. Aber auch Familien mit vielen Kindern oder behinderte Menschen können sich von den Studentenwerken vieler Städte einen Studenten vermitteln lassen, der gegen Hilfe im Haushalts und Einkaufen ein Zimmer bezieht. Faustregel ist oft: Eine Stunde Hilfsdienste pro Quadratmeter und Monat plus anteiliger Nebenkosten. Das erste derartige Projekt entstand in Darmstadt bereits 1992. Allerdings ist diese Wohnform nicht für jeden eine gute Lösung.