

Dr. Schröder GmbH Nchf. · Rugenbarg 106 · 22848 Norderstedt
Tel. 040 - 52 30 59 - 0 · Fax 040 - 52 30 59 50
Zweibüro Grömitz / Ostsee · Tel. 04562 - 222 900
www.dr-schroeder.de · E-Mail info@dr-schroeder.de

Immobilien · Verwaltung

Wohnungseigentümer: Meist Paare mit Kindern

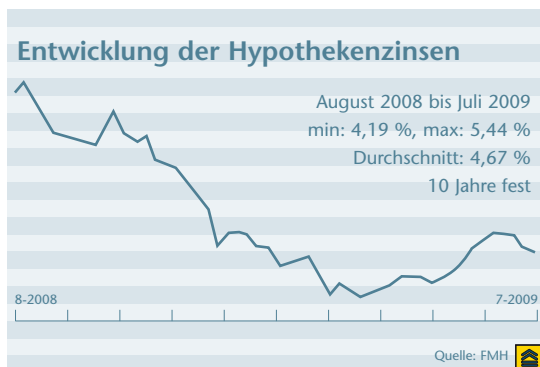
Dem Statistischen Bundesamt zufolge sind Paare mit drei oder mehr Kindern in Deutschland am häufigsten Wohneigentümer: 70 Prozent lebten 2008 im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung. Bei Paaren mit zwei Kindern waren es 67 Prozent, bei Paaren mit einem Kind 51 Prozent. Singles und Zweipersonenhaushalte wohnten meist zur Miete. In Deutschland liegt die Wohneigentümerquote bei 43 Prozent. Im EU-Vergleich ist Deutschland damit Schlusslicht.

Bundesbürger halten Wohn- eigentum für gute Altersvorsorge

Umfragen haben ergeben, dass 87 Prozent der Bundesbürger davon überzeugt sind, dass die Bedeutung von Wohneigentum für die Altersvorsorge künftig gleich bleiben oder wachsen wird. Dabei betrachten Mieter und Eigentümer Immobilien unterschiedlich: Eigentümer rechnen zu 66 Prozent mit einer steigenden und zu 27 Prozent mit einer gleich bleibenden Bedeutung der Immobilie, dagegen gehen 50 Prozent der Mieter von einer Steigerung, 32 Prozent von Kontinuität aus. Hauptargument für die Zunahme der Bedeutung ist das mietfreie Wohnen im Alter.

Baugeldzinsen im Dauertief

Wer konkrete Kauf- oder Bauabsichten hat, sollte die kurzfristige Entwicklung der Hypothekenzinsen im Auge behalten. Seit Mitte März 2009 waren leichte Steigerungen der Zinssätze für Baudarlehen zu beobachten. Im Juni lag der Effektivzins für Baudarlehen mit zehn Jahren Zinsbindung teilweise noch bei 4,34 Prozent. In der ersten Julihälfte war Baugeld schon ab 4,11 Prozent zu bekommen.



Immobilien als Stabilitätsfaktor



Bundesminister Tiefensee: „Die Immobilienwirtschaft ist eine wichtige Wachstumsbranche (...) der deutsche Immobilienmarkt (bleibt) ein stabilisierender Faktor für die Gesamtwirtschaft.“

Im Juni 2009 hat das Bundeskabinett den ersten Bericht der Bundesregierung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beschlossen. Darin wird der erhebliche Beitrag hervorgehoben, den die Immobilienwirtschaft als Stabilitätsfaktor spielt. Betont werden die positiven Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft. Bundesbauminister Tiefensee machte in einer Erklärung deutlich, dass sich insbesondere die in Deutschland üblichen Finanzierungsinstrumente positiv auswirken: Festzinshypotheken und Bausparverträge seien auf Sicherheit und Langfristigkeit ausgerichtet. Die Versorgung mit Wohnraum sei gut – beachtlich sei die rege Sanierungstätigkeit der letzten Jahre. Die Neubautätigkeit liege jedoch an der unteren Grenze des Bedarfs, was sich früher oder später bei der Preisentwicklung bemerkbar machen werde. Genau beobachten will Tiefensee die Auswirkungen der Internationalisierung: Immerhin wurden in den Jahren 2004 bis 2008 eine Million deutsche Wohnungen von ausländischen Investoren erworben.

Energieeinsparverordnung 2009

Die Energieeinsparverordnung von 2007 (EnEV 2007), die unter anderem den Energieausweis eingeführt hat, ist reformiert worden. Die Neufassung (EnEV 2009) tritt zum 1. Oktober 2009 in Kraft. Sie verschärft die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden um 30 Prozent. Bei Bestandsgebäuden werden die Anforderungen an die Wärmedurchlässigkeit von Außenbauteilen im Falle eines erheblichen Umbaus um 15 Prozent angehoben. Der höchste zulässige jährliche Primärenergiebedarf eines Gebäudes wird künftig anhand eines Referenzgebäudes bestimmt. Bei der Berechnung des Endenergiebedarfs von Neubauten darf selbsterzeugter Strom aus erneuerbaren Energien angerechnet werden.

Solaranlagen – Investition in die Zukunft

Solarstromerzeugung wird in Deutschland wirtschaftlich immer interessanter. So sieht das Erneuerbare-Energien-Gesetz eine Grundvergütung von 31,94 Cent pro Kilowattstunde vor, die der Stromversorger dem jeweiligen Erzeuger zu bezahlen hat. Erste Unternehmen bieten bereits an, Dächer zu mieten, um darauf Solarstrom zu erzeugen. Prädestiniert sind dafür zum Beispiel Scheunen, Ställe, Gewerbeimmobilien und größere Gebäude. Es gibt bereits Mietkonzepte für Dächer ab 200 Quadratmeter. Landwirte propagieren zunehmend das Konzept der Solarstromerzeugung auf ehemaligen Ackerflächen – in anderen europäischen Ländern ist dies längst üblich. Die deutsche Rechtslage lässt eine solche Konstruktion zu – und die für 20 Jahre garantierten Einspeisevergütungen sind allemal eine solidere Einnahmequelle als der sinkende Milchpreis.

Dachterrassen sind Wohnfläche



Foto: Grabener Verlag

Eine Dachterrasse kann an Sommer- oder milden Herbsttagen zum zweiten Wohnzimmer werden. Ihre Fläche zählt daher teilweise zur Wohnfläche.

Die Wohnfläche kann zu einem Streitpunkt im Mietverhältnis werden. Kürzlich hat der Bundesgerichtshof entschieden, nach welcher Berechnungsvorschrift die Flächen von Balkonen und Dachterrassen anzurechnen sind. Je nach Berechnungsform werden diese Flächen mit einem unterschiedlichen Prozentsatz angerechnet. Verwendet werden die bis 1983 übliche DIN 283, die danach geschaffene Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) oder die am 01. 01. 2004 in Kraft getretene Wohnflächenverordnung. Im Prinzip sind die Vorschriften nebeneinander anwendbar. Der BGH (22. 04. 2009, Az. VIII ZR 86/08) entschied zugunsten des Vermieters. Da es um einen Mietvertrag von 2003 ging, sei § 44 der Zweiten Berechnungsverordnung anzuwenden. Die Vorschrift beziehe sich zwar auf preisgebundenen Wohnraum, sei aber bei Fragen der Flächenberechnung auf frei finanzierte Wohnungen übertragbar. Danach kann der Vermieter bis zu 50 Prozent der Dachterrassenfläche zur Wohnfläche hinzuzählen.

BGH gegen Gaspreiserhöhungen

Der Bundesgerichtshof hat eine Preisanpassungsklausel in Gasversorgungsverträgen für unwirksam erklärt, weil die Formulierung die Kunden unangemessen benachteiligt. Sie lautete: „Der Gaspreis folgt den (...) Ölpreisen. Insofern ist (der Versorger) (...) berechtigt, die Gaspreise (...) auch während der laufenden Vertragsbeziehung an die geänderten Gasbezugskosten (...) anzupassen.“ Dem Bundesgerichtshof zufolge steht dem Gasversorger ein solches Recht zur einseitigen Preiserhöhung nicht zu. Dies gilt allerdings nur für Sonderkundenverträge mit Haushaltskunden. Bei Grundversorgungsverträgen bzw. Tarifkunden erlaubt das Gesetz derartige Preisanpassungen. Werde in einer Preisanpassungsklausel das im Tarifkundenverhältnis wirksame Preisänderungsrecht in einen Sonderkundenvertrag übernommen, ohne dass zum Nachteil des Kunden davon abgewichen werde, sei dies wirksam (15. 07. 2009, Az. VIII ZR 225/07).

Wasserschaden durch Rohrbruch

Manche Versicherungen verweigern die Zahlung für Wasserschäden, die auf gebrochene Leitungsrohre zurückzuführen sind, weil ihnen der Schaden nicht rechtzeitig gemeldet worden sei – nicht jeder Hauseigentümer kommt sofort auf die Idee, dass ein Schaden auf einen Rohrbruch zurückzuführen ist. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es ausreicht, wenn der Eigentümer die Versicherung dann informiert, wenn er die wahre Schadensursache erkennt (30. 04. 2008, Az. IV ZR 227/06).

Werbungskostenabzug für beruflich genutzte Räume

Mancher Arbeitnehmer nutzt ein Arbeitszimmer in seiner Privatwohnung beruflich. Die Kosten können nur eingeschränkt als Werbungskosten von der Steuer abgezogen werden. Für einen uneingeschränkten Steuerabzug ist nachzuweisen, dass das Heimarbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit darstellt. Fallen Räume in der Privatwohnung nicht unter die Definition des häuslichen Arbeitszimmers, werden aber trotzdem beruflich genutzt, kann der Arbeitnehmer die Kosten für die berufliche Nutzung voll abziehen (BFH 26. 03. 2009, Az. VI ZR 15/07).

Keine Abwassergebühren für Gartenbewässerung

Wasserkosten sind ein erheblicher Posten bei den Nebenkosten einer Immobilie. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat nun einen Weg zum Sparen aufgezeigt: Kann der Eigentümer beweisen, dass er einen Teil des Wassers für die Gartenbewässerung verwendet hat, darf die Gemeinde für diese Wassermenge keine Abwassergebühren verlangen (VGH Baden-Württemberg, 19. 03. 2009, Az. 2 S 2650/08). Grundeigentümer sollten bei Gartenbewässerung also einen geeichten Nebenzähler anschaffen – dies kann zu erheblichen Einsparungen bei den Abwasserkosten führen.



Foto: Paul-Georg Meister | Pixelio

Impressum

Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, 2009

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Erwin Sailer, Carl Christopher, Tirza Reneborg, 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. Hypothekbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos
Druck: hansadruck 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.

Großsanierungen erfordern konkreten Finanzierungsplan



Foto: Claudia Hartmann | Pixelio

Soll in einer Wohneigentümerversammlung über einen Antrag über eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme beschlossen werden, so sind neben einem präzisen Finanzierungsplan in jedem Fall Alternativangebote vor der Versammlung vorzulegen (AG Velbert, 20. 2. 2009, 18a C 88/08). Bei Sanierungsmaßnahmen in einer Größenordnung von 110.000 Euro muss den Wohnungseigentümern vor der Wohneigentümerversammlung innerhalb der zweiwöchigen Einladungsfrist Gelegenheit gegeben werden, die Maßnahmen anhand aussagekräftiger schriftlicher Unterlagen zu prüfen. Liegen im Übrigen keine Vergleichsangebote zu den zu beschließenden Sanierungsmaßnahmen vor, ist ein dennoch gefasster Beschluss wegen Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung bei Anfechtung für ungültig zu erklären.

Gewerbeausübung in der Mietwohnung

Wer in seiner ausdrücklich nur zum Wohnen vermieteten Mietwohnung ein Gewerbe ausübt, riskiert die Kündigung des Mietvertrages. Dies betonte der Bundesgerichtshof (14. 07. 2009, Az. VIII ZR 165/08). Der Vermieter muss geschäftliche oder freiberufliche Tätigkeiten seines Mieters, die nach außen sichtbar sind, nicht dulden. Handelt es sich jedoch um eine Tätigkeit, deren Art und Umfang keinen Einfluss auf die Mietsache hat und keine Störungen der Mietmieter verursachen kann, ist der Vermieter zur Zustimmung zu einer teilgewerblichen Nutzung verpflichtet – unabhängig von möglichem Publikumsverkehr. Keine Gnade kennen die Richter jedoch, sobald der Mieter Mitarbeiter in der Wohnung beschäftigt.

Warmwasserzähler: Kauf, Miete oder Leasing?

Wohnungseigentümer können beschließen, ob die zur Ermittlung des Warmwasserverbrauchs erforderlichen Warmwasserzähler gekauft, gemietet oder geleast werden. Dabei ist das beste Preis-Leistungs-Verhältnis sowie das Ergebnis einer Kosten-Nutzen-Analyse ausschlaggebend. Im vorliegenden Fall stellte das Gericht fest, dass die Miete gegenüber dem Kauf der Geräte vorteilhafter war, unter anderem weil der Preis nicht sofort zu zahlen sei, wodurch sich ein Zinsvorteil ergebe (OLG Düsseldorf, 23. 6. 2008, I-3 Wx 77/08).

Mieter muss Baumaßnahme dulden

Muss ein Vermieter aufgrund behördlicher Anordnung in einer Wohnung Baumaßnahmen durchführen, hat der Mieter diese zu dulden. Darauf wies der Bundesgerichtshof hin (04. 03. 2009, Az. VIII ZR 110/08). Im verhandelten Fall hatte der Bezirksschornsteinfeger festgestellt, dass die Gaseinzelöfen in einem Mehrfamilienhaus die Abgasgrenzwerte nicht mehr einhielten. Der Vermieter musste auf Anordnung des Umweltamtes für neue Heiztechnik sorgen. Eine Mietpartei verweigerte den Handwerkern trotz drei Wochen vorher ergangener brieflicher Ankündigung den Zutritt zur Wohnung. Der Bundesgerichtshof wies darauf hin, dass Baumaßnahmen aufgrund behördlicher Anordnung nicht wie reguläre Modernisierungsarbeiten nach § 554 Abs. 3 BGB drei Monate vorher formell mitgeteilt werden müssen. Der Mieter sei bei einer frühzeitigen Terminvereinbarung grundsätzlich zur Duldung und Mitwirkung verpflichtet.

Individuelle Endrenovierungsklausel zulässig

Endrenovierungsklauseln schreiben vor, dass der Mieter zum Ende des Mietverhältnisses die kompletten Schönheitsreparaturen durchzuführen hat – unabhängig von der Mietvertragsdauer und sonstigen Schönheitsreparaturen-Regelungen. Generell werden solche Klauseln im Formularmietvertrag von den Gerichten als unwirksam angesehen. Allerdings hat nun der Bundesgerichtshof klargestellt, dass trotzdem Raum für individuelle Vereinbarungen bleibt. Verpflichtet sich ein Mieter nach individueller Absprache mit dem Vermieter im Übergabeprotokoll, dass er die renoviert übernommene Wohnung auch renoviert zurückgeben wird, so hat diese Absprache Bestand – auch wenn der Mietvertrag weitere Schönheitsreparaturen-Klauseln enthält, zum Beispiel einen im Allgemeinen gültigen Fristenplan (BGH, Az. VIII ZR 71/08).

Änderung der Kostenverteilung bei nachträglichem Dachausbau



Foto: Grabener Verlag

Schlummernde Platzreserven im Dachgeschoss werden häufig für die Erweiterung bestehender Wohnungen genutzt. Mehr Platz und ein wunderbarer Ausblick erhöhen die Wohnqualität.

Haben Wohnungseigentümer ihre Wohnungen durch Dachausbauten vergrößert, besteht grundsätzlich ein Anspruch anderer Wohnungseigentümer auf Änderung der Kostenverteilung. Nach der neuen Regelung in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Änderung der Kostenverteilung verlangen, insoweit auch eine Änderung der Betriebskostenverteilung. Dabei sind die durch den Ausbau vergrößerten Wohnflächen entsprechend zu berücksichtigen. Der Änderungsanspruch besteht grundsätzlich dann, wenn die Wohn- oder Nutzfläche eines Wohnungseigentums um mehr als 25 Prozent vom Miteigentumsanteil abweicht. In diesen Fällen ist ein Festhalten an der geltenden Regelung, also bei einer Verteilung nach Miteigentumsanteilen, unbillig im Sinne der Regelung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG (AG Hannover, Beschluss vom 25. 11. 2008, 483 C 11333/07).

Geld sparen durch Stromanbieter-Wechsel?

Durch den Wechsel des Stromanbieters können bis zu 100 Euro im Jahr an Stromkosten eingespart werden. In Deutschland zählt man 720 sogenannte Grundversorger, deren Preise seit Jahresanfang 2009 um durchschnittlich acht Prozent gestiegen sind. Weitere Erhöhungen sind absehbar. Hier kann sich ein Vergleich lohnen. Verbraucher müssen allerdings genau hinschauen: Lohnt es sich, einen Vertrag nur deshalb abzuschließen, weil bei Vertragsabschluss ein Bonus gezahlt wird? Besonders günstige Tarife sind oft mit einer Zahlung per Vorauskasse verbunden, ohne dass zu viel gezahlte Beträge erstattet werden. So mancher Stromanbieter wirbt mit einer zeitlich befristeten Preisgarantie. Auch Ökostrom-Anbieter sind mittlerweile mit günstigen Preisen vertreten. Es kann sich lohnen, nach Sonderkonditionen oder Werbeangeboten Ausschau zu halten. Manche Unternehmen bieten einen einmaligen Wechsel-Bonus oder eine im Preis enthaltene Stromausfallversicherung an.

Steigende Nachfrage nach Wohneigentum

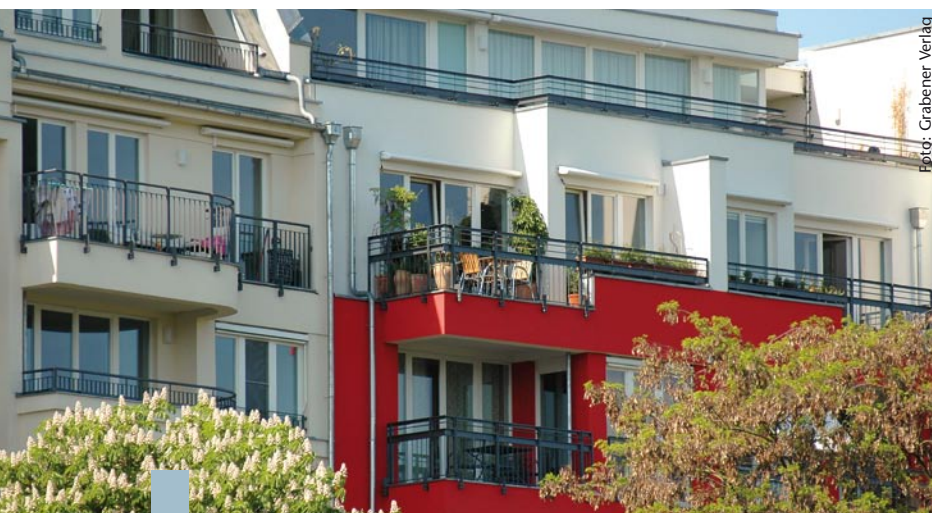


Foto: Grabener Verlag

Die Investition in inländische Immobilien trägt zur Erhaltung unserer Städte bei. Sie ist die konservative Alternative zu riskanten Finanzmarktgeschäften.

Derzeit beobachten deutsche Immobilienmakler eine deutlich steigende Nachfrage nach Wohneigentum. 57 Prozent der bei einer Umfrage angesprochenen Makler registrierten eine größere Nachfrage nach Wohnobjekten. 38 Prozent der Befragten hatten eine höhere Nachfrage nach Einfamilienhäusern zur Selbstnutzung zu verzeichnen, 33 Prozent stellten dazu im Vorjahresvergleich gleich gebliebenes Käuferinteresse fest und bei 15 Prozent war die Nachfrage gesunken. Für Eigentumswohnungen fielen die Befragungsergebnisse ähnlich aus. 46 Prozent der Makler registrierten eine steigende Nachfrage nach vermieteten Mehrfamilienhäusern. Ein wichtiges Argument für die Immobilie ist für die Käufer ihre Wertbeständigkeit. Immobilien werden als inflationssicher eingeschätzt – und das Risiko einer erhöhten Inflation besteht derzeit durchaus, da die Zentralbanken mit immer weiter gehenden Senkungen der Leitzinssätze den Finanzmärkten mehr Kapital zur Verfügung stellen.

Erbrechtsreform kommt

Nach der Erbschaftsteuerreform ist nun auch eine Reform des Erbrechts in Arbeit. Am 2. Juli 2009 wurden die Änderungen vom Bundestag verabschiedet, der Bundesrat muss noch zustimmen. Überarbeitet wurden unter anderem die Gründe, einem Erben den Pflichtteil zu entziehen. Besonderen Schutz erhalten Personen, die dem Erblasser so nahe stehen wie der Ehegatte, Lebenspartner oder sein Kind – also auch Stief- und Pflegekinder. Eine Pflichtteilsentziehung wird ermöglicht, wenn der Pflichtteilsberechtigte diesen Personen mit schweren Straftaten zusetzt. Entfallen wird der Entziehungsgrund des „unsittlichen Lebenswandels“, stattdessen soll eine rechtskräftige Verurteilung zu einer Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr zur Entziehung des Pflichtteils berechtigen. Beim Erbschaftgleich werden Pflegeleistungen durch Angehörige besser honoriert.

Das mobile Fertighaus

Mobilität und Flexibilität gewinnen immer stärker an Bedeutung. Dem trägt ein neues Wohnkonzept Rechnung: das mobile Fertighaus. Gegenüber amerikanischen Modellen sind die in Deutschland erhältlichen Varianten erheblich kleiner. Der Käufer stellt ein einfaches Fundament und die Versorgungsanschlüsse bereit. Das kompakte Fertighaus wird per Sattelschlepper geliefert und per Kran auf das Grundstück gesetzt. Wird ein Umzug notwendig, machen Handwerker das Haus wieder startklar und transportieren es an den neuen Standort. Experten vermuten, das Konzept widerspreche zwar der deutschen Mentalität, doch würden gerade Singles mit gutem Job gern ein Mobilfertighaus kaufen, wenn sie auf diese Weise bei hoher Mobilität gleichzeitig hohen Wohnkomfort erreichen.

Gefälligkeitsvereinbarungen unter Nachbarn

Gefälligkeitsvereinbarungen unter Nachbarn sind für den Grundstückskäufer nicht bindend. Darauf weist ein Urteil des Bundesgerichtshofes hin. Zwei Nachbarn hatten vereinbart, dass eine über dem Bodenniveau des einen Grundstückes verlaufende gepflasterte Privatstraße nicht abgestützt zu werden braucht. Der Käufer des tiefer gelegenen Grundstückes befürchtete ein Abrutschen des Weges und forderte Sicherungsmaßnahmen. Die Bundesrichter gaben ihm Recht: Er sei an das durch den Voreigentümer getroffene Gentleman's Agreement nicht gebunden (Az. V ZR 31/07).

Schnäppchen im Ausland?

In einigen Ländern hat die Finanzkrise deutlichere Auswirkungen auf den Immobilienmarkt als bei uns. Wo Preisverfall herrscht, können deutsche Käufer vielleicht ein Schnäppchen machen. Extrembeispiel ist England, wo im Oktober 2008 ein Geschäftsmann sein luxuriöses Anwesen nicht verkauft bekam und für den Käufer seinen Lamborghini als Belohnung aussetzte – gratis. Auch in Spanien ist der Markt deutlich eingebrochen. Dies nutzen bereits Unternehmen wie Alltours für Neuinvestitionen in Hotels, zum Beispiel auf Mallorca. Mitte 2008 sollen in Spanien 1,5 Millionen Häuser auf dem Markt gewesen sein. Aus Italien wird von sinkenden Preisen berichtet, allerdings nicht in drastischem Maße und nicht in den Toplagen. In der Schweiz erwartet man für 2009 eine Stagnation der Preise, aber keinen Rückgang.



Foto: Rainer Sturm | Pixello