

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

Immobilien · Verwaltung

Ausgabe: Sommer 2008

194.000.000.000 Euro

(194 Mrd. Euro) wurden 2007 für Immobilien in Deutschland aufgebracht und bezahlt. Dies entspricht gegenüber dem Gesamtumsatz des Jahres 2006 einen Zuwachs von 11,06 %. Ein so hohes Ergebnis wurde zuletzt vor 17 Jahren erzielt. Grundlage für diese Berechnung ist das jährliche Grunderwerbsteueraufkommen.

Büromärkte wachsen kräftig

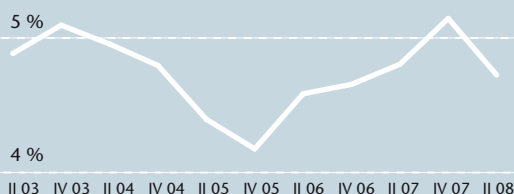
An den achtzehn wichtigsten europäischen Bürostandorten sind im Jahr 2007 rund 10,3 Mio. Quadratmeter Büroflächen neu vermietet worden. Laut Information der Beratungsgesellschaft Atisreal konnte damit das gute Ergebnis des Jahres 2006 nochmals um 6,4 % übertroffen werden. 2007 haben die Höchstmieten in Ballungszentren nicht nachgegeben. Die höchsten Zuwächse gegenüber dem Vorjahr waren in Madrid mit 29 % und in Zentral-London mit 26 % festzustellen. In Deutschland waren München und Hamburg die absoluten Spitzenreiter. Nach Angaben des Beratungsunternehmens DTZ konnten dort gegenüber dem Jahr 2006 29 % bzw. 27 % mehr Büroflächen neu vermietet werden. Berlin liegt auf dem dritten Platz, obwohl dort 2 % weniger Büroflächen neu vermietet wurden als 2006.

Bauzinsen fallen

Deutschlands Immobilienbesitzer bleiben von der US-Immobilienkrise verschont. Leider haben sie in den vergangenen Jahren aber auch nicht von dem anderenorts stattfindenden Boom profitiert. Zum Trost können sie sich über stabile Hauspreise und fallende Bauzinsen freuen. Trotz oder auch wegen der Immobilien- und Kreditkrise befinden sich die Hypothekenzinsen seit Beginn des Jahres auf Talfahrt. Der Zeitpunkt für eine Immobilienfinanzierung ist also günstig.

Effektivzins für Hypothekendarlehen

Hypothekenzinsen, 5 bis 10 Jahre
Zinsbindung, effektiv, Quartalswerte



Quelle: bdb · Bankenverband



Die eigene Immobilie – eine Investition in die Zukunft

Die zunehmende berufliche Mobilität und die gestiegene Zahl von Patchwork-Familien verändern das früher übliche Muster, dass mit einkehrender beruflicher Stabilität und Familiengründung ein Eigenheim gekauft wurde. Stattdessen treten zunehmend ältere Hauskäufer am Markt auf. Aber auch jüngere sollten die Investition in eine Immobilie rechtzeitig erwägen: Eine Immobilie, die der Altersvorsorge dient, muss mit Erreichen des Rentenalters abbezahlt sein. Jüngste Entwicklungen zeigen, dass die Immobilie als Altersvorsorge immer wichtiger wird.

Die internationale Finanzkrise zog den deutschen Aktienmarkt in Mitleidenschaft – die Immobilienpreise blieben dagegen unbeeinflusst.

Bei steigenden Mieten werden Wohnobjekte in guten Lagen immer wertvoller. Langfristig rechnen Experten auch auf Grund der demografischen Entwicklung nicht mit einer Senkung der Immobilienpreise – im Gegenteil: Man erwartet einen erheblichen Anstieg der Zwei-Personen-Haushalte, was bis 2020 die Zahl der Haushalte und den Wohnungsbedarf nach oben treiben wird.

Foto: Grabener Verlag



Wissenschaftliche Studien schätzen die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes weiterhin positiv ein.

Wohn-Riester – Gesetzentwurf steht

Das Eigenheimrentengesetz – die Regelung zum „Riester-Wohnen“ – hat die erste Hürde genommen. Im April 2008 gab das Bundeskabinett einem ersten Gesetzentwurf seinen Segen. Endgültig ist der Inhalt noch nicht: Nun werden Experten und Interessenverbände ihre Meinung äußern. Geplant ist, das Gesetz vor der Sommerpause zur Abstimmung zu bringen. Die Regelungen sollen rückwirkend ab 1.1.2008 gelten. Nach dem Entwurf können Riester-Sparer den Ansparbetrag vollständig entnehmen und für den Bau oder Kauf einer Immobilie verwenden. Auch ein zweckgerichtetes Darlehen kann mit dem Riester-Sparbetrag abbezahlt werden. Sparer können jährlich bis zu 4 % ihres Jahresbruttoeinkommens einzahlen. Die Zulage beträgt pro Sparer 154 Euro, pro Kind noch einmal 185 Euro im Jahr. Einzahlungen sind steuerfrei, die spätere Rente ist steuerpflichtig. Rentner können zwischen einer Steuerzahlung als Einmalbetrag mit 30 % Nachlass und langfristiger Ratenzahlung wählen. Der Nachlass setzt voraus, dass der Rentner sich verpflichtet, die Immobilie 20 Jahre lang nicht zu verkaufen.

Anlieger bleiben auf Kosten für Straßenumbenennung sitzen

Von einer Straßenumbenennung sind die Anlieger zwar besonders betroffen, können jedoch die Straßenumbenennung gerichtlich nicht mit der Begründung verhindern, dass erhebliche Kosten für die Änderung von Stempeln, Visitenkarten, Schildern und Briefpapier entstehen. Eine Straßenumbenennung erfolgt im öffentlichen Interesse – und das wiegt schwerer. Die nachteiligen Folgen für die Anlieger sind jedoch in die Ermessensentscheidung der Gemeinde einzubeziehen, entschied das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen. (OVG Nordrhein-Westfalen, 29.10.2007, 15 B 1517/07)



Foto: Dietmar Meinert | Pixello

Wenn eine Gemeinde meint, dass eine Person, nach der die Straße benannt ist, in der Geschichte eine zweifelhafte Rolle gespielt hat, kann sie die Straße umbenennen, um damit einer negativen öffentlichen Debatte zuvorzukommen.

Reicht der Durchschnittsverdienst für ein Eigenheim?



Foto: Grabener Verlag

Die regionalen Unterschiede bei den Voraussetzungen für den Immobilienerwerb sind groß: Im Landkreis Prignitz kann ein eigenes Haus bereits mit einem Monatseinkommen von 950 Euro finanziert werden, während es im Landkreis Starnberg 7.300 Euro sein müssen. In Frankfurt a.M., Garmisch-Partenkirchen, München oder Freiburg muss das Einkommen des Erwerbers rund 80 % über dem Durchschnitt liegen.

Wie hoch das Einkommen sein muss, damit der Traum vom Eigenheim umgesetzt werden kann, hängt davon ab, wo man wohnt. In einigen Regionen reicht schon der übliche Durchschnittsverdienst aus, doch in Ballungsgebieten sieht es meist ganz anders aus, hat das Berliner Forschungsinstitut empirica herausgefunden. In Frankfurt oder München müssen Käufer über das Doppelte des Durchschnittseinkommens verfügen, während in weiten Teilen Deutschlands ein mittleres Einkommen ausreicht, in einigen Landkreisen Ostdeutschlands sogar nur die Hälfte des regionalen Durchschnittseinkommens. Den Berechnungen liegen die Einkommens- und Verbrauchsdaten des Statistischen Bundesamtes und die Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser zugrunde. Bauherren sollten über ein Eigenkapital in Höhe eines Jahresnettoeinkommens verfügen, wobei die monatlichen Belastungen für Zinsen und Darlehenstilgungen 35 % des Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten sollten.

Asbestsanierung mit Steuervorteil

Viele Nachtspeicherheizungen von vor 1977 enthalten Asbest. Wer seine alte, asbestbelastete Heizanlage austauschen will, kann steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen: Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofes können die Kosten für den Heizungs austausch in diesem Fall als außergewöhnliche Belastung vom Einkommen abgezogen werden. Die Heizung gilt als existenznotwendiger Gegenstand des täglichen Bedarfs. Ist ein solcher gesundheitsgefährdend, stellt sein Austausch steuerlich eine außergewöhnliche Belastung dar. Dabei ist es unerheblich, ob die maximale Nutzungsdauer der Heizanlage erreicht ist. Der Eigentümer muss jedoch vom Kaufpreis der Anlage einen Abzug „neu für alt“ hinnehmen (BFH, 8.2.2007, Az. III B 11/06).

Nebenkosten bei Hausbau und -kauf

Bei Hausbau oder -kauf gehören die Nebenkosten zu den wichtigen Kostenfaktoren. So fallen neben dem Kaufpreis Notarkosten, Maklerprovisionen und Grunderwerbsteuer an. Bei der Finanzierung müssen auch die Erschließungskosten berücksichtigt werden. Weitere oft vernachlässigte Kostenfaktoren sind Vermessungskosten, Anschaffungskosten für Material und Werkzeug bei Eigenleistungen und Kosten für die Einrichtung der Baustelle, die Abnahme des Rohbaus und die Prüfung der Bezugsfertigkeit. Auch die Finanzierungskosten müssen korrekt berechnet werden: Bauzeitzinsen, Bereitstellungszinsen, Darlehensnebenkosten und der effektive Jahreszins.

Doppelte Haushaltsführung auch für Ledige

Früher konnten nur Verheiratete – besonders Paare mit Kindern – bei der Einkommenssteuererklärung eine doppelte Haushaltsführung geltend machen. Seit 1994 ist anerkannt, dass auch Ledige die Kosten für einen Zweithaushalt als Werbungskosten absetzen können. Voraussetzungen: Der Lebensmittelpunkt befindet sich noch am Ort der Hauptwohnung und die Nebenwohnung ist beruflich veranlasst. Die frühere Zweijahresspanne für die doppelte Haushaltsführung ist seit 2003 entfallen. Bei Ledigen gelten allerdings Einschränkungen: Je länger ein unverheirateter Arbeitnehmer am Ort seines Zweitwohnsitzes arbeitet, desto größer wird die Wahrscheinlichkeit, dass sich sein Hauptwohnsitz dorthin verlagert hat. (BFH, Az. VI R 10/06, 9.8.2007).

Vermietungsabsicht muss nachweisbar sein

Sollen die für eine leer stehende Wohnung anfallenden Kosten – etwa Darlehenszinsen oder Betriebskosten – als Werbungskosten von der Steuer abgesetzt werden, muss der Eigentümer nachweisen, dass er sich ernsthaft bemüht hat, die Wohnung zu vermieten. In einem Verfahren vor dem Finanzgericht Hamburg (Az. 2 K 8/06, 24.8.2007) ging es um eine 1997 fertiggestellte Wohnung, die Ende 2004 erstmals vermietet wurde. Der Eigentümer machte Verluste in sechsstelliger Höhe geltend. Eine behauptete Internetwerbung konnte er nicht beweisen. Seine Vermietungsabsicht wollte er damit glaubhaft machen, dass er ein- bis dreimal im Jahr Werbezettel an Bäumen aufgehängt habe. Das Gericht konnte derartige Marketingmaßnahmen nicht ernst nehmen und gestattete keinen Werbungskostenabzug.

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 Reneberg, 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, 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.

Abnahme „unter Vorbehalt“ bleibt Abnahme



Foto: Thomas Max Müller | Pixelio

Wer ein Abnahmeprotokoll mit dem Zusatz „unter Vorbehalt“ unterschreibt, bestätigt damit die im Wesentlichen vertragsgemäße Durchführung der Arbeiten. Dies entschied das Oberlandesgericht Hamm. In dem betreffenden Fall ging es um den Einbau von Fenstern in einem Einfamilienhaus. Der Auftraggeber verweigerte die Zahlung mit dem Hinweis auf den Vorbehalt. Das Gericht entschied jedoch, dass auch eine Abnahme „unter Vorbehalt“ alle Rechtswirkungen einer normalen Abnahme entfaltet. Der Werklohnanspruch sei damit fällig. Der Auftraggeber habe sich durch den Zusatz lediglich die spätere Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen vorbehalten (14.3.2008, Az. 21 U 34/07).

Berechnung der Wasserkosten

Die Berechnung der Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung von Mietwohnungen kann Probleme aufwerfen, wenn nicht alle Wohnungen im Haus mit einem Wasserzähler ausgestattet sind. Dazu existiert nun ein neues Urteil des Bundesgerichtshofes (12.3.2008, Az. VIII ZR 188/07). Danach gilt: Auch wenn nur eine einzige Einheit im Mehrfamilienhaus keinen Wasserzähler hat, darf der Vermieter bei allen die Wasserkosten nach dem Anteil an der Wohnfläche berechnen. Nach dem erfassten Verbrauch muss nur dann abgerechnet werden, sofern alle Wohnungen Kaltwasserzähler besitzen und im Mietvertrag keine anders lautenden Vereinbarungen bestehen.

Sondervergütung für den Verwalter

Der Verwalter kann mit der Wohnungseigentümergeinschaft im Verwaltungsvertrag eine Regelung treffen, die ihn berechtigt, für erforderliche Mahnschreiben an säumige Eigentümer eine Pauschalgebühr von 6,00 Euro und für die Bearbeitung von Gerichtsverfahren eine Pauschale von 120,00 Euro in Rechnung zu stellen. Das Amtsgericht Düsseldorf sah hierin keinen Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 305 ff. BGB über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AG Düsseldorf, 11.9.2007, 290 II 71/07 WEG). Eine solche Regelung stelle keine unangemessene Benachteiligung dar. Der säumige Wohnungseigentümer wurde zum Schadensersatz und zur Zahlung in Höhe des vom Verwalter der Gemeinschaft in Rechnung gestellten Betrages von 126,00 Euro an die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet.

Instandhaltungsrückstellung zweckgebunden

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage gehört zu den Maßnahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung, die jeder einzelne Wohnungseigentümer verlangen und gegebenenfalls auch gerichtlich durchsetzen kann.

Auf Grund ihrer Zweckbindung zur ausschließlichen Finanzierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dürfen Mittel aus der Rücklage grundsätzlich nicht zur Deckung von Aufwendungen für andere Maßnahmen, zum Beispiel für Anwalts- oder Sachverständigenhonorare, verwendet werden.

Nach vorherrschender Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen vom Grundsatz der Zweckbindung abgewichen werden (zuletzt OLG München, 20.12.2007, 34 Wx 076/07). So können, wenn die Instandhaltungsrückstellung eine ausreichende Höhe erreicht hat, zumindest Teilbeträge auch zur Deckung von Hausgeldausfällen entnommen werden, sofern eine „eiserne Reserve“ erhalten bleibt.

Eintritt in den Gewerbemietvertrag

Für den Beitritt eines weiteren Mieters in einen langfristigen gewerblichen Mietvertrag genügt es, wenn der Vermieter mit dem neu eintretenden Mieter den Beitritt unter Bezugnahme auf den Mietvertrag schriftlich vereinbart und der bisherige Mieter formlos zustimmt, so das OLG Celle (Az. ZW 116/07, ZMR 2008, 121). Der bisherige Mieter muss den Nachtrag zum Mietvertrag nicht ebenfalls unterzeichnen. Grundsätzlich bedarf der Mietbeitritt zu einem für längere Zeit als ein Jahr geschlossenen Mietvertrag der Schriftform. Diese sei jedoch durch den Nachtrag gewahrt, der auf den Mietvertrag Bezug nimmt und vom Vermieter und dem beitretenden Mieter unterschrieben ist. Die Zustimmung des bisherigen Mieters zum Beitritt sei dagegen nicht formbedürftig.



Foto: Grabener Verlag

Wenn gewerbliche Mieter die Struktur ihres Unternehmens ändern, muss möglicherweise der Mietvertrag angepasst werden.

Handwerker nicht eigenmächtig bestellen

Entsteht ein Mangel, ist der Mieter verpflichtet, diesen dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der Vermieter hat dann erst einmal Zeit, den Schaden zu untersuchen und vom Fachmann beseitigen zu lassen. Unternimmt er innerhalb eines angemessenen Zeitraumes nichts, muss der Mieter die Mängelbeseitigung schriftlich mit Fristsetzung anmahnen und ihn so in Verzug setzen. Erst wenn auch daraufhin nichts geschieht, darf der Mieter selbst den Handwerker beauftragen und die Kosten dem Vermieter in Rechnung stellen. Im jetzt verhandelten Fall musste ein Mieter eine Heizungsreparatur selbst zahlen, da er den Vermieter nicht in Verzug gesetzt hatte. Nur im extremen Notfall darf der Mieter ohne Fristsetzung zu den Gelben Seiten greifen.

/// Aktuelles Urteil: Stellt ein Mieter einen Wohnungsmangel fest, darf er nur im Ausnahmefall eigenmächtig einen Handwerker beauftragen, urteilte jüngst der Bundesgerichtshof (16.1.2008, Az. VIII ZR 222/06).

Jetzt Feuchtigkeitsschäden vorbeugen

Der Winter ist vorüber. Insbesondere für Eigentümer älterer Gebäude ist es nun Zeit, zu überlegen, welchen Einfluss der Winter auf das Gebäude gehabt haben könnte. Durch kleinste Öffnungen, das Dach, Dränagen, Fenster, Türen und Fassade kann Feuchtigkeit eindringen, die sich in den Baustoffen sammelt und zu Schäden führt. Besonders kritisch sind Kanten an Dachaufbauten und Dachfenstern sowie Schornsteineindeckungen und Übergänge zwischen Dachrinnen und Fallrohren. Bei Putzfassaden ist auf kleinste Risse zu achten. Mit relativ einfachen Mitteln lassen sich hohe Folgekosten vermeiden. Es muss unbedingt vermieden werden, dass sich Dämmschichten vollsaugen. Dränagerohre rund ums Haus sollten in gewissen Zeitabständen durchgespült bzw. per Spirale gesäubert werden.

Handwerksauktionen im Internet



Foto: Grabener Verlag

Nicht nur im Internet sollte man sich vor allzu niedrigen Preisen hüten: Gute Arbeit leistet in der Regel nur ein Handwerker, der zufriedenstellend bezahlt wird.

Handwerksauktionen im Internet
www.my-hammer.de
www.jobdoo.de
www.quotatis.de

Wer nach günstigen Handwerkern für eine Arbeit am Eigenheim sucht, gerät immer öfter an Handwerksauktionen im Internet. Dort kann der Auftraggeber den Auftrag versteigern und seine preisliche Obergrenze angeben.

Im Rahmen einer Rückwärtsauktion bieten Handwerker darauf, wobei mit jedem Gebot der Preis sinkt. Mitbieten dürfen nur beim Anbieter registrierte Handwerker mit Gewerbenachweis. Wie bei eBay gibt es Bewertungssysteme. Der Auftraggeber kann sich meist in einem Firmenprofil über den bietenden Betrieb informieren. Wer den Zuschlag erhält, entscheidet der Auftraggeber – dies muss nicht der Handwerker mit dem niedrigsten Gebot sein.

Freie Wahl beim Schornsteinfeger

Hauseigentümer klagen schon lange über die antiquierten deutschen Regelungen zur Tätigkeit der Schornsteinfeger. Nach einem Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission gegen Deutschland werden diese nun geändert. Am 12.3.2008 hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf verabschiedet, der jedoch noch nicht in Kraft getreten ist. Danach dürfen Hauseigentümer künftig ihren Schornsteinfeger selbst auswählen. In jedem Bezirk wird ein Schornsteinfeger als Bevollmächtigter eingesetzt. Er kontrolliert mit Hilfe eines Formulars die Durchführung der vorgeschriebenen Arbeiten und prüft in gewissen Zeitabständen, ob Anlagen geändert oder neu errichtet wurden. Die Aufgabe des Bezirksbevollmächtigten wird künftig ausgeschrieben und für sieben Jahre vergeben.

Teurer Schlüsselnotdienst

Wer sich aussperrt, sucht schnelle Hilfe – und tappt oft in die Kostenfalle: So mancher Schlüsseldienst verlangt überhöhte Preise oder erbringt unnötige Leistungen. Die Verbrauchszentralen kennen Fälle, in denen für eine Türöffnung über 1.000 Euro berechnet wurden. Bevor man ein Unternehmen beauftragt, sollte man einen Festpreis vereinbaren und Preise vergleichen. Bereits telefonisch kann nach dem verbindlichen Endpreis inklusive Anfahrt, Mehrwertsteuer, Nacht- oder Feiertagszuschlag gefragt werden. Geeignet sind nur nahe gelegene Anbieter mit im Telefonbuch genannter Adresse – sonst wird die Anfahrt teuer.

Zukunft vernetztes Wohnen

Die elektronische Vernetzung unserer Lebens- und Arbeitswelt ist ein wichtiger Zukunftstrend. Immer mehr netzwerkfähige elektronische Geräte kommen auf den Markt. Dies betrifft die Haustechnik, aber auch Unterhaltungselektronik und Informationstechnologie. Die Möglichkeiten reichen von der Heizanlage, die die Heizung nur bei Anwesenheit einschaltet, bis zum Kühlschrank, der per Internet selbst neue Milch bestellt. Nachteil ist bisher die Bedienerunfreundlichkeit und Inkompatibilität der Systeme. Das Bundeswirtschaftsministerium hat nun im Rahmen des Wettbewerbs „365 Orte im Land der Ideen“ das Technologieprojekt „Service Centric Home“ (SerCho) ausgezeichnet. Dieses bietet Vereinfachungen für den Nutzer und eine Service-Provider-Plattform, die hilft, unterschiedliche Geräte in ein Heimnetzwerk zu integrieren. Experten schätzen, dass 2010 weltweit über 145 Mio Haushalte integrierte Heimnetzwerke besitzen werden.

Solarenergie immer begehrter

Alternative Energien werden im Eigenheimbereich immer beliebter. Aktuelle Studien zeigen: 27 % der deutschen Hauseigentümer würden gerne mit Solarenergie heizen. Auch Erdgas steht mit 26 % ganz oben auf der Wunschliste, gefolgt von Bioenergie mit 25 % und Erdwärme mit 10 %. Erst 10 % der deutschen Eigenheime sind bisher mit einer Solaranlage zur Strom- oder Wärmeenergieerzeugung ausgestattet – der Anteil steigt jedoch. Umfragen haben auch ergeben, dass das Vertrauen der Hauseigentümer in die Rentabilität der Solartechnik gestiegen ist. Konkrete Anschaffungspläne bestehen für die nächsten zwei Jahre bei gut 6 % der Eigentümer.



Foto: C. Nöhren | Pixelio