

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

140.000.000 Euro einsparen

140 Millionen Euro könnten deutsche Verbraucher sparen, wenn jeder zweite vor der Abreise in den Urlaub den Stecker ziehen würde. Darauf hat die Deutsche Energie-Agentur hingewiesen. Schon das Abschalten der Standby-Funktion eines Fernsehers spart in zwei Wochen 12 Kilowattstunden ein. Ungeahnte Stromfresser sind auch Wecker, Stereoanlagen oder die elektrische Zahnbürste. Einen Standby-Check gibt es im Internet unter www.stromeffizienz.de.

Recht auf Wohnen?

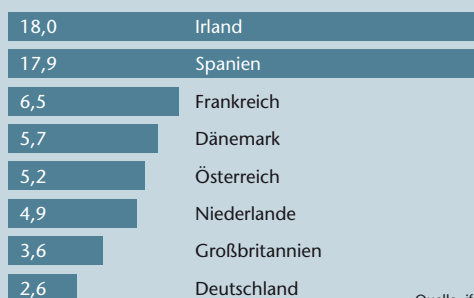
Das Recht auf Wohnen soll als Grundrecht in der künftigen EU-Verfassung verankert werden. Das wünscht sich zumindest Frankreich, das zur Zeit die Ratspräsidentschaft innehat. In Deutschland kommt Unterstützung von den Mieterverbänden – obwohl man zugibt, dass es wohl kaum gelingen wird, ein solches Recht einklagbar zu gestalten. In Deutschland ist das Recht auf Wohnen jedoch schon in diversen Landesverfassungen verankert: Nämlich in denen von Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Letzter beim Wohnungsneubau

Deutschland liegt bei der Neubautätigkeit im Vergleich aller west- und mitteleuropäischen Länder mit einem deutlichen Abstand am Ende: 2007 wurden nur noch 2,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut (Ost 1,6 und West 2,8), vor 10 Jahren waren es noch sieben Wohnungen – ein Spitzenwert. Im Schnitt wurden in Europa sechs Neubauwohnungen je 1.000 Einwohner gebaut, die absoluten Spitzenwerte erzielten Spanien und Irland mit 17,9 bzw. 18,0 Wohnungen.

Neue Wohnungen in Europa

je 1.000 Einwohner, 2007



Quelle: ifs Berlin

Robuster Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt erlebte in den vergangenen Jahren keine Überhitzung wie in den USA, England oder Spanien – und zeigt sich jetzt stabil.



Foto: J. Baláz / Flickr

Die vom US-Hypothekenmarkt ausgehende Krise hat bisher keine drastischen Auswirkungen auf die deutschen Immobilienpreise gehabt. Dies mag verwundern, wenn man die Preiseinbrüche in den USA oder auch in Spanien, Großbritannien und weiteren Staaten vor Augen hat. Betrachtet man die näheren Umstände, unter denen deutsche Geldinstitute bisher in den Sog der Krise geraten sind, so ist der Grund fast immer in US-Engagements und dem Handel mit wertlosen Hypotheken aus den USA zu suchen und nicht darin, dass deutsche Hypothekarkredite allzu bereitwillig und ohne Sicherheiten vergeben worden wären. Die derzeitige US-Hypothekenmarktkrise und die Immobilienkrise in Spanien haben ihre Ursache in einem erheblichen Verfall der zuvor enorm gestiegenen Hauspreise. Auf dem deutschen Immobilienmarkt verlief die Entwicklung völlig anders – und es gibt keine Tendenzen, die eine ähnliche Entwicklung wie dort erwarten lassen.

Rauchmelder werden in immer mehr Bundesländern zur Pflicht

Immer mehr Bundesländer führen eine Rauchmelderpflicht für Wohnräume ein. Aktuell besteht Rauchmelderpflicht in Rheinland-Pfalz (Neubauten, Nachrüstung bestehender Gebäude bis Juli 2012), im Saarland (Neubauten), in Schleswig-Holstein (Neubauten, bestehende Wohnungen bis Ende 2009), in Hessen (Neubauten, bestehende Wohnungen bis 2014), Hamburg (Neubauten, bestehende Wohnungen bis Ende 2010), Mecklenburg-Vorpommern (Neubauten, bestehende Wohnungen bis Ende 2009), Thüringen (Neubauten seit 2008). Vorgeschrieben sind Rauchmelder für Schlaf- und Kinderzimmer sowie für Flure, die als Rettungswege dienen. Zu installieren sind die Geräte waagrecht jeweils in der Mitte der Zimmerdecke.

Eigenkapital immer wichtiger

Vom Immobilienkauf ohne Eigenkapital wird schon seit längerer Zeit abgeraten. Komplizierte Steuerspar- und Erwerbsmodelle halten oft nicht, was sie versprechen. Die sich mittlerweile auch in Deutschland auswirkende Hypothekenmarktkrise hat zur Folge, dass Banken bei der Kreditvergabe vorsichtiger werden – Sicherheiten und Eigenkapital werden immer wichtiger. Grundsätzlich sollte die Eigenkapitalquote so hoch wie möglich sein. Empfohlen werden mindestens 25 bis 30 % der Anschaffungskosten. Banken sind durchaus bereit, auch eine Eigenleistung auf der Baustelle wie Eigenkapital anzuerkennen. Abhängig von den handwerklichen Fähigkeiten des Bauherrn können auf diesem Weg erhebliche Baukosten eingespart werden. Eigenleistungen bewerten die Banken als Eigenkapitaleinsatz von etwa 10 bis 15%.

Denkmalschutz und Kapitalanlage

Baudenkmäler sind Kulturgüter, deren Erhalt sich der Staat nicht leisten kann. Wer einem solchen Objekt wieder zu altem Glanz verhilft, kann daher staatliche Förderung erwarten. Diese zeigt sich in Steuervorteilen: So können die nach dem Erwerb eines denkmalgeschützten Gebäudes zur Nutzbarmachung anfallenden Sanierungskosten innerhalb von 12 Jahren komplett abgesetzt werden: 8 Jahre lang mit 9 % und weitere 4 Jahre mit 7 %. Wird das Objekt selbst bewohnt, können 10 Jahre lang 9 % abgezogen werden. Auch die Anschaffungskosten für den Altbau sind steuerlich absetzbar (bis Baujahr 1924 über 40 Jahre mit 2,5 %, Häuser ab 1925 über 50 Jahre mit 2,0 %). Nicht steuerlich relevant sind Grundstücksanteile. Als Investition sind Gebäude mit geringen Anschaffungskosten und hohem Modernisierungsbedarf besonders interessant. Nicht zu vernachlässigen ist die Lage des Objekts: am besten in einer Stadtregion mit guten Entwicklungschancen. Für die Sanierung und Modernisierung von Baudenkmälern existieren zusätzliche Förderungen.



Foto: Stihl024 | Pixelio

In vielen Städten sind ganze Straßenzüge, Plätze oder historische Innenstädte erhaltenswert. Aufgabe des städtebaulichen Denkmalschutzes ist es, diese historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter zu erhalten.

Preisentwicklung für Immobilien

In Großstädten und Ballungsräumen waren auch 2008 teils erhebliche Steigerungen der Immobilienpreise zu beobachten – etwa in Düsseldorf, wo eine Neubau-Eigentumswohnung durchschnittlich 2,6 % mehr kostet als im Vorjahr. Der Preis für Bestandswohnungen stieg sogar um 8,7 %. Auch im Hamburger Stadtgebiet sind die Preise gestiegen: Bei gebräuchtem Eigenheimen gab es eine Preissteigerung um 0,9 % auf 2.187 Euro pro Quadratmeter. Im Umland von Hamburg fielen dagegen die Preise für Bestandshäuser um 0,4 %. Diese Entwicklungen sind beispielhaft für das Bundesgebiet: Preissteigerungen in den Zentren und den Ballungsräumen, Preisrückgänge im Umland und besonders in wirtschaftlich schwachen Gebieten. Manche Experten prognostizieren eine Steigerung der Nachfrage nach gebräuchtem, frei stehenden Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen.

Fördermöglichkeiten für Energiesparer



Foto: Rainer Sturm | Pixelio

Das Marktanzreizprogramm des Bundesumweltministeriums für Bauherren wurde aufgestockt: Ab 2009 stehen bis zu 500 Mio. Euro pro Jahr zur Verfügung. Bei der Förderung wird unterschieden zwischen Eigentümern, die – wie künftig beim Neubau – zur Nutzung erneuerbarer Energien verpflichtet sind, und solchen, die sie freiwillig nutzen. Für Verpflichtete gibt es nur dann Fördergelder, wenn sie über die Pflichten hinaus Maßnahmen ergreifen oder wenn besonders innovative Technologien angewendet werden. Anträge sind zu stellen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (www.bafa.de) und der KfW (www.kfw.de).

Mehr Wettbewerb auf dem Gasmarkt

Die Bundesnetzagentur plant, den durch einige mächtige Anbieter zum Nachteil der Verbraucher dominierten Gasmarkt zu reformieren. Große Ferngasversorger wie E.ON, Wingas und Gasunie, die etwa zwei Drittel des deutschen Ferngastransportes durchführen, sollen ab 2010 der Anreizregulierung unterliegen. Das bedeutet: Sie müssen ihre Kosten offenlegen, anhand derer die Netzagentur die Höhe der Netznutzungsentgelte festlegt. Willkürlichen Preissteigerungen soll so vorgebeugt werden.

Gefälligkeitsvereinbarungen unter Nachbarn

Gefälligkeitsvereinbarungen unter Nachbarn sind für 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 brauche. 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 Gentlemen's Agreement nicht gebunden (Az. V ZR 31/07).

Impressum

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

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Erwin Sailer, 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. 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.

Fahrstuhlanbau zulässig

Aufzüge werden angesichts der älter werdenden Bevölkerung immer wichtiger. Die Errichtung bzw. der nachträgliche An- oder Einbau von Aufzügen in Wohnungseigentumsanlagen stellt zwar grundsätzlich eine Modernisierung nach der neuen Regelung gemäß § 22 Abs. 2 WEG dar, über die mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden kann. In einem begründeten Einzelfall kann aber auch die Zustimmung aller Eigentümer notwendig sein (AG Konstanz, Urteil vom 13.3.2008, 12 C 17/07). So reicht ein doppelt qualifizierter Mehrheitsbeschluss für einen nachträglichen Fahrstuhlanbau nicht aus, wenn der optische Gesamteindruck der Wohnanlage durch den massiven baulichen Eingriff eine nachteilige Veränderung erfährt.

Falsche Selbstauskunft berechtigt zur Kündigung

Der Fragebogen für die Mieter-Selbstauskunft ist zu einem beliebten und wichtigen Instrument beim Finden des richtigen Mieters geworden. Einige Mietinteressenten beantworten jedoch die Fragen nicht wahrheitsgemäß. Das Landgericht Itzehoe hat in einem Urteil darauf hingewiesen, dass dies fatale Folgen für das Mietverhältnis haben kann: Bei Falschauskünften zu bestimmten Fragen – insbesondere solchen zur Bonität – darf der Vermieter eine fristlose Kündigung aussprechen.

Im verhandelten Fall hatte der Mietinteressent bei der Frage nach Mietschulden aus dem vorherigen Mietverhältnis einen Strich gemacht, obwohl er 6.000 Euro Mietschulden hatte. Das Gericht erklärte sowohl die Frage als auch die Kündigung für rechtmäßig (Az. 9 S 132/07).

Dachrinnenreinigung umlegen

Die Kosten für eine Reinigung von Dachrinnen können nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes (Az. VIII ZR 167/03, 7.4.2004) als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Dachrinnenreinigung ausdrücklich im Mietvertrag bei den umlagefähigen Betriebskosten als Kostenart aufgeführt wird. Wichtig: Die Dachrinnenreinigung muss regelmäßig anfallen. Eine einmalige Verstopfung aufgrund besonders hohen Laubaufkommens fällt wie etwa eine einmalige Reparatur des Aufzugs nicht unter die umlagefähigen Betriebskosten.

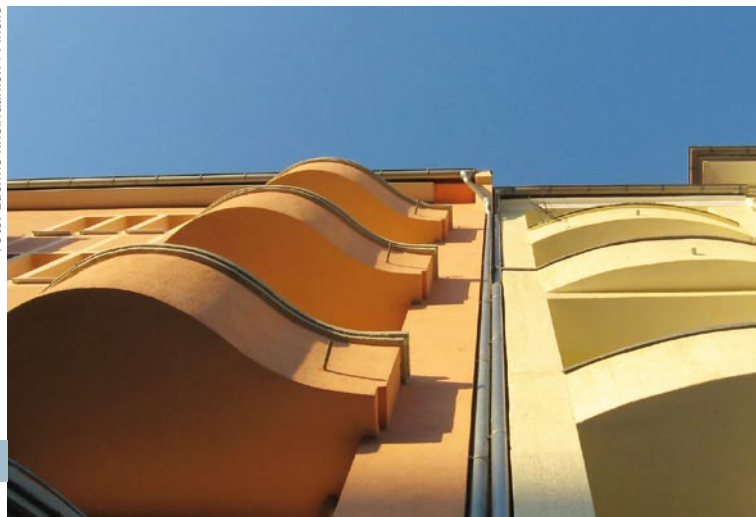


Foto: Hamfel | Pixelio

Balkonanbau ist Modernisierung

Ein Balkon erhöht den Wohnwert und vergrößert darüber hinaus die Nutzfläche. Ein nachträglicher Balkonanbau kann jedoch unzulässig sein, wenn sich die Lichtverhältnisse in darunter liegenden Balkonen verschlechtern.

Foto: Etienne Rheindahlen | Pixelio



Wohnungseigentümer können Modernisierungsmaßnahmen mit einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile mehrheitlich beschließen. Voraussetzung ist allerdings, dass durch diese Maßnahmen die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert und kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt wird.

Als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne dieser neuen gesetzlichen Regelung gelten Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. So stellt auch der erstmalige Anbau eines Balkons eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG dar, weil sein Nutzwert für Erholungs- und Freizeit Zwecke zu einer Gebrauchswertsteigerung der Wohnung führt. Daran ändert sich nach Auffassung des AG Konstanz auch dann nichts, wenn die Wohnung bereits über eine Dachterrasse verfügt (Urteil vom 25. Oktober 2007, 12 C 19/07). Durch einen Balkonanbau wird auch die Eigenart einer Wohnanlage jedenfalls dann nicht verändert, wenn die Ausführung in gleicher Art und Größe erfolgt wie bei den schon vorhandenen Balkonen.

Übertragung der Streupflicht im Winter

Grundsätzlich liegt die Räum- und Streupflicht auf dem öffentlichen Gehweg vor einem Grundstück bei der Gemeinde. Diese überträgt die Pflicht meist auf den Grundstückseigentümer, der sie im Vermietungsfall seinerseits meist auf die Mieter oder auf eine Firma, etwa einen Hausmeisterdienst, überträgt. Der Bundesgerichtshof (22.1.2008, Az. VI ZR 126/07) hat zur Haftung in Schadensfällen entschieden: Bei Übertragung der Räumpflicht auf eine Firma kann ein Mieter, der sich bei einem Sturz verletzt, direkt die Firma verklagen. Der Vermieter bleibt außen vor. Die Richter betonten, dass der Vermieter hier seine Verkehrssicherungspflicht auf die Räumfirma übertragen habe, die laut Vertrag ausdrücklich dafür verantwortlich sei, den Gehweg schnee- und eisfrei zu halten. Der Vertrag zwischen Vermieter und Räumfirma beziehe sich auf den Zugang zum Haus und bezwecke somit insbesondere den Schutz der Mieter und nicht nur fremder Passanten.

Mieterhöhung nach qualifiziertem Mietspiegel

Soll die Miete bis zur örtlichen Vergleichsmiete erhöht werden, ist der örtliche Mietspiegel ein bewährtes Begründungsmittel. Existiert ein qualifizierter Mietspiegel mit Angaben für vergleichbare Wohnungen, muss in der Mieterhöhung auf diesen verwiesen werden, auch wenn die Erhöhung z. B. auf drei Vergleichswohnungen gestützt wird. Der Bundesgerichtshof hat nun einem Vermieter Recht gegeben, dessen Mieterhöhung formell beanstandet worden war: Es ging dabei um den Berliner Mietspiegel 2003, der Wohnungen einer bestimmten Mietspanne zuordnet. Der Vermieter hatte darauf verwiesen, ohne die Beträge der Spanne zu nennen und ohne den Mietspiegel beizulegen. Der Bundesgerichtshof hielt dies für ausreichend, wenn – wie hier – der Mietspiegel im Amtsblatt veröffentlicht wurde (Az. VIII ZR 11/07, Urteil vom 12.12.2007).

Großes Interesse an deutschen Immobilien

Deutsche Immobilienfonds wollen in Zukunft stärker in deutsche Immobilien investieren. Dies geht aus Branchenumfragen hervor, bei denen die Initiatoren offener, geschlossener und Spezialfonds befragt wurden. 42 % der Befragten haben die Absicht, ihre Investitionen in deutsche Immobilien in baldiger Zukunft stark zu steigern, 29 % beabsichtigen moderate Steigerungen. 25 % der Unternehmen wollen den Status quo erhalten und nur 4 % möchten ihre Engagements zurückfahren. Als Gründe für die Steigerungen des Investitionsvolumens werden moderate Preise in Deutschland, die Aussicht auf Mietsteigerungen und die vergleichsweise starke Konjunkturlage in Deutschland genannt.

Änderungen für Eigentümer in 2009



Foto: Bernd Sterzl | Pixelio

Viele neue Gesetze und Regelungen treten zum Beginn des neuen Jahres in Kraft. Im Mittelpunkt stehen auch in diesem Jahr neue Möglichkeiten und Anreize zum Energiesparen.

Das Jahr 2009 hält für Immobilieneigentümer einige Änderungen bereit. So wird der Energieausweis ab 1.1.2009 für nach 1965 fertig gestellte Wohngebäude Pflicht – ab 1.7.2009 auch für bestehende Nichtwohngebäude. 2009 soll eine weitere Reform der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingeleitet werden – darin werden u. a. die Wärmedämmwerte diverser Außenbauteile angehoben. Die Fördermöglichkeiten für Maßnahmen zur Energieeinsparung werden weiter aufgestockt. Die ab 1.1.2009 wirksame Abgeltungssteuer ändert für Immobilieneigentümer nichts; ab dem Stichtag gekaufte Anteile an offenen Immobilienfonds dagegen unterliegen ihr. Laut Jahressteuergesetz 2009 gilt für noch laufende Eigenheimzulagen, dass Kinder bis zum 27. Lebensjahr die Kinderzulage erhalten. Die Wohnungsbauprämie gibt es ab 2009 bei Neuverträgen nur noch, wenn das Geld zweckgebunden für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen verwendet wird. Die Zweckbindung entfällt durch Zeitablauf nicht mehr.

Andere Spielregeln in den USA

Die Immobilienmarktkrise in den USA war der Auftakt für die weltweite Finanzmarktkrise. In vielen deutschen Presseberichten wurden daraus Schlüsse gezogen, die auf den rechtlichen Gegebenheiten in Deutschland basierten. Doch daraus ergibt sich ein falsches Bild. Nicht nur der Immobilienmarkt unterscheidet sich erheblich von dem in den USA, auch die Art der Finanzierung ist nicht vergleichbar. Ein Eigenheimbesitzer in den USA haftet für seinen Kredit in aller Regel nur mit seiner Immobilie und nicht, wie bei uns üblich, mit seinem gesamten Vermögen. Das heißt: Der Kreditgeber kann sich im Problemfall nur an der Immobilie schadlos halten. So ist es dann auch ganz verständlich, dass einige amerikanische Immobilieneigentümer einfach ihr unverkäufliches Haus räumen, noch eine Rate zahlen und den Schlüssel bei der finanzierenden Bank abgeben. Damit stellen sie der Bank das Haus zur Verfügung und sind ihre Verpflichtungen weitgehend los. Wer jetzt glaubt, dass dieses Verhalten die zukünftige Kreditwürdigkeit beeinflusst, der irrt. Das amerikanische Schuldrecht ist eben ganz anders.

Holzpellets-Heizungen beliebt

Die Entwicklung der Preise für Holzpellets ist derzeit stabil. Im September 2008 lag der Durchschnittspreis bei 188 Euro pro Tonne, im Januar 2008 betrug er 194 Euro. Es gibt jedoch regionale Unterschiede und auch die Transportkosten zum Kunden spielen eine nicht unerhebliche Rolle. Im September 2007 lag der Durchschnittspreis bei ca. 186 Euro, im Januar 2007 sogar bei 262 Euro pro Tonne. Eine Tonne Holzpellets entspricht im Heizwert 500 Litern Heizöl. Die deutsche Produktionskapazität hat sich in den letzten zwei Jahren fast vervierfacht – auf knapp zwei Millionen Tonnen Pellets im Jahr. Damit ist nach Branchenangaben die Holzpelletversorgung auf absehbare Zeit mehr als gesichert.

Schadensersatz durch Bergbau

Hauseigentümer in Bergbaugebieten können aufatmen: Ein neues Urteil des Bundesgerichtshofes erweitert ihre Chancen auf Schadensersatz. Im konkreten Fall ging es um ein vermietetes Haus im Saarland, das seit 2000 immer wieder Erderschütterungen zwischen 1,9 und 3,7 auf der Richterskala ausgesetzt war. In Innen- und Außenwänden und dem Fußboden zeigten sich Risse. Der erzielbare Mietwert hatte sich um 200 Euro im Monat verringert. Das Bergbauunternehmen war der Ansicht, mit dem Beseitigen der Risse sei es getan. Der Bundesgerichtshof betonte, dass hier nicht allein die Spezialregelungen über Bergbauschäden zur Anwendung kommen dürften. Auch der Anspruch aus § 906 Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches sei anwendbar – nach dieser Vorschrift kann ein Geldausgleich für wesentliche Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung gezahlt werden, was ggf. den Mietausfall einschließt (Urteil vom 19.9.2008, Az. V ZR 28/08).

Bei Leerstand Rohre leeren

Versicherungen versprechen bei Vertragsabschluss oft mehr, als sie halten. So wird auch bei der Gebäudeversicherung versucht, durch Fahrlässigkeitsvorwürfe und Gefahrenausschlüsse Auszahlungen zu reduzieren. Hauseigentümer sollten bei zeitweilig nicht genutzten Gebäuden daran denken, nicht nur das Wasser abzustellen, sondern auch die Rohrleitungen und wassergefüllten Behälter leerlaufen zu lassen. Befindet sich noch Wasser in den Rohren und kommt es zum Wasserschaden, zahlen viele Versicherungen nämlich nicht. Als nicht genutztes Gebäude gilt auch ein Haus, das nach dem Eigentümerwechsel nur für die Renovierungsdauer leer steht (Landgericht München I, Az. 26 O 18143/06). Dass der Käufer hier die Versicherungsbedingungen gar nicht kannte, war irrelevant.



Foto: Paul-Georg Meister | Pixelio