

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

## 448.000 Verkaufsfälle im Jahr

Das Hamburger GEWOS-Institut hat im Auftrag des Städtebauinstituts sämtliche Verkaufsfälle von der Eigentumswohnung bis zum Einfamilienhaus im Jahr 2008 unter die Lupe genommen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Verkaufszahlen im Westen um 1,9 Prozent (2008 = 378.200) gestiegen und im Osten um 1,6 Prozent (2008 = 69.800) gefallen. In Deutschland kostet ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 157.500 Euro, eine Eigentumswohnung 120.900 Euro. Die Mittelwerte schwanken erheblich zwischen den einzelnen Regionen.

## Wohneigentumsquote

In Deutschland leben 80 Millionen Menschen in Wohnungen und Häusern, die rund 3,9 Billionen Euro wert sind. Die aktuelle Wohneigentumsquote auf Basis der Haushaltszahlen in Deutschland beträgt rund 43 Prozent – demnach überwiegen die Mieterhaushalte. Ganz anders sieht es aus, wenn die Berechnung auf Basis der Einwohner erfolgt. Dann, so hat Empirica / LBS festgestellt, beträgt der Anteil der Bürger, die in den eigenen vier Wänden wohnen, rund 52 Prozent. Der große Unterschied von fast 10 Prozent erklärt sich daraus, dass die Eigentümerhaushalte rechnerisch aus 2,5 Personen bestehen, Mieterhaushalte aus knapp 1,8. Innerhalb dieser Berechnungen gibt es wiederum große Unterschiede von Bundesland zu Bundesland. Die höchste Wohneigentumsquote hat das Saarland, gefolgt von Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein.

### So viele Menschen wohnten 2008 in den eigenen vier Wänden

Saarland	63 %
Rheinland-Pfalz	61 %
Schleswig-Holstein	61 %
Baden-Württemberg	60 %
Niedersachsen	57 %
Hessen	55 %
Bayern	55 %
Nordrhein-Westfalen	52 %
Thüringen	51 %
Brandenburg	50 %
Sachsen-Anhalt	42 %
Bremen	42 %
Mecklenburg-Vorpommern	41 %
Sachsen	38 %
Hamburg	25 %
Berlin	20 %
Deutschland	52 %

Quelle: empirica

## Aussichtreich: Immobilien 2010

Foto: Jacob Bötter | Flickr



Immobilien prägen unsere Städte. Sie bilden den Rahmen für alle Aktivitäten und sind ein äußeres Zeichen für die Lebensqualität eines Ortes.

Noch ist nicht klar, was die neue Bundesregierung im neuen Jahr für Hauseigentümer und die Immobilienwirtschaft plant. Fest steht: Am 1. Januar 2010 treten die neuen Regelungen zum Erbrecht in Kraft, die in einigen Bereichen die Entscheidungsfreiheit des Erblassers vergrößern. Seit dem 1. Oktober 2009 gilt die Neufassung der Energieeinsparverordnung – Änderungen sind hier zumindest im kommenden Jahr nicht zu erwarten. Noch im Jahr 2009 stimmt der Bundesrat über die Reform der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung ab, die den Feinstaubgehalt der Luft reduzieren soll und Regelungen für kleinere Heizanlagen – insbesondere Holzheizungen – trifft. Verschiedene Änderungen des allgemeinen Steuerrechts wurden noch vor der Bundestagswahl auf den Weg gebracht, zum Beispiel die Anhebung des jährlichen Grundfreibetrages um 170 Euro auf 8.004 Euro (Ehepaare 16.008 Euro). Im Gespräch sind außerdem die Stärkung der Rechte von Vermietern, die Vereinfachung des Mietrechts und die Verbesserung der steuerlichen Förderung im Wohnungsbau.

## Wohnimmobilien als Anlage immer interessanter

Die Unsicherheit an den Aktienmärkten, die geringe Verzinsung bei Geldanlagen und die überall diskutierte Gefahr einer hohen Inflation lassen Anleger in Richtung Sachwerte schauen. Als Pluspunkte bei Mehrfamilienhäusern gelten vor allem verlässliche und regelmäßige Mieteinnahmen, ein überschaubares Risiko und die berechenbare Wertentwicklung. Die Preisberechnung nach der sogenannten Maklermethode – Jahresnettokaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis – bestätigt, dass sich trotz aller Einbrüche am sonstigen Anlage- und Kapitalmarkt wenig verändert hat, der Trend ist weiterhin positiv. Ausschlaggebend für eine Investition in Immobilien ist der Standort. Die kräftigsten Zuwächse verzeichnen Ballungsgebiete und Wachstumszonen.

## Heizkosten steigen trotz geringeren Verbrauchs

Im Jahr 2008 hat jeder Bundesbürger im Schnitt 17 Prozent mehr für das Heizen ausgegeben als im Vorjahr. Der Verbrauch stieg jedoch nur um drei Prozent. Dies geht aus dem Heizspiegel 2009 hervor, den der Deutsche Mieterbund zusammen mit der gemeinnützigen co2online GmbH herausgegeben hat. Die Mehrausgaben der Verbraucher sind damit überwiegend durch erhöhte Preise der Versorgungsunternehmen zu erklären. In Hamburg sank der Heizenergieverbrauch seit 2004 sogar um 15 Prozent, dennoch stieg die Heizkostenbelastung der Verbraucher bei Fernwärme um 10 Prozent, bei Erdgas um 35 Prozent und bei Öl um 58 Prozent. Bundesweit lagen im ersten Halbjahr 2009 die Preise für Heizöl um bis zu 40 Prozent unter denen des Vorjahres, während die für Gas- und Fernwärme wieder zulegten.

## Mieten entwickeln sich uneinheitlich



Foto: Bernd Sterzl | Pixelio

In vielen großen Städten berichten Wohnungssuchende schon seit geraumer Zeit von stark steigenden Mietpreisen – die Kehrseite des Trends „Zurück in die Stadt“.

Die Entwicklung der Mietpreise verläuft in Deutschland ortsabhängig uneinheitlich. In Großstädten und Ballungsräumen sind Steigerungen festzustellen. In ländlichen und strukturschwachen Gebieten sind bestenfalls gleichbleibende Mieten zu erzielen. Nach einem Marktbericht des Internetportals Immowelt stiegen in Hamburg im ersten Quartal 2009 die Kaltmieten für Einzimmerwohnungen um sieben Prozent, für Dreizimmerwohnungen um fünf Prozent und für Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern um 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Entwicklung in exklusiven Wohnlagen zog die Durchschnittswerte in die Höhe. In Berlin zogen die Mieten leicht an. Eine 40 bis 80 Quadratmeter große Wohnung kostete im Oktober 2008 noch sechs Euro, im September 2009 waren es 6,50 Euro pro Quadratmeter. In München blieb die Miete für diese Wohnungskategorie im gleichen Zeitraum konstant auf zwölf Euro, Wohnungen bis 40 Quadratmeter verteuerten sich dort jedoch von 14,10 Euro auf 15 Euro pro Quadratmeter. Entscheidend sind die Lage, der Zustand und die Ausstattung des Mietobjekts.

## Zinsen weiter auf Tiefstand

Die Zinsen bleiben derzeit weiter niedrig. Anfang Oktober 2009 entschied die Europäische Zentralbank EZB, ihren Leitzins auf dem Rekordtiefstand von 1,0 Prozent zu belassen. Nach Äußerungen des EZB-Präsidenten Claude Trichet seien die neuesten Konjunkturdaten Ursache der Entscheidung. In letzter Zeit habe es Anzeichen für eine fortgesetzte Stabilisierung der Konjunktur gegeben: Die Exporte haben angezogen, die Stabilisierungsmaßnahmen für das Finanzsystem haben Wirkung gezeigt. Allerdings verlaufe der Prozess ausgesprochen holprig, so dass eine Förderung durch günstige Zinsen angemessen erscheine. Die EZB rechnet mit einer etwas erhöhten Inflationsrate. Zinsbeispiele Anfang Oktober 2009: Hypothek, Zinsbindung 10 Jahre, Beleihungsgrad 60 Prozent, eff. Jahreszins 3,76 Prozent. Zinsen für Tagesgeld: bankabhängig 1,3 bis 2,75 Prozent. Fazit: Gute Zeiten für Immobilienkäufer, schlechte für Geldanleger.

## Mieterhöhung nach Fassadenverkleidung

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung kann nicht nur in Hinblick auf eine angebrachte Dämmschicht erfolgen, sondern auch für eine darauf angebrachte Verklinkerung der Fassade. Das entschied das Amtsgericht Düsseldorf. Ein Mieter hatte sich gegen den Erhöhungsanteil gestraut, weil er die auf der Styropordämmung angebrachten Klinker-Riemchen als reinen Luxus ansah. Das Gericht war anderer Ansicht: Es betrachtete die Verklinkerung als Teil der Gesamtmaßnahme und verwies auf den erheblich geringeren Instandhaltungsaufwand gegenüber der vorher verputzten Fassade (Az. 20 C 1848/06).

## Dichtheitsprüfung für Abwasserrohre

Bis zu 80 Prozent der privaten Abwasserkanäle in Deutschland sollen undicht sein. Deshalb regelt seit dem 31. Juli 2009 der § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes, dass Abwasseranlagen nur nach den anerkannten Regeln der Technik betrieben werden dürfen, die in Normen festgelegt sind (DIN 1986 Teil 30 und EN 1610). Bis zum 31. Dezember 2015 muss für jede häusliche Abwasseranlage eine Dichtheitsprüfung durchgeführt werden, bei Umbauten an der Anlage im Zuge des Umbaus. Die Prüfung ist alle 20 Jahre zu wiederholen. Der durchführende Fachbetrieb erteilt einen Prüfungsnachweis, der aufzubewahren ist. In Wasserschutzgebieten ist die Prüfung meist bis Ende 2009 durchzuführen. Ausreichend ist eine Kamerabefahrung der Rohre. Hauseigentümer sollten Preisvergleiche durchführen und örtliche Firmen beauftragen. Die Kosten für eine Prüfung beim Einfamilienhaus mit sechs bis sieben Meter Rohrleitung betragen 300 bis 500 Euro.



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 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  
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.

## Kaminofenanschluss



Foto: epr | Hase

Schließt ein Wohnungseigentümer seinen Kaminofen so an einen Schornstein an, dass weitere Eigentümer diesen Schornstein nicht mehr nutzen können, müssen die übrigen Eigentümer diesen Nachteil nicht hinnehmen. Dies gilt auch dann, wenn kein weiterer Eigentümer den Kamin tatsächlich nutzt, entschied das OLG München. Würde man den Kaminanschluss zulassen, liefe dies auf eine Sondernutzung durch den Kaminofenbetreiber hinaus. Sondernutzungsrechte sind jedoch nicht durch Beschluss einräumbar.

**TIPP:** Sind die übrigen Eigentümer dauerhaft nicht an der Kaminnutzung interessiert, kann durch Vereinbarung aller Eigentümer ein entsprechendes Sondernutzungsrecht eingeräumt werden (§ 10 Abs. 2 S. 2 WEG / OLG München, 08. September 2008, 32 Wx 99/08, ZWE 2008, 488).

## Kein unterschiedlicher Umlagemaßstab bei Wasserkosten

Verfügen in einem Mietshaus nicht alle Wohnungen über Wasserzähler, darf der Vermieter die anfallenden Kosten nach dem Anteil der Wohnfläche umlegen. Der Mieter einer Wohnung, die über einen Wasserzähler verfügt, kann sich nicht weigern, den Nachzahlungsbetrag aus einer Betriebskostenabrechnung zu zahlen, in der bei der Position Wasserkosten die Umlage nach der Fläche, nicht aber nach dem Verbrauch erfolgte.

**TIPP:** Sind sämtliche Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet, kann der Vermieter durch einseitige Erklärung den Umlagemaßstab ändern. Der Mieter kann eine Änderung des Umlagemaßstabs nur beanspruchen, wenn die Beibehaltung des bisherigen Maßstabs krass unbillig wäre (BGH 12. März 2008, VIII ZR 188/07).

## Blumenschmuck im Treppenhaus

Immer wieder gibt es in Mehrfamilienhäusern Streit um individuelle Dekorationen im Treppenhaus. Einen solchen Fall hatte das Amtsgericht Münster zu entscheiden: Eine Mieterin hatte nicht nur Töpfe mit Blumenschmuck aller Art im Treppenhaus verteilt, sondern auch noch die Lampen abmontiert und durch Leuchten ihres Geschmacks ersetzt. Dies wurde den anderen Mietern und dem Vermieter zu bunt. Das Gericht gab ihnen Recht: In einem Mehrparteienhaus darf kein Mieter für sich das alleinige Recht beanspruchen, Gemeinschaftsräume zu gestalten (Az. 38 C 1858/08).

## Schlüssel verloren

Ein Mieter ist dem Vermieter zu Schadensersatz verpflichtet, wenn er den Schlüssel zu seiner Wohnung verliert. Zu den Obhutspflichten des Mieters gehört es, die Schlüssel sorgsam aufzubewahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen. In einem in Berlin verhandelten Fall hatte der Angestellte des Mieters den Schlüssel in einer Notebooktasche im Auto liegen lassen. Das Auto wurde aufgebrochen und die Notebooktasche nebst Schlüssel entwendet. Der Mieter wurde verurteilt, die Schließanlage des Gesamtgebäudes zu ersetzen. Wenn ein Gewerbemieter den Schlüssel zum Mietobjekt seinem Angestellten überlässt, so wird dieser auch in Bezug auf die mietvertraglichen Pflichten zum Erfüllungsgehilfen des Mieters. Dies hat zur Folge, dass der Mieter gemäß § 278 BGB für das Fehlverhalten haftet. Wenn die deshalb auszutauschende Schließanlage gerade einmal drei Jahre alt ist, muss der Vermieter bei der Ermittlung des ersatzfähigen Schadens keinen Abzug „neu für alt“ vornehmen (Kammergericht, 11. Februar 2008, 8 U 151/07).

## Muss der Stellplatzvermieter Schnee räumen?

Der Vermieter eines PKW-Stellplatzes ist dem Mieter grundsätzlich nicht zum Winterdienst verpflichtet, entschied das OLG Düsseldorf. Bereits für öffentliche Parkplätze gilt, dass eine Streupflicht lediglich bei großer Ausdehnung und großem Fassungsvermögen oder bei schnellem Fahrzeugwechsel besteht. Dem Autofahrer kann zugemutet werden, Gefahren auf kurzen Strecken selbst zu meistern. Ein vernünftiger Verkehrsteilnehmer stelle sich in der Regel durch eigene Vorkehrungen auf die winterlichen Verhältnisse ein. Die für öffentliche Parkplätze entwickelten Grundsätze für Streupflichten gelten erst recht auf vollkommen untergeordneten privaten Stellplätzen. Der Mieter ist gehalten, durch geeignetes Schuhwerk oder Mitnahme von Hilfsmitteln zur Schnee- oder Eisbeseitigung selbst Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen. Tut er dies nicht und zieht er sich bei einem Sturz Schäden zu, so hat sich – in Juristendeutsch – sein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht (OLG Düsseldorf, 19. Mai 2008, I-24 U 161/07).



Foto: Karl-Heinz Liebisch | Pixelio

Wer einen Stellplatz für sein Auto gemietet hat, kann nicht damit rechnen, dass im Mietpreis das Schneeräumen enthalten ist und der Vermieter den Parkplatz im Winter von Schnee und Eis befreit.

## Umlage der Grundsteuer

Vermieter können die Grundsteuer laut Betriebskostenverordnung auf ihre Mieter umlegen, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart ist. Bei gemischt genutzten Häusern kann die Grundsteuer für Gewerbeflächen höher sein. Die Wohnungsmieter dürfen dadurch aber nicht stärker belastet werden. Daher ist der Grundsteueranteil der Gewerberäume bei der Abrechnung herauszurechnen. Häufig trifft der Grundsteuerbescheid erst beim Vermieter ein, wenn die Nebenkosten schon abgerechnet sind. Vermieter dürfen jedoch den Mietern auch nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist die Grundsteuer noch berechnen, weil sie auf das Arbeitstempo der Steuerbehörden keinen Einfluss haben. Der Bundesfinanzhof billigt dem Vermieter ab Zugang des Steuerbescheides drei Monate für die Abrechnung zu (Az. VIII ZR 220/05).

## Innendämmung nicht grundsätzlich schlecht

Experten raten von einer Innendämmung oft ab. Sie soll ineffektiv sein und die Bildung von Schimmelpilz begünstigen. In einigen Fällen ist jedoch eine Innendämmung ratsam. Zum Beispiel kann bei denkmalgeschützten Gebäuden oder Fassaden mit vielen Zierelementen und Erkern meistens gar keine Außendämmung erfolgen. Auch die Einhaltung von Grenzabständen oder eine Hausfassade direkt an einer Straße können eine Außendämmung verhindern. Soll ein bisher nicht beheizter Keller geheizt werden, ist die Innendämmung oft der einzige praktikable Weg. Auch für Mieter, die – in Absprache mit dem Vermieter – selbst dämmen wollen, kann sie sich anbieten. Wichtig ist die fachgerechte Ausführung. So sollte an eine Dampfsperre gedacht werden. Als Schichtdicke der Dämmung reichen meistens sechs bis acht Zentimeter aus.

## Öko-Immobilien im Kommen

Foto: suburbanslice | Flickr



Umweltgerechtes Bauen wird weltweit immer wichtiger. Oben: Centre for Understanding the Environment in London.

Nach einer Studie der Royal Institution of Chartered Surveyors haben auch in den USA umweltfreundliche Immobilien deutlich bessere Marktchancen. So sorgt ein Nachhaltigkeitszertifikat über die Einhaltung bestimmter Standards bei der Energieeinsparung dafür, dass im Schnitt drei Prozent höhere Mieten erzielt werden. Für zertifizierte Objekte könne ein um bis zu 16 Prozent höherer Kaufpreis erzielt werden. Auch in Deutschland hat ein Umdenken stattgefunden. Im Gewerbebereich ist nach Expertenaussagen zu beobachten, dass internationale Unternehmen immer häufiger nachhaltige Mietflächen wünschen und bereit sind, dafür mehr zu zahlen. Nicht nur die geringeren Betriebskosten, sondern auch Imagegründe spielen dabei eine Rolle. Die Baukosten für ein ökologisch nachhaltig errichtetes Gebäude liegen um zwei bis zehn Prozent über denen für herkömmliche Bauten. Bekannte Zertifikate sind der US-amerikanische LEED-Standard, das britische BREEAM-Siegel und das Anfang 2009 entwickelte Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen.

## Privater Solarstrom: Deutschland führend

In keinem Land der Welt sind nach Auskunft des Bundesverbandes Solarwirtschaft so viele private Fotovoltaikanlagen installiert wie in Deutschland. Ende 2008 lag ihre Leistung bei 5.300 Megawatt. Zum Vergleich: Das Kernkraftwerk Krümmel bei Hamburg kann 1.346 Megawatt ins Netz einspeisen. Staatliche Förderungen wie vergünstigte KfW-Kredite und Einspeisevergütungen sorgen dafür, dass die Anzahl der Solaranlagen weiter steigt. Rechtsgrundlage für die Einspeisevergütung ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Derzeit liegt die Vergütung bei 43,01 Cent pro Kilowattstunde für Anlagen bis zu einer Leistung von 30 KW. Die zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme gültige Einspeisevergütung wird für 20 Jahre garantiert. Optimale Bedingungen bieten Dächer mit einer Ausrichtung zwischen Südost und Südwest und einem Neigungswinkel von 30 Grad.

## Qualifizierte Mietspiegel sind realistisch

Ein Mietspiegel dient zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, bis zu der ein Vermieter die bestehende Miete unproblematisch erhöhen kann. Er soll von einer Gemeinde erstellt werden, wenn dafür Bedarf besteht. Das Gesetz unterscheidet zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel. Letzterer ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt und muss alle zwei Jahre aktualisiert werden. Damit ein Mietspiegel realistisch ist, wird das Verfahren der sogenannten Extremwertbereinigung angewandt. Dabei werden die Extremwerte unten und oben gekappt. So vermeidet man, dass einzelne Gefälligkeits- oder Wucherrenten die Statistik verfälschen.

## Kein Pferdestall vor dem Nachbarhaus

Hauseigentümer müssen es nicht hinnehmen, dass ihre Gemeinde einem Nachbarn in zehn Metern Entfernung zu ihrem Wohnhaus einen Pferdestall genehmigt. Dies entschied das Verwaltungsgericht Koblenz. Nicht akzeptabel sind, so die Richter, insbesondere die auch bei sorgfältiger Pflege auftretenden Gerüche sowie ein möglicher Ungezieferbefall der Tiere. Erschwerend kam hinzu, dass der genehmigte Stall in einem reinen Wohngebiet lag (VG Koblenz, Az. 1 K 1256/08). In einem Mischgebiet kann die Sache laut Gericht ganz anders aussehen.

## Tipps zum Heizkosten-Sparen

Mit einer sinnvollen Regelung der Raumtemperatur sind wesentliche Einsparungen möglich. So sollten die Räume entsprechend ihrer Nutzung geheizt werden. Während in Wohn- und Kinderzimmer etwa 21 Grad Celsius, im Bad 23 Grad normal sind, kann die Temperatur in Küche, Flur und Schlafzimmer auf 16 bis 20 Grad verringert werden. Wird es jedoch zu kalt, besteht die Gefahr von Schimmelbildung. Grundsätzlich kann abends die Raumtemperatur um drei bis vier Grad sinken. Fährt man in den Urlaub, ist ein Herunterdrehen des Thermostats auf Stufe eins oder die Frostschutzeinstellung sinnvoll. Gluckernde Heizkörper sind nicht effektiv. Hier ist eine Entlüftung notwendig, die mit Hilfe eines Schlüssels aus dem Baumarkt auch von Laien durchführbar ist. Wichtig: Heizkörper dürfen nicht zugestellt werden, damit sich die Wärme verteilen kann.



Wenn die Temperaturen draußen unter null Grad sinken, steigt der Bedarf an Heizenergie. Sinnvoll sparen heißt aber nicht, dass man im Haus frieren muss.

Foto: Helei | Pixelio