

Newsletter

Ausgabe: April 2009



Inhalt:

- Der Energieausweis gehört nicht in den Mietvertrag
- Mieterselbstauskunft: Bei unzulässigen Fragen darf der Mieter ohne Konsequenzen lügen
- Wohnen zur Miete oder in den eigenen vier Wänden
- Einkommensschere klafft in Deutschland weniger auseinander als die Immobilienpreisschere
- Baubranche verständigt sich auf gemeinsames Leitbild
- Erbschaftssteuerreform: Der Staat erbt mit
- Impressum

Der Energieausweis gehört nicht in den Mietvertrag

Der Energieausweis ist in der Praxis angekommen. Grundsätzlich ist er nur dann zugänglich zu machen, wenn ein Gebäude oder eine Wohnung verkauft, vermietet, verpachtet oder verleast wird. Mieter, die Mietminderungen mit dem Energieausweis begründen, haben keine Aussicht auf Erfolg, auch dann nicht, wenn sich später herausstellt, dass die Werte des Energieausweises womöglich erheblich von der angegebenen energetischen Qualität abweichen. Anders ist das, wenn der Vermieter den Energieausweis aus Gefälligkeit oder Kundenfreundlichkeit dem Mietvertrag beifügt, etwa durch Anhang einer Kopie an die Vertragsurkunde oder auch durch Anheften an die Vertragsformulare. TIPP: Der Energieausweis sollte niemals als Anlage in den Mietvertrag aufgenommen werden. Sollte sich nämlich später herausstellen, dass die angegebene Qualität des Gebäudes nicht zutreffend ist, entstehen Gewährleistungsansprüche des Mieters zum Beispiel Minderungen, Schadensersatz und das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung.

Mieterselbstauskunft: Bei unzulässigen Fragen darf der Mieter ohne Konsequenzen lügen

Bei der Auswahl des richtigen Mieters ist die Mieterselbstauskunft eine verbreitete Hilfe. Falsche Angaben zu entscheidenden Fragen können später einen Kündigungsgrund darstellen. Aber nicht jede Frage ist zulässig: So muss der Mieter Fragen zu Arbeitsstelle, Tätigkeit und Einkommen wahrheitsgemäß beantworten. Wenn er die Miete nur mit Hilfe des Sozialamtes aufbringen kann oder eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, muss er dies dem Vermieter ungefragt mitteilen. Unzulässig sind Fragen, die keine direkte Bedeutung für das Mietverhältnis haben oder bei denen das Interesse des Vermieters gegenüber dem Persönlichkeitsrecht des Mieters zurücktritt: Fragen zu Krankheiten, Vorstrafen, politischer Meinung oder Mitgliedschaft im Mieterverein.

Wohnen zur Miete oder in den eigenen vier Wänden

Zu Beginn des Jahres 2008 lebte mehr als die Hälfte der privaten Haushalte (57 Prozent) in einem Mietverhältnis, teilt das Statistische Bundesamt mit. Rund 43 Prozent wohnten in den eigenen vier Wänden. Anfang 1993 lag der Anteil der Wohneigentümer noch bei 39

Prozent. Der Trend zum Wohneigentum hält damit unverändert an. Beim Wohneigentum holen die neuen Länder auf. Die Eigentümerquote im früheren Bundesgebiet lag zu Beginn des Jahres 1993 noch um 26 Prozent über der Quote für die neuen Länder, mittlerweile zeichnet sich eine Annäherungstendenz ab. 2008 betrug die Differenz nur noch rund 13 Prozent. Je mehr Personen zu einem Haushalt gehören, umso höher ist der Anteil der Haushalte, die Wohneigentum bewohnen. Während Ein- und Zweipersonenhaushalte zu Beginn des Jahres 2008 mehrheitlich Mieterhaushalte waren (76 Prozent bzw. 52 Prozent), lebten Haushalte ab einer Haushaltsgröße von drei Personen überwiegend im Wohneigentum. Die Eigentümerquote der Dreipersonenhaushalte lag bereits bei 57 Prozent, die der Vierpersonenhaushalte sogar bei 70 Prozent. Von den Haushalten mit fünf und mehr Personen wohnten rund 73 Prozent in den eigenen vier Wänden.

Einkommensschere klappt in Deutschland weniger auseinander als die Immobilienpreisschere.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat für alle Stadt und Landkreise des Bundesgebiets mit Hilfe der Daten der GfK für 2005/2006 die Hauspreis-Einkommensrelation ermittelt. Gemessen wurden die erzielten Preise für Einfamilienhäuser zwischen 100 und 150 Quadratmeter Wohnfläche am Jahresnettoeinkommen der Haushalte. Sie liegen zwischen dem 4,5-fachen Jahreseinkommen, vorwiegend im Norden Deutschlands, und dem mehr als 8-fachen vor allem in Oberbayern, Freiburg, Stuttgart und im Rhein-Maingebiet. Das bedeutet, dass trotz im Schnitt höherer Einkommen in den immobilienwirtschaftlichen Hochpreisgebieten wesentlich mehr Einkommen erwirtschaftet werden muss, um den Preis für das gewünschte Einfamilienhaus zu erreichen als in Niedrigpreisgebieten.

Baubranche verständigt sich auf gemeinsames Leitbild

Die deutsche Baubranche hat sich erstmals in ihrer Geschichte auf ein gemeinsames Leitbild verständigt. Mit einem Grundsatzpapier will die Branche durch klare Qualitätsziele und Kooperationsvereinbarungen ihre Zukunftschancen stärken und ihr Image verbessern. Tiefensee begrüßt die Initiative: „Die Bauwirtschaft ist eine Schlüsselbranche in Deutschland. Sie erwirtschaftet elf Prozent des Bruttoinlandproduktes und gibt 12 Prozent der Beschäftigten Arbeit.“ Das Leitbild dokumentiert die in den vergangenen Jahren eingeleitete Wende in der Branche: Alle Akteure am Bau verpflichten sich auf die strategischen Ziele Nachhaltigkeit, Optimierung von Bauwerken über den Lebenszyklus, faire Kooperation und eine Stärkung des Qualitätswettbewerbs.

Erbschaftssteuerreform: Der Staat erbt mit

Über die Reform der Erbschafts- und Schenkungssteuer wurde viel diskutiert – jetzt ist sie eine Tatsache. Kritik gibt es immer noch – vor allem daran, dass sie überhaupt beibehalten wurde. Nicht verwunderlich, wenn man bedenkt, dass die Erbschaftssteuer nur 0,7 Prozent des gesamten Steuerkuchens ausmacht. Der Gesetzgeber musste bis zum 31. Dezember 2008 eine Regelung schaffen, bei der für alle Vermögensarten eine Besteuerung auf Basis des Verkehrswertes gewährleistet ist. Gewinner der Reform sind die erbschaftssteuerlich

den Ehegatten gleichgestellten eingetragenen Lebenspartner sowie die Erben der Steuerklasse I, insbesondere Ehepartner und Kinder, die nun in den Genuss höherer Freibeträge ohne Erhöhung der Steuersätze kommen. Geschwister, Nichten und Neffen und weitere Erben sind in Anbetracht der erhöhten Steuersätze die Verlierer der Reform. Wegen der höheren Bewertung von Grundeigentum wird es künftig in manchen Fällen zu einer Besteuerung kommen, in denen dies nach altem Recht nicht der Fall war.

Impressum

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:

Janus Immobilien & Consulting GmbH

Herr Carsten Gerrit Weiland

Eichhornweg 5

56112 Lahnstein

Telefon: 0800 52 68 742

Erreichbar unter: newsletter@janus-ic.de

Website: <http://www.janus-ic.de>