

# IMMOBILIEN AKTUELL



Janus Immobilien & Consulting GmbH | [www.janus-ic.de](http://www.janus-ic.de) | Tel. 0800 - 52 68 742 | E-Mail: [anfrage@janus-ic.de](mailto:anfrage@janus-ic.de)

## 1.100.000 Zweitwohnungen

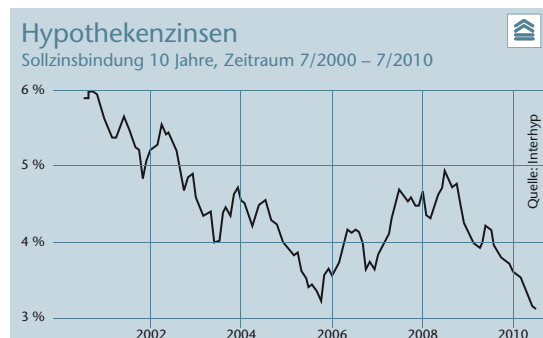
Die Zahl der Zweitwohnungen in Deutschland ist zwischen 2003 und 2008 um 30 Prozent auf 1,1 Millionen oder drei Prozent des deutschen Wohnungsbestands gestiegen. Das hat eine Studie des Forschungsinstituts empirica ergeben. In diesen Zahlen sind Ferienwohnungen nicht enthalten. Deren Anzahl nahm im gleichen Zeitraum um 20 Prozent auf rund 950.000 zu. Nutzer von Zweitwohnungen und Freizeitimmobilien stammen besonders oft aus den neuen Bundesländern.

## Pensionäre am häufigsten Immobilieneigentümer

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind 72,4 Prozent der Pensionärshaushalte in Deutschland Immobilieneigentümer, dicht gefolgt von den Selbstständigen mit 65,9 Prozent. Während über die Hälfte der Arbeiterhaushalte in Deutschland Eigentümer einer Wohnimmobilie sind (50,1 Prozent), wohnen nur 48,3 Prozent der Angestellten in den eigenen vier Wänden. Die heute geforderte berufliche Mobilität hindert viele Berufstätige am Erwerb von Wohneigentum. Selbstständige und Rentner sind ortsfester als Angestellte und Arbeiter.

## Hypothekenzinsen weiter historisch niedrig

Die Europäische Zentralbank hat mit Beginn des zweiten Halbjahres 2010 den Leitzins bei einem Prozent belassen. Eine Anhebung wird in nächster Zeit nicht erwartet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Leitzins bei einer immer stärker werdenden Erholung der Wirtschaft angehoben wird, um einer Inflation entgegenzuwirken. Manche Experten rechnen noch 2010, andere erst 2011 mit einer Zinssteigerung. Hypothekenzinsen unter vier Prozent sind derzeit nicht ungewöhnlich.



## Immobilien leiten Aufschwung ein



Eigentumswohnungen erzielen im bayerischen Unterhaching und Unterschleißheim bei München Spitzenpreise. Immobilienexperten rechnen mit weiteren Preissteigerungen in Großstädten und Ballungsräumen.

Die Nachrichten im Zusammenhang mit Immobilien in Deutschland sind so positiv wie lange nicht. Das ifo-Institut in München beschreibt die Situation: Deutschland werde mittelfristig einen investitionsgetriebenen Aufschwung erleben, weil wieder mehr Sparkapital zu Hause investiert wird. Insbesondere der Immobilienbereich dürfte davon profitieren. Die Krise habe quasi einen Kippschalter der Kapitalmärkte umgelegt, der die Wachstumskräfte, die sich unter dem Euro in die Länder der südwestlichen Peripherie Europas verlagert hatten, wieder in Deutschland erstarken lässt. In Ballungsgebieten steigt die Nachfrage nach Wohneigentum teilweise bereits ganz erheblich. So stiegen in Frankfurt die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen 2009 um fünf Prozent, für neue um neun Prozent gegenüber dem Vorjahr. In Berlin stiegen die Preise in Standardwohnlagen von 2008 bis 2009 um 4,3 Prozent, in Vorzugswohnlagen um 6,6 Prozent. In Hamburg sind Neubauwohnungen in den letzten vier Jahren im Schnitt um sechs Prozent teurer geworden.

## Solarförderung – der aktuelle Stand

Das Umweltministerium hat die Förderung von Solarstrom reduziert. Der Preis für Solaranlagen war in den letzten Jahren erheblich gesunken. Am 8.7.2010 einigte man sich auf einen Kompromiss: Rückwirkend ab dem 1. Juli 2010 wird die Einspeisevergütung für Anlagen auf Dächern zusätzlich zur regulären Degression um 13 Prozent gesenkt. Für Freiflächenanlagen wird die Vergütung um zwölf Prozent, für Anlagen auf Mülldeponien und ehemaligen Militärflächen um acht Prozent verringert. Ab 1. Oktober werden die Vergütungen um weitere drei Prozent reduziert. Wer bereits vor dem 1. Juli eine Anlage installiert hatte, muss keine Verringerung seiner Vergütung befürchten.

## Restschuld im Durchschnitt bei 101.000 Euro

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund hat auf der Grundlage der Daten aus der neuesten Einkommens- und Verbraucherstichprobe mit spitzen Bleistift nachgerechnet: Danach hatte jeder Immobilieneigentümer im Jahr 2009 noch eine Restschuld von durchschnittlich 101.000 Euro abzuzahlen. Rund zwei Drittel aller selbstgenutzten Immobilien waren noch nicht entschuldet. Der mittlere Verkehrswert aller betrachteten Wohnungen und Häuser betrug 242.000 Euro.

## Wann ist der Überbau zu dulden?



Foto: Rainer Sturm | Pixelio

Maßnahmen zur Wärmedämmung im Grenzbereich sollten mit den Nachbarn abgestimmt werden. Eine Zustimmung zum Überbau ist grundsätzlich formfrei. Empfehlenswert ist die schriftliche Abgabe der Zustimmung, damit im Zweifelsfall keine böse Überraschung droht.

Die Grundstücksgrenze ist ein sensibler Bereich unter Nachbarn. Die Abstände sind in der Musterbauordnung (MBO) und auch in den meisten Landesbauordnungen geregelt. In Städten und eng bebauten Gemeinden sind Gebäude oft bis an die Grundstücksgrenze gebaut. In diesen Fällen muss der Nachbar einen Überbau nur dulden, wenn dem Überbauenden höchstens leichte Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. Geschieht die Grenzüberschreitung jedoch vorsätzlich, bewusst oder grob fahrlässig, so kann der Nachbar, auch wenn er dem Überbau zuvor nicht widersprochen hat, die Beseitigung verlangen (§ 1004 Abs. 1 BGB). Diese Vorgabe gewinnt an Bedeutung, weil viele Bauherren eine Wärmedämmung am Haus anbringen lassen möchten. Das Oberlandesgericht Karlsruhe entschied einen Fall, in dem die Dämmung 15 cm weit in das Grundstück hinein ragte: Danach muss der Nachbar den grob fahrlässigen Überbau nicht dulden (9.12.2009, Az. 6 U 121/09). Auch in einem anderen Fall verurteilte das Landgericht Mainz (26.05.2009) einen Bauherrn zum Abriss des Überbaus, obwohl der Nachbar während der Bauphase dem Überbau nicht ausdrücklich widersprochen hatte. Fazit: Erfolgt der Überbau ganz bewusst, kann der Betroffene den Rückbau auch noch viel später verlangen.

## Entwicklung der Mieten 2010

Die Mieten steigen in Deutschland nicht stark, dafür aber stetig. Zu diesem Ergebnis kommt der Wohnpreisspiegel 2009/2010 des IVD. Bei Neuvermietungen waren 2009 im Durchschnitt 0,9 Prozent mehr Miete zu bezahlen als im Vorjahr. Die Steigerungen sind in Großstädten deutlicher als in mittleren und kleinen Städten. Das belegt auch die Studie der DG HYP, die Mietsteigerungen in Großstädten mit einer immer noch zunehmenden Landflucht begründet. Der IVD meldet bei den Nettokaltmieten in Städten über 100.000 Einwohner einen Anstieg um ca. 1,9 Prozent. Die ausgeprägtesten Mietpreissteigerungen bei Neuverträgen wurden in Mönchengladbach (16,67 Prozent), Karlsruhe (15,38 Prozent) und Dresden (14,75 Prozent) erzielt. Für den Anstieg wird auch die geringe Neubautätigkeit verantwortlich gemacht.

## Doppelte Haushaltsführung

Die Kosten für eine Zweitwohnung können Arbeitnehmer unbefristet von der Steuer absetzen, wenn diese beruflich veranlasst ist. Im Jahr 2009 ist die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes hier deutlich arbeitnehmerfreundlicher geworden: So werden die Kosten für die Zweitwohnung auch anerkannt, wenn der Arbeitnehmer seinen Hauptwohnsitz vom bisherigen Wohnort verlegt und dort seine bisherige Wohnung als Zweitwohnung behält. Dies kann etwa der Fall sein, wenn eine Familiengründung in einer anderen Stadt erfolgt und der ehemalige Junggeselle seine kleine Wohnung am Arbeitsort halten will. Die Verlegung des Hauptwohnsitzes weg vom Beschäftigungsort darf also aus privaten Gründen erfolgen. Abziehbar sind nur die Kosten des Zweit-, aber nicht die des Hauptwohnsitzes (Az. VI R 23/07; VI R 58/06).

## Mit Muskeln zum Eigenheim?

Laut Forsa-Institut sehnen sich vier Fünftel der 18- bis 29-jährigen Mieter in Deutschland nach den eigenen vier Wänden. Weil Bauen teuer ist, steht schnell die Idee im Raum, die Kosten durch Eigenleistung zu reduzieren. Ausbau- und Mitbauhäuser liegen im Trend. Der Käufer kann sich entscheiden, einzelne Arbeiten zu übernehmen oder auch den Rohbau komplett selbst auszubauen. Doch Vorsicht ist geboten: Neben dem eigenen Beruf bleibt oft wenig Zeit, und der Hausbau kann zeitraubender werden als vorgesehen. Viele Hauskäufer überschätzen auch ihre handwerklichen Fähigkeiten. Die zeitliche Abstimmung mit Handwerksbetrieben bereitet überdies oft Schwierigkeiten. Deshalb sollte der Bauherr seine Tätigkeit möglichst auf Bereiche beschränken, die den Ablauf des Gesamtprojektes nicht aufhalten können. Die Geldinstitute erkennen meist nur etwa fünf Prozent der Baukosten als Eigenleistung an.

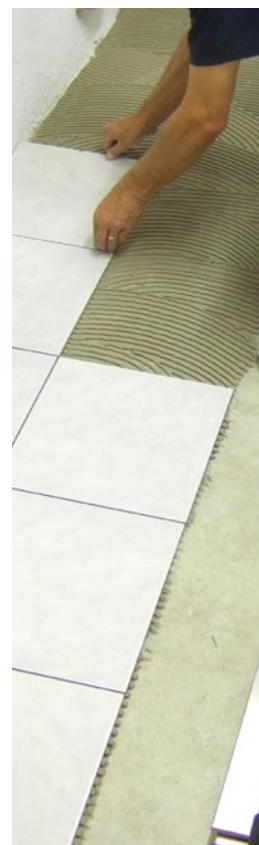


Foto: Rainer Sturm | Pixelio

### Impressum

Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel  
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, 2010

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, empirica, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS, Ifo-Institut, BM-Umwelt, InterHyp  
Druck: hansadruk 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.

## Mietminderung wegen Schallschutz?

Mietminderungen wegen mangelhaften Schallschutzes sind oft nicht gerechtfertigt. Der BGH gab jetzt einem Vermieter Recht, dessen Mieter wegen mangelhaften Trittschallschutzes in der darüber liegenden Wohnung die Miete gemindert hatte. Tatsächlich wurden die Grenzwerte der DIN 4109 von 1989 (Schallschutz im Hochbau) laut Messung eines Sachverständigen eingehalten. Der Mieter war aber der Ansicht, dass dieser Normschallschutz heute überholt sei. Der BGH befand: Ohne vertragliche Absprachen muss der Standard eingehalten werden, der bei vergleichbaren Mietwohnungen üblich ist. Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, sind diese zu beachten – allerdings nur auf dem Stand, der bei Errichtung des Gebäudes verbindlich war (7.7.2010, Az. VIII ZR 85/09).



Foto: Rainer Sturm | Pixello

## Mieter muss Energieverbrauch offenlegen

Mittlerweile braucht jeder einen Gebäudeenergieausweis, der ein Wohnhaus verkaufen, vermieten oder verpachten will. Dieser ist den Interessenten auf Anfrage unverzüglich vorzulegen. Bei manchen Häusern reicht der Ausweis auf Verbrauchsbasis. Dieser kann mit Hilfe der letzten Heizkostenabrechnung erstellt werden – wenn sie denn vorliegt. Rechnen Mieter mit den Versorgern direkt ab, kann es Probleme geben. Das Landgericht Karlsruhe hat den Mieter eines Einfamilienhauses dazu verurteilt, die Abrechnungen seiner Strom- und Heizkosten dem Vermieter zur Verfügung zu stellen. Es handele sich dabei um eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag, Datenschutz sei kein Argument (Urteil vom 20.2.2009, Az. 9 S 523/08).

## Mieterhöhung mit Typengutachten

Eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann mit einem Sachverständigengutachten begründet werden, das sich nicht auf die betreffende Wohnung, sondern auf vergleichbare andere Wohnungen bezieht. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (19.5.2010, Az. VIII ZR 122/09). Es ging dabei um ein sogenanntes Typengutachten, welches nach Größe und Ausstattung vergleichbare Wohnungen heranzieht. Aus dem Gutachten muss die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete hervorgehen und die zu beurteilende Wohnung muss in das örtliche Preisgefüge eingeordnet werden. Die zur Beurteilung herangezogenen Vergleichswohnungen dürfen aus dem Bestand des gleichen Vermieters stammen.

## Wohnungseigentümergeinschaft kann Immobilien erwerben



Foto: Tiltwe | Flickr

Die Wohnungseigentümer-Gemeinschaft hat viele Möglichkeiten, das Zusammenleben zu gestalten. Sie kann zum Beispiel eine Wohnung in der eigenen Anlage kaufen, um diese als Gästewohnung oder Gemeinschaftsräume zu nutzen.

Seit dem 1. Juli 2007 hat der Gesetzgeber Wohnungseigentümer-Gemeinschaften die Teilrechtsfähigkeit eingeräumt. Nach § 10 Abs. 6 WEG ist es der Gemeinschaft damit erlaubt, eine Wohnung in der eigenen Wohnungseigentumsanlage zu erwerben (OLG Hamm, 20.10.2009, 15 Wx 81/09). Dafür reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss, durch den der Verwalter zum Erwerb des Wohnungseigentums bevollmächtigt wird. Dieser Beschluss ist gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 26 Abs. 3 WEG durch eine öffentlich beglaubigte Niederschrift nachzuweisen. Das so erworbene Sondereigentum wird zum Bestandteil des Verwaltungsvermögens.

**TIPP:** Die für dieses Sondereigentum anfallenden Kosten sind unter den restlichen Wohnungseigentümern nach dem jeweiligen Verteilungsschlüssel zu verteilen. Das Stimmrecht für diese Einheit ruht jedoch.

## Bestellung eines „Teilverwalters“ unzulässig

In Mehrhausanlagen kann den Eigentümern der einzelnen Gebäude in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung das Recht eingeräumt werden, in beschränktem Umfang Angelegenheiten ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer zu regeln. Das ist sinnvoll bei Angelegenheiten, die ausschließlich bestimmte Eigentümer betreffen. Für die Regelung von Angelegenheiten aber, die alle Wohnungseigentümer der Mehrhausanlage betreffen, fehlt dieser Gruppe die Beschlusskompetenz (LG Düsseldorf, 22.10.2009, 19 S 40/09). Deshalb kann sie auch nicht einen Teilverwalter für ein einzelnes Gebäude in der Anlage bestellen. Auch aus den gesetzlichen Regelungen zur Verwalterbestellung (§ 26 Abs. 1 WEG) ergibt sich nach dem Grundsatz der einheitlichen Verwaltung, dass nur ein einziger Verwalter bestellt werden kann.

## Eigenbedarf als Kündigungsgrund ausreichend

Wer als Vermieter einen befristeten Mietvertrag abschließen möchte, muss von Anfang an einen Grund für die Befristung angeben. Welche Gründe hier ins Gewicht fallen, regelt § 575 BGB. Zu diesen zählt auch der Eigenbedarf – also die Nutzung der Räume durch den Vermieter selbst, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts. Nach einem Urteil des Landgerichts Darmstadt ist es ausreichend, den Eigenbedarf nach Ablauf der Mietdauer als Grund zu nennen. Eine konkrete Begründung und Schilderung der Lebenssituation, die zu dem Eigenbedarf führt, sei nicht notwendig. Im verhandelten Fall wollte der Vermieter die Wohnung nach Rückkehr aus dem Ausland wieder selbst bewohnen (19.3.2008, Az. 7 S 152/07).

## Blitzschlag-Vorsorge

Im Jahr 2008 hat es in Deutschland 2,1 Millionen Mal geblitzt. Überspannungsschäden an der Hauselektrik können selbst dann noch auftreten, wenn der Blitz zwei Kilometer entfernt einschlägt. Die Hausratsversicherung deckt solche Schäden meist nicht ab, hier hilft nur eine Zusatzversicherung. Bekanntestes Schutzmittel gegen direkte Blitzschläge ist der außen angebrachte Blitzableiter. Weitgehend unbekannt sind dagegen innere Schutzmaßnahmen gegen Überspannungsschäden, die den Telefon- und den Kabelanschluss sowie den Sicherungskasten vor Schaden bewahren. Überspannungsableiter können fest installiert oder per Adapter einzelnen Geräten vorgeschaltet werden. Steckadapter aus dem Baumarkt zeigen jedoch oft Qualitätsmängel. Überspannungseinrichtungen in Steckerleisten helfen meist nur gegen Schaltüberspannungen, aber nicht gegen die Überspannung nach einem Blitz.

## Baumhaus: Spielplatz oder Wohnort ...



Foto: Penny Wazzen | Graben.de/Verlag

Ein Gartenbesitzer kann sich je nach eigenem Geschick selbst ein Baumhaus bauen oder einen Architekten beauftragen. Für Urlauber gibt es in Deutschland sogar Übernachtungsmöglichkeiten in Baumhäusern.

Baumhäuser bringt man meist mit spielenden Kindern in Verbindung. Benötigt werden dafür ein stabiler Baum und ein gestandener Heimwerker als Vater. Die Befestigung am Baum erfolgt oft über Lastenseile und Gurte, für die Verbindung der Baumhausteile werden Edelstahlschrauben verwendet. Sicherheit muss Vorrang haben – lose Bretter, wackelige Geländer und herausstehende Nägel sind hier fehl am Platz. Dies gilt auch für größere Baumhäuser, die als Gästeunterkunft, Ferien- oder gar Wohndomizil verwendet werden sollen. Längst kann man auch Baumhäuser mit Stromanschluss, kleinem Bad und Multimedia-Ausstattung bauen lassen. Die Preise bewegen sich zwischen 18.000 und 150.000 Euro für anspruchsvollere Modelle. Ein kleines Baumhaus ohne Wärmedämmung ist bereits ab 5.000 Euro zu haben. Baumhäuser werden auch im Tourismus eingesetzt – meist in einer einfachen Variante.

## Mietwohnung ist kein Hühnerstall

Hühner sind Nutztiere, „deren Haltung in unserem Kulturkreis typischerweise nicht in Stadtwohnungen, sondern im ländlichen Bereich (...) in gesonderten Ställen stattfindet.“ Diese Aussage des Amtsgerichts Köln erscheint selbstverständlich – nicht jedoch für den Mieter, der zwei Exemplare dieser Tierart in seiner Wohnung im Mehrfamilienhaus hegte und die regelmäßige Versorgung mit frischen Frühstückseiern genoss. Auf dem Balkon hatten die Tiere einen Verschlag als Stall, im Gemeinschaftshof gab es Auslauf. Die Nachbarn beschwerten sich jedoch beim Vermieter über „Scharlotte“ und „Hennriette.“ Der verlangte die Abschaffung. Der Amtsrichter konnte dies nachvollziehen. Er befürchtete, es andernfalls bald mit Gänsen und Emus in Mietwohnungen zu tun zu bekommen (Az. 214 C 255/09).

## Nachbarn sind hilfsbereit

Fast 40 Prozent der Nachbarn sind uneingeschränkt hilfsbereit und Senioren leben besonders häufig in guter Nachbarschaft. Das ergab eine repräsentative Studie von Immowelt.de. Auf vielen deutschen Hausfluren wird gute Nachbarschaft gepflegt. In dieser Studie wurde gefragt: Helfen Sie sich in Ihrer Nachbarschaft hin und wieder? 38 Prozent der Befragten antworteten, dass in ihrer Nachbarschaft uneingeschränkt Vertrauen und Hilfsbereitschaft herrschen. Weitere 33 Prozent halten viel von gutem Miteinander – mit einer Einschränkung: Sie wählen sich den Vertrauten von nebenan sehr genau aus.

## Schattenwurf durch Bäume des Nachbarn

Es kommt immer wieder vor, dass unter Nachbarn auch Verletzungen des Luftraums, Lichteinstrahlungen von Lampen oder Schattenwurf auf ein Grundstück zum Streit führen. Über den letzteren Fall hatte jüngst das Landgericht Berlin zu entscheiden. Ein Grundstückseigentümer hatte von seinem Nachbarn das Fällen mehrerer voluminöser Bäume verlangt. Sein Grundstück werde durch die Bäume partiell „beschattet“, so dass ein sommerliches Sonnenbad nur noch an bestimmten Grundstücksstellen möglich sei. Die Richter entschieden jedoch zu seinen Ungunsten: Zur Kettensäge greifen müsse der Nachbar erst bei völliger Verschattung, nicht bei nur eingeschränkter Sonneneinstrahlung. Zu beachten sei darüber hinaus auch die Baumschutzsatzung, nach der Bäume im Alter von mehr als fünf Jahren nicht mehr gefällt werden dürften (Landgericht Berlin, Az. 57 S 82/08).

## Ferienwohnungen geben Anlass zur Freude

Die Eigentümer von Ferienimmobilien haben in der Finanzkrise profitiert, das belegt eine Umfrage des Vermarktungsportals HomeAway / FeWo-direkt unter 5.500 Urlaubern. 46,3 Prozent der Befragten haben im Jahr 2009 eine Ferienwohnung gebucht. Im Jahr 2005 waren es nur 18,6 Prozent gewesen. Gegenüber 2008 kam es zu einer Steigerung der Buchungsquote um 3,8 Prozent. 2009 entfielen 34,1 Prozent der Ferienhausbuchungen auf Objekte in Deutschland, wobei die Nord- und Ostseeküsten am beliebtesten sind.



Foto: Stephanie Hofschäger | Pixelio