

IMMOBILIEN AKTUELL



Janus Immobilien & Consulting GmbH | www.janus-ic.de | Tel. 0800 - 52 68 742 | E-Mail: anfrage@janus-ic.de

1.100.000 Zweitwohnungen in Deutschland

Die Anzahl der Zweitwohnungen in Deutschland hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen, das belegt eine Studie des Instituts empirica. Zwischen 2003 und 2008 betrug die Steigerung 30 Prozent. Darin sind Ferienwohnungen, deren Zahl im gleichen Zeitraum um 20 Prozent auf 950.000 stieg, nicht enthalten. Charakteristisch ist, dass Zweitwohnungen in der Regel gemietet werden – meist aus beruflichen Gründen. Ferienwohnungen dagegen sind meist Eigentum der Nutzer.

Haushalte immer reicher

Der Wert aller privaten Gebrauchsgüter der deutschen Haushalte hat sich seit 1991 um rund 60 Prozent erhöht – von 578 auf jetzt 943 Mrd. Euro. Laut Berechnung der Deutschen Postbank verfügt jeder Haushalt derzeit über 23.500 Euro, die er in Autos, Fahrräder, Möbel, Computer und Küchenausstattung investiert hat. Den größten Batzen machen dabei Fahrzeuge mit 8.800 Euro aus, gefolgt von der Wohnungseinrichtung mit 8.200 Euro. Nicht berechnet wurden finanzielle Rücklagen, Sparleistungen und Immobilienwerte.

Zinsen: So niedrig wie nie

Im Januar 2010 entschied die Europäische Zentralbank EZB, den Leitzins weiter bei einem Prozent zu belassen – einem historischen Tiefstwert. Im Jahr 2009 waren die Zinsen für Baugeld niedrig. Gegen Ende 2009 erschütterte der sogenannte „Dubai-Schock“ die Geldmärkte. Wann es eine Zinssteigerung gibt, ist derzeit nicht seriös zu prognostizieren. Erholt sich die Wirtschaft, werden die Zentralbanken die Leitzinsen wieder heraufsetzen, um eine Inflation zu vermeiden. Dies könnte in einigen Monaten der Fall sein. Derzeit gibt es Baudarlehen bereits für unter vier Prozent.



Solide: Anlage in Immobilien



Die wirtschaftliche Entwicklung des vergangenen Jahres gab genug Anlass, darüber nachzudenken, mit welchen Investitionen der Anleger auf der sicheren Seite ist. Bei der Abwägung zwischen Finanz- und Immobilienmarkt kommen Immobilien gut weg.

Die Finanzkrise hat dazu geführt, dass viele Aktienfonds geschlossen werden mussten, Aktiengesellschaften in finanzielle Schieflage gerieten und die Zinsen für Geldanlagen in den Keller gingen. Tagesgeld wirft derzeit oft nur 1,29 bis 1,32 Prozent Zinsen ab, bessere Angebote sind meist an Bedingungen wie ein Mindestguthaben geknüpft. Auch mit dem Festgeld sieht es schlecht aus: So gibt es für Anlagen über drei Monate teils nur 0,94 Prozent Zinsen, für zwölf Monate Anlagedauer knapp 1,5 Prozent. Höhere Zinsen winken nur bei längeren Anlagezeiten. Nicht zuletzt müssen Geldanleger auch die 25-prozentige Abgeltungssteuer auf Zinseinkünfte in ihre Rechnung einbeziehen. In dieser Situation zeigt sich, dass die Investition in Immobilien viele Vorteile bietet. Die Einkünfte sind nicht von kurzfristigen Finanzmarktentwicklungen abhängig. Die Mieten steigen ortsabhängig zwar langsam, aber dafür stetig an. Günstige Hypothekenzinsen und viele Förderprogramme für Kauf, Bau und Modernisierung schaffen gerade jetzt eine günstige Situation für Investoren.

Neuregelungen im Jahr 2010

Im neuen Jahr haben sich viele gesetzliche Regelungen geändert. Dazu gehört etwa die Anhebung des steuerlichen Grundfreibetrages von jährlich 7.834 Euro auf 8.004 Euro für Alleinstehende und von 15.668 Euro auf 16.008 Euro für Ehepaare. Bei der Gewerbesteuer wurde zum 1. Januar 2010 der Anteil der als Kosten absetzbaren Immobilienmieten gesenkt, dieser muss der Bemessungsgrundlage wieder hinzugerechnet werden (50 statt 65 Prozent). Das Hotelgewerbe darf sich über den verringerten Mehrwertsteuersatz von sieben Prozent für Übernachtungen freuen, dies gilt jedoch nicht für Ferienwohnungen. Das Erbschaftssteuersystem wurde geändert: Geschwister, Nichten und Neffen werden durch eine Senkung der Erbschaftssteuersätze entlastet.

Energiepreise: Stark versorgerabhängig

Auch im Jahr 2010 ist mit weiteren Steigerungen der Energiepreise zu rechnen – insbesondere bei Strom und Gas. Laut Verbraucherportal toptarif.de haben im Dezember 2009 insgesamt 184 Stromversorgungsunternehmen für Anfang 2010 Tarifierhöhungen um bis zu 16 Prozent angekündigt. Ein Familienhaushalt muss bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 4.000 kWh damit rechnen, im Jahr 56 Euro mehr für Strom zu bezahlen. 54 Stromversorger kündigten jedoch an, demnächst sinkende Kosten an die Verbraucher weiterzugeben. Bei den Gasversorgern planen 88 Unternehmen Preissteigerungen um bis zu 12 Prozent. 53 Gasversorger beabsichtigen Preissenkungen. Als Grund für die unterschiedliche Preispolitik nennt das Internetportal Unterschiede bei den Beschaffungskosten. Verbraucher sollten gründlich vergleichen – und einem Vertrag mit Preisgarantie den Vorzug geben.

Sechsstellige Preisunterschiede bei Einfamilienhäusern



Foto: Kecko | Flickr

Preise von Einfamilienhäusern zu vergleichen ist schwer. Kein Haus ist wie das andere. Kriterien wie Lage, Größe und Baujahr geben wichtige Hinweise. Für viele Käufer geben jedoch Aussehen und Stil des Hauses den Ausschlag bei der Kaufentscheidung.

Die Preise für ein typisches Einfamilienhaus unterscheiden sich in Deutschland je nach Region und Lage erheblich. Eine Studie vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat die Preise für „Musterhäuser“ untersucht, die auf einem 350-Quadratmeter-Grundstück lagen, 170 Quadratmeter groß waren und im Jahr 2000 oder später gebaut wurden. Demnach müssen Hauskäufer in München im Schnitt fast 420.000 Euro für ein typisches Einfamilienhaus bezahlen, während es im nur 15 Kilometer entfernten Hackermos nur 265.000 Euro sind. In Ingolstadt würde das Haus 339.000 Euro kosten. Weniger eklatant sei das Stadt-Land-Gefälle bei den Immobilienpreisen in den neuen Bundesländern, heißt es in der Studie. Im sächsischen Kleinopitz kostete das Haus rund 100.000 Euro weniger als im 20 Kilometer entfernten Dresden, wo der Preis bei 281.000 Euro liegt.

Bauherren sollten Stundenzettel genau prüfen

Wer als Auftraggeber den Stundenzettel eines Handwerkers unterschreibt, gibt ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis ab. Etwas anderes gilt nur, wenn die Zettel nachweisbar unrichtig sind und dieser Umstand bei Unterzeichnung nicht erkennbar war. Die Bindung erstreckt sich jedoch lediglich auf den aufgelisteten Stundenaufwand. Der Auftraggeber kann weiterhin die Angemessenheit und Erforderlichkeit der abgezeichneten Stundenanzahl bezweifeln, muss seine Einwände aber belegen können. Das OLG Köln hat diese Rechtsauffassung des BGH nochmals bestätigt: Der Einwand der Unangemessenheit und Nichterforderlichkeit des abgerechneten Stundenaufwands ist als Gegenanspruch des Bestellers zu werten. Bauherren sollten im Zweifel ihren Vorbehalt wegen etwaiger Unstimmigkeiten direkt auf dem Stundenzettel vermerken. (OLG Köln, 16. 09. 2008, 24 U 167/07).

Keine Ziegen im Wohngebiet



Foto: Ernst Rose | Pixello

Jeder hat einen anderen Anspruch an sein individuelles Wohnumfeld. So fühlte sich ein Paar in Lüneburg nur mit vielen Tieren wohl – genauer gesagt mit zwei Ponys, drei Ziegen und vier Gänsen.

Diese wurden auf einer 150 Quadratmeter großen Fläche auf dem Wohngrundstück des Paares untergebracht. Fünf Jahre lang ging alles gut, dann trat die Bauaufsicht in Aktion. Das Grundstück lag in einem reinen Wohngebiet. Der Fall kam vor das Verwaltungsgericht Lüneburg. Die Richter hielten eine derartige Tierhaltung im Wohngebiet für unzulässig. Die Eigentümer konnten auch keinen Bestandsschutz geltend machen (Az. 2 B 37/09).

Belebung im Wohnungsbau

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gab es im zweiten Halbjahr des vergangenen Jahres erste Erholungstendenzen. Während die Zahlen im 1. und 2. Quartal mit Minusraten von 11,3 und 5,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgingen, stieg die Zahl der Baugenehmigungen im dritten Quartal um 6,6 und im 4. Quartal um rund 13 Prozent. Bis zum Jahresende wurden rund 176.000 Baugenehmigungen für neue Wohneinheiten erteilt. Dies entspricht einem Plus von 0,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für 2010 erwarten Experten ein weiteres Wachstum von 10,8 Prozent auf 195.000 Baugenehmigungen.

Die Bauherrengemeinschaft – Vorteil für Häuslebauer

In einer Bauherrengemeinschaft können sich Personen mit ähnlichen Wünschen und Vorstellungen von ihrem Eigenheim zusammentun, um gemeinsam zu bauen. Die Gesamtkosten für den Architekten, die Baustellensicherung und viele Handwerkerleistungen können deutlich reduziert werden. Will eine Gruppe gemeinsam verhandeln, kann dazu ein eingetragener Verein gegründet werden. Grundstückskauf und Bau werden oft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemeinsam durchgeführt. Vorher muss genau vereinbart werden, wer für was haftet. Ein versierter Architekt oder ein zusätzlicher Baubetreuer kann bei Koordinierungs- und Überwachungsarbeiten helfen – er kostet zwei bis drei Prozent der Bausumme.

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, 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: 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.

Keine Stimmrechtsvermehrung bei Wohnungsteilung

Teilt ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer in zwei Einheiten auf und veräußert er die zusätzlich entstandene Wohnungseinheit an einen Dritten, so tritt bei Geltung des Kopfstimmrechts dadurch keine Stimmrechtsvermehrung ein (LG München I, 19. 10. 2009, 1 S 21731/08). Das heißt, es bleibt bei der bisherigen Stimmenzahl, obwohl die Wohnungseigentümergeinschaft dann aus einem Miteigentümer mehr besteht. Andernfalls würden die übrigen Miteigentümer in ihren Stimmrechten beschnitten. Der Eigentümer der zusätzlich geschaffenen Wohnung erhält allerdings einen Bruchteil des Stimmrechts des teilenden Eigentümers.

Wenn Mieter sich trennen

In Mietverhältnissen mit Paaren kann es durch Trennung oder Scheidung zu Problemen kommen. Haben beide den Mietvertrag unterschrieben, haften sie dem Vermieter als Gesamtschuldner. Das Verlassen der Wohnung beendet nicht den Mietvertrag. Verlässt etwa der Mann die Wohnung und die Frau kann die Miete nicht zahlen, darf der Vermieter sich guten Gewissens mit der gesamten Mietforderung an den Mann halten. Der Mann hat dann gegen die Frau einen Ausgleichsanspruch in Höhe des halben Betrages. Bei Ehepaaren darf der fortgezogene Partner diesen Ausgleich nach Ablauf des Trennungsjahres oder Einreichen der Scheidung verweigern. Eine saubere Lösung stellt für den Vermieter der Abschluss eines neuen Mietvertrages mit dem verbleibenden Partner und eines Aufhebungsvertrages mit dem fortgezogenen Partner dar.

Energieausweis: Mieter muss Verbrauchsdaten herausrücken

Will der Vermieter seinen gesetzlichen Pflichten nachkommen und einen Energieausweis erstellen, benötigt er in manchen Fällen Daten, die nur der Mieter liefern kann. Insbesondere kann dies bei Einfamilienhäusern der Fall sein, bei denen der Mieter die Kosten für Strom und Heizung oft direkt mit den Energielieferanten abrechnet. Das Landgericht Karlsruhe hatte sich mit einem Fall zu beschäftigen, in dem der Mieter die Übermittlung dieser Daten aus Datenschutzgründen verweigerte. Das Gericht erklärte die Weigerung für unzulässig: Der Mieter habe eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag, derartige Informationen herauszugeben (20. 2. 2009, Az. 9 S 523/08).



Foto: epr | Hausinspektor

Abgemeldetes Auto gehört nicht auf den Stellplatz

Wenn die Fläche einer Tiefgarage in der Teilungserklärung als „Kfz-Stellplatz“ ausgewiesen ist, darf sie nicht zum dauerhaften Abstellen eines abgemeldeten und nicht fahrtüchtigen Kraftfahrzeugs genutzt werden. Das entschied das Landgericht Hamburg (4. 3. 2009, 318 S 93/08) und führte aus, dass es darauf ankomme, wie sich Wortlaut und Sinn der Teilungserklärung für einen unbefangenen Betrachter darstellen. Wenn sich aus einer Haus- oder Garagenordnung keine weiteren Nutzungsregelungen ergeben, dient ein Kraftfahrzeug-Stellplatz zum vorübergehenden Abstellen eines im Straßenverkehr zugelassenen Kraftfahrzeugs. Der betroffene Eigentümer wurde verurteilt, sein abgemeldetes und nicht mehr fahrtüchtiges Auto von der Stellplatzfläche zu entfernen. Motorräder oder auch Oldtimer und Cabriolets, die häufig nur zeitweise angemeldet sind, sind von dieser Entscheidung nicht betroffen.

Fahrräder im Treppenhaus

Ein häufiger Streitpunkt unter Mietern ist das Abstellen von Fahrrädern im Treppenhaus. Die Gerichte urteilen dazu uneinheitlich. Grundsätzlich gilt: Sind geeignete Abstellräume vorhanden, etwa Fahrradkeller, so muss das Fahrrad dort untergebracht werden. Ist keine Abstellmöglichkeit gegeben, kann das Rad auch im eigenen Kellerabteil oder in der Wohnung untergebracht werden. Das hat zum Beispiel das Amtsgericht Münster (WM 94, 198) einem Mieter zugestanden, der durch die Hausordnung gezwungen war, sein teures Rennrad im Fahrradraum abzustellen. Das Abstellen im Treppenhaus ist nur im absoluten Ausnahmefall zulässig, wenn es keine anderen Abstellmöglichkeiten gibt und die Fluchtwege nicht versperrt werden. Dabei ist zu bedenken, dass Treppenhäuser und Flure im Brandfall Rettungswege für die Feuerwehr sind. Abgestellte Fahrräder können dabei ganz erheblich im Wege sein.



Foto: Andrea Jakobs | Pixelio

In der Stadt müssen Fahrradfahrer oft erfinderisch sein, wenn sie einen sicheren Platz zum Abstellen des Fahrrads finden wollen.

Instandhaltungskosten sind keine Instandsetzungskosten

In einer Teilungserklärung kann geregelt werden, dass die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum einzelnen Wohnungseigentümern übertragen werden. Dies gilt insbesondere für gemeinschaftliche Flächen, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind. Zum Beispiel kann dem Eigentümer, der ein Sondernutzungsrecht an einer auf dem Tiefgaragendach befindlichen Terrasse hat, auferlegt werden, diese bestimmungsgemäß zu verwenden, sie zu unterhalten und zu pflegen – und zwar auf eigene Kosten. Der Begriff „unterhalten“ bedeutet aber nicht, dass über die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen hinaus auch die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen, also für die Sanierung des Terrassenbelages, von dem Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind (KG Berlin, 25. 2. 2009, 24 W 362/08).

Riesiges Ökostrom-Netz an der Nordsee geplant

Alle EU-Staaten mit Küsten an der Nordsee beabsichtigen eine Zusammenarbeit auf dem Gebiet der regenerativen Energieerzeugung. Wirtschaftsminister Brüderle zufolge sollen dabei Offshore-Windkraftanlagen international besser an die Stromnetze angebunden werden. Die European Wind Energy Association EWEA spricht von 6.000 Kilometer Leitungen und Gesamtkosten von 30 Mrd. Euro. Angepeilt wird eine Ausbauzeit von zehn Jahren. Sinn der Sache ist vor allem, die schwankenden Strommengen einzelner Erzeuger untereinander ausgleichen zu können und so zu einer konstanten Windstromversorgung zu kommen. Auch Wasserkraftwerke in Norwegen, Gezeitenkraftwerke in Belgien und Dänemark sowie Solarkraftwerke könnten eingebunden werden. Eine Absichtserklärung der beteiligten Staaten soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Im Garten sparen mit Sonne und Regen



Foto: epr | Galileo

Der Garten spendet seinen Besitzern als Rückzugsort nicht nur Ruhe und Erholung, er kann auch dazu dienen, die Ökobilanz des Hauses zu verbessern.

Mit Hilfe der Sonne und des Regens können Hausbesitzer auch im Garten Energie und Leitungswasser sparen. Für die Gartenbeleuchtung eignen sich Solarleuchten mit Strom aus Solarzellen, die sich tagsüber aufladen und bis zu zwölf Stunden Leuchtkraft haben. Im Sommerhäuschen liefern Insel-Solaranlagen nicht nur Energie für die Beleuchtung, sondern auch für Kühlschrank, Radio oder TV. Auch Wasserspeier oder Springbrunnen können mit Solarkraft betrieben werden. Die Stärke des Wasserflusses richtet sich nach der Stärke der Sonneneinstrahlung. Wer nicht auf einen Rasenmäher mit Elektro- oder Benzinmotor verzichten kann, sollte ein Gerät mit Katalysator oder ein solarbetriebenes Modell nutzen. Mit einer Regenwassernutzungsanlage lässt sich das in Zisternen oder Regentonnen aufgefangene Wasser für Waschmaschinen, die Toilettenspülung oder für die Bewässerung des Gartens verwenden. Besitzer einer Regenwassernutzungsanlage müssen jedoch eine Abwassergebühr bezahlen. Diese Gebühr entfällt, wenn das aufgefangene Wasser nachweislich nur für den Garten benutzt wird.

Rückwärtshypothek: Bisher kaum Angebote

Bei einer Rückwärtshypothek erhält der Hauseigentümer das Darlehen in Form einer Rente oder als Einmalbetrag ausgezahlt und behält ein lebenslanges Wohnrecht in seinen vier Wänden. Zinsen und Tilgung fallen zu seinen Lebzeiten nicht an. Erst bei seinem Tod oder Auszug wird die Rückzahlung fällig. Können die Erben den Kredit nicht zurückzahlen, geht das Haus an die Bank. Dieses aus den USA stammende Konzept hat durchaus einige Vorteile. So kann die knappe Rente aufgebessert, der Pflegedienst bezahlt oder die langersehnte Kreuzfahrt gebucht werden. Einige Hauseigentümer haben keine Kinder, denen sie ihr Haus vererben könnten. In Deutschland gibt es bisher nur wenige Angebote, Experten erwarten aber, dass sich die Angebotspalette in den nächsten Jahren erweitert und damit auch verbesserte Konditionen möglich werden.

Mietwohnung: Schlüssel erst nach Geldeingang

Vermieter dürfen mit der Übergabe des Wohnungsschlüssels an einen neuen Mieter so lange warten, bis dieser die erste Miete gezahlt hat. Dies entschied das Landgericht Bonn. Zwar muss laut Gesetz die Miete erst am dritten Werktag des Kalendermonats bezahlt werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Regel sind laut Gericht zumindest bei der allerersten Mietzahlung aber erlaubt. Erforderlich ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag (Az. 6 T 25/09).

Dämmstoffe getestet

Die Zeitschrift Ökotest hat verschiedene Dämmstoffe getestet. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur die Dämmwirkung, sondern auch mögliche vom Material ausgehende Schadstoffbelastungen. Weitgehend unbekannt ist, dass viele Dämmmaterialien nicht nur bei der Verarbeitung, sondern auch permanent Schadstoffe an die Umgebung und damit an die Raumluft abgeben können. Gesundheitsschädliche Gase wurden insbesondere bei Produkten aus Polystyrol festgestellt. Andere Materialien – etwa aus Kork – zeigten bei entsprechenden Umweltbedingungen eine verstärkte Anfälligkeit für Schimmelpilz. Am besten schnitten zwei Dämmstoffe aus Holzwolle und Glasfasern ab. Die getesteten Materialien hatten durchweg gute Dämmeigenschaften.

Schmerzensgeld nach unbefugtem Betreten?

Aus den USA sind Fälle bekannt, in denen Einbrecher ein Schmerzensgeld zugesprochen bekamen, weil sie in der Garage des Opfers über einen Farbeimer gestolpert waren. Auch in Deutschland hat es bereits Klagen mit derartigen Ansinnen gegeben – allerdings vergeblich. So wies das Oberlandesgericht Bamberg die Klage eines Jugendlichen ab, der mit Freunden auf ein fremdes Seegrundstück eingedrungen war und sich beim Sprung von einem glitschigen Steg ins Wasser verletzt hatte. Die Richter sahen den Eigentümer nicht in der Pflicht, auf seinem eigenen Grundstück Warnschilder aufzustellen (19. 9. 2009, Az. 6 U 23/09). Ebenso wies das Thüringer Oberlandesgericht die Klage eines Mannes ab, der im Sichtschutz einer fremden Scheune sein „Geschäft“ verrichten wollte und dabei von einem herabfallenden Strohhallen verletzt wurde (10. 11. 2009, Az. 5 U 31/09).



Foto: M. Gromann | Pixello