

IMMOBILIEN AKTUELL



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

406.000 | 713.000 | 174.600

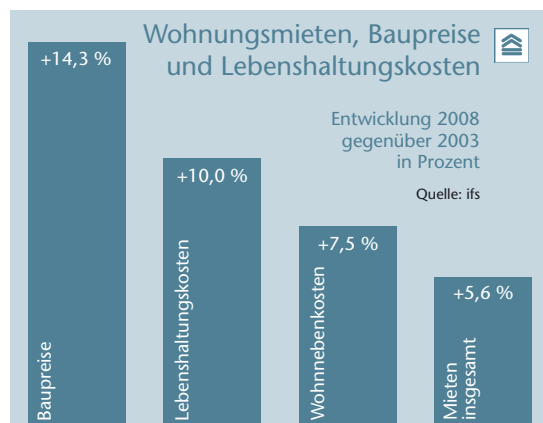
Das sind weder Telefonnummern noch Geheimcodes, diese Zahlen zeigen die Entwicklung der Baugenehmigungen in Deutschland an. 1991 wurden für 406.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, im Jahr 1994 wurde mit 713.000 der Höchststand erreicht und im Jahr 2008 mit 174.600 der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung. Gegenüber 2007 war das ein Rückgang um 4,2 Prozent. Damit kann der Bedarf an Wohnraum besonders in den Ballungsgebieten nicht gedeckt werden. Mittelfristig ist so für steigende Preise gesorgt.

Eigenheimquote kaum verändert

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lebten im Jahr 2008 rund 43 Prozent aller Privathaushalte in Deutschland in den eigenen vier Wänden. Rund 16,9 Mio. Wohnungen wurden von den Eigentümern selbst bewohnt. Jedem Eigenheimhaushalt standen rund 121 m² Wohnfläche zur Verfügung, Mieterhaushalten dagegen nur 69 m². Die Eigenumsquote ist in den vergangenen zehn Jahren um nur drei Prozent auf 43 Prozent gestiegen.

Mieten: stetig aufwärts

Im vergangenen Jahr sind die Mieten für Altbauwohnungen um 1,5 Prozent und für Neubauwohnungen um 1,2 Prozent gestiegen, meldet das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen in Berlin. Die Mieten haben sich von 2003 bis 2008 durchschnittlich um 5,6 Prozent und die Wohnnebenkosten um 7,5 Prozent erhöht. Für 2008 ergibt sich rechnerisch für jede Wohnung eine monatliche Mietzahlung von 440 Euro im Westen (73 m² groß) und 362 Euro im Osten (64 m² groß) einschließlich der kalten Nebenkosten.



Immobilien behaupten sich



Foto: Grabener Verlag

Ganz anders als in Spanien oder Großbritannien, wo die große Preisblase geplatzt ist, stellt sich der Immobilienmarkt in Deutschland sicher und stabil dar. Besonders vermietete Eigentumswohnungen steigen in der Gunst der Anleger.

In den letzten zwei Jahren hat sich gezeigt, dass Immobilien in Deutschland gegenüber anderen Anlageformen deutliche Vorteile bieten. Ihr Preis ist in der Finanzkrise stabil geblieben – und in Ballungsgebieten sogar gestiegen. Andere Kapitalanlagen sind für Investoren heute kaum noch durchschaubar und zeichnen sich oft durch unkalkulierbare Risiken aus. Dagegen erzielt der Vermieter regelmäßig Mieteinnahmen. Besonders hoch in der Gunst der Anleger stehen derzeit vermietete Eigentumswohnungen und gut gelegene Mehrfamilienhäuser. Derartige Anlagen werden auch als Antwort auf eine problematische Zukunft der gesetzlichen Renten gesehen. Von Vorteil ist zudem, dass Mieten im Gegensatz zu Einnahmen aus anderen Anlagen nicht der Abgeltungssteuer unterliegen.

Bei selbstgenutzten Immobilien steht die Kapitalbildung im Vordergrund und bietet dem Eigentümer eine Anlage, mit der er gleichzeitig seine Wohnwünsche umsetzen und eine Absicherung für das Alter erreichen kann.

„Abwrackprämie“ für alte Heizung erwünscht

Das Schlagwort Abwrackprämie wird bereits in allen erdenklichen Branchen zur Umsatzförderung verwendet. Die Verbraucherzentrale hat im Rahmen einer Umfrage ermittelt, ob deutsche Hauseigentümer auch für eine Abwrackprämie für ihre alte Heizanlage empfänglich wären. Das Ergebnis: Immerhin 27 Prozent würden eine solche Förderung begrüßen. 35 Prozent der befragten Eigentümer sprachen sich zumindest für eine Verbesserung der steuerlichen Absetzbarkeit von Heizungsmodernisierungen aus. 22 Prozent äußerten den Wunsch nach günstigen Modernisierungskrediten. Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber die bestehenden Fördermöglichkeiten weiter ausbaut.

Auch örtliche Gasversorger unterliegen Kontrolle

Die Preisgestaltung vieler Gasversorger in Deutschland ist in der Kritik. Ausufernde Preiserhöhungen und undurchschaubare Preispolitik sorgen bei Verbrauchern und Hauseigentümern für Verstimmung. Den Preisumtrieben von Konzernen sind allerdings durch das Kartellrecht Grenzen gesetzt. Der Bundesgerichtshof hat jetzt entschieden, dass auch örtliche Energieversorger – hier die Stadtwerke Uelzen – als lokale Inhaber einer marktbeherrschenden Position der Missbrauchsaufsicht der Kartellbehörden unterliegen. Konsequenz: Das Landeskartellamt kann einen Energieversorger dazu verpflichten, zu viel gezahlte Beträge an die Kunden zurückzuerstatten. Das Urteil (BGH, 10.12.2008, Az. KVR 2/08) verbessert die Situation vieler Gasverbraucher.

Nachbar kann Entfernung überhängender Äste verlangen



Foto: dieter | Pixello

Nachbarschaftliches Grün ist nicht immer eine Freude, besonders wenn damit Nachteile verbunden sind. Erbitterter Streit sollte jedoch die Ausnahme bleiben. Schließlich gibt es Nachbarschaftsregeln, die für alle gelten.

Ragen Äste bis zu vier Meter über die gemeinsame Grundstücksgrenze in den Luftraum des Nachbarn, so kann dieser die Beseitigung der Äste verlangen, wenn es dadurch zu mehr Schatten und Schmutz durch herabfallende Nadeln, Zapfen und abgestorbene Zweige kommt, entschied das Landgericht Coburg. Das jeweilige Landesnachbarrecht regelt, wie nahe Bäume an der Grundstücksgrenze stehen dürfen. Dort ist auch angegeben, innerhalb welcher Zeit die Beseitigung oder ein Rückschnitt verlangt werden kann – in Niedersachsen sind es zum Beispiel fünf Jahre. Geschieht in dieser Zeit nichts, besteht die Gefahr, dass Rechte später nicht mehr durchzusetzen sind. In einigen Gemeinden müssen außerdem Satzungen zum Schutz bestimmter Pflanzen beachtet werden. (LG Coburg, 28.07.2008, 33 S 26/08, GE 2008, 1158).

Kontrolle der Heizung rettet Versicherungsschutz

Immer wieder kommt es im Winter zu Frostschäden an Heizungsrohren und in der Folge zu Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden. Hauseigentümer können Ärger vermeiden, wenn sie selbst regelmäßige Kontrollen der Heizanlage durchführen. Wird dies versäumt oder wird nur zum Beginn der Heizperiode eine einzige Kontrolle durchgeführt, riskiert der Eigentümer den Schutz seiner Gebäudeversicherung. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes (Az. IV ZR 233/06) muss sich die Häufigkeit der Kontrollen an Alter, Bauart und Funktionsweise der Heizung orientieren. Auch deren Gesamtlebenserwartung, Zuverlässigkeit und stattgefundenene professionelle Wartungsarbeiten sind einzubeziehen. Eine neue und regelmäßig gewartete Heizanlage muss daher nicht so oft kontrolliert werden wie eine alte Anlage. Eine laienhafte, aber regelmäßige Kontrolle kann damit den Versicherungsschutz retten. Besonders wichtig ist diese bei Gebäuden, die zeitweise leer stehen.

Finanzkrise: In Deutschland gibt es leichter Kredit

Eine Folge der weltweiten Finanzkrise besteht darin, dass Geldinstitute bei der Kreditvergabe größeren Wert auf Sicherheiten legen. Dabei richtet sich die Zinshöhe nach der Risikoklasse, in die der Kredit eingestuft wird. Die gute Nachricht ist jedoch, dass Kreditnehmer in Deutschland bei Weitem nicht so hart betroffen sind wie in anderen Ländern: Statistisch gesehen hat jede Bank im Euroraum ihre Kreditrichtlinien seit Ausbruch der Finanzkrise dreimal verschärft, in Deutschland nur einmal.

Open Air erlaubt – aber nicht zu oft

Open-Air-Konzerte sind für manche ein beliebtes Freizeitvergnügen, für Anwohner indes oft wenig erbaulich. Das Verwaltungsgericht Cottbus hat darauf hingewiesen, dass Open-Air-Konzerte hinzunehmen sind, wenn das jeweilige Konzert eine lokale Bedeutung hat und nur selten stattfindet. Allerdings muss sich die Musikk Lautstärke „in Grenzen“ halten – bis maximal 70 Dezibel. Der Veranstalter der „Insel-Musiknacht“ im brandenburgischen Lübben wurde zudem verpflichtet, erst am nächsten Morgen den Bühnenabbau vorzunehmen (Az. L 209/07).

Umstrittene Dachgestaltung

Der kreativen Gestaltung des Eigenheims sind Grenzen gesetzt. Gemeinden können Festlegungen treffen, die in bestimmten Gebieten besondere Dachformen- oder -gestaltungen vorschreiben. Sieht der Bebauungsplan dunkelgraue Dachziegel vor, sind die Hauseigentümer daran gebunden. Aber Gemeinden müssen sich Gedanken darüber machen, ob eine Vorgabe geeignet ist, das Stadtbild zu erhalten. Wird nicht nur die Ziegelfarbe vorgeschrieben, sondern auch die Verwendung glänzender Dachziegel pauschal untersagt, kann die Vorgabe unzulässig sein, wenn gleichzeitig andere glänzende Dachaufbauten – Solarzellen und Dachflächenfenster – erlaubt sind. Dies entschied das Oberverwaltungsgericht Mainz (Az. 1 A 10362/08).



Foto: Grabener Verlag

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 Reneborg, 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.

Wohnungseigentümergeinschaft als Käuferin



Foto: Grabener Verlag

Das OLG Celle (26.02.2008, 4 W 213/07) hat die Handlungsfreiheit von Wohnungseigentümergeinschaften gestärkt. Danach können sie Immobilien erwerben und als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Das Grundbuchamt hatte die Eintragung zuvor abgelehnt. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass der Gesetzgeber mit der Zuerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auch den Erwerb einer Hausmeisterwohnung oder eines Stellplatzes ermöglicht habe. So könnte sie auch notorischen Hausgeldschuldern die Wohnung abkaufen oder diese ersteigern. Da in jedem Falle die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung einzuhalten sind, ist der Erwerb von Immobilien nur mit guten Gründen möglich.

Kündigungsgrund Abriss

Laut Bürgerlichem Gesetzbuch kann ein Mietvertrag vom Vermieter gekündigt werden, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses eine „angemessene wirtschaftliche Verwertung“ des Grundstücks verhindern würde. Der Bundesgerichtshof hat jetzt einen Fall entschieden, in dem es um ein 1914 gebautes Mehrfamilienhaus ging. Der Vermieter wollte das sanierungsbedürftige Gebäude abreißen, ein neues bauen und die entstehenden Eigentumswohnungen verkaufen. Die Mieter wollten nicht ausziehen. Der BGH stellte fest, dass bei Verbleiben der Mieter im Gebäude allenfalls eine Minimalsanierung stattfinden könne, die trotz hoher Kosten wichtige Gebäudeschäden nicht beseitigen könne. Der Vermieter habe also ein berechtigtes Interesse daran, neu zu bauen, statt mit hohem Aufwand die Lebensdauer des Gebäudes geringfügig zu verlängern (28.01.2009, Az. VIII ZR 7/08).

Wo sind Feuerschalen zulässig?

Feuerschalen sind vielerorts in Mode gekommen. Die Rechtslage entspricht derjenigen für das Grillen: Grundsätzlich ist es erlaubt, soweit die Nachbarn nicht unzumutbar belästigt werden. Die Gerichte entscheiden uneinheitlich. Teilweise wird das Grillen im Garten zweimal im Monat, teilweise fünfmal im Jahr erlaubt (BayObLG 2 Z BR 6/99, LG Aachen 6 S 2/02). Auf Balkonen und Terrassen sind stärkere Einschränkungen möglich. Grundsätzlich darf kein Qualm in die Nachbarwohnung ziehen. Ein mietvertragliches Grillverbot ist wirksam (LG Essen, 07.02.2002, Az.: 10 S 438/01) und sollte auch bei Feuerschalen beachtet werden.

Mindestinhalt der Beschluss-Sammlung

Die Eintragung der Beschlüsse einer Eigentümergeinschaft in die Beschluss-Sammlung hat unverzüglich innerhalb einer Woche nach der Beschlussfassung zu erfolgen. Das hatte das Landgericht München bereits Anfang 2008 (1 T 22613/07) konkretisiert. Eine spätere Eintragung stellt einen wichtigen Grund dar, um den Verwalter mit sofortiger Wirkung abzuberufen. Nun hat das AG München entschieden, dass es den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, wenn der Verwalter nur die Bezeichnung des Tagesordnungspunktes aufnimmt und im Übrigen auch die Angabe des Versammlungsortes fehlt. Laut Gesetz muss der ganze Wortlaut des verkündeten Beschlusses aufgenommen werden (AG München, 28.06.2008, 485 C 602/07). Auch in diesem Fall kann die nicht ordnungsmäßige Führung der Beschluss-Sammlung zur sofortigen Abberufung des Verwalters führen.

Wintergarten statt Loggia: Alle Eigentümer müssen zustimmen

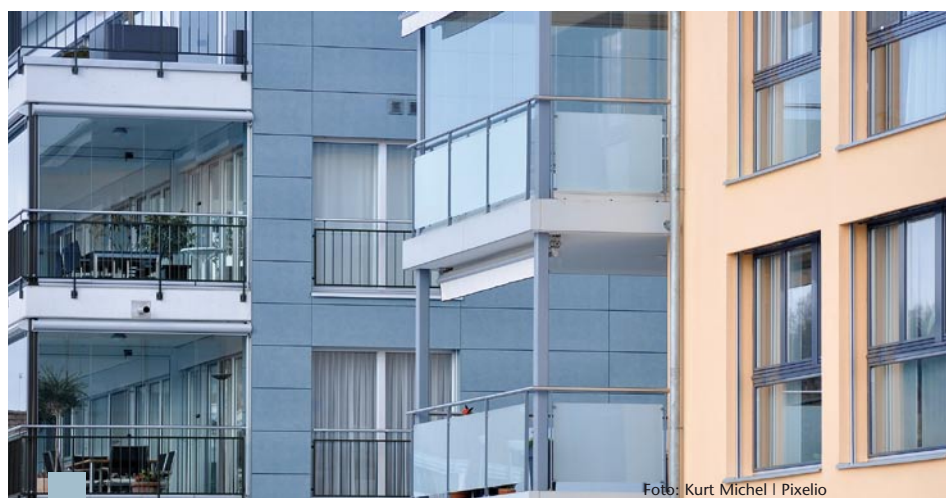


Foto: Kurt Michel | Pixelio

Käufer einer Neubau-Eigentumswohnung haben manchmal die Wahl zwischen Balkon und Wintergarten. Der nachträgliche Umbau bei älteren Wohnungen wirkt sich jedoch meistens deutlich auf den Gesamteindruck eines Hauses aus.

Wenn einzelne Wohnungseigentümer ihre Balkone nachträglich verglasen möchten, brauchen sie dazu die Zustimmung aller Miteigentümer. Das Gleiche gilt für den Bau von Dachgauben, wenn die Symmetrie des Hauses nicht eingehalten wird. Weil derartige Baumaßnahmen den optischen Gesamteindruck einer Wohnanlage verändern, kann die Gemeinschaft sie nicht als Modernisierungsmaßnahme (§ 22 Abs. 2 WEG) mehrheitlich beschließen. Ein Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona zum Mietrecht (07.08.2007, 316 C 425/06) verdeutlicht diese Rechtsmeinung und führt aus, dass die Umwandlung einer Loggia in einen Wintergarten auch nicht mit dem Modernisierungsbegriff nach § 559 Abs. 1 BGB begründet werden kann. Ein Wintergarten verbessere zwar die Wohnverhältnisse, sei aber etwas ganz anderes als eine Loggia. Deren besonderes Merkmal bestehe eben gerade darin, dass sie die Möglichkeit bietet, unmittelbar den klimatischen Verhältnissen ausgesetzt zu sein.

Abrechnungsfrist gilt nicht für Gewerbeobjekte

Bei vielen Vermietern herrscht Unsicherheit darüber, ob die zwölfmonatige Abrechnungsfrist für Betriebskosten, die der Gesetzgeber für Mietwohnungen vorsieht, auch für Gewerbeobjekte gilt. Das Landgericht Nürnberg hat dazu entschieden, dass die gesetzliche Abrechnungsfrist nicht entsprechend auf Gewerbemietverträge anwendbar ist. Grund: Der Gesetzgeber habe konkret auf die Vorschriften des Wohnraummietrechts verwiesen, die auch für Gewerbeobjekte gelten. Die Nebenkostenabrechnung sei dabei bewusst ausgeklammert worden. Selbst wenn die Parteien eines Gewerbemietvertrages eine solche Abrechnungsfrist vereinbaren, hat sie dem Gericht zufolge nicht die Wirkung einer Ausschlussfrist, nach deren Ablauf der Vermieter keine Nebenkosten nachzahlungen mehr geltend machen kann (LG Nürnberg-Fürth, 21.12.2007, Az. 7 S 8274/07).

Klimaanlagen – was ist beim Kauf zu beachten?

Heiße Tage im Sommer lassen viele Hauseigentümer mit einer Klimaanlage liebäugeln. In Baumärkten sind preisgünstige Modelle im Angebot. Ihre Funktionsweise ähnelt der eines Kühlschranks. Ein Kältemittel wird durch Verdichter und Verflüssiger geleitet und zieht schließlich Wärme aus der Raumluft. Mobile Geräte haben Rollen, um sie in unterschiedlichen Räumen verwenden zu können. Am Verflüssiger entsteht Warmluft, die per Schlauch nach draußen zu führen ist. Diesen Schlauch aus dem offenen Fenster zu hängen bedeutet aber, neue Wärme hereinzulassen. Eine Öffnung in der Außenwand ist vorzuziehen. Bei Mietwohnungen ist dafür die Erlaubnis des Vermieters erforderlich, ebenso wie für die Installation von Anlagen, die fest in einem Fenster oder einem Wanddurchbruch angebracht werden. Nachteil der Klimageräte: Sie verbrauchen viel Strom – mit 30 bis 50 Euro mehr im Monat ist zu rechnen. Käufer sollten auf das Etikett mit den Energieverbrauchs-Kennbuchstaben A bis G achten. A-Geräte verbrauchen den wenigsten Strom.

Ungebremste Renovierungsfreude



Foto: Rainer Sturm | Pixelio

In unsicheren Zeiten werden die eigenen vier Wände wieder wichtiger. Mieter und Eigentümer verlassen sich auf das, was ihnen direkt einen Nutzen bringt und schaffen sich einen Ort zum Wohlfühlen.

Umfragen unter deutschen Hauseigentümern haben ergeben, dass die Katerstimmung an den Finanzmärkten nicht unbedingt Investitionen im Wohnbereich verhindert: Hochgerechnet wollen 16,7 Millionen Eigentümer demnächst Renovierungsmaßnahmen und Umbauten ihrer Immobilien einleiten. 62,9 Prozent der Befragten scheren sich nicht um die Finanzkrise und lehnen eine Verschiebung der Arbeiten ab. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit einem Monatseinkommen ab 2000 Euro netto. Nur 2,9 Prozent der Befragten gaben an, ihr Renovierungsvorhaben auf unbestimmte Zeit verschoben zu haben, 7,8 Prozent wollen zumindest noch ein Jahr abwarten und 16 Prozent planen zwar keinen dauerhaften Aufschub, aber doch eine längere Abwartefrist als ein Jahr.

Schäden durch nachbarliche Bauarbeiten

Der Einsturz des Kölner Stadtarchivs hat Diskussionen über die Haftung in derartigen Fällen ausgelöst. Wenig bekannt ist, dass der Gesetzgeber eigene Regeln für den Gebäudeeinsturz geschaffen hat. § 909 BGB schreibt vor, dass ein Grundstück nicht so stark vertieft werden darf, dass das Nachbargrundstück abrutscht und in der Grube verschwindet. Wird nicht für ausreichende Abstützung gesorgt, besteht ein Schadenersatzanspruch. Nach § 836 BGB haftet bei einem Gebäudeeinsturz der Grundeigentümer für Schäden und Verletzungen, die durch Gebäudeteile verursacht worden sind. Er kommt um die Haftung herum, wenn er ausreichende Sicherheitsvorkehrungen getroffen hat. Lebensgefährliche Schlamperei einer Baufirma führt zu strafrechtlichen Konsequenzen: Das Delikt Baueingriff wird nach § 319 StGB mit einer Freiheitsstrafe von bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe geahndet. Der Bundesgerichtshof bestätigte eine solche Freiheitsstrafe erst 2008 im Zusammenhang mit dem Einsturz eines Schulgebäudes (Az. 4 StR 252/08).

Ferien in Deutschland immer beliebter



Foto: akssel | Pixelio

Der Tourismus in Deutschland ist eine lukrative Einnahmequelle. Insgesamt erzielt der Fremdenverkehr in der Bundesrepublik einen Jahresumsatz von 140 Mrd. Euro und bringt Beschäftigung für 2,8 Mio Menschen. Im Juli 2008 meldete die Branche 44,8 Millionen Übernachtungen – fünf Prozent mehr als im Vorjahr. 18,3 Millionen Übernachtungen entfielen auf Campingplätze, Ferienhäuser und Erholungsheime – ein Zuwachs von sieben Prozent. Auch die Hotelbranche kann nicht klagen: Hier gab es gegenüber 2007 einen Zuwachs um vier Prozent auf 22,3 Millionen Übernachtungen. Diese Zahlen sind auch ein gutes Argument für den Erwerb eines Feriendomizils, das teilweise durch Vermietung finanziert werden kann.

Kleinwindanlagen – neuer Trend oder Spielerei?

Kleinwindanlagen sind kleine Windräder, die sich Hauseigentümer oder Gewerbebetriebe auf das Hausdach montieren oder in den Garten stellen können. Das Angebotsspektrum reicht vom Kleinstpropeller mit 2 bis 6 KW Nennleistung zur Stromeinspeisung ins Hausnetz bis hin zur größeren Anlage mit bis zu 20 KW. Auch ungewöhnliche Rotorkonstruktionen sind im Handel. Für Kaufinteressenten ist in erster Linie interessant, wann sich die Anschaffung amortisiert. Die kleinste auf der Husumer Messe „New Energy“ angebotene Hauswindanlage soll 130 Euro Stromkosten im Jahr einsparen und hätte den Kaufpreis bei konstantem Strompreis nach 10 Jahren wieder eingebracht.

Wohnungssuche: Wohnkosten und Infrastruktur entscheidend

Für die meisten Deutschen sind bei der Wohnungsauswahl zwei Faktoren entscheidend: die Höhe der Wohnkosten und die Infrastruktur. Eine Umfrage des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen ergab, dass 74 Prozent der Befragten die Kosten für ein wichtiges Kriterium halten, während 68 Prozent auch Wert auf die Infrastruktur legen – also auf Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. 64 Prozent wünschen sich in erster Linie gute Nachbarn. Dachterrasse und Balkon waren für 59 Prozent wichtig, für 54 Prozent zählt vor allem die Wohnungsgröße. 52 Prozent wünschen sich ein sicheres Umfeld. Der Klimaschutz belegt mit 42 Prozent den siebenten, die hochwertige Ausstattung der Wohnung mit 36 Prozent den achten Platz unter den Auswahlkriterien.