

IMMOBILIEN AKTUELL



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

Teuer, teurer, am teuersten

Die teuerste Wohnung der Welt wechselte in Hongkong für umgerechnet rund 38 Millionen Euro den Besitzer. Das teuerste Hausangebot der Welt ist ein nur dreißig Quadratmeter großes Häuschen auf Sylt mit dem Namen „Waterküken“, das der Eigentümer für 4,8 Millionen veräußern möchte – das sind umgerechnet 160.000 Euro pro Quadratmeter. Den höchsten Preis für einen Bauplatz in Deutschland erzielte mit 50.000 Euro pro Quadratmeter ein Grundstück in der Kaufingerstraße in Münchens Innenstadt.

Wohnnebenkosten steigen

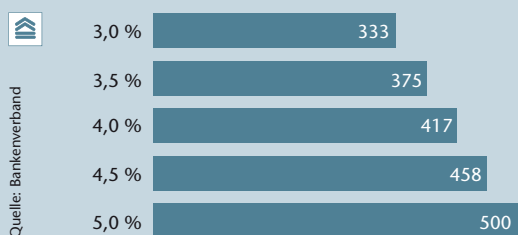
Wer es in seinen vier Wänden schön warm haben möchte, hat es gemerkt: Die Heizkosten sind von Jahr zu Jahr gestiegen. Das Statistische Bundesamt hat die Zahlen für den Zeitraum von 2005 bis 2009 ermittelt. Danach stiegen die Kosten für Zentralheizung und Fernwärme um 33,8 Prozent. Gas und Strom wurden um 29,8 bzw. 26,2 Prozent, Wasser um 5,2 Prozent und die Müllabfuhr um 3,5 Prozent teurer. Die Mieten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,6 Prozent. Zum Vergleich: Die Lebenshaltungskosten verteuerten sich um sieben Prozent.

Mit günstigen Zinsen Immobilieneigentum erwerben

Bau- und Kaufinteressenten sind gut beraten, ihre Entscheidung nicht mehr lange aufzuschieben. Doch die günstigen Konditionen sollten andererseits nicht dazu verleiten, überstürzt zu handeln. Der Kauf einer Immobilie ist eine langfristige Investition, die auch Folgekosten mit sich bringt. Wer es sich leisten kann, sollte bei der Kreditaufnahme wenn möglich eine anfängliche Tilgung von mehr als einem Prozent vereinbaren. Dadurch wird das Darlehen schneller getilgt und früher finanzielle Unabhängigkeit erreicht.

Das kostet ein Baukredit von 100.000 Euro

Zinsen in Prozent, monatliche Rate in Euro (anfängl. Tilgung 1 %)



Gute Prognose für Immobilien



So fröhlich können Häuser sein: Das Happy Rizzi House hat seinen Standort im geschichtsträchtigen Magniviertel Braunschweigs und ist ein Symbol für die Vielschichtigkeit der Stadt. Die Fassaden vermitteln Freude und Optimismus für die Zukunft.

Nach Einschätzung des Immobilienverbandes IVD entwickelt sich der Immobilienmarkt in Deutschland gut. Demnach werden Einfamilienhäuser und Neubauwohnungen in den Großstädten und Ballungsräumen teurer. Luxuswohnungen bleiben begehrt, die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand stagnieren. In Großstädten ist ein Mangel an kleinen Wohnungen festzustellen. Das günstige Zinsniveau regt die Nachfrage weiter an. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das Internetportal ImmobilienScout24 in seinem eigenen Immobilienindex IMX. Nach den dort gewonnenen Zahlen war der Preis für Neubauwohnungen im Februar 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 Prozent höher, für Bestandswohnungen um 1,5 Prozent. Neu errichtete Wohnhäuser haben um zwei Prozent, bereits bestehende um 1,5 Prozent zugelegt. Auffallend sind die regionalen Unterschiede: Während die Preise in allen Immobiliensparten in Frankfurt am Main, Hamburg und München zugelegt haben, sind sie etwa in Köln leicht rückläufig. In Berlin sind die Preise für Wohnungen gestiegen, für Häuser jedoch gesunken.

Frühjahrgutachten: Erholung schreitet voran

Die führenden wirtschaftswissenschaftlichen Forschungsinstitute erwarten ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von real 1,5 Prozent für das Jahr 2010 und von 1,4 Prozent für 2011. Der Anstieg der Exporte liefert zunächst die stärksten Impulse, im kommenden Jahr wird das Wachstum dann hauptsächlich von der Inlandsnachfrage getragen. Die Arbeitslosigkeit soll etwas zurückgehen. Das Frühjahrgutachten unterstreicht, dass die Erholung voranschreitet. Die Immobilienwirtschaft in Deutschland hat sich in der Krise stark gezeigt. Langsam kehrt auch in anderen Branchen das Vertrauen der Verbraucher zurück, ohne das ein lebendiges Wirtschaftsleben nicht vorstellbar wäre.

Bundesgerichtshof gegen überhöhte Wasserpreise

Der Bundesgerichtshof hat eine Entscheidung der Hessischen Landeskartellbehörde bestätigt, nach der ein kommunaler Wasserversorger seine Preise um 30 Prozent zu senken hatte. Das Versorgungsunternehmen hatte ab Januar 2003 bei einem typischen Einfamilienhaus 2,35 Euro pro Kubikmeter und bei einem typischen Mehrfamilienhaus 2,10 Euro pro Kubikmeter Wasser abgerechnet. Bei einem Preisvergleich mit 18 anderen Wasserversorgern aus ganz Deutschland hatte das Kartellamt festgestellt, dass der Preis um 30 Prozent überhöht war. Die Behörde erließ eine entsprechende Preissenkungsverfügung. Der Bundesgerichtshof betonte, dass öffentliche Wasserversorger der verschärften kartellrechtlichen Missbrauchsaufsicht unterliegen, was derartige Schritte rechtfertigt. Entsprechende Regelungen für Strom- und Gasversorger würden nicht mehr gelten (2.2.2010, Az. KVR 66/08).

Sommerzeit – Grillsaison



Foto: DaGoaty / Flickr

Grillen ist in den Sommermonaten üblich und muss grundsätzlich geduldet werden. Es gibt jedoch eine sogenannte Wesentlichkeitsgrenze, die bei Überschreiten das Freiluftvergnügen stark einschränken kann.

Dem Nachbarn eines Mehrfamilienhauses, das sich in neun Metern Abstand zu seinem fest stehenden Grillkamin im Garten befindet, wurde es untersagt, mehr als zehnmal im Jahr und öfter als zweimal monatlich zu grillen. Der Qualm und die Gerüche vom Grillen drangen direkt ins Schlafzimmer des Nachbarhauses. Das Gericht widersprach allerdings der Forderung, dass das Grillen vorher angekündigt werden müsse. Dem witterungsabhängigen Grillen würde damit die Spontaneität genommen. Außerdem müssten sämtliche Parteien des Mehrparteienhauses bei ständiger Beobachtung der Wetterprognose in nachweisbarer Form informiert werden, was in der Praxis unmöglich sei (AG Westerstede, 22 C 614/09). In einem anderen Fall entschied das Gericht, dass Mieter von Mehrfamilienhäusern zwischen April und September nur einmal monatlich auf dem Balkon mit Holzkohle grillen dürfen. Der grillende Mieter muss die übrigen Mieter im Haus 48 Stunden vorher informieren.

Geothermie – nicht für jedes Haus geeignet

Die Vorteile des Heizens mit Erdwärme sind geringe Betriebskosten, Umweltverträglichkeit und die Unabhängigkeit von Energieversorgern und Brennstoffen. Die Investitionskosten betragen bei einem Einfamilienhaus durchschnittlich 20.000 Euro – Förderungen gibt es unter anderem bei der KfW. Bei Neubauten werden oft schlangenförmige Flachkollektoren in etwa eineinhalb Metern Tiefe verlegt. Dieses Verfahren benötigt eine zugängliche Fläche, die etwa doppelt so groß sein muss wie die zu beheizende Wohnfläche. Bei bestehenden Gebäuden werden häufig eine oder mehrere Sonden in bis zu 100 Meter tiefen Löchern versenkt. Die ideale Vorlauftemperatur für eine Wärmepumpe beträgt 35 bis 40 Grad. Dies ist nur für sehr gut gedämmte Häuser ausreichend.

Neue Schornsteinfeger-Regeln

Für Schornsteinfegerarbeiten gelten seit kurzer Zeit neue gesetzliche Regeln. Zum 1. Januar 2010 ist erstmals eine bundesweit einheitliche Kehr- und Überprüfungsverordnung in Kraft getreten. Sie regelt unter anderem, bei welchen Heizanlagen in welchen Zeitabständen Kehr- oder Überprüfungsarbeiten stattfinden müssen. Weitere Regelungen dazu enthält die Erste Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV), deren Neufassung am 22.3.2010 in Kraft getreten ist. Die Vorschriften enthalten vielfältige Regelungen zu Art und Zeitabstand der durchzuführenden Arbeiten, abhängig von Art und Alter der Heizung sowie dem verwendeten Brennstoff. Die Sicherheit bestimmter hochmoderner Gasheizungen muss nur noch alle zwei bis drei Jahre geprüft werden. Die neue Kehr- und Überprüfungsverordnung gibt jetzt bundeseinheitliche Gebühren für Schornsteinfegerarbeiten vor. Die neue 1. BImSchV bezieht auch kleinere Heizanlagen ab vier Kilowatt in ihre Regelungen ein.



Foto: Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks Zentralinnungsverband (ZIV)

Lärm – häufigster Grund für Nachbarschaftsstreit

Die häufigste Ursache für Streitigkeiten unter Nachbarn ist Lärmbelästigung. Dies hat das Marktforschungsinstitut InnoFact bei einer Umfrage herausgefunden. 55 Prozent der Streitigkeiten haben mit der nachbarlichen Geräuschkulisse zu tun. Die Einhaltung der Hausordnung sorgt in 24 Prozent der Streitfälle für Unfrieden und belegt damit Platz zwei. In Mietshäusern können Wohnungsnachbarn bei dauerhafter Lärmbelästigung durchaus auch den Vermieter in die Pflicht nehmen. Eine Mietminderung ist nicht ausgeschlossen. Der Vermieter kann den Störenfried abmahnen. In schweren Fällen kommt eine Kündigung wegen Lärmbelästigung oder Verstößen gegen die Hausordnung bei dauerhafter Belästigung in Frage. In der Regel ist eine vorherige Abmahnung erforderlich.

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, 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.

Nichteigentümer kann nicht Beirat werden

Die Wahl einer Nichteigentümerin zur Verwaltungsbeirätin widerspricht dem Gesetzeswortlaut und ist damit auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären, urteilte das Landgericht Karlsruhe. Es stellt klar, dass nach dem Wortlaut des § 29 Abs. 1 S. 2 WEG ausschließlich Wohnungseigentümer dem Beirat angehören können. Da jedoch grundsätzlich eine Beschlusskompetenz für die Wahl des Verwaltungsbeirats besteht, ist ein Beschluss über die Wahl eines Nichteigentümers lediglich anfechtbar. Wird er nicht angefochten, ist der Beschluss wirksam. In der Praxis werden häufiger nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Eheleute zum Beirat gewählt. Diese müssen nicht um ihr Amt fürchten, wenn ihre Wahl nicht angefochten wurde (LG Karlsruhe, 13.03.2009, 11 S 22/09, ZWE 2009, 168).

Circa-Angabe erhöht nicht die Toleranzschwelle

Vermieter setzen in Mietverträgen häufig das Wort circa vor die Angabe der Wohnfläche. Sie hoffen damit die Toleranzschwelle bei der Berechnung zu erhöhen oder wollen die Angaben verschwimmen lassen. Bei der Berechnung einer Mietminderung auf Grund einer Unterschreitung der in einem Mietvertrag angegebenen Wohnfläche kommt es dadurch jedoch nicht zu einer sogenannten Aufweichung. Das hat jetzt der Bundesgerichtshof klargestellt und damit dieser Praxis eine deutliche Absage erteilt (VIII ZR 144/09).

Nachbarrecht auch beim Wohnungseigentum

Einzelnen Wohnungseigentümern kann am gemeinschaftlichen Eigentum ein Sondernutzungsrecht als alleiniges Nutzungsrecht eingeräumt werden. Das bedeutet, dass die übrigen Eigentümer von ihrem Mitgebrauchsrecht, das ihnen grundsätzlich nach § 13 Abs. 3 WEG zusteht, ausgeschlossen sind. In der Praxis werden solche Sondernutzungsrechte insbesondere an Gartenflächen eingeräumt. Nachdem lange strittig war, ob die Nutzung solcher Gartenflächen den bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts unterliegt, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass diese Bestimmungen entsprechend anzuwenden sind (BGH, 29.9.2007, V ZR 276/06). Danach müssen die Wohnungseigentümer bei der Nutzung ihrer Gartenflächen insbesondere die für Bepflanzungen und Einzäunungen vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten.

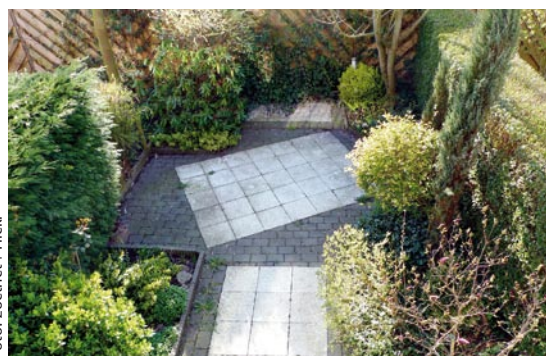


Foto: zoetnet | Flickr

Vollvermietung ist keine Zusicherung



Foto: Alex C. Fleck

Eine allgemeine Anpreisung und Beschreibung des Mietobjektes stellt erst dann eine Zusicherung dar, wenn der Vermieter erkennbar dafür einstehen will.

Die Angabe der Vollvermietung in der Präambel eines Mietvertrages stellt keine Zusicherung seitens des Vermieters dar, stellte der BGH klar. Der Mieter einer Ladenfläche hatte die Entrichtung der vollen Miete mit dem Einwand verweigert, dass eine zugesicherte Mieterstruktur nicht erreicht worden sei. Tatsächlich war in der Präambel des Mietvertrages vermerkt worden, dass bestimmte, sogar namentlich genannte Firmen vertreten sein würden. Der BGH sah darin weder einen Mangel der Mietsache, noch das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft und gab daher dem Zahlungsantrag des Klägers in voller Höhe statt. Ein Mangel erfordere eine unmittelbare Beeinträchtigung, wohingegen die nicht erreichte Mieterstruktur sich auf die Mietsache selbst nicht auswirke (BGH, 21.09.2005, XII ZR 66/03).

TIPP: Der Vermieter ist gut beraten, wenn er Angelegenheiten der Gewährleistung im Mietvertrag gesondert anspricht. Der Mieter sollte Wert darauf legen, dass Zusicherungen im Mietvertrag ausdrücklich ihren Niederschlag finden.

Zustimmung bei gewerblicher Untervermietung

Auch bei Gewerbeimmobilien kann der Vermieter eine Untervermietung von seiner Zustimmung abhängig machen. Umstritten ist jedoch, welche Informationen der Mieter über den Untermieter zur Verfügung stellen muss. Vor dem Bundesgerichtshof wurde ein Fall verhandelt, in dem eine Einzelhandelsfläche untervermietet werden sollte. Der Vermieter fragte nach Informationen zu Zuverlässigkeit und Bonität des Untermieters und nach der Höhe der Untermiete. Der Mieter wollte außer Namen und Gewerbe des Untermieters keine Informationen geben. Die Richter entschieden zugunsten des Vermieters (Az. XII ZR 92/04, 15.11.2006): Gerade im Bereich der Ladenmiete habe der Vermieter ein berechtigtes Interesse an Informationen über die Wirtschaftslage des Untermieters. Es ginge auch um die im Einkaufszentrum bestehende Betriebspflicht, die nur ein wirtschaftlich solider Untermieter gewährleisten könne. Die Miethöhe müsse bekannt sein, um das Insolvenzrisiko des Untermieters und damit das Leerstandsrisiko zu beurteilen.

Recht auf Nachmieterstellung ist ein Irrtum

Viele Mieter glauben noch immer, dass man aus einem Mietvertrag nach Belieben heraus kommt, wenn man dem Vermieter drei mögliche Nachmieter nennt. Dies ist jedoch ein Irrglaube. Individuell kann eine solche Regelung im Mietvertrag vereinbart werden, was jedoch selten vorkommt. Allerdings gibt es eine Ausnahme, wenn das Mietverhältnis für einen längeren Zeitraum nicht ordentlich gekündigt werden kann und dem Mieter ein Festhalten am Vertrag nicht zumutbar ist – zum Beispiel weil er ins Pflegeheim kommt, beruflich ins Ausland versetzt wurde oder in einer Einzimmerwohnung Zwillinge geboren werden (BGH vom 22.1.2003, Az. VIII ZR 244/02).

Messie-Syndrom ist keine Entschuldigung

Auch eine krankhafte Neigung zum Müllsammeln, das sogenannte Messie-Syndrom, ist keine Entschuldigung für das Ansammeln von Müllbergen und die Verweigerung ihrer Entsorgung. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg beschäftigte sich mit einem Fall, in dem ein Mieter in seinem Haus zum wiederholten Mal ca. 50 Kubikmeter Müll angesammelt hatte – verbunden mit dem Auftauchen von Ratten und der Entstehung unangenehmer Gerüche. Die gerichtliche Vorinstanz hatte den Mieter bei Androhung der Ersatzvornahme – also der Müllentsorgung auf seine Kosten – zur Beseitigung des Mülls verpflichtet. Außerdem sollte er die Überprüfung seiner Räume zulassen. Beides lehnte der Mieter aufgrund seiner psychischen Probleme ab. Sein Versuch, mit dieser Begründung Berufung einzulegen, blieb jedoch vergeblich: Es blieb bei dem angefochtenen Urteil (7.4.2009, Az. 7 LA 13/09).

Wie geht man mit Wespen- und Hornissennestern um?



Foto: Kerry Vaughan | Flickr



Foto: R. Grunze | Flickr



Foto: tuchodi | Flickr

Im Sommer halten sich die Menschen wieder viel im Garten, auf dem Balkon oder der Terrasse auf. Wespen und Hornissen können dann ziemlich lästig werden. Trotzdem dürfen ihre Nester nicht ohne Weiteres entfernt werden.

Nur im Ausnahmefall dürfen die Nester der Deutschen Wespe und der Gemeinen Wespe zerstört werden. Das gilt zum Beispiel dann, wenn die Tiere es sich am Kinderzimmerfenster bequem gemacht haben. Die verschiedenen Wespenarten unterscheiden kann nur ein Experte. Die zuständige Umweltbehörde kann oft Fachleute nennen. Hornissen werden von Laien als besonders gefährlich eingestuft – sind es aber nicht. Ein reines Märchen ist es, dass sieben Stiche ein Pferd, drei einen Menschen töten. In Wahrheit ist das Gift einer Hornisse nicht stärker als das einer Honigbiene. Als reine Insektenfresser gehen Hornissen gern auf die Jagd nach Wespen. Anders als diese müssen sie intensiv gereizt werden, bevor sie ihren Stachel einsetzen. Die Entfernung von Wespennestern übernimmt vielerorts die Feuerwehr – oft gegen Gebühr. Es gibt Experten, die eine Umsiedlung des Nestes vornehmen. Hornissennester dürfen nur mit amtlicher Genehmigung entfernt werden.

Wann ist das Haus abgezahlt?

Wer heute eine Immobilie kauft oder baut, macht sich Gedanken darüber, woher die finanziellen Mittel kommen sollen. Entscheidungskriterien sind zunächst die Höhe der Zinsen und die monatliche Belastung. Eine wichtige Frage taucht meist erst später auf: Wann ist die Immobilie tatsächlich schuldenfrei? Dafür gibt es zwei Vorgaben. Erstens: Je niedriger die Zinsen für ein Darlehen ausfallen, desto länger dauert die Rückzahlung. Zweitens: Die Rückzahlungsdauer ist abhängig von der Höhe der vereinbarten Tilgung. Bei einem Zinssatz von fünf Prozent braucht der Kreditnehmer bei einer Tilgung von einem Prozent etwas mehr als 35 Jahre, bei zwei Prozent 25 und bei drei Prozent nur noch knapp 20 Jahre für die Rückzahlung.

Mehr neue Wohnungen

Erstmals seit 2006 hat sich die Zahl der Baugenehmigungen wieder erhöht. Sie stieg 2009 gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Prozent, in Zahlen um 3.300 Wohnungen. Schon lange wird diskutiert, ob die Neubauzahlen von jetzt 178.000 neuen Wohnungen tatsächlich reichen, um den jährlichen Bedarf in Deutschland zu decken. Die Ergebnisse von Langzeitprognosen bis zum Jahr 2020 verschiedener Institute variieren stark, je nachdem, wie die zukünftige Bevölkerungsentwicklung oder die Bedarfsberechnung der Wohnfläche gewichtet wird. Das Institut der deutschen Wirtschaft rechnet mit einem Bedarf von 140.000 neuen Wohnungen pro Jahr, das PESTEL Institut liegt dagegen mit 400.000 benötigten Wohnungen wesentlich höher. Verschiedene Spezialisten halten die derzeitigen Neubauzahlen für gefährlich niedrig, weil sich die genannten Zahlen lediglich auf Baugenehmigungen beziehen und nicht auf fertige Wohnungen. Auf jeden Fall liegt Deutschland nach der neuesten Prognose des Euroconstruct-Netzwerks mit 1,7 Wohnungsneubauten je 1.000 Einwohner auf dem letzten Platz in Europa. Niedrige Neubauzahlen führen bei einem höheren Bedarf über kurz oder lang zu höheren Mieten und Immobilienpreisen.

Wärmedämmung: Für gute Belüftung sorgen

Wird eine Wärmedämmung nachgerüstet, kommt es oft zu Problemen mit Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall. Grund: Isolierte Fenster, Türen und Dampfsperren an den Außenwänden verhindern jeden Luftaustausch. Noch extremer macht sich das Problem bei Häusern bemerkbar, die von vornherein unter Energiespargesichtspunkten errichtet werden. Abhilfe schaffen kann nur regelmäßiges Lüften – oder die Verwendung einer Belüftungsanlage, wie sie in vielen Neubauten bereits selbstverständlich ist. Eine solche Anlage sorgt lautlos dafür, dass wasserdampfreiche Innenluft abgeleitet und frische Luft von außen zugeführt wird. Wer dabei Energie sparen will, kann sich für eine Anlage mit Wärmerückgewinnung entscheiden. Dabei werden der Abluft bis zu 90 Prozent der Wärme entzogen und zur Erwärmung der Frischluft verwendet.

TIPP: Lüften Sie im Sommer möglichst nur, wenn die Außentemperatur niedriger ist als die Innentemperatur, damit ein Luftaustausch gewährleistet ist – zum Beispiel morgens oder abends.

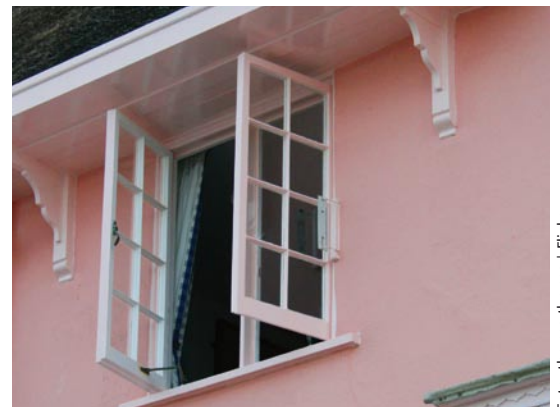


Foto: the sea | Flickr