

Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

200.000.000.000 Euro für den Klimaschutz

Durch neue Heizungs- und Klimaanlage, Wärmedämmung und Wärmerückgewinnung lassen sich rund 50 Millionen Tonnen Kohlendioxid pro Jahr einsparen. Insgesamt schätzt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln die Investitionskosten für die Wohnungswirtschaft auf über 200 Milliarden Euro. Die Maßnahmen rechnen sich langfristig, wenn die Energiepreise um weitere 40 bis 50 Prozent steigen, was derzeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Energieausweis: Jetzt ist er Pflicht

Seit 1.7.2008 müssen die ersten Hauseigentümer bei Vermietung, Verpachtung oder Verkauf einen Energieausweis vorlegen können. Betroffen sind Wohngebäude bis Baujahr 1965. Für nach 1965 errichtete Wohnhäuser wird der Energieausweis am 1.1.2009 Pflicht. Bis 30.9.2008 gibt es für alle Eigentümer ein Wahlrecht zwischen dem Energieausweis auf Verbrauchsbasis und dem teureren, aber aussagekräftigeren auf Basis des Energiebedarfs. Bei Gebäuden mit bis zu vier Wohnungen entscheidet ab 1.10.2008 das Alter: Für unsanierte Gebäude mit Bauantragstellung vor dem 1.11.1977 ist der Bedarfsausweis obligatorisch.

Baulandpreise in 10 Jahren um 100 Prozent gestiegen

In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Verkaufsfälle von 86.000 auf 44.000 pro Jahr fast halbiert, der Gesamtkaufwert hat sich dagegen von 5,5 Mrd. Euro auf 5,4 Mrd. Euro nur minimal verringert, meldet das ifs Städtebauinstitut in Berlin. Im Bundesdurchschnitt wurden 2007 132 Euro pro Quadratmeter baureifes Land gezahlt; 1998 waren es nur 70 Euro.

144	Nordrhein-Westfalen
166	Baden-Württemberg
251	Bayern
437	Berlin
661	Hamburg
132	Deutschland
163	Westdeutschland
47	Ostdeutschland

Quelle: ifl Berlin

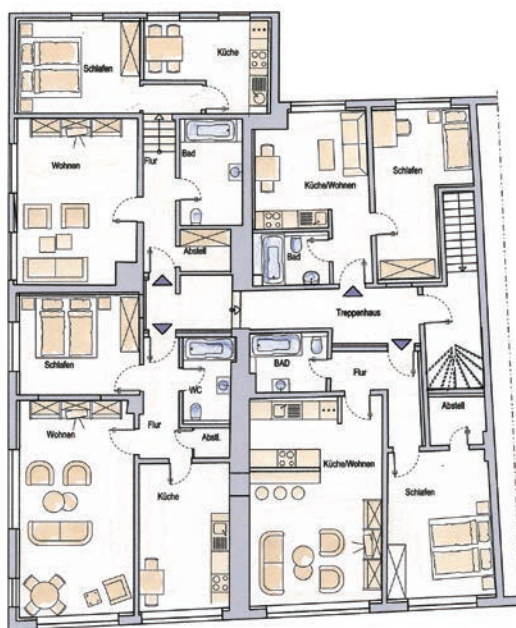
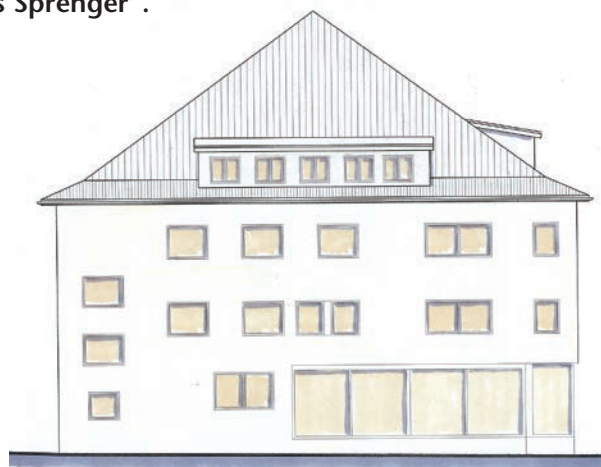
Attraktives Innenstadtprojekt

Wir modernisieren für Sie in Brilon's Fußgängerzone das ehemalige „Modehaus Sprenger“.

Die im Erdgeschoss befindlichen Ladenlokale Brillen-Rottler sowie Charly's Geschenk- und Schreibwarenhandel wurden schon vor einigen Jahren in der heutigen Form umgebaut und bleiben langfristig im Objekt.

Im Obergeschoss errichten wir eine moderne, ca. 140 m² große Büro-/Praxisfläche, die noch zur Vermietung steht.

Des Weiteren entstehen 7 moderne Stadtwohnungen von 35 m² bis 66 m² Wohnfläche.



Auch hier können sich Mietinteressenten bei uns melden, um sich eine der attraktiven Wohnungen zu sichern. Die unmittelbare City-Lage innerhalb der Fußgängerzone sowie die Nähe zum neuen Einkaufszentrum „Brilon-Arkaden“ spricht für dieses attraktive Innenstadtprojekt. Nach vollständiger Fertigstellung sowie Vermietung bieten wir diese höchst interessante Immobilie zum Kauf an. Interessierten Kapitalanlegern geben wir gern nähere Informationen zum Kaufpreis und den Mieteinnahmen.

Gleichzeitig errichten wir in Bestwig einen neuen Plus-Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei und 4 Mietwohnungen. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen und die Fertigstellung ist für Ende November 2008 geplant. Auch dieses renditestarke Anlageobjekt bieten wir Kapitalanlegern zum Kauf an.

Mehr Kundenschutz für Hypothekenkunden

Viele Geldinstitute haben Kredite an Finanzinvestoren verkauft, um ihre Bilanzen geradzurücken. Frisch gebackene Hausherren plagt seitdem die Angst vor der Zwangsvollstreckung. Das neue Risikobegrenzungs-gesetz soll nun das Vertrauen der Kunden wiederherstellen. Die am 27.6.2008 vom Bundestag verabschiedete Regelung verpflichtet die Kreditgeber dazu, deutlich auf die Möglichkeit eines Kreditverkaufs im Vertrag hinzuweisen. Der Kunde hat die Möglichkeit, vom Vertragsschluss Abstand zu nehmen oder auf einem Abtretungsverbot zu bestehen. Der Kunde muss spätestens drei Monate vor einer Änderung oder dem Ablauf des Darlehensvertrages unverbindlich darüber informiert werden, ob er eine Anschlussfinanzierung erhält. Vernachlässigt die Bank ihre Informationspflicht, macht sie sich schadenersatzpflichtig, die Verträge bleiben jedoch wirksam. Das Gesetz, das unberechtigte Zwangsvollstreckungen unterbinden soll, tritt im Herbst 2008 in Kraft.

Keine Lofts im Gewerbegebiet

Alte Fabrikgebäude können nicht einfach in Lofts umgebaut und umgenutzt werden, wenn sich das Gebäude in einem Gewerbegebiet befindet, hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschieden. Eine Wohnnutzung ist dort nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Der Bayerische VGH macht die Erlaubnis davon abhängig, wie stark „wohnartig“ die Nutzung sein wird. Freiberufliche Komponisten, Tontechniker oder Bildhauer sind zwar als Betriebsinhaber ihres eigenen Ein-Mann-Betriebes anzusehen. Dennoch können sie sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht auf die Wohnnutzungsausnahme für Betriebsinhaber berufen, da ihre Nutzung als überwiegend wohnartig anzusehen sei. In Lofts sei das Wohnen und Arbeiten in einem großen Raum charakteristisch, so dass gerade dort keine Arbeiten zu erwarten sind, die die Wohnnutzung stören und für die ein Gewerbegebiet gedacht ist (VGH, 02.1.2008, 1 BV 04.2737).

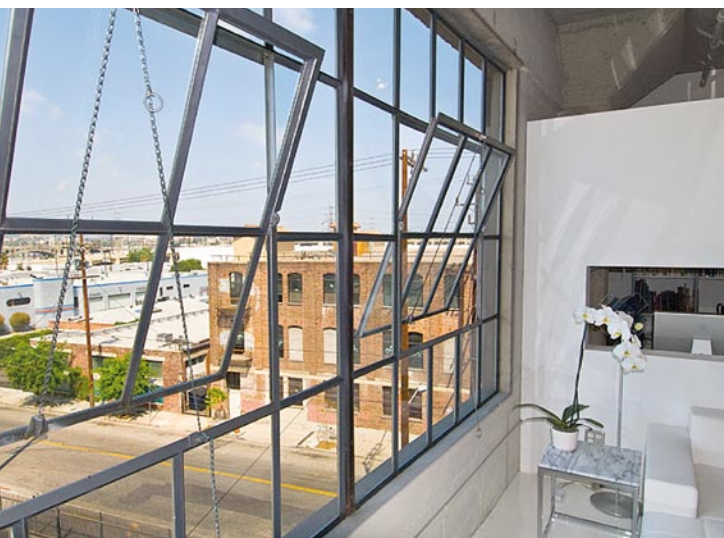


Foto: BitBoy | Flickr

Lofts zeichnen sich durch große, hohe Räume aus, die eine vielfältige Nutzung zulassen und nicht über die traditionelle Raumaufteilung in Zimmer mit verschiedener Nutzung verfügen. Oft dient ein einziger Raum zum Wohnen, Schlafen, Baden und Arbeiten.

Immobilienkauf 50+: zwei Millionen Interessenten

Oft wird davon ausgegangen, dass Hauskäufer jung sein müssten. Der Anlass ist oft die Familiengründung und bis zur vollständigen Tilgung der Hypothek dauert es meist Jahrzehnte. Doch nun stellen Makler und Bankberater immer öfter fest, dass auch Menschen jenseits der 50 nicht als Immobilienkäufer ausscheiden. Umfrageergebnissen zufolge haben derzeit in Deutschland zwei Millionen Menschen über 50 den Wunsch, Hauseigentümer zu werden. Viele dieser Interessenten sind fit und aktiv, haben ein ausreichendes Einkommen und solide Ersparnisse und möchten nicht für immer Miete zahlen. Aus gutem Grund: Eine eigene Immobilie entlastet laut Bundesamt für Statistik einen Rentnerhaushalt um circa 600 Euro im Monat. Wenn die Kinder aus dem Haus sind, ist oft der Freiraum für neue Pläne vorhanden. Besonders wichtig ist eine gute Finanzierungsstrategie. So gibt es Darlehen, deren Raten mit Eintritt ins Rentenalter sinken. Wichtig ist eine lange Zinsbindung. Manche Finanzierer bieten geringere Raten gegen die Vereinbarung einer Sondertilgung an.

Immer mehr Stürme

Schäden durch Wettereinflüsse können an Gebäuden, Hausrat oder am Auto entstehen. Es gibt keine Versicherung, die für alle Schäden einsteht. Die Gebäudeversicherung zahlt Schäden am Haus, beispielsweise abgedeckte Dächer, kaputte Fenster, geknickte Schornsteine – allerdings nur, wenn Sturm mitversichert ist. Auch außen montierte Satellitenschüsseln, Antennen oder Markisen sowie Folgeschäden sind gedeckt. Für Schäden am Hausrat tritt die Hausratpolice ein. Schäden durch Überspannung an elektrischen Geräten müssen extra versichert werden. Wenn ein Baum auf das Nachbargrundstück fällt oder Passanten durch herabfallende Ziegel verletzt werden, greift die Haftpflichtpolice. Achtung: Bei Sturm zahlen Gebäude-, Hausrat- und Kaskoversicherungen erst ab Windstärke acht.

Wohnungsbauprämie läuft weiter

Gute Nachricht aus Berlin: Die Wohnungsbauprämie wird nun doch gestrichen. Bei der Höhe der Prämie (8,8 % auf das eingezahlte Guthaben ab 50 bis max. 512 Euro p. a.) und den Höchstgrenzen beim Einkommen (25.600 Euro für Ledige und 51.200 Euro für Verheiratete) ändert sich nichts. Jedoch müssen die geförderten Sparbeiträge ab 2009 rein wohnungswirtschaftlich genutzt werden. Bausparer mit Verträgen, die bis Ende 2008 abgeschlossen wurden, können nach sieben Jahren völlig frei über ihr Sparguthaben und die Wohnungsbauprämie verfügen. Verträge, die ab 2009 abgeschlossen werden, können nur noch für Bau- und Kauffinanzierungen von Immobilien, Umbauten, Renovierungen und Modernisierungen genutzt werden.

Stromsparlampen: Auf den Einsatzort kommt es an

Bei den Energiesparlampen gibt es mittlerweile sehr unterschiedliche Modelle. Für Bad oder Treppenhaus sind Lampen zu empfehlen, die häufiges An- und Ausschalten vertragen und schnell ihre volle Helligkeit erreichen. Im Außeneinsatz und speziell bei Frost versagen viele Energiesparlampen – sie fallen aus oder zeigen Leistungseinbußen. In Wohn- und Schlafzimmer wiederum spielt die Farbe der Beleuchtung eine wichtige Rolle für das Wohlbefinden. Viele Stromsparlampen verfälschen Rottöne. Dies kann oft durch Lampenschirme ausgeglichen werden.

Experten erwarten, dass in Zukunft die herkömmliche Glühlampe wie auch die Energiesparlampe von leistungstarken LED abgelöst werden.

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, 2008

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, Dekra

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.

Balkonsanierung: Keine Entschädigung wegen Nutzungsausfall



Foto: Ite Dunkel | Pixello

Für die zeitweise Beeinträchtigung des Gebrauchs eines Balkons kann kein Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung geltend gemacht werden. Der Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung setzt voraus, dass Lebensgüter von zentraler Bedeutung betroffen sind (OLG Frankfurt, 22. Februar 2005, 20 W 131/02). Im vorliegenden Fall konnte ein Wohnungseigentümer wegen Sanierungsarbeiten, die sich über mehrere Jahre hinzogen, seinen Balkon nicht nutzen. Das Gericht sah die Voraussetzungen für eine Nutzungsausfallentschädigung nicht als gegeben an, weil die Störung nicht so nachhaltig sei, dass sie dem Entzug nahekomme und der Betroffene sich eine Ersatzwohnung habe beschaffen dürfen.

Umlagefähiger Elektrocheck

Lässt ein Vermieter alle vier Jahre eine Überprüfung der elektrischen Anlage des Hauses durchführen, kann er die Kosten dafür als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, entschied der Bundesgerichtshof. Eine Mieterin hatte sich gegen die Umlage in Höhe von 22,65 Euro zur Wehr gesetzt, da sie die Kosten für die Überprüfung als nicht umlagefähige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten ansah. Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 123/06, Urteil vom 14.2.2007) betonte, dass die Überprüfung hier ohne konkreten Hinweis auf einen Schaden oder eine Gefahr allein zur Vorsorge stattfand. Es handle sich damit um umlagefähige Betriebskosten. Auch mit „vorbeugenden Instandsetzungskosten“ könne nicht argumentiert werden.

Aufstellung einer Garderobe im Treppenhaus unzulässig

Das Treppenhaus einer Wohnungseigentumsanlage steht gemäß § 5 Abs. 2 WEG in gemeinschaftlichem Eigentum. Die Anbringung einer Garderobe, eines Kleiderschranks, einer Kommode und eines Schirmständers im Treppenhaus stellt eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf. Werden Wohnungseigentümer bei dem ihnen zustehenden Mitgebrauch des Treppenhauses gehindert oder teilweise ausgeschlossen, kann jeder Wohnungseigentümer die Beseitigung verlangen, auch wenn die Anbringung durch mehrheitliche Beschlussfassung genehmigt wurde. (OLG München, Beschluss vom 15. März 2006, 34 Wx 160/05)

Farbwahlklausel unwirksam

In einigen Mietverträgen befinden sich sogenannte Farbwahlklauseln, wie zum Beispiel: „Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen“. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 224/07) benachteiligt eine derartige Vertragsregelung den Mieter unangemessen und ist daher unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Im verhandelten Fall schrieb die Klausel dem Mieter vor, für die Schönheitsreparaturen bereits während der Mietzeit helle, deckende und neutrale Farben zu verwenden. Der Vermieter hat zwar ein berechtigtes Interesse daran, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses in einer neutralen Farbgebung zurückzuerhalten. Das Gericht konnte jedoch kein anerkanntes Interesse des Vermieters daran feststellen, dass der Mieter die Wohnung schon während der Mietzeit in diesem Zustand halten muss.

Eigentümergeinschaft kann Grundstücke erwerben

Nach Zuerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch BGH-Rechtsprechung und anschließende gesetzliche Regelung im Rahmen der WEG-Reform ist nunmehr nach einer Entscheidung des OLG Celle klargestellt, dass der Grundstückserwerb sowie der Erwerb von Wohnungs- bzw. Teileigentum durch den rechtsfähigen Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung sein kann (Beschluss vom 26. Februar 2008, 4 W 213/07). So könne sich nach Auffassung des OLG Celle der Erwerb von Sondereigentum durch die teilrechtsfähige Gemeinschaft insbesondere dann als sinnvoll erweisen, wenn es um den Erwerb einer Hausmeisterwohnung gehe oder um Aufenthaltsräume für Wartungs- und Pflegepersonal oder auch um Geräte- oder Abstellräume. Schließlich könne der Erwerb von Sondereigentum in der Zwangsversteigerung die Gemeinschaft auch vor finanziellen Nachteilen schützen.

Seit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes haben Eigentümer größere Freiheiten. So ist es zum Beispiel möglich, dass die Gemeinschaft eine in der Wohnanlage zum Kauf stehende Wohnung kauft, um sie Besuchern als Gästewohnung zur Verfügung stellen zu können.



Foto: Grabener Verlag

Kein Beschluss durch Telefonkonferenz

Ein Beschluss, der von einer Wohnungseigentümergeinschaft per Telefonkonferenz gefasst wurde, ist nicht rechtswirksam, entschied das Amtsgericht Königsstein. Gemäß § 23 WEG seien Beschlüsse grundsätzlich in einer Versammlung zu fassen. Eine Telefonkonferenz sei vom Gesetz nicht vorgesehen und ersetze nicht die schriftliche Zustimmung aller Eigentümer.

Praxistipp: Die Entscheidung ist nicht überraschend. Sie orientiert sich am Wortlaut des § 23 Abs. 1-3 WEG, wonach Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft in einer Versammlung zu fassen sind oder der schriftlichen Zustimmung aller Eigentümer bedürfen. Verwalter und Eigentümer sollten diese Regelung bei einer Beschlussfassung im Auge behalten. (AG Königsstein i.Ts, 16.11.2007, Az. 27 C 955/07)

Marburg: Erste Solarsatzung verabschiedet

In Marburg ist man offenbar besonders auf das Energiesparen bedacht. Hier wurde im Juni eine Satzung verabschiedet, die Bauherren künftig die Nutzung regenerativer Energien verbindlich vorschreibt. Die Stadtväter gingen sogar über die ab 2009 gültigen Vorgaben des Wärmegesetzes hinaus: Bei größeren Anbauten, dem Austausch der Heizanlage oder einer umfassenden Dachsanierung müssen auch Eigentümer von Altbauten ihre Häuser so umrüsten, dass der Wärmebedarf anteilig aus einer regenerativen Energieform gedeckt wird. Immerhin stellt die Stadt Eigentümern zusätzliche Fördermittel zur Verfügung. Ob die „Solarsatzung“ wie geplant zum 1.10. in Kraft tritt, ist aber noch fraglich: Das Regierungspräsidium in Gießen hat rechtliche Bedenken geäußert. Der Marburger Oberbürgermeister möchte diese erst ausgeräumt wissen, bevor er die Satzung veröffentlicht.

Dachziegel mit Kat-Effekt

Alte Dächer sind schön! Doch manchmal geht kein Weg daran vorbei, das Dach ganz neu decken zu lassen. Dann hat der Bauherr die Qual der Wahl zwischen vielen verschiedenen Materialien. Moderne Baustoffe können heute durch ihre Beschaffenheit sogar einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas leisten.

Foto: Dirk Schüller | Pixelio



Dächer sind in Deutschland meistens mit Tondachziegeln belegt. Vereinzelt kommen andere Materialien – etwa Reet – zum Einsatz. Immer häufiger sind auch Beton-Dachsteine anzutreffen, die seit den 50er-Jahren produziert werden und aus quarzhaltigem Sand und Zement bestehen. Die Dachsteine werden bei 60 Grad Hitze getrocknet und einen Monat gelagert. Einige Hersteller produzieren heute Dachsteine mit in die Oberfläche eingelagertem Titandioxid. Damit wird auf die steigende Belastung der Luft mit Stickoxiden, Benzolen und Aldehyden reagiert: Titandioxid wirkt als Katalysator und wandelt die Schadstoffe um. Es entstehen geringe Mengen wasserlöslichen Nitrats, die vom nächsten Regen weggewaschen werden und die dann Pflanzen als Dünger dienen oder von einer Kläranlage beseitigt werden können. In Japan ist die Reduzierung von Luftschadstoffen durch Baustoffe bereits seit 20 Jahren üblich.

Erbbauerecht – eine Alternative zum Kauf

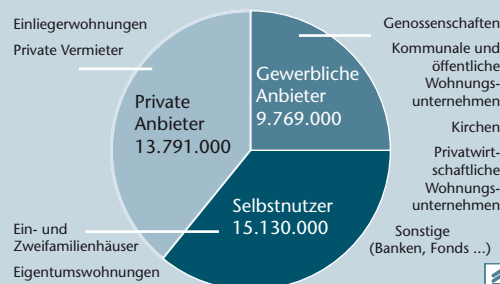
Das Erbbauerecht, umgangssprachlich auch Erbpacht genannt, ist derzeit ein wenig genutztes Mittel des Immobilienerwerbs. Grundkonzept: Das Grundstück wechselt den Eigentümer nicht. Gegen die Zahlung eines Erbbauzins erwirbt der Erbbauberechtigte das Recht, das Grundstück zu nutzen und ein Haus darauf zu bauen. Traditionell vergeben vor allem Kirchen oder Gemeinden Erbpacht-Grundstücke. Wer dort ein Haus baut, wird Eigentümer des Hauses. Beim Verkauf des Hauses wird er einen niedrigeren Preis erzielen, als für ein Haus mit dazugehörigem Hausgrundstück. Der Erbbauberechtigte darf die Immobilie auch vermieten oder das Erbbauerecht veräußern. Der Vertrag endet nach einer gewissen Zeit – früher oft nach 99 Jahren, heute ist der Zeitrahmen verhandelbar. Das Haus wird dann rechtlich wieder mit dem Grundstück verbunden und gehört damit dem Grundstückseigentümer. Dieser muss eine vertraglich geregelte Entschädigung an den Erbbauberechtigten bezahlen.

Die meisten Wohnungen gehören privaten Vermietern

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt haben die privaten Vermieter zahlenmäßig ein großes Gewicht. Nahezu 14 Millionen der etwa 23 Millionen Wohnungen werden von Privatleuten vermietet, nur etwa zehn Millionen werden durch gewerbliche Anbieter bewirtschaftet. In die Gruppe der gewerblichen Anbieter fallen auch Genossenschaften, Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen.

Anbieterstruktur bei Wohnungen

Gesamtwohnungsbestand 38.690.000 Wohnungen



Energie- oder Fantasie-Ausweis?

Im Internet kann man für wenig Geld einen Energieausweis auf Verbrauchsbasis bekommen. Einige Daten werden online abgefragt und der Energieausweis kann sofort als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Vorsicht: Oft wird nur ein Teil der Informationen abgefragt, die der Aussteller bei korrekter Erstellung benötigen würde – etwa zu Wärmedämmung oder alternativen Energieträgern. Viele Anbieter sind für Rückfragen nicht erreichbar. Die von § 17 Abs. 5 EnEV vorausgesetzte Plausibilitätsprüfung der Angaben durch den Aussteller findet nicht statt.



Offene Immobilienfonds: Trend zu Auslandsimmobilien

Offene Immobilienfonds setzen immer stärker auf Auslandsimmobilien. Vor einem Jahr lagen noch 54,6 % der Fondsimmobiliien im Ausland, im März 2008 waren es schon 58,9 %. Der Anteil der deutschen Liegenschaften sank von 38,3 % auf 31,4 %. Etwa 10 % der Auslandsobjekte liegen außerhalb von Europa. Die meisten Fondsimmobiliien befinden sich in Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden sowie außerhalb Europas in den USA, in Japan und Kanada. Meist handelt es sich um Bürogebäude – ihr Anteil ist allerdings von 68,1 % auf 66,3 % gesunken. Zugelegt haben dagegen die Bereiche Handel, Gastronomie sowie Tourismus- und Industrieimmobilien.