

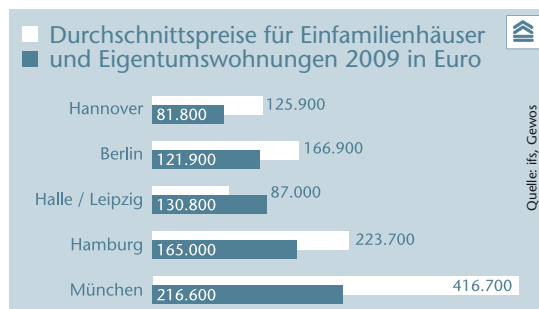


## 950.000.000 Euro für Gebäudesanierung

Das Bundeskabinett hat beschlossen, die energetische Sanierung von Gebäuden stärker zu fördern. Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm sollte eigentlich im Jahr 2011 auf 450 Millionen Euro schrumpfen. Nun ist geplant, für 2011 immerhin 950 Millionen Euro bereitzustellen. 75 Prozent des deutschen Gebäudebestandes sind älter als 25 Jahre. Wenn wie geplant der CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Gebäuden bis 2050 um 80 Prozent verringert werden soll, muss deutlich mehr saniert werden.

## Verkäufe und Preise im Plus

Nach den neuesten Zahlen des ifs in Berlin haben sich 2009 die Verkaufsfälle bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Deutschland gegenüber 2008 nur geringfügig von 448.000 auf 450.000 erhöht. Die Verkäufe in den alten Bundesländern stiegen um 1,5 Prozent, in den neuen Ländern fielen sie dagegen um 5,5 Prozent. Die Preise stiegen im Schnitt um 1,6 Prozent. Dabei erwies sich die Eigentumswohnung mit einem Plus von 4,3 Prozent als Spitzenreiter.



## EU-Vergleich: Hauskauf in Deutschland richtig günstig

Eigenheime sind in Deutschland günstiger als in vielen anderen EU-Staaten. Nach einer Untersuchung, die alle in einem Jahr verkauften Objekte berücksichtigte, lag der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus in Deutschland bei 199.000 Euro. In Irland herrscht mit 201.000 Euro ein ganz ähnliches Preisniveau. Dänische Häuser sind mit 231.000 Euro schon deutlich teurer, in Großbritannien muss man 280.000 Euro ausgeben und in den Niederlanden 290.000. In deutschen Ballungsräumen liegen die Preise je nach Bundesland, Objektstandard und Lage weit über dem oben angegebenen Niveau.

## Was bringt das Jahr 2011?



Neue Gesetze, aktuelle Entwicklungen – auch im Jahr 2011 gibt es für Immobilien-eigentümer, Mieter und Immobilieninteressenten viel zu beachten.

Die Finanzkrise hat dazu geführt, dass sich der Gesetzgeber besonders mit den Bereichen Bankwirtschaft und Kapitalanlage auseinandergesetzt hat. Für das erste Quartal 2011 wird das neue Anlegerschutzverbesserungsgesetz erwartet, das den Schutz vor falscher Beratung vor allem bei geschlossenen Fonds verbessern soll. Auch kleinere Änderungen des Erbrechts stehen an: Vor dem 01.07.1949 geborene nichteheliche Kinder sollen den ehelichen Kindern gleichgestellt werden und ein Erbrecht erhalten. Bereits in Kraft getreten ist das Gesetz zur Umsetzung steuerlicher EU-Vorgaben, durch das der „Wohn-Riester“ auch für die Finanzierung des Wohnsitzes im EU-Ausland verwendet werden kann. Energiepolitisch ist die Bundesregierung von der Einführung eines Modernisierungszwanges für Bestandsgebäude abgerückt – langfristig sollen finanzielle Anreize für eine Umsetzung sorgen. Die Märkte senden für 2011 positive Signale: Die niedrigen Hypothekenzinsen schaffen ein günstiges Investitionsklima und die Immobilie stellt weiterhin eine sichere, rentable Wertanlage dar.

## Umlage der Sanierungskosten auf Mieter

Eine Äußerung von Bundeskanzlerin Merkel sorgte jüngst für Irritation: Sie halte es für sinnvoll, wenn Vermieter künftig einen größeren Anteil der Kosten für eine energetische Sanierung an die Mieter weitergeben dürften. Diese Investition müsse sich nicht nur für Mieter, sondern auch für Vermieter auszahlen. Der Deutsche Mieterbund war der Ansicht, dass sich die Kosten niemals durch geringere Heizkosten ausgleichen. Haus & Grund stellte klar, dass es gar nicht so sehr auf die Modernisierungsumlage ankomme, als vielmehr auf eine praxistaugliche Regelung. Vermieter müssen nachweisen, wie viel Energie durch eine Maßnahme eingespart werde – was beim Austausch jahrzehntalter Fenster jedoch kaum möglich sei, da nicht feststellbar ist, wie viel Energie diese genau entweichen ließen.

## Haften Gemeinden für Schlaglöcher?

Bereits im vergangenen Winter wurden dem TÜV Rheinland zufolge 30 bis 40 Prozent der deutschen Straßen durch Frost schwer geschädigt. Inzwischen sind viele, aber nicht alle Winterschäden beseitigt – und viele Prozesse um beschädigte Autos geführt. Für die Haftung gilt grundsätzlich: Einerseits muss jeder Autofahrer seine Geschwindigkeit den Straßenverhältnissen anpassen. Andererseits muss die Gemeinde für sichere Straßen sorgen. Gerichtsurteile sind sehr stark vom Einzelfall abhängig. Allerdings stellen einige Gerichte gerade auf wichtigen innerstädtischen Straßen höhere Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde und fordern regelmäßige Kontrollen. Werden diese unterlassen, kann ein Autofahrer den Prozess gewinnen (LG Lübeck, Az. 10 O 287/99; LG Dresden, Az. 16 O 1091/00, LG Halle, Az. 7 O 470/97).

## Einkaufszentren stärker gefragt



Das PalaisQuartier in Frankfurt bietet mit MyZeil ein architektonisches Highlight und eines der größten Shopping-Center in Deutschland mit Wellness-Etagen, Gastro-Boulevard und einem modernen Büroturm.

Einzelhandelsimmobilien sind bei Investoren wie Immobilienfonds oder Versicherungen derzeit stark gefragt. Das Immobilienunternehmen CB Richard Ellis bezifferte das Transaktionsvolumen in ganz Deutschland in diesem Bereich in den ersten neun Monaten 2010 auf 12,3 Mrd. Euro, bei Jones Lang Lassalle ist von 13,1 Mrd. Euro die Rede. Beide stimmen darin überein, dass Einzelhandelsimmobilien derzeit etwa 50 Prozent des Investmentmarktes bestimmen. Büros seien nur mit etwa 30 Prozent vertreten. Nicht Zweifel am Bürosektor seien dafür verantwortlich, sondern die Tatsache, dass die Investoren bereits sehr „bürolastige“ Portfolios besäßen. Shopping-Center seien deshalb sehr attraktiv, weil sie im Zuge von Mieterwechseln permanent modernisiert und an neue Ladenkonzepte angepasst würden. Da der Einzelhandel derzeit von steigenden Umsätzen ausgehe, versprechen sich auch die Centerbetreiber höhere Mieten, die oft an den Ladenumsatz gekoppelt sind.

## Nur geringfügige Inflation

Die Inflation in Deutschland steigt nur wenig. Waren und Dienstleistungen sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im September 2010 gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,3 Prozent teurer geworden. Im August 2010 habe die Inflationsrate 1,5 Prozent betragen. Die Europäische Zentralbank EZB beurteilt das Inflationsrisiko als eher gering. Im Oktober 2010 beließ sie ihren Leitzins auf dem historischen Tiefstand von einem Prozent. Erst wenn man zu dem Ergebnis kommt, dass die Krise endgültig überwunden ist, wird der Leitzins wieder erhöht werden. Tagesgeld und Festgeld werden damit weiter nur niedrig verzinst, die Hypothekenzinsen bleiben günstig. Das sind gute Argumente, sich bei der Suche nach einer Geldanlage auf dem Immobiliensektor umzusehen.

## Deutsche sparen fleißig Wasser

Die Deutschen zeigen wenig Neigung zum Sparen, wenn es um Benzin oder Strom geht. Beim Wasser sieht es allerdings anders aus: Der Pro-Kopf-Verbrauch an Trinkwasser hat sich in Deutschland seit 1990 von 147 auf 122 Liter pro Tag verringert. Davon können sich die meisten anderen EU-Länder noch „eine Scheibe abschneiden“. Trotzdem: Die EU plant weitere Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser. Dies könnte über einen Kostenaufschlag geschehen oder auf technischem Wege – etwa durch die Verpflichtung, nur Duschköpfe mit Durchflussbegrenzer zu verwenden oder zu verkaufen.



Foto: Apokalyntosis | Flickr

## Keine Videoüberwachung beim Nachbarn

Immer wieder kollidieren ein verständliches Sicherheitsbedürfnis und das verfassungsrechtlich garantierte allgemeine Persönlichkeitsrecht. Das Amtsgericht Nürtingen musste sich mit einem Fall befassen, in dem ein Grundstückseigentümer an seiner Grenze eine Videokamera angebracht hatte, die den gemeinsamen Zugangsweg mehrerer Grundstücke beobachtete. Diverse Nachbarn nutzten diesen Weg ebenfalls – und waren nicht erbaut. Das Gericht entschied, dass die Kamera mangels Zustimmung der Nachbarn zu entfernen sei. Gefilmt werden dürfe allenfalls das eigene Grundstück (Az. 10 C 1850/08).

## GEZ: Auch Unverheiratete zahlen nur einmal

Für das Autoradio muss ein zusammenlebendes Paar ohne Trauschein nicht zusätzlich Rundfunkgebühr bezahlen, wenn beide das Auto eines der Partner benutzen. Es reicht aus, wenn ein Partner die für die gemeinsame Wohnung anfallende Gebühr bezahlt, das Autoradio ist ein gebührenfreies Zweitgerät. Das Bundesverwaltungsgericht entschied: Hier könnten die gleichen Grundsätze angewendet werden wie bei einem Ehepaar. Es komme auf die gemeinsame Nutzung der Geräte und nicht auf den Trauschein an (Urteil vom 29.4.2009, Az. 6 C 28.08).

### 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, Mia Grabener 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

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.

## Schönheitsreparatur heißt auch Teppichreinigung

Wer sich als Mieter vertraglich verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, muss auch den Teppichboden reinigen, hat der BGH entschieden. Die Definition der Schönheitsreparaturen gemäß § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV, der auch das Streichen der Fußböden vorsieht, sei nicht mehr zeitgemäß, da die damit gemeinten Holzdielen kaum noch existieren, so das Gericht. An dessen Stelle trete vielmehr die Reinigung des Teppichbodens. Gemeint ist damit die gründliche Reinigung der Oberfläche, nicht das Staubsaugen. Die Entscheidung erfolgte zwar im Rahmen eines Gewerbemietvertrages; es ist aber davon auszugehen, dass die Erweiterung der Pflichten im Rahmen der Schönheitsreparaturen auch im Wohnraummietrecht gelten wird (BGH, 08.10.2008, XII ZR 15/07).

## Gehobene Ausstattung bedeutet höhere Miete

Das Immobilienportal Immowelt.de hat 30.000 Anzeigen für Drei-Zimmer-Wohnungen ausgewertet, um herauszufinden, welche Auswirkungen die Ausstattung auf die Höhe der Miete hat. Ergebnis: Einbauküche und Fußbodenheizung erhöhen den Marktwert einer Wohnung besonders – die Einbauküche um durchschnittlich 17 Prozent, die Fußbodenheizung um elf Prozent. Will ein Mieter Parkettboden statt Laminat oder Linoleum unter seinen Füßen, muss er etwa fünf Prozent mehr hinlegen, ebensoviel für Balkon oder Loggia. Sind mehrere besondere Ausstattungsmerkmale vorhanden, summiert sich der Aufschlag.

## Gewerbemietvertrag: Übertragung auf Nachmieter

Gewerbemietverträge sind häufig langfristige Zeitmietverträge. Die Einschränkungen des Wohnraummietrechts gelten nicht. Wie verhält es sich aber, wenn der Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis heraus möchte? Neben der Untervermietung bis zum Vertragsende kann der Vertrag auch im Ganzen auf einen Nachmieter übertragen werden. Dazu kann ein dreiseitiger Vertrag unter Einbeziehung des Vermieters abgeschlossen werden – oder ein zweiseitiger zwischen altem und neuem Mieter, dem der Vermieter zustimmen muss. Diese Zustimmung ist an keine besondere Form gebunden – nicht einmal, wenn laut Mietvertrag Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen. Eine mündliche Gratulation zur erfolgreichen Nachmetersuche reicht aus (OLG Düsseldorf, Urteil vom 8.5.2007, Az. I-24 U 128/06).



Foto: Mueritz | Flickr

## Wohnungseigentum: Ansprüche verjähren nach drei Jahren



Foto: Dalbera | Flickr

Wer zu seinem Recht kommen will, muss Zeiten und Fristen einhalten. Noch immer hat es sich nicht überall herumgesprochen, dass sich das Verjährungsrecht deutlich verändert hat.

Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer im Rahmen seines Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Anspruch auf die erstmalige Herstellung eines baulich und technisch einwandfreien Zustandes. Das bezieht sich auch auf die Herstellung eines Ausbauzustandes, wie er sich aus dem Aufteilungsplan ergibt. Dieser Anspruch auf erstmalige planmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums unterliegt seit Inkrafttreten des neuen Verjährungsrechts am 1. Januar 2002 der dreijährigen Regelverjährung nach § 195 BGB (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12. März 2009, I-3 Wx 60/08). Damit gilt für Ansprüche dieser Art nicht mehr die früher nach § 195 BGB a.F. geltende Verjährungsfrist von 30 Jahren.

**TIPP:** Die Verjährungsfrist von drei Jahren gilt übrigens nach inzwischen herrschender Auffassung auch für die Geltendmachung von Beseitigungsansprüchen bei baulichen Veränderungen (OLG Hamm, 29.05.2007, 15 W 16/07).

## Schonfrist bei Mieterzahlungen

„Samstag ist kein Werktag“, entschied der Bundesgerichtshof (Az: VIII ZR 129/09). Diese zeitliche Einstufung war bei Mietzahlungen lange Zeit umstritten. Grundlage für die Entscheidung war, dass die Mieten heute üblicherweise per Überweisung getätigt werden. Weil bei Banken aber samstags nicht gearbeitet wird, ist nicht gewährleistet, dass die Transaktion dem Empfänger rechtzeitig erreicht. Die Karenzzeit von drei Werktagen muss dem Mieter aber ungeschmälert zur Verfügung stehen. Daher gilt nun: Fällt der erste Tag des Monats auf einen Freitag, so hat der Mieter mit dem Zahlungseingang beim Vermieter Zeit bis zum folgenden Dienstag.

## Mieter muss neues Messgerät dulden

§ 4 der Heizkostenverordnung schreibt vor, dass der Vermieter den anteiligen Verbrauch der Nutzer von Wärme und Warmwasser erfassen muss. Der Mieter hat es zu dulden, dass zu diesem Zweck Messgeräte in der Wohnung installiert werden. Der Bundesgerichtshof verurteilte kürzlich einen Mieter dazu, Handwerker in die Wohnung zu lassen, damit ein weiterer Heizkostenverteiler eingebaut und ein vorhandener zwecks Funkerfassung der Ablesedaten umprogrammiert werden konnte. Der neue Heizkostenverteiler sollte Daten messen, die bisher noch nicht erfasst worden waren. Mieter seien verpflichtet, alle Maßnahmen zur Installation eines geeigneten Gebrauchserfassungssystems zu dulden (Urteil vom 12.05.2010, Az. VIII ZR 170/09).

## Wer haftet für Schäden durch Silvesterraketen?



Foto: Arne List | Flickr

Ein Mann aus Baden-Württemberg hatte am Neujahrsabend eine Rakete abgeschossen und damit mehrere Gebäude in Brand gesetzt.

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte eine fehlgeleitete Silvesterrakete auf dem Nachbargrundstück einen ganzen Gebäudekomplex in Brand gesetzt – der Schaden betrug fast 420.000 Euro. Die Gebäudeversicherung des Eigentümers nahm den Nachbarn in Regress (BGH, 18.09.2009, V ZR 75/08).

In dem Prozess ging es um die Grundsatzfrage, ob in solchen Fällen der sogenannte nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch anwendbar ist. Das hätte auf die alljährlichen Silvesterfeuerwerke weitreichende Folgen gehabt, denn danach ist ein Nachbar auch dann zur Zahlung verpflichtet, wenn ihm keinerlei Verschulden vorzuwerfen ist. Der BGH entschied jedoch: Das Abschießen von Feuerwerksraketen am Silvestertag ist ein gesellschaftlicher Brauch, auf den diese Regelung nicht zutrifft. Der Verursacher eines Schadens haftet in diesem Fall nur bei grobem Verschulden.

## Thermografiefotos: Schwarze Schafe unterwegs

Thermografie- oder Wärmebildaufnahmen dienen dazu, festzustellen, an welchen Stellen eines Gebäudes zu viel Wärme entweicht. So kann festgestellt werden, in welchem Umfang eine verbesserte Wärmedämmung empfehlenswert ist. Der Berliner Verband Privater Bauherren (VPB) hat kürzlich darauf hingewiesen, dass es in diesem Bereich auch unseriöse Anbieter gibt. Wenn vier Wärmebildaufnahmen nur 100 Euro kosten, ist laut Verband Vorsicht angesagt. So niedrige Preise könnten seriöse Anbieter gar nicht verlangen. Bei diesen seien ca. 500 Euro fällig – inklusive schriftlichem Bericht. Wer zu wenig ausgibt, riskiert, technisch manipulierte Aufnahmen zu erhalten, die Wärmeverluste an Stellen zeigen, wo in Wahrheit keine sind. Denn der „Fachmann“ möchte möglicherweise auch gleich einen Auftrag für die Wärmesanierung des Hauses an Land ziehen.

## Fürs Alter umbauen mit staatlicher Förderung

99 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind laut Zeitschrift Finanztest nicht für Senioren geeignet. Wer als Mieter oder Eigentümer sein Heim altersgerecht gestalten will, kann auf staatliche Unterstützung zurückgreifen. Die KfW-Förderbank, Gemeinden und Bundesländer halten Förderprogramme bereit. Bei der KfW gibt es das Programm „Wohnraum modernisieren“, bei dem 100 Prozent der förderfähigen Kosten (höchstens 100.000 Euro pro Wohnung) durch ein zinsgünstiges Darlehen finanziert werden können. Viele Umbaumaßnahmen sind gar nicht teuer: Lose Teppiche als Stolperfallen sollten entfernt, mit Möbeln zugestellte Zimmer entrümpelt und an bestimmten Stellen Haltegriffe angebracht werden. Soll eine Wohnung barrierefrei sein, bieten sich die Entfernung von Türschwellen und der Einbau einer Dusche ohne Duschwanne an.

## US-Immobilienmarkt: Chinesen am Start

China expandiert in vielen Bereichen. Nach Pressemeldungen haben nun die Preiseinbrüche auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt chinesische Begehrlichkeiten geweckt. So soll die CIC (China Investment Corp.) Gespräche mit Fondsmanagern führen und den Ankauf von Büro- und Hotelimmobilien erwägen. Auch eine Beteiligung am US-Regierungsprogramm zum Aufkauf von auf privaten Immobilienkrediten basierenden faulen Wertpapieren sei im Gespräch. CIC gilt als einer der weltweit größten Staatsfonds und verfügte Ende 2008 über Vermögenswerte in Höhe von 300 Mrd. US-Dollar.

## Mehrfamilienhaus mit Wechselfassade

In Schleswig wird derzeit ein Neubau errichtet, der mit Hilfe eines ungewöhnlichen Fassadenkonzeptes 80 Prozent der Energie für Heizung und Klimaanlage einsparen soll – gegenüber einem Referenzgebäude nach dem Standard der Energieeinsparverordnung 2009. Erreicht werden soll dies durch eine Multifunktionswand. Diese besteht aus zwei Komponenten. Die erste enthält drei raumhohe Schiebewände: Glas, eine Dämmwand sowie wahlweise eine Wand mit Photovoltaik-Elementen oder Sonnenschutz. Je nach Witterung kann man das Haus per Knopfdruck gegen Winterkälte abschotten, die Sommersonne ausschließen oder diese zur Stromerzeugung nutzen. Dahinter sitzt innen die zweite Komponente: Eine sogenannte thermoaktive Wand, die mit Einrichtungen zur Lüftung oder Wärmerückgewinnung versehen werden kann. Auf dem Dach befinden sich Solarzellen.

## Google – Stand der Dinge

Google Street View startet in Deutschland Ende 2010. Die Hausfassaden von 20 deutschen Städten können dann im Internet bewundert werden – mit allen Konsequenzen. Banken können bei der Bewertung von Immobilien auf diese Daten zurückgreifen, auch das Finanzamt oder Einbrecher bei der Arbeitsplanung und Unternehmen, die hausbezogene Waren und Dienstleistungen verkaufen. Widersprechen konnte man bei Google bis zum 15.10.2010. Danach können einzelne Fotos auf Anfrage gelöscht werden. Ein besonderes Gesetz für den Dienst Street-View wollte der deutsche Gesetzgeber nicht schaffen. Modernere Datenschutzregelungen soll es allerdings in absehbarer Zeit geben. In Tschechien wurde Google übrigens wegen datenschutzrechtlicher Bedenken ein weiteres Abfotografieren von Gebäuden zunächst untersagt.



Foto: Screenshot www.google.de