

## Kündigungsfristen unverändert

Die von der Bundesregierung beabsichtigte Änderung der Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter ist offenbar vom Tisch. Der Verband Haus & Grund kritisiert das Ungleichgewicht der Fristen: Mieter können im Rahmen der dreimonatigen Kündigungsfrist bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zum Ablauf des übernächsten Monats ordentlich kündigen. Für Vermieter verlängert sich die Frist für die ordentliche Kündigung nach fünf und acht Jahren um je drei Monate. Sonderregeln gibt es nur für Vermieter, die mit ihrem Mieter in einem Zweifamilienhaus leben.

## EZB erhöht den Leitzins

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank stand lange Zeit auf dem historischen Tiefststand von einem Prozent. Nun hat die EZB ihn bereits zum zweiten Mal innerhalb des Jahres 2011 erhöht – zuletzt Anfang Juli auf 1,5 Prozent. Weitere Erhöhungen werden erwartet. Die Zentralbank bekämpft auf diese Weise die steigende Inflationsrate und nimmt nachteilige Folgen für die Krisenländer Griechenland und Portugal in Kauf. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag sieht das Wachstum durch die Zinserhöhung nicht beeinträchtigt.

## Grunderwerbsteuer: Weitere Erhöhungen in Sicht

In Zeiten leerer Landeskassen werden nach Brandenburg, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt und Thüringen auch das Saarland, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen den Grunderwerbsteuersatz anheben. Das Saarland plant die Erhöhung auf fünf Prozent bis 2013 in zwei Stufen. Rheinland-Pfalz erhöht zum 1. März 2012. Bereits ab 1. Oktober 2011 steigt der Grunderwerbsteuersatz in Baden-Württemberg und in Nordrhein-Westfalen ebenfalls auf fünf Prozent.

### Erhöhung der Grunderwerbsteuer

| Land                | Termin       | Erhöhung auf |
|---------------------|--------------|--------------|
| Saarland            | 01.01.2012   | 4,5 %        |
|                     | 01.01.2013   | 5,0 %        |
| Rheinland-Pfalz     | 01.03.2012   | 5,0 %        |
| Baden-Württemberg   | 01.10.2011   | 5,0 %        |
| Berlin              | Termin offen | 5,0 %        |
| Nordrhein-Westfalen | 01.10.2011   | 5,0 %        |

## Gute Konjunktur beflügelt Immobilienmarkt



Hohe Preisforderungen in den Metropolen veranlassen Immobilienkäufer und -anleger dazu, ihr Interesse verstärkt auf B-Standorte und Stadtrandlagen zu richten.

Die Kapriolen der Finanzmärkte wirken sich auf den Immobilienmarkt nur geringfügig aus – und Einflüsse aus dem Ausland sind in diesem Bereich kaum spürbar. Dagegen bewirkt der Konjunkturaufschwung in Deutschland, dass mehr investiert, mehr gebaut und mehr saniert wird, denn Immobilien gelten zu Recht als sicher. Der Angebotspreisindex IMX von ImmobilienScout24, welcher aus über zehn Millionen Immobilienangeboten ermittelt wird, zeigt: Die Angebotspreise sowohl für Bestands- als auch für Neubaumobilien sind im vergangenen Vierteljahr gestiegen. Allerdings scheint das Wachstum weniger in den Top-Standorten der Metropolen stattzufinden: Hier halten die Preise ihr Niveau. Vielmehr sind zunehmend B-Standorte und Stadtrandlagen gefragt. Die Käufer weichen offenbar auf günstigere Objekte am Stadtrand aus. Im Bundesdurchschnitt ist der Angebotspreis für Neubauwohnungen zwischen Juni 2010 und Juni 2011 um 5,8 Prozent gestiegen, für Bestandswohnungen um 2,9 Prozent. Bei neu gebauten Wohnhäusern stieg der Angebotspreis um 4,2 Prozent, bei Bestandshäusern um 2,2 Prozent.

## Mehr Neubautätigkeit gefordert

Der Immobilienverband ivd hat errechnet, dass 2011 in Deutschland 200.000 Wohnungen neu gebaut werden müssten, um den Bedarf zu decken. Dass dieses Ziel erreicht wird, gilt als unwahrscheinlich: Im letzten Jahr waren es nämlich nur 160.000. Warum sich die Investoren beim Neubau zurückhalten, ist schwer zu sagen – nach Ansicht von Experten sollen die hohen Baulandpreise schuld sein, die viele Gemeinden ausschreiben. Auch das Fehlen von Fördergeldern für den Neubau bei gleichzeitiger massiver Förderung von Altbausanierungen wird als Grund genannt. Die Folge der geringen Neubautätigkeit sind steigende Mieten – insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen.

## Genehmigung für Kleinwindanlagen

Kleinwindanlagen werden auf Privat- und Gewerbegrundstücken immer beliebter. Die Frage, ob dafür eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird derzeit je nach Bauamt unterschiedlich beantwortet. Das Verwaltungsgericht Osnabrück hat entschieden, dass in Niedersachsen für ein bis zu zehn Meter hohes Kleinwindrad eine Baugenehmigung erforderlich ist. Ob das in jedem Fall gilt, hängt von den jeweiligen Gegebenheiten ab, also von Lage, Größe und Schnitt der Grundstücke. Die Anlage, um die es im Streitfall ging, hatte einen Durchmesser von 1,60 Metern bei einer Höhe von zehn Metern. Sie stand nur fünf bis acht Meter von den Grundstücksgrenzen entfernt in einem reinem Wohngebiet an einem See, auf dem sogar Segelboote per Satzung als störend eingestuft und verboten waren. Der Eigentümer musste auf sein Windrad verzichten (VG Osnabrück, Urteil vom 20.05.2011, Az. 2 A 117/10).

## Wasserhähne abdichten hilft Kosten sparen

Oft wird über versteckte Stromfresser in Wohnungen berichtet. Vernachlässigt werden aber andere heimliche Quellen für hohe Nebenkosten im Wohnbereich: tropfende Spülkästen und Wasserhähne. Ein undichter Spülkasten kann zehn oder mehr Liter Wasser pro Tag verschwenden, auch undichte Wasserhähne treiben die Wasserrechnung in die Höhe. Wer feststellt, dass die Verschlüsse nicht mehr richtig dicht sind, sollte entweder seinen Vermieter oder – als Eigentümer – den Installateur benachrichtigen. Oft wird aber gar kein Fachmann gebraucht. Der Wasserzulauf am Spülkasten oder am Wasserhahn kann direkt an der Zulaufleitung des Spülkastens oder an einem Hahn unterhalb des Waschbeckens abgedreht werden. Mit wenigen Handgriffen lassen sich der Deckel oder die Wandabdeckung des Spülkastens entfernen. Häufig sind defekte Dichtungen, klemmende Schwimmer oder kaputte Zulaufventile die Ursachen für die Wasserverschwendung. Dann handelt es sich um eine Kleinreparatur, die per Mietvertrag bis zu einem bestimmten Betrag auf den Mieter abgewälzt werden darf. Die Höchstgrenze liegt bei 75 Euro im Einzelfall oder 100 bis 200 Euro pro Jahr (BGH, Az. VIII ZR 129/91).

## Großer Bedarf an seniorengerechten Wohnungen



Die meisten Menschen wünschen sich, auch im Alter in der eigenen Wohnung zu leben. Der Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe zufolge sind aber lediglich ein Prozent aller Wohnungen altersgerecht.

Mit der Kampagne „Gemeinsam für den Wohnungsbau“ fordern der Deutsche Mieterbund und die IG Bauern-Agrar-Umwelt gemeinsam mit Verbänden der Immobilienwirtschaft den Bau von erheblich mehr seniorengerechten Wohnungen. Nach den von der Kampagne in Auftrag gegebenen Berechnungen werde im Jahr 2020 die Gesamtzahl der Pflegefälle bei ca. 2,9 Millionen liegen. Gegenüber heute bedeute dies einen Anstieg um ca. 510.000 Pflegebedürftige. Von diesen meist älteren Menschen müssten ca. 245.000 in ein Pflegeheim, falls es bis dahin nicht genügend geeignete, barrierefreie Wohnungen gibt. Ein großer Teil dieser Personen könne jedoch ebenso gut zu Hause betreut werden. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) fördert mit seinem Programm „Altersgerecht Umbauen“ die alters- und alltagstaugliche Umgestaltung der Wohnung.

Foto: Rainer Sturm | Pixello.de

## Glasbausteine in Grenzwall



Foto: Segovax | Flickr.com

Die Grundstücksgrenze ist ein sensibler Bereich. Nachbarn dulden daher um des lieben Friedens willen oft Baumaßnahmen, die eigentlich nicht zulässig sind. So war es auch, als ein Hauseigentümer in der Grenzwall eines an die Grundstücksgrenze gebauten Gebäudes Glasbausteine einbaute. Als der Nachbar später direkt an diese Wall anbauen wollte, wehrte sich der Eigentümer der Glasbausteine, weil damit die zusätzliche Belichtung entfällt. Das OVG Lüneburg entschied: Bei der Erlaubnis, Glasbausteine in eine Grenzwall einzubauen, handelt es sich um ein Entgegenkommen. Dies begründet keinerlei Vertrauensschutz darauf, dass an der Grenzwall eine Baulücke bestehen bleibt (OVG Lüneburg, 24.01.2011, 1 ME 275/10).

## Was muss im Bauvertrag stehen?

Die korrekte Gestaltung des Bauvertrages schafft Sicherheit und klare Verhältnisse für beide Seiten. Genau beschrieben werden muss, was eigentlich Gegenstand des Vertrages ist. Aus der Bau- und Leistungsbeschreibung müssen der Leistungsumfang, Art und Qualität der Baustoffe und der Standard der Ausstattung hervorgehen. Nicht fehlen dürfen Angaben zu Baubeginn, Baudauer und Termin der Fertigstellung. Leistungen und Materialien sollten einzeln aufgeführt und ihre Preise jeweils genannt werden. Ein Zahlungsplan regelt die Zahlung der Abschläge je nach Baufortschritt.

## Wohn-Riester: 544.000 Verträge

544.000 Menschen waren Ende März 2011 im Besitz einer Wohn-Riester-Geldanlage. Im ersten Quartal 2011 wurden 53.000 Neuverträge abgeschlossen. Überwiegend handelt es sich bei den Riester-Anlegern um Bausparer. Dem Verband der privaten Bausparkassen zufolge liegt der Anteil der reinen Riester-Darlehen erst bei zehn Prozent. Dies werde sich jedoch ändern: Basis einer gesunden Finanzierung sei, zunächst vorzusparen. Später könne man dann von der Darlehensoption Gebrauch machen, über die die übrigen 90 Prozent der geförderten Verträge verfügen.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel  
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de

© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2011

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, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, empirica, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS, Ifo-Institut, BM-Umwelt, InterHyp

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.



## Verjährung: Beschädigung von WEG-Eigentum

Beschädigt ein Mieter beim Auszug das Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft, verjährt der Schadenersatzanspruch der Gemeinschaft innerhalb von drei Jahren. Der Bundesgerichtshof wies jetzt in einem Urteil darauf hin, dass die kurze, sechsmonatige Verjährungsfrist bei Schadenersatzansprüchen wegen Veränderungen oder Verschlechterungen an der Mietsache (§ 548 BGB) in einem solchen Fall nicht anwendbar ist. Im verhandelten Fall hatte ein Mieter beim Auszug aus einer Eigentumswohnung die Edelstahlpaneele im Aufzug beschädigt. Der Schaden betrug rund 6.700 Euro, die der Mieter nun zahlen musste (BGH 29.06.2011, Az. VIII ZR 349/10).

## Neues Urteil zur Eigenbedarfskündigung

Die Anforderungen an ein Kündigungsschreiben dürfen nicht übertrieben hochgeschraubt werden, hat der Bundesgerichtshof entschieden. Eine Münchner Studentin hatte der Zwischenmieterin ihrer Einzimmerwohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt, als sie selbst von einem Auslandssemester zurückkehrte. Die Mieterin wehrte sich mit dem Argument der ungenügenden Begründung. Beim Eigenbedarf reicht es aus, wenn die Person genannt wird, für die die Wohnung benötigt wird, und wenn das Interesse an der Wohnung dargelegt wird. Die Erklärung, dass die Eigentümerin die Wohnung selber brauche, um in München weiter zu studieren, weil ihr Kinderzimmer bei den Eltern jetzt anders genutzt werde, sei völlig ausreichend (BGH 06.07.2011, Az. VIII ZR 317/10).

## Notgeschäftsführung des Verwalters ist begrenzt

Ein Verwalter ist grundsätzlich berechtigt, über seine Befugnisse nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG hinaus Maßnahmen zu ergreifen, die notwendig sind, um einen unmittelbar drohenden Schaden abzuwehren (BGH, Urteil vom 18.2.2011, V ZR 197/10). Er ist allerdings nicht zu Arbeiten berechtigt oder verpflichtet, die der dauerhaften Beseitigung einer Schadensursache dienen, und hätte auch keinen Anspruch auf Ersatz der dadurch verursachten Kosten. Das Recht zur Notgeschäftsführung berechtigt den Verwalter zu solchen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die zur direkten Beseitigung einer Gefahrenlage erforderlich sind. Der Verwalter schützt damit das von ihm verwaltete Vermögen im Interesse der Wohnungseigentümer.

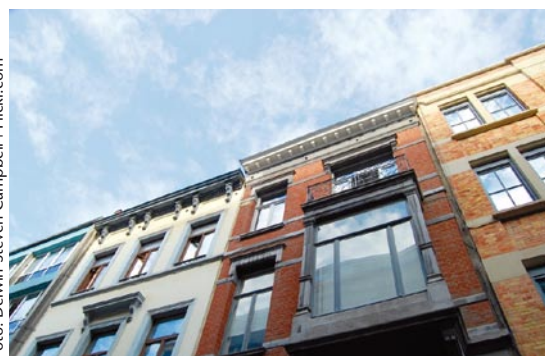


Foto: Delwin Steven Campbell | Flickr.com

## Bauen und Wohnen: Wohin geht die staatliche Förderung?

Der aktuelle Beschluss des Bundesrates für das Gesetz zur Energiewende hat ein Zeichen gesetzt. Vor dem Hintergrund des Atomausstiegs bekommt damit die staatliche Förderung eine ganz neue Bedeutung. Schließlich steckt das größte Energiepotenzial darin, Energie gar nicht erst zu verbrauchen. Für die Städtebauförderung sind 410 Millionen Euro für das Jahr 2012 vorgesehen. Alle bisherigen Maßnahmen sollen weitergeführt werden. Derzeit gibt es Förderungen für den Bau oder Kauf einer selbst genutzten Immobilie, die energetische Sanierung von Wohnungen und Häusern, den altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung sowie zinsgünstige und langfristige Darlehen der staatlichen Förderbank KfW. Weiterhin kommen Landesförderprogramme, Arbeitnehmer-sparzulage, Wohnungsbauprämie und Wohn-Riester den Bürgern zugute.



Foto: La Citta Vita | Flickr.com

Eigentümer von Häusern und Wohnungen können eine Vielzahl von Förderprogrammen nutzen, die dabei helfen, Energie zu sparen oder eine Immobilie den geänderten Anforderungen anzupassen.

## Kündigung bei unpünktlich gezahlter Miete

Zahlt ein Mieter trotz wiederholter Abmahnung des Vermieters weiterhin verspätet die Miete, stellt dies eine gravierende Pflichtverletzung des Mieters dar, die eine Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigt. Nach der aktuellen Entscheidung des BGH gilt dies auch dann, wenn dem Mieter nur Fahrlässigkeit zur Last fällt, weil er aufgrund eines vermeidbaren Irrtums davon ausgegangen war, dass er die Miete erst zur Monatsmitte zahlen müsse.

**Vertragstreue hat einen hohen Stellenwert.** Der BGH hat die Rechte des Vermieters bei fortlaufender unpünktlicher Zahlung durch den Mieter weiter gestärkt. Auch bei einer vorherigen Duldung der Verspätung seitens des Vermieters kann nach einer Abmahnung und weiterer unpünktlicher Zahlung eine Kündigung aus wichtigem Grund ausgesprochen werden (BGH, 01.06.2011, VIII ZR 91/10).

## Stromleitungen sind Gemeinschaftseigentum

Stromleitungen, die zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten führen, sind gemeinschaftliches Eigentum. Die Gemeinschaft stellt diese Leitungen zur Verfügung. Das gilt auch für Stromleitungen, die vom gemeinschaftlichen Zählerraum im Keller der Wohnungseigentumsanlage durch das Gebäude führen und nur eine einzelne Wohnungseinheit versorgen (LG München I, 8.11.2010, 1 S 10608/10). Davon zu unterscheiden sind die Leitungen, die in den Wänden einer Sondereigentumseinheit verlaufen, nachdem sie von den Hauptleitungen abgezweigt sind. Diese stehen im Sondereigentum.

## Schutz vor Herbststürmen

Im Herbst müssen deutsche Hauseigentümer sich auf Gewitter, Sturzregen und Sturm einstellen. Der Klimawandel verstärkt derartige Wetterphänomene. Im Jahr 2007 wurden die Berechnungsgrundlagen für die Windlasten bei Neubauten angepasst, an denen sich Planer orientieren müssen. Eigentümer sollten vorbeugen, indem sie ihr Haus rechtzeitig auf Schwachstellen kontrollieren: Sind Ziegel locker, ist die Fassade einschließlich Verblendungen solide, sind Anbauten gut befestigt? Der Eigentümer hat eine Verkehrssicherungspflicht – wenn etwas heruntergeweht wird und Verletzungen oder Schäden anrichtet, haftet er. Schwachpunkte sind häufig die Dächer von Carports, Gewächshäuser oder Sichtschutzzäune – bei Sturm können sich diese leicht selbstständig machen und auf dem Nachbargrundstück landen. Auch Bäume müssen auf Standfestigkeit überprüft werden. Regenrinnen und Fallrohre sollten ebenso wie Abflüsse in Kellereingängen gesäubert werden, Kellerfenster und Lichtschächte gegen eindringendes Wasser abgedichtet sein.

## Wildblumen oder englischer Rasen?



Fotos von li. nach re.: Müritz | Flickr.com, Markus Stark | Pixelio.de, Sindre Wimberger | Flickr.com

Zum Glück sind die Menschen verschieden – genauso wie ihre Vorlieben. Manch einer mag es lieber natürlich, andere ziehen eine akkurate Gartengestaltung vor.

Die Ansichten darüber, was ein gepflegter Garten ist, gehen oft weit auseinander. Vermieter können die Gartenpflege dem Mieter per Mietvertrag übertragen, haben jedoch kein Weisungsrecht über die genaue Ausführung der Arbeiten oder die Gartengestaltung. Will der Mieter eine Pergola aufstellen oder einen Gartenteich anlegen, steht dem nichts entgegen. Größere Bäume darf der Mieter aber nicht fällen. Damit verstößt er in den meisten Gemeinden sogar gegen eine Baumschutzsatzung, was zu einer Bußgeldpflicht des Vermieters führen kann. Nicht hinnehmen muss der Vermieter, wenn der Garten verwahrlost. Doch darüber, was eine Verwahrlosung ist, lässt sich streiten. Verwandelt sich ein englischer Rasen in eine Wildblumenwiese, besteht kein Anspruch des Vermieters darauf, eine Gartenbaufirma auf Kosten des Mieters mit der „Reparatur“ des Rasens zu beauftragen (LG Köln, Az. 1 S 119/09).

## Haus im Glücksspiel zu gewinnen?

Ein Hauseigentümer wollte seine Doppelhaushälfte im Internet verlosen. Er hatte vorher versucht, die Genehmigung für ein öffentliches Glücksspiel zu erhalten. Doch das erwies sich als schwierig. Daher änderte er die Teilnahmebedingungen und führte mehrere Quizrunden durch. Die Teilnahmegebühr lag bei 19 Euro. Er ging davon aus, ein erlaubnisfreies Geschicklichkeitsspiel anzubieten und nahm über 400.000 Euro ein. Nach der behördlichen Untersagung beendete er das Gewinnspiel, zahlte aber die Teilnahmegebühren nur zu einem verschwindend geringen Teil zurück. In zweiter Instanz bestätigte der BGH den Schuldspruch wegen Betruges. Nach dem Glücksspielstaatsvertrag besteht in Deutschland ein generelles Verbot von Glücksspielen im Internet. Hausverlosungen im Internet sind daher verboten. Wer eine Hausverlosung veranstaltet, macht sich strafbar und schließt zudem auch keinen rechtsgültigen Vertrag mit den Teilnehmern ab (BGH, 15.03.2011, 1 StR 529/10).

## Fehlalarm: Nachbar haftet nicht für aufgebrochene Tür

Wer in der Annahme, sein Wohnungsnachbar befinde sich in Gefahr, die Feuerwehr ruft, muss nicht für Schäden aufkommen, die diese beim Einsatz verursacht. Dies entschied das Landgericht Berlin (Az. 49 S 106/10). Eine Frau hatte absprachegemäß nach Rückkehr von einer Reha ihre Nachbarin angerufen. Beim ersten Anruf hatte sie ein Stöhnen gehört, beim zweiten das Freizeichen. Daraufhin rief sie die Feuerwehr, die die Wohnungstür aufbrach und eine leere Wohnung vorfand. Das Gericht entschied, dass es Sache der Feuerwehr sei, vor Ort über die notwendigen Maßnahmen zu entscheiden. Solange es sich nicht um einen mutwilligen Fehlalarm handele, könne von der Anruferin kein Schadenersatz für die aufgebrochene Tür verlangt werden.

## Im Trend: Urlaub in Deutschland

Aus den Ergebnissen der Umfrage zum ADAC-Reisemonitor 2011 geht hervor, dass Urlaub in Deutschland weiter im Trend liegt. 34,9 Prozent der Befragten gaben an, in Deutschland Urlaub machen zu wollen. Deutschland hat damit seinen Spitzenplatz in der Urlaubergunst erfolgreich verteidigt. Nach Italien zieht es 10,4 Prozent, nach Spanien 9,7 Prozent. Reiseziele, die mit dem Auto erreichbar sind, werden durchaus bevorzugt. Aber 36,1 Prozent planen eine Flugreise, im vergangenen Jahr waren es 35 Prozent. Viele Urlauber zieht es in die Ferne: So wollen 14 Prozent außerhalb Europas Urlaub machen, vorzugsweise in den USA. Befragt wurden 4.000 ADAC-Mitglieder.

## Lichtaktivhaus setzt Maßstäbe

In Hamburg-Wilhelmsburg ist das sogenannte Lichtaktivhaus errichtet worden, das von einem dänischen Unternehmen und der Uni Darmstadt entwickelt wurde, um zu zeigen, wie modernes Wohnen um 2020 aussehen könnte.

Grundlage war ein 50er-Jahre-Haus, das aufwändig umgebaut wurde. Große Dachfenster lassen viel Sonne herein, auf einem Anbau sind Solarthermie-Elemente für Heizung und Warmwasser angebracht. Fotovoltaik-Flächen erzeugen Strom. Mit der Solarthermie-Anlage ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe gekoppelt. Ab September 2011 soll eine Familie das Gebäude mietfrei bewohnen – als „Testbewohner“. Ein Jahr lang werden dann Messwerte gesammelt und geprüft, ob das Konzept praxistauglich ist. Dann wird das Haus verkauft – der Preis steht noch nicht fest.



Grafik: VELUX Deutschland GmbH