



Liebe Leserinnen und Leser,

Sedigent et, te velisti umquia voluptae et latetur sintium recuptatem. Atis verem quis seque et aut es ium eumqui iunt parchiciet volere perum volere nonsequ atusam nos et esedist iisimo earioribus sunt.

Et eum non nectur, seque pernam rerum fuga. Bisim quat omniti que nonsene stiores unto cum nus eum quam nam sequi ut di volorovit faceseq uatquis eum incipid ebitiae es mo et que nobis atiuntentur moluptior aut eture, comni ad et enihil magnis vendam, et quos aliquas qui nossit voluptam, omnitati aliqua dita et etureptaturi con cuptat alitatur, sectus ut unt officab ipsum volo voluptatem fugiae verferias minvel ex earciet ex eos as mod quo quas cuptame ntfincio. De nis volum ditionserum sinus aut landigenis eum eum inusdae con renimusant, commolo iroidv quae.

Ibus, commolorerem qui te et ut explit alitatas sit as aceribus doluptas prae etur rae nis verum dolorem laborument que ven.

AbacO Immobilien Hannover
Carsten Bucksch
Mittelstraße 18 | 31275 Lehrte

Tel.: 05132 • 86 12 250
Fax.: 05132 • 86 12 259

zentrale@abaco-hannover.de
www.abaco-hannover.de



Hochkonjunktur befeuert den Immobilienmarkt

So gut wie derzeit ging es der deutschen Wirtschaft lange nicht. Einziger Wermutstropfen: Ein Ende der steigenden Immobilienpreise und Mieten ist nicht in Sicht.



„Deutschland verzeichnet seit vier Jahren positive Wachstumsraten, eine auf Rekordhöhe liegende Beschäftigung und die niedrigste Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung“, sagt Dr. Jens Weidmann, Präsident der Deutschen Bundesbank. Das Bauhauptgewerbe erwartet für die Branche ein Wachstum nahezu auf Vorjahresniveau mit einem Umsatzplus um vier Prozent auf gut 117 Mrd. Euro. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung geht davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in

diesem Jahr um 2,2 Prozent wachsen wird. Die Hans-Böckler-Stiftung hält einen wirtschaftlichen Einbruch für praktisch ausgeschlossen. Auch die Immobilienunternehmen bewerten ihre aktuelle Lage im vierten Quartal 2017 weiterhin als sehr gut. 61 Prozent der 600 befragten Unternehmen glauben an eine Wertsteigerung ihrer Immobilien in den nächsten zwölf Monaten. Dass es zu einem Wertverlust kommt, glaubt hingegen niemand.

Neues Bauvertragsrecht

Seit Januar 2018 ist das neue Bauvertragsrecht erstmals im BGB geregelt. Die Reform sieht für Bauherren eine präzise Baubeschreibung vor. Darin sollen zukünftig Angaben zu Art und Umfang der angebotenen Leistungen, Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Gebäudedaten und Grundrisse ebenso detailliert zu finden sein wie Angaben zum Energie- und Schallschutzstandard. Die Ge-

samtkosten für den Bau lassen sich auf dieser Grundlage künftig besser abschätzen. Außerdem ändert sich die kaufrechtliche Mängelhaftung, und es gibt eine Obergrenze für Abschlagszahlungen. Baufirmen müssen ihren Kunden ein Widerrufsrecht einräumen und sie vor Vertragsschluss darüber belehren. Im Streitfall sollen Baukammern an den Landgerichten bei der Klärung helfen.

Deutsche haben kaum noch Lust zum Energiesparen

In Deutschland wird derzeit viel um- und ausgebaut. Doch bei Bauherren hat sich Müdigkeit bei Umbauten zur Verbesserung der Energieeffizienz breit gemacht.



Die EU-Kommission, der Europäische Rat und das Europaparlament einigten sich Ende vergangenen Jahres über neue Regeln zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. Das Maßnahmenpaket sieht die Steigerung der Energieeffizienz und die Beschleunigung der Sanierungsraten vor. Dessen ungeachtet wird Deutschland angesichts weiterhin sinkender Sanierungszahlen seine Klimaziele voraussichtlich verfehlen, falls nicht bald ein Umdenken einsetzt. Der Anteil energetischer Moderni-

sierungen an den gesamten Bauleistungen im Bestand ist rückläufig. Dabei ist es technisch problemlos möglich, Neubauten und Sanierungen zu realisieren, die einen minimalen Energiebedarf aufweisen. Wann, für wen und in welchem Ausmaß der gewählte Baustandard wirtschaftlich ist, wird in Fachwelt und Politik kontrovers diskutiert. Das BINE-Themenheft „Wirtschaftlichkeit energieoptimierter Gebäude“ (III/2017) stellt Betrachtungsweisen und Berechnungsmethoden vor.

Immobilienpreise steigen um 17 Prozent

Käufer und Bauherren zahlen heute mehr Geld für Wohnimmobilien. Die Dynamik der Preissteigerung schwankt, beispielsweise in Hamburg von plus ein Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2,81 Prozent für Wohnungen. Die größte Preissteigerung im Vergleich zu Ende 2016 verzeichnen Berliner Wohnungen mit 17,31 Prozent. Immobilien als Geldanlage galten noch vor einigen Jahren wegen der hohen Kaufnebenkosten als wenig sinnvoll. Das hat sich gründlich geändert. Im Vergleich mit anderen Anlagen profitieren sie derzeit von der hohen Wertsteigerung, die sie zum Teil selbst verursachen. Aktienanleger können sich im zweiten Jahr in Folge ebenfalls über zweistellige Renditen freuen. Deutsche Standardaktien erzielten im Jahr 2017 einen Wertzuwachs von im Schnitt etwa elf Prozent. Mit extrem niedrigen Zinsen mussten sich dagegen Sparer begnügen. Wer auf Bundesanleihen setzte, musste sogar mit Verlusten rechnen.

Reform der Grundsteuer überfällig

Das Bundesverfassungsgericht prüft derzeit die Berechnungsgrundlage der Kommunen für die Grundsteuer. Nach Ansicht des Bundesfinanzhofes ist das geltende Recht nicht mit der Verfassung vereinbar, weil die Praxis der Einheitswertbesteuerung von den heutigen Werten abweichend auf Zahlen aus dem Jahr 1964, im Osten sogar aus 1935 basiert. Es geht um rund 35 Millionen Grundstücke und Immobilien. Betroffen von einer Neuregelung wären sowohl Mieter als auch Eigentümer, weil die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt wird. Eigentümer und Immobilienverbände favorisieren ein neues Modell, dass sich an der Größe des Grundstückes und dessen Nutzung orientiert. Sie plädieren für eine aufkommensneutrale Lösung, weil ansonsten die ohnehin schon sehr hohen Wohnkosten weiter steigen würden. Ein Durchschnittshaushalt zahlt derzeit rund 16,50 Euro pro Monat an Grundsteuern.

Immobilien bleiben trotz hoher Preise erschwinglich

Die Preise für Immobilien sind in den vergangenen Jahren weiter gestiegen. Dennoch ist Wohneigentum in vielen Städten und Regionen in Deutschland erschwinglich. Mit einem aktuellen Indexwert von 123 (4. Quartal 2017, Vorjahr 134) bleibt der vom Immobilienverband IVD erstellte Erschwinglichkeitsindex auf einem hohen Niveau. Ein hoher Wert zeigt eine gute, ein niedriger Wert eine schlechte Erschwinglichkeit an. Der Index führt die Faktoren Immobilienpreise, Löhne und Gehälter sowie das Zinsniveau zusammen und gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben.



Wann ist Hausmusik erlaubt?

Die Geschmäcker sind bekanntlich verschieden. Das gilt auch für Musik, besonders, wenn zu Hause Instrumente gespielt und neue Stücke geübt werden. Wer nicht unnötig Ärger anzetteln will, sollte wissen, dass Singen oder Musizieren in Zimmerlautstärke grundsätzlich erlaubt ist. Hausmusik kann auch nicht per Mietvertrag verboten werden. Laut Bundesgerichtshof stört Hausmusik nicht mehr als Fernsehen (BGH, Az. V ZB 11/98). Einige Mietverträge geben Ruhezeiten vor, andernfalls sollten Mieter sich an die üblichen Ruhezeiten von 12 bis 15 Uhr und nachts von 22 bis 7 Uhr halten. Ein bis drei Stunden Üben pro Tag halten die meisten Gerichte – je nach Lautstärke des Instruments – für angemessen.



Kurz notiert

Mieter müssen rechnen können

In einem Mietvertrag war eine Indexmiete vereinbart. Nach sieben Jahren sprach der Vermieter eine Mieterhöhung aus und begründete diese mit dem gestiegenen Verbraucherpreisindex. Der war seit Vertragsschluss von 94,2 auf 106,1 Punkte gestiegen. Die bisherige Miete sollte abgerundet um 85 Euro auf 775 Euro steigen. Der Mieter zahlte die Erhöhungsbeiträge nicht, weil er die Mieterhöhung für unzureichend begründet hielt. Als er ein gutes Jahr später auszog, verrechnete der Vermieter die ausstehenden Beträge mit der Kautionszahlung. Der Mieter klagte auf Auszahlung der Kautionszahlung bis zum Bundesgerichtshof. Dieser entschied: Dem Mieter hätten alle notwendigen Angaben zur Nachprüfung zur Verfügung gestanden. Der Vermieter müsse ihm einfache Rechenschritte nicht vorrechnen.

Mietpreisbremse: Ein Fall für das Verfassungsgericht

Die umstrittene Mietpreisbremse wird jetzt zu einem Fall für das Bundesverfassungsgericht. Bereits im Herbst 2017 hatte das Berliner Landgericht Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes angemeldet. Inzwischen gibt es einen neuen Fall (Az. 67 S 218/17), den die Kammer von den Karlsruher Richtern überprüfen lassen will. Das Landgericht argumentiert, dass die Mietpreisbremse zu einer Ungleichbehandlung von Vermietern führt, was nicht mit dem Gleichbehandlungsgebot der Verfassung vereinbar ist. Zusätzlich führt das Gericht auch das Bestimmtheitsgebot des Grundgesetzes an. Die Anwendung der Mietpreisbremse sei nicht allein von einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, sondern auch von der politischen Willensbildung des jeweiligen Bundeslandes.

Innenabdichtung nur, wenn es außen nicht möglich ist

Wer ein älteres Einfamilienhaus bewohnt, macht sich irgendwann Gedanken über die energetische Sanierung, Maßnahmen für barrierefreies Wohnen, die technische Ausstattung oder die Verbesserung des Wohnkomforts. Bei einer Sanierung ist es nicht immer möglich, Mauerwerk freizulegen und von außen abzudichten. Eine Innenabdichtung sollte aber grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn die Außenabdichtung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist. Noch mehr gute Tipps gibt es unter www.test.de/bauherren.

Gewerbemietrecht: Sittenwidriger Mietvertrag

Mieter mit Verbrauchereigenschaft haben vor Gericht eine andere Stellung als gewerbliche Mieter. Letztere gelten als geschäftsgewandte Kaufleute und befinden sich nicht grundsätzlich in einer wirtschaftlich schwächeren, rechtsunkundigeren Lage als der Vertragspartner. In einem Streit vor dem Landgericht Regensburg warf ein Mieter seinem Vermieter die Sittenwidrigkeit eines Geschäftes vor. Er wollte damit die

Nichtigkeit eines Mietvertrages erreichen, in dem ein Mietzins vereinbart war, der um 125 Prozent über dem marktüblichen Wert lag. Bei gewerblichen Pacht- und Mietverträgen führt ein grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung aber nicht automatisch dazu, eine verwerfliche Gesinnung und damit ein sittenwidriges Geschäft zu vermuten, entschied das Gericht (LG Regensburg, 24.05.2017, Az. 1 HK O 1790/16).

Wo wir wohnen wollen

Auf die Frage, wo Sie am liebsten wohnen würden, antworten 45 Prozent, dass sie eine Landgemeinde bevorzugen, 33 Prozent würden am liebsten in einer Mittel- oder Kleinstadt und 21 Prozent in einer Großstadt leben.



In Deutschland ist – wie fast überall auf der Welt – seit rund 15 Jahren ein starker Trend zum Wohnen in der Stadt zu beobachten. Die hohen Wohnkosten in den deutschen Metropolen haben jedoch dazu geführt, dass sich viele Wohnungssuchende vermehrt in Stadtrandgebieten oder auf dem Land nach einer neuen Bleibe umsehen. Auch in diesen Gebieten entscheidet die Infrastruktur darüber, welchen Wohnorten der Vorzug gegeben wird.

Dabei zählen besonders die Anbindung an die nächsten Versorgungszentren sowie die Nähe zu Läden, Ärzten und Schulen. Mit Ausnahme der 18- bis 29-Jährigen zieht es die meisten Deutschen in eine Landgemeinde. Von den 30- bis 44-Jährigen und den 45- bis 59-Jährigen wollen über 50 Prozent am liebsten in einer Landgemeinde wohnen, während es in diesen beiden Altersgruppen nur 18 bzw. 12 Prozent in die Großstadt zieht.

Dachausbau: Gemeinschaftseigentum bleibt Gemeinschaftseigentum

Wer als Miteigentümer an einem Gebäude teil Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten ausführen lässt, erlangt dadurch keine besonderen Rechte. Ist ein Dachboden als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen, so bleibt diese auch nach einem Umbau erhalten. Im konkreten Fall hatte ein Wohnungseigentümer den Spitzboden über seinem Sondereigentum zu einem Vollgeschoss ausgebaut. Anschließend konnte er die Miteigentümer nicht dazu be-

wegen, ihm das Gemeinschaftseigentum als Sondereigentum zu überschreiben. Es blieb bei der ursprünglichen Zuordnung. Die Neuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum kann nur durch eine Änderung der Teilungserklärung erreicht werden. Der Eigentümer kann jedoch einen Anspruch auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts haben, entschied das Oberlandesgericht Frankfurt (08.03.2016, Az. 6 U 23/15).

Deutschland fehlt Wohnraum

Allerorten wird gebaut – doch es reicht noch lange nicht. Hohe Steuern, das unflexible Baurecht und zu wenig Bauland in den Städten behindern den Wohnungsbau.

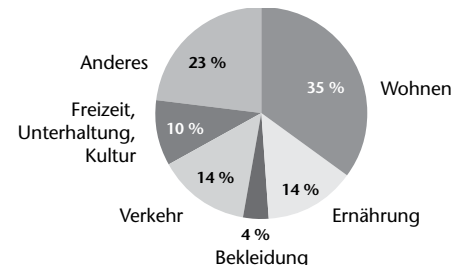
Die neue Regierung wird nicht darum herum kommen, politischen Maßnahmen im Themenfeld Wohnen eine höhere Priorität als bisher einzuräumen. „Ziel muss es sein, für mehr Angebot zu sorgen und Bürokratie abzubauen. Es kann nicht sein, dass in Deutschland die Hürden für ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung so hoch sind, dass viele daran scheitern“, erklärt Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG. Das Deutsche Institut für Urbanistik und der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung haben eine „Roadmap Bodenpo-

litik“ veröffentlicht, die einen sozial verantwortungsvollen Umgang mit dem knappen Gut Boden anmahnt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln weist darauf hin, dass angesichts von bis zu einer Million fehlender Wohneinheiten in Deutschland neue Ansätze zur Förderung des Wohnungsbaus gefunden werden müssen. Ein zentraler Kritikpunkt ist die in den vergangenen Jahren stark gestiegene Grunderwerbsteuer, die Neubauten verhindere. Das Institut schlägt eine Neuordnung der Steuer mit Freibeträgen oder einer Staffelung nach Kaufpreishöhe vor.



So viel kostet das Wohnen

Die privaten Haushalte in Deutschland gaben im Jahr 2016 knapp 54 Prozent ihrer Konsumausgaben für Wohnen, Ernährung und Bekleidung aus. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das durchschnittlich 1.327 Euro im Monat. Allein für den Bereich Wohnen gaben die Haushalte rund 35 Prozent oder 877 Euro im Monat aus. Rund 14 Prozent oder 342 Euro betragen die Ausgaben für Ernährung.



Zutrittsrecht verloren

Zieht ein Ehepartner nach der Trennung aus dem gemeinsamen Haus aus, das in hälftigem Miteigentum steht, so geht sein unbeschränktes Zutrittsrecht verloren. Er darf das Haus nur betreten, wenn dafür ein besonderer Grund vorliegt. In einem konkreten Fall stellte das Oberlandesgericht Bremen (OLG Bremen, 22.08.2017, Az. 5 WF 62/17) fest, dass es durch die Trennung zu einer Neuregelung der Nutzung gekommen war. Der Wunsch nach Besichtigung durch einen Makler mit dem Ziel des freihändigen Verkaufs ist kein besonderer Grund, entschied das Gericht, insbesondere, wenn der Partner den Verkauf ablehnt und die Teilungsversteigerung anstrebt. In Trennung lebende Paare sollten sich möglichst früh Gedanken über die Teilung oder den Verkauf der gemeinsamen Immobilie machen, um eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.



Leibrente

Wohnrecht und Zusatzrente

Sicherheit ein Leben lang – Wohnen in den eigenen vier Wänden und eine monatliche Zusatzrente erhalten.

- mietfreies Wohnen im Zuhause
- notariell beurkundet
- lebenslanges Modell

Wir beraten Sie gerne.

Rufen Sie uns an: 05132 • 86 12 250



Pflegeimmobilien

Die sichere Kapitalanlage

- garantierte Mietrendite
- geprüfter Betreiber
- mind. 20 Jahre Mietvertrag
- keinen Mieterkontakt
- Vorbelegungsrecht im Pflegefall
- auch als private Altersvorsorge

Wir beraten Sie gerne.

Rufen Sie uns an: 05132 • 86 12 250

GUTSCHEIN

für eine kostenlose

Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie

Mit der Marktwertschätzung erhalten Sie von uns eine Orientierung hinsichtlich des möglichen Verkaufswertes Ihrer Immobilie. Dabei berücksichtigen wir die Lage, die Ausstattung und die Größe Ihrer Immobilie und nutzen unsere Verkaufserfahrungen aus Ihrer Region.

Rufen Sie uns an: 05132 • 86 12 250

Impressum

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerband GmbH, Mittelstraße 18, 31275 Lehrte, Email: zentrale@div-immobilien.de

Quelle Text/Bild: Grabener Verlag GmbH, Stressemannplatz 4, 24103 Kiel; pixabay.com

Layout/Satz: PLUSPUNKT Werbeagentur Lübeck

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Wir sind Partner von:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerband
Dem deutschlandweiten Netzwerk von Immobilienprofis.
www.div-immobilien.de

