

Liebe Leserinnen und Leser,

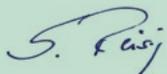
in einer der vorangegangenen Ausgaben hatte ich mich Ihnen bereits als Geschäftsstellenleiter für den Bereich Berlin/Dresden vorgestellt. Seitdem ist einiges vom Gesetzgeber mit Auswirkung auf den Immobilienbereich sowie auch im Geschäftsbereich der VEGIS Immobilien geschehen. Hinsichtlich der Gesetzgebung möchte ich hier nur auf einige Punkte kurz eingehen, wie z. B. die Rauchwarnmelderpflicht, die in den meisten Bundesländern als Regelung auch für die Bestandsbauten in die Bauordnungen aufgenommen wurde. Weitere Änderungen wurden z. B. bei der Vermietung von Wohnraum vorgenommen. Hier wurden zum einen die sogenannte Mietpreisbremse und zum anderen das Bestellerprinzip eingeführt. Durch die Mietpreisbremse müssen nun die Vermieter bei der Neuvermietung ihrer Bestandswohnung berücksichtigen, dass die neue Miete max. 10 Prozent über dem Mietspiegelwert – bzw. sollte der zuvor erzielte Mietwert höher sein, dann kann dieser angesetzt werden – genommen werden darf. Durch das Bestellerprinzip schreibt der Gesetzgeber vor, dass der beauftragte Makler für die Neuvermietung vom Auftraggeber (Besteller) und somit in den überwiegenden Fällen vom Vermieter bezahlt werden muss. Diese Kosten konnten in der Vergangenheit auch auf den Neumieter übertragen werden, was nunmehr nicht mehr möglich ist.

Diese und noch andere Änderungen in den unterschiedlichsten Bereichen der Immobilienwirtschaft wurden und werden entweder durch den Gesetzgeber oder aber auch durch die Rechtsprechung vorgenommen.

Durch regelmäßige Weiterbildung unserer Mitarbeiter werden wir den sich stetig ändernden Anforderungen gerecht und stellen uns gern den neuen Herausforderungen. Dies wird auch sehr positiv von unseren Kunden, aber auch von Dritten wahrgenommen.

Die VEGIS UNTERNEHMENSGRUPPE wird sich auch weiterhin mit ihren Mitarbeitern den immer neuen Herausforderungen stellen und ihren Kunden ein verlässlicher Partner sein.

In diesem Sinne verbleibe ich mit besten Grüßen,



Ihr Sven Reisig



Gesetzentwurf zur Zulassungsregelung für Immobilienverwalter und Makler liegt vor

Zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie einen Referentenentwurf vorgelegt.

Seit Jahren tritt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) dafür ein, die Tätigkeit als Immobilienverwalter von einer Erlaubnis abhängig zu machen, und auch in den Koalitionsvertrag hat das Thema Eingang gefunden – nun liegt ein erster Referentenentwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter sowie Immobilienmakler vor. Demnach sollen für WEG-Verwalter eine Zulassungspflicht sowie weitere Voraussetzungen eingeführt werden. Für Immobilienmakler, die bereits einer Zulassungspflicht unterliegen, sollen die Hürden künftig angehoben werden.

WEG-Verwalter müssen Sachkunde und Versicherungsschutz vorweisen

Für Wohnungseigentumsverwalter soll erstmals eine Erlaubnispflicht in § 34 c der Gewerbeordnung eingeführt werden – bislang müssen sie die Aufnahme ihrer Tätigkeit lediglich anzeigen. WEG-Verwalter sollen künftig

einen Sachkundenachweis sowie Nachweise über ihre Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung vorlegen müssen, bevor sie eine Gewerbeerlaubnis erhalten.

Die erforderliche Sachkunde sollen Verwalter durch eine vor der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgelegte Prüfung nachweisen. Details sollen in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt werden.

Schärfere Regeln für Immobilienmakler

Anders als Immobilienverwalter dürfen Immobilienmakler schon jetzt nur mit behördlicher Erlaubnis tätig werden. Die Voraussetzungen für die Erlaubnis sollen nun verschärft werden: Mit der Änderung des § 34 c der Gewerbeordnung sollen für Immobilienmakler ein Sachkundenachweis und ein Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Voraussetzungen für die Erteilung der gewerblichen Erlaubnis eingeführt werden.

Verbände fordern Nachbesserung

Der DDIV begrüßt den Gesetzentwurf grundsätzlich, sieht aber noch

Nachbesserungsbedarf. In den kommenden Anhörungen und im parlamentarischen Verfahren werde es darum gehen, für die Erweiterung der Versicherungspflicht einzutreten. Zwar sei die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ein zentraler Bestandteil zur Absicherung der Haupt- und Nebenrisiken des Verwalteralltags, der DDIV plädiert aber dafür, die Versicherungspflicht auf die Deckung gegen Personen- und Sachschäden auszuweiten und den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung vorzunehmen. Zugleich fehle im Entwurf eine Erlaubnispflicht für Mietverwalter. Diese seien ebenfalls treuhänderisch tätig und trügen dieselbe wirtschaftlich hohe Verantwortung wie WEG-Verwalter.

Aus Verbraucherschutzgründen sollten sie daher die gleichen Qualifikationsnachweise erbringen müssen, so der Verband. Zudem spricht sich der DDIV dafür aus, eine Weiterbildungspflicht einzuführen. Ähnlich hat sich der Immobilienverband IVD geäußert.

Auch er begrüßt den Entwurf, sieht aber noch eine Reihe von Defiziten, die behoben werden müssten.

Stromkunden sind bereit, für Ökostrom von Stadtwerken und Genossenschaften mehr zu zahlen

Die Zahlungsbereitschaft von Kunden ist von der Unternehmensform abhängig. Zu diesem Ergebnis kommt eine wissenschaftliche Untersuchung der Humboldt-Universität zu Berlin und weiterer Institute zusammen mit forsa.omninet. Die Befragung von mehr als 2.000 Verbrauchern und Verbraucherinnen hat ergeben, dass die Befragten für Ökostrom über vier Cent mehr an Stadtwerke und 2,7 Cent pro Kilowattstunde mehr an Genossenschaften zahlen würden als an Privatunternehmen. Nach der Reaktorkatastrophe in Fukushima im Jahr 2011 wechselten viele Endverbraucher zu einem Ökostromanbieter, können jedoch die verschiedenen Arten von Ökostrom bis heute nur schwer beurteilen. Die Glaubwürdigkeit des Anbieters ist daher ein wichtiges Auswahlkriterium.

Energetische Sanierungen bei Wohngebäuden rückläufig



Die energetische Sanierung ist ein Mammutprojekt der Immobilienwirtschaft. Doch die Ökobilanz allein motiviert Immobilieneigentümer kaum – denn am Ende muss die Rechnung auch aufgehen.

Über 170 Milliarden Euro sind 2014 in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Deutschland geflossen. Mehr als zwei Drittel aller im Baubereich investierten Mittel wurden für Bestandsmaßnahmen aufgewandt. Allerdings sind die Investitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden zwischen 2010 und 2014 deutlich zurückgegangen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. In einer repräsentativen Umfrage haben die Forscher zudem Privathaushalte nach ihren Motiven für eine Modernisierung befragt. Danach wurden im Jahr 2014 für die energetische Verbesserung von Wohngebäuden zwar 34,8 Milliarden Euro ausgegeben, vier Jahre zuvor waren es aber noch 40,9 Milliarden Euro. Als Grund für den Rückgang werden die stark gesunkenen Energiepreise genannt, wodurch sich Modernisierungsmaßnahmen viel weniger rentieren. Eigentümer müssen länger warten, bis sich Maßnahmen amortisieren.

Grünes Licht für freie WLAN-Hotspots

Bisher hat die sogenannte Störerhaftung verhindert, dass Internet-Zugänge in Deutschland frei zur Verfügung gestellt werden konnten. Hotels, Cafés, Geschäfte oder Wohnungsanbieter mussten für illegale Down- und Uploads der Nutzer haften. Nun hat ein EU-Gutachter die Wirksamkeit der Störerhaftung infrage gestellt. In anderen EU-Ländern ist ein freier Internet-Zugang dagegen längst selbstverständlich. Die Fördestadt Kiel hat sich als „südlichste skandinavische Hauptstadt“ nun an ihren nördlichen Nachbarn orientiert. Dort bieten die Kieler Nachrichten und der Internetprovider Addix in wesentlichen Teilen der Innenstadt ein kostenfreies öffentliches WLAN an – ohne zeitliches Limit, ohne Begrenzung des Datenvolumens und ohne Registrierung. Damit ist auch der Weg für die digitale Vernetzung in Wohnquartieren frei, die nicht nur für Menschen mit Einschränkungen besonders wichtig ist.

Unwetterschäden richtig versichern



Foto: © Barmenia

Auch in diesem Frühjahr haben schwere Unwetter mit Starkregen, Stürmen und Gewittern in Deutschland wieder Schäden an Gebäuden verursacht. Im vergangenen Jahr mussten die Versicherer insgesamt 2,1 Milliarden Euro für Unwetterschäden zahlen. Mehr als 70 Prozent aller Sturmschäden entstehen an Gebäuden. Als Sturm werden Windgeschwindigkeiten ab 63 Stundenkilometern bezeichnet, das entspricht Windstärke acht auf der Beaufortskala. Wenn Dächer abgedeckt, Schornsteine oder Fassaden beschädigt werden, übernimmt die Wohngebäudeversicherung den finanziellen Schaden. Wichtig ist, dass die Police Sturm und Hagel ausdrücklich mit versichert. Wer sich gegen Überschwemmungen und Hochwasser schützen will, sollte zusätzlich eine Elementarschadenversicherung abschließen. Sie kommt außerdem für Schäden durch Schneedruck, Erdbeben oder Lawinen auf. Die Wohnungseinrichtung ist durch die Hausratversicherung abgesichert.

Prozesskosten nicht immer von der Steuer absetzbar

Hochwasserschäden müssen häufig vor Gericht geklärt werden. Die damit verbundenen Kosten begründen nur ausnahmsweise eine Steuerermäßigung, hat der Bundesfinanzhof festgestellt. Prozesskosten können bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden, wenn sie zwangsläufig sind und eine außergewöhnliche Belastung darstellen. Das ist der Fall, wenn die dauerhafte Nutzung der Wohnung aufgrund der Schäden ernsthaft infrage steht, wenn die Existenzgrundlage bedroht ist oder lebensnotwendige Bedürfnisse nicht befriedigt werden können. Im konkreten Fall ging es um den Schaden an einem Haus, das direkt an einem Fluss liegt. Ein Turbinenbetreiber staute Wasser auf, das in den Keller eines Wohnhauses lief. Dessen Eigentümerin wollte mit einer Unterlassungsklage verhindern, dass ihr Wohnhaus weiterhin in Mitleidenschaft gezogen wird (BFH, 20.1.2016, Az. VI R 40/13).

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2016
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, Stiftung Warentest, Interhyp, Europace AG, Deutscher Mieterbund, Verband der Wohnungswirtschaft GdW, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Cushman & Wakefield, Humboldt-Universität zu Berlin, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BGH, Barmenia Kiel, T-Online, Immobilien-Fachwissen von A-Z, Bethge & Partner, empirica, Pestel Institut, Arge Kiel, Catella Research, NAI Apollo group, Fotos Pixabay.com
Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Astrid Grabener, Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Korrektur: Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Neue Regeln bei der Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung erfolgt in der Regel durch das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverlangen oder eine einvernehmliche Vertragsänderung. Wie auch immer: Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil betont, dass die Mieterhöhung eine wesentliche Änderung des Mietvertrages ist und damit grundsätzlich schriftlich erfolgen muss. Dies gilt auch bei einer Mieterhöhung um nur 20 Euro oder 1,5 Prozent. Der Bundesgerichtshof änderte damit die bisher gängige Rechtsprechung, nach der bei geringen Mieterhöhungen keine Schriftform gefordert war (BGH, Az. XII ZR 114/14).

Mieten für Studentenwohnungen steigen überproportional

Wohnen wird für Studenten immer teurer: Der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit zehn bis 30 Quadratmeter Wohnfläche beträgt laut empirica-Preisdatenbank zu Beginn des Sommersemesters 2016 durchschnittlich 340 Euro. Er liegt damit 21 Prozent über dem Niveau des Sommersemesters 2012. In München bezahlen Studenten mit 530 Euro am meisten, gefolgt von Frankfurt a. M. mit 447 Euro und Stuttgart mit 430 Euro. Die günstigsten Zimmer gibt es in Wilhelmshaven (230 Euro) und in Chemnitz (216 Euro).



Werdender Eigentümer bleibt Mitglied der Gemeinschaft

Der sogenannte werdende Wohnungseigentümer ist im Rahmen des Eigentumserwerbs vom Bauträger eine übliche Rechtsstellung. Sie ermöglicht es dem Erwerber, schon vor der Entstehung einer Wohnungseigentümergeinschaft aktiv an der Meinungsbildung mitzuwirken. In der Praxis kommt es vor, dass der werdende Eigentümer die Wohnung verkauft und seinen Anspruch an den nächsten Erwerber abtritt. Daraus kann eine erhebliche Rechtsunsicherheit entstehen. Um das zu vermeiden, bleibt der werdende Eigentümer Mitglied der Gemeinschaft. Er und der neue Käufer können aber im Innenverhältnis ihre Belange vertraglich regeln. Die Gemeinschaft kann einen Hausgeldanspruch gegen den neuen Erwerber erst durchsetzen, wenn dieser mit Grundbucheintragung endgültig Eigentümer geworden ist (BGH, 24.07.2015, V ZR 275/14).

Ferien: Tierbetreuung in der Wohnung



Wer einem Tier während des Urlaub seines Halters ein vorübergehendes Zuhause geben möchte, sollte vorher klären, ob jemand etwas dagegen hat.

Wohin mit Hund, Katze, Maus, wenn der Halter in den Urlaub fahren möchte, das Tier aber nicht mitnehmen kann? Die Nachbarn winken ab, der Bruder ist selbst verreist, und die Freundin hat eine Tierhaarallergie. Infrage kommen Tierpensionen, aber auch Tierheime nehmen Tiere in eine Urlaubsbetreuung auf. Dort kümmern sich dann qualifizierte Pfleger um die Versorgung. Auch Privatpersonen können ihre Unterstützung anbieten. Gut ist es, wenn sich Tierhalter und private Betreuer vorher kennenlernen, um die Qualität der Unterbringung zu klären. Mietern ist die Tierhaltung grundsätzlich gestattet. Ein in einem Formularymietvertrag vereinbartes generelles Verbot der Tierhaltung ist unwirksam. Der Vermieter kann die Haltung von Tieren aber unter Umständen von seiner Zustimmung abhängig machen. Mieter sollten die Aufnahme eines Pflegetiers vorsichtshalber mit dem Vermieter besprechen. Wohnungseigentümer dürfen ebenfalls Tiere aufnehmen. Ein absolutes Tierhaltungsverbot kann die Wohnungseigentümergeinschaft nicht beschließen.

Abriss als Mittel gegen die Wohnungsnot?

Wo leben Menschen besonders gern, und welche Städte sind besonders attraktiv für Urlauber? Auf diese Fragen werden häufig die Hansestadt Lübeck, die Altstadt von Bamberg oder Regensburg, Wismar an der Ostsee oder Goslar im Harz genannt. Was haben diese Städte gemeinsam? Sie bilden ein Stadtgefüge aus zum Teil mittelalterlichen Wohn- und Geschäftshäusern und einer menschenfreundlichen Infrastruktur mit wenig Autoverkehr und vielen Versorgungseinrichtungen, die zu Fuß erreichbar sind. Dass sich diese Städte erhalten haben, liegt unter anderem daran, dass die Bausubstanz über Generationen erhalten und gepflegt wurde, auch wenn sich das finanziell vermutlich nicht sofort gelohnt hat. Jetzt legt das Pestel Institut eine Studie vor, nach der ein „Abriss und der anschließende Neubau die beste Lösung und eine effektive Antwort auf den Wohnungsmangel“ sei. Hätten unsere Vorfahren so gehandelt, sähe Deutschland heute wohl anders aus.

Grundstückserwerb durch Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich möglich

Der Bundesgerichtshof hat die sogenannte Teilrechtsfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft nochmals bestätigt. Eine Wohnungseigentümerin hatte den Beschluss ihrer Gemeinschaft gerichtlich angefochten. Sie war nicht damit einverstanden, dass die Gemeinschaft ein Nachbargrundstück ankaufen wollte, um für alle Eigentümer eine rechtssichere Grundlage für die Nutzung von Parkplätzen zu schaffen. Diese bestand bisher nicht, obwohl die benachbarte Fläche seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage als Parkplatz und über eine Baulast zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises diene. Auch den Kostenverteilungsschlüssel, der sich an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, beanstandete das Gericht nicht (BGH, 18.03.2016, V ZR 75/15).

Ohne Fahrschein unterwegs im Nahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr gehört laut Gesetz zur Daseinsvorsorge. In den großen Städten wird er wegen des zunehmenden Umweltbewusstseins immer intensiver genutzt. Dort stehen Kosten und Nutzen für die Fahrgäste meistens in einem akzeptierten Verhältnis. Anders verhält es sich in mittelgroßen, wenig kompakten Städten, wo die Intervalle der Abfahrten unzureichend und die Fahrscheine teuer sind. Der motorisierte Individualverkehr verstopft dann Straßen und Plätze. Die belgische Stadt Hasselt und die deutsche Stadt Templin haben aus diesem Grund Pilotversuche unternommen und die Nutzer von den Kosten freigestellt. Obwohl Fahrgastzahlen, Lebensqualität und Einnahmen durch Tourismus und Steuern stiegen, wurden die Versuche aus finanziellen Gründen eingestellt. Gelungene Beispiele gibt es dagegen aus der französischen Stadt Aubagne, der estnischen Hauptstadt Tallinn sowie aus Dänemark, Finnland und Schweden. Wo man bereits kostenfrei unterwegs sein kann, zeigt die Internet-Seite farefreepublictransport.com.

Wohnen auf kleinem Raum



Ein Zuhause ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Die starke Nachfrage macht es Menschen mit durchschnittlichem Einkommen derzeit schwer, in den attraktiven Groß- und Universitätsstädten bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Deutschland ist im europäischen Vergleich keine Ausnahme: Überall in den Metropolen ist Wohnen teuer – allen voran in London, Paris und den schweizerischen Metropolregionen. Viele Bewohner müssen sich dort aus Kostengründen mit wenig Wohnfläche begnügen. Auch deutsche Städte wie München, Hamburg und Stuttgart sind begehrt und teuer. Die großen Immobilienunternehmen befinden sich daher in einem Superzyklus, den deren Research-Abteilungen auf die „fast schon dramatisch schnell voranschreitende Urbanisierung“ seit rund zehn Jahren und die steigende Liquidität zurückführen. Beklagt werden gleichzeitig sinkende Renditen. Investoren, die zur Absicherung des Alters jetzt eine oder mehrere Eigentumswohnungen bzw. ein Zinshaus kaufen wollen, sind gut beraten, nicht jeden Preis zu akzeptieren und die Rendite aus der Vermietung in ihrer Rechnung sorgfältig zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Absicherung ist eine solide Finanzierung mit genügend Eigenkapital, einer langen Zinsbindung und einer hohen Tilgungsrate.

Versorgung in Landgemeinden wird schlechter

Gemeinden auf dem Land und viele kleine Städte in dünn besiedelten Regionen erleben einen zum Teil massiven Bevölkerungsrückgang und müssen ihre Infrastruktur anpassen. Mit der Abwanderung der Bevölkerung verschwinden auch wichtige Versorgungsangebote wie Supermarkt, Apotheke und Hausarzt. In Großstädten erreichen vier von fünf Bewohnern alle Infrastrukturangebote zu Fuß in maximal 15 Minuten. Rheinland-Pfalz hat dagegen bundesweit die niedrigsten Bevölkerungsanteile im Nahbereich von Versorgungsangeboten. Auch in Mecklenburg-Vorpommern sind die Wege lang. Dort befindet sich für jeden vierten Bewohner auf dem Land keines der genannten Angebote, das zu Fuß erreichbar wäre. Die Flächenländer Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Hessen weisen dagegen noch relativ günstige Werte auf.

Sensorkabel macht Einbrechern die Arbeit schwer



Wenn im Sommer viele Wohnungen leer stehen, weil ihre Bewohner verreist sind, häufen sich die Einbrüche. Einbrecher gehen gern unbeobachtet zu Werke. Statt an der Straße Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen, ist an der Balkon- oder Terrassentür meist mehr Ruhe für die Arbeit im Verborgenen. Damit solche Manöver nicht unbemerkt bleiben, haben Physiker der Universität des Saarlandes – ursprünglich zur Sicherung großer Flughafengelände – eine Sicherheitslösung entwickelt. In einem dünnen Kabel haben sie sensible Magnetfeldsensoren aneinandergereiht. Diese nehmen jede noch so kleine Veränderung des Erdmagnetfeldes wahr und leiten ein Signal zum Beispiel auf das Smartphone. Das System eignet sich für Gärten, Hauseinfahrten, Firmengelände oder auch für Weideland. Es kann an langen Zäunen befestigt, in Bäume gehängt und sogar vergraben werden. Dem selbst lernenden System soll bis zur Serienreife noch beigebracht werden, wie es Fehlalarme vermeidet.

Nachhaltig restaurieren



Die Lebensqualität in einem Stadtquartier lässt sich steigern, wenn Baukunst, Energieeffizienz, regenerative Energieversorgung und kostengünstiges Wohnen zusammenkommen. Forscher der Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg zeigen, wie ein historisches Stadtquartier behutsam modernisiert werden kann und gleichzeitig die Mieten bezahlbar bleiben. Das Projektteam verfolgte nach einer eingehenden Bestandsaufnahme das Konzept der Nachverdichtung sowie der energetischen Sanierung der Gebäudehülle. Ziel war dabei, die historische Fassade zu bewahren. Der in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung entstandene Leitfaden kann unter dem Stichwort RENARHIS kostenlos angefordert werden.