



Ekehart Westerheide

Guten Tag,

Obama tut's und auch die Kanzlerin. BMW und Mercedes tun es. Und nun tun wir es auch: Westerheide Immobilien twittert. Und noch mehr: ab sofort finden Sie uns auch bei Facebook, Twitter, Xing, Qype und Youtube. Social Networking ist für uns kein Fremdwort

mehr, sondern eine völlig neue Kommunikations-ebene mit der wir besonders die jüngere Generation ansprechen, die diese Dienste schon wie selbstverständlich nutzen. Frei nach dem Motto: bei uns werden sie gefunden.

*Herzliche Grüße
Ekehart Westerheide*



Alles steigt und steigt und steigt



Foto: Helga Ewert | Pixelio

Die Erwartungen an das Jahr 2011 sind hoch. Alles ist in Bewegung. Die aktuellen Meldungen spiegeln das wider: Immobilienpreise steigen, Grunderwerbssteuer steigt, Hypothekenzinsen steigen, Mieten steigen ...

Im Jahr 2011 bieten sich auf dem Immobilienmarkt gute Chancen für Käufer und Investoren. Das Jahr wird sich einerseits durch moderate Preissteigerungen auszeichnen. Erwartet werden Steigerungen der Kaufpreise und der Mieten. Der Immobilienmarkt folgt dabei dem Aufwärtstrend der übrigen Wirtschaft. Auch mit einer leichten Steigerung der Hypothekenzinsen wird gerechnet, in einigen Bundesländern werden die Grunderwerbssteuern erhöht. Andererseits kann nach Ansicht vieler Experten Eigentum trotz leicht steigender Preise immer noch günstig erworben werden. Der Hypothekenzins mag sich zwar wieder in Richtung der Vier-Prozent-Marke bewegen, erreicht aber noch längst nicht die früher üblichen 6,5 Prozent. Auch die Kaufpreisteigerungen fallen eher moderat aus. Der Immobilienverband Deutschland rechnet mit einer durchschnittlichen Steigerung der Nettokaltmieten um ein bis 2,5 Prozent – in Großstädten werden die Steigerungen allerdings vermutlich höher ausfallen. Der Preis für Einfamilienhäuser wird weiterhin stabil bleiben, bei Eigentumswohnungen wird es vor allem in größeren Städten Preissteigerungen geben.

Was ändert sich 2011?

Für Eigentümer und Mieter von Immobilien gilt es wichtige Änderungen zu beachten. Wer auf dem eigenen Dach Strom produzieren will, verdient seit dem 1. Januar 2011 weniger: Die Einspeisevergütung wurde von 33,03 Cent/Kilowattstunde auf 28,74 Cent gesenkt. Die Grunderwerbssteuer wurde in Bremen und Niedersachsen von 3,5 auf 4,5 Prozent erhöht, in Brandenburg auf fünf und im Saarland auf vier Prozent. Begehbare ungedämmte oberste Geschossdecken oder das Dach müssen laut Energieeinsparverordnung (EnEV) bis zum 31. Dezember 2011 vom Eigentümer mit einer Dämmung versehen werden. Das beruflich notwendige heimische Arbeitszimmer ist nun wieder steuerlich absetzbar – sogar rückwirkend ab 2007.

Rauchmelder-Pflicht in weiteren Bundesländern

Immer mehr Bundesländer führen die gesetzliche Pflicht ein, auch Privatwohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Am 31. Dezember 2010 liefen in Hamburg und Schleswig-Holstein die Nachrüstfristen ab. Nun müssen dort in Schlafzimmern, Kinderzimmern und in als Rettungswege dienenden Fluren Rauchmelder angebracht sein. Rheinland-Pfalz wird das nächste Bundesland sein, in welchem nachgerüstet werden muss: Dort läuft die Frist bis Juli 2012. Rauchmelder müssen einmal jährlich einer Wartung unterzogen werden. Kann diese nicht nachgewiesen werden, entfällt im Brandfall der Schutz der Feuerversicherung. Teilweise bieten Ablesefirmen im Rahmen der jährlichen Zählerablesung auch die Rauchmelderwartung an. In Schleswig-Holstein muss nicht der Eigentümer, sondern der Mieter der Wohnung die installierten Geräte warten. Ausnahme: Der Vermieter übernimmt die Wartungspflicht freiwillig.

Bausparkasse darf Abschlussgebühr verlangen



Das frühzeitige Ansparen von Eigenkapital und die Zinssicherheit sind für viele Bauherren die wichtigsten Argumente für den Abschluss eines Bausparvertrages.

Bausparkassen dürfen für den Abschluss eines Vertrages ein Entgelt verlangen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az. XI ZR 3/10). Eine Verbraucherschutzorganisation hatte die Allgemeinen Geschäftsbedingungen einer Bausparkasse angegriffen. Danach wurde von jedem Kunden beim Vertragsabschluss ein Prozent der Bausparsumme als Abschlussgebühr gefordert. Der Betrag wurde bei vorzeitiger Kündigung oder Nichtinanspruchnahme des Darlehens nicht zurückgezahlt und diente der Deckung der Vertriebskosten. Der Bundesgerichtshof erklärte: Bausparkunden würden durch die Gebühr nicht unangemessen benachteiligt. Mit ihrer Hilfe werde die Werbung neuer Kunden finanziert, was nicht nur dem Gewinn der Gesellschaft zugute komme, sondern auch der Bauspargemeinschaft. Ziel des Bausparvertrages sei die zeitnahe Zuteilung der Bausparsumme. Diese sei nur gewährleistet, wenn der Gemeinschaft durch neue Kunden ständig frisches Kapital zugeführt werde.

Spekulationsfrist teilweise unzulässig

Im März 1999 beschloss der Bundestag eine Verlängerung der Spekulationsfrist von zwei auf zehn Jahre. Dadurch war der Gewinn aus Immobilienverkäufen nur dann steuerfrei, wenn zwischen Kauf und Verkauf mindestens zehn Jahre lagen. Im entschiedenen Fall verkauften die Kläger ihre 1990 bzw. 1991 erworbenen Grundstücke im Jahr 1999, also nach Ablauf der alten Zweijahresfrist, aber innerhalb der neuen zehnjährigen Veräußerungsfrist. Das Finanzamt wandte in allen Fällen die neue zehnjährige Veräußerungsfrist an, so dass die Gewinne versteuert werden mussten. Das Bundesverfassungsgericht entschied gegen das Finanzamt, weil bereits eine „konkret verfestigte Vermögensposition“ entstanden sei, die durch die rückwirkende Verlängerung der Spekulationsfrist nachträglich entwertet werde. Das Bundesverfassungsgericht hat damit den Vertrauensschutz für Steuerpflichtige gestärkt.

Stacheldraht zu gefährlich



Foto: Verena N. | Pixelio

Immer wieder entsteht unter Nachbarn Streit um die Gestaltung der Grundstücksgrenze. Einen besonders krassen Fall hatte das Verwaltungsgericht Koblenz zu entscheiden: Ein Grundstückseigentümer hatte seinen zwei Meter hohen Lamellenzaun auf der Seite zum Nachbarn hin auch noch mit Stacheldraht gekrönt. Davor stand noch ein 1,30 Meter hoher Zaun aus Holz. Der Nachbar informierte das Bauamt, welches die Grenzbefestigungsanlagen für unzulässig erklärte. Insbesondere sei der Stacheldraht zu entfernen, weil spielende Kinder sich am Stacheldraht verletzen könnten (Az. 7 K 2595/05.KO).

Miete an der Obergrenze

Eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann mit vier möglichen Begründungsmitteln untermauert werden: dem Mietspiegel der Gemeinde, einem Auszug aus einer Mietdatenbank, einem Sachverständigengutachten oder der Benennung von drei Vergleichswohnungen. Zieht ein Gutachter mehrere Vergleichswohnungen heran, um eine zulässige Preisspanne zu ermitteln, darf die Mieterhöhung den oberen Wert der Spanne erreichen. Darauf wies der Bundesgerichtshof (21.10.2009, Az. VIII ZR 30/09) hin. Beachtet werden müssen jedoch alle üblichen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung – einschließlich der Kappungsgrenze, die 20 Prozent innerhalb von drei Jahren beträgt.

Bauabnahme entbehrlich?

Bei einem VOB/B-Bauvertrag wird die Schlusszahlung an den Bauunternehmer fällig, wenn die Werkleistung vom Kunden abgenommen wurde und wenn eine prüfbare Schlussrechnung vorliegt. Das Oberlandesgericht Brandenburg prüfte einen Fall, in dem keine förmliche Abnahme erfolgt war. Der Bauunternehmer hatte versäumt, eine Rollstuhlrampe zu errichten. Vereinbart waren außerdem eine Endabnahme und das Anfertigen eines Abnahmeprotokolls. Das Gericht entschied, dass die Abnahme nicht dadurch ersetzt werden konnte, dass die Beklagten in das unfertige Haus eingezogen waren. Durch ihren Einzug hätten sie nicht stillschweigend etwaige Mängel gebilligt.

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 Reneberg, 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.

Keine gesetzliche Ausschlussfrist bei Nebenkostenabrechnung

Bisher war strittig, ob die Ausschlussfrist für die Abrechnung der Nebenkosten aus dem Wohnraummietrecht auch für Gewerberaum anzuwenden ist. Nun hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB nur für Wohnraum gilt. Der Vermieter von Geschäftsräumen ist zwar zur Abrechnung der Nebenkosten innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet. Rechnet er jedoch nicht innerhalb der Jahresfrist über die Betriebskosten ab, ist eine Nebenkostennachforderung nicht ausgeschlossen (BGH, 27.01.2010, XII ZR 22/07).

Unberechtigtes Zurückbehalten der Miete führt zur Kündigung

Leistet ein Vertragspartner nicht, was er vertraglich zugesagt hat, darf der andere laut BGB seine Leistung vorläufig zurückbehalten. Dieses Zurückbehaltungsrecht ist eine Art Druckmittel für vertragstreues Verhalten und existiert auch im Mietrecht. Wird es vom Mieter zu Unrecht angewandt, kann der Vermieter jedoch zur fristlosen Kündigung berechtigt sein. Ein Mieter hatte monatelang die Miete nicht gezahlt, weil die Wohnung von Schimmel befallen war. Dies teilte er dem Vermieter jedoch erst mit, als dieser schon die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen hatte. Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter Recht. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete stehe dem Mieter nur als Druckmittel zu, um die Mängelbeseitigung zu erzwingen. Dies sei jedoch sinnlos, wenn er den Vermieter gar nicht über den Mangel informiere. Wie bei einer Mietminderung sei auch beim Zurückbehaltungsrecht die Mängelanzeige unverzichtbar (Az. VIII ZR 330/09).

Störung durch Trittschall

Trittschallschutz ist ein Dauerthema im Wohnungseigentumsrecht. Bereits mehrfach wurde entschieden, dass nicht jede wahrnehmbare Verschlechterung zu einem Anspruch auf Beseitigung führt. Lässt ein Wohnungseigentümer zum Beispiel Parkett anstelle von Teppichboden verlegen, so kann der Eigentümer der darunter liegenden Wohnung, der sich durch den Trittschall belästigt fühlt, dennoch keinen höheren Trittschallschutz beanspruchen, als in der DIN 4109 (Stand dem jeweiligen Baujahr des Gebäudes entsprechend) festgelegt ist. Anders kann es allenfalls sein, wenn sich aus der Baubeschreibung der Wohnungsanlage oder einer Regelung in der Teilungserklärung die Einhaltung einer bestimmten Schallschutzklasse ergibt (OLG Brandenburg, 20.05.2010, 5 Wx 20/09, ZWE 2010, 272).



Foto: Jopoirrier | Flickr

Vorsicht bei Kündigungsausschluss im Formularvertrag

Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist im Wohnraummietrecht grundsätzlich möglich. Das hat der Bundesgerichtshof bereits vor einigen Jahren klargestellt. In seiner aktuellen Entscheidung betont das Gericht aber, dass ein Zeitraum von vier Jahren nicht überschritten werden darf. Damit ist die Zeit zwischen Vertragsabschluss und frühestmöglichem Vertragsende gemeint. Unwirksam ist also zum Beispiel folgende Formulierung: Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von vier Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur Kündigung und die Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Damit würde der Bindungszeitraum verlängert.

TIPP: Auch im Gewerberaummietrecht ist ein Kündigungsausschluss möglich. Die Formulklauseln sind hier allerdings nicht so klar definiert. Mieter und Vermieter sollten einen Kündigungsausschluss daher möglichst individuell vereinbaren (BGH 08.12.2010, VIII ZR 86/10).

Internetfernsehen statt Parabolantenne!

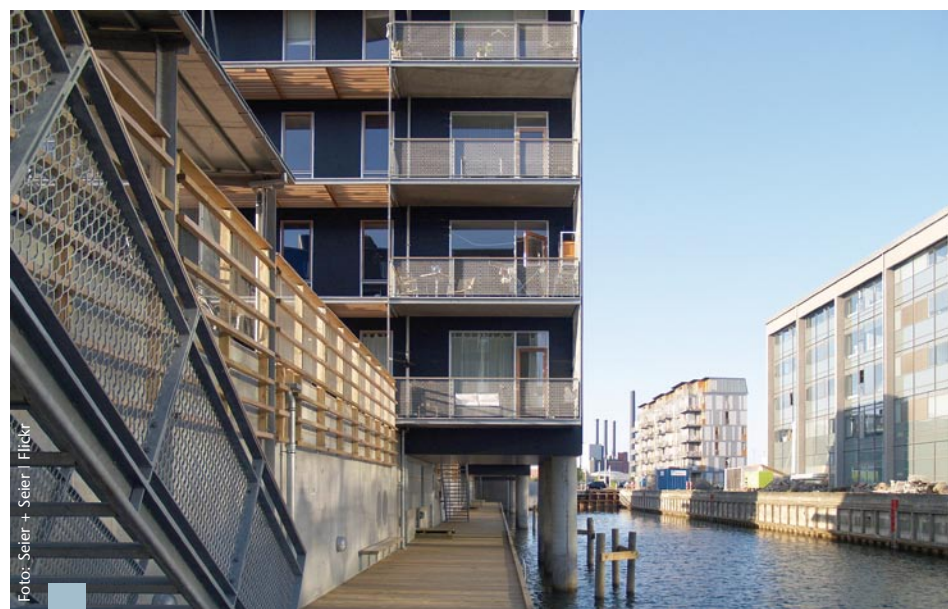


Foto: Seier + Seier | Flickr

In Deutschland wird eine flächendeckende Versorgung mit Internetanschlüssen angestrebt. Die rasante Entwicklung macht es in Zukunft vermutlich überflüssig, Fernsehprogramme noch über die Parabolantenne zu empfangen.

In der Vergangenheit gab es oft Streit um Parabolantennen. Mieter ausländischer Herkunft haben nämlich grundsätzlich einen Anspruch darauf, den sprachlichen und kulturellen Bezug zum Heimatland aufrecht zu erhalten. Um die Fernsehsendungen der Heimat zu empfangen, war bisher oft eine Parabolantenne notwendig. An einigen Häusern gab es deshalb gleich eine Vielzahl solcher Empfangsschüsseln. Das Amtsgericht Frankfurt a. M. entschied jetzt, dass Mieter auch auf das eventuell kostenintensivere Internetfernsehen verwiesen werden können. Nur wenn ein Mieter nachweist, dass Internetfernsehen nicht möglich ist, hat er dem Amtsgericht zufolge Anspruch auf die Installation einer Parabolantenne (21.07.2008, 33 C 3540/07-31).

Keine Verjährung bei Keller-Sondernutzungsrecht

Der Anspruch auf Herausgabe von Kellerräumen ist auch nach jahrelanger missbräuchlicher Nutzung nicht verjährt. Er ist gestützt auf das im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrecht (§ 902 Abs. 1 BGB). Ein Wohnungseigentümer, dem laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an einem Keller eingeräumt wurde, kann jederzeit die Herausgabe des Kellers von einem Mit-eigentümer verlangen, der die im Sondernutzungsrecht stehenden Kellerräume unrechtmäßig nutzt (LG München I, 29.03.2010, 1 S 17989/09).



Fahrräder für Ruanda

Sehr geehrte Damen und Herren,

endlich erreichte uns vor einigen Tagen die Nachricht von Frau Dr. Elisabeth Düll, dass die Fahrräder, die wir mit Hilfe Ihrer großzügigen Spende anschaffen konnten, nun endlich in Kigali eingetroffen sind. Dieser langen Reise waren zahlreiche Schwierigkeiten mit Zollformalitäten, Wegelagerereien und sonstigen administrativen Hindernissen vorausgegangen.

Sehr schnell konnten die zweckmäßig mit stabilem Gepäckträger und NARBENDYNAO ausgestatteten Fahrräder in ihren Einsatz durch die Gesundheitsarbeiter gebracht werden. Herr Dr. Klaus Trillsch, Oberarzt unserer Frauenklinik, war gerade in Ruanda, um operativ und in der Schulung von Personal tätig zu werden. Dabei hat er persönlich den Einsatz der Fahrräder mitverfolgen und uns Fotomaterial überbringen können. Anliegend finden Sie ein Foto, das schlaglichtartig die große Freude in Kigali beleuchtet.

An dieser Stelle möchte ich mich, auch im Namen von Frau Dr. Uta Elisabeth Düll, noch einmal ganz herzlich bei Ihnen bedanken für Ihre so spontane und engagierte Bereitschaft, uns bei diesem instruktiven Projekt zu unterstützen. Es tat einfach gut, so viele Mitstreiter zu haben in unserem Bemühen der so schrecklich armen Bevölkerung in Ruanda zu helfen.

mit freundlichem Gruß aus dem Klösterchen


Dr. Georg Rüter



AUSWAHL AUS AKTUELLEN ANGEBOTEN



Komfort-Wohnung in Bielefeld Sieker Schweiz – Parkett und viel Licht!

Gute, stadtnahe Hanglage, Terrasse und Balkon, von namhaftem Bielefelder Architekten entworfen, geschickter, großzügiger Schnitt, Stellplatz, Baujahr 1994, 87 m² Wohnfl., 3 Zimmer, EG.
€ 135.000,-



Ruhige Stadtwohnung im Herzen von Spenge – Billiger als Mieten!

Durch vorhandenen Fahrstuhl auch für ältere Menschen attraktiv, sonnige Loggia, Einbauküche und Gäste-WC, unmittelbare Nähe zur hübschen Fußgängerzone, Baujahr 1982, ca. 120 m² Wohnfl., 4 Zimmer, 1. OG.
€ 95.000,-



Doppelhaushälfte in Bi-Schildesche Fußnähe zur Stiftskirche

Variable Nutzung möglich, Ausbaureserve im DG, große Doppelgarage und Stellplatz, historischer Ortskern, beste Verkehrsanbindung, Baujahr 1957, 143 m² Wohnfl., 526 m² Grundstück, 6 Zimmer.
€ 190.000,-



Einfamilienhaus in guter Lage Bi-Senne

Preiswert – nicht nur für Handwerker
Wohnhaus mit zus. Baugrundstück, äußerlich ansprechender Zustand, innen muss „kernsaniert“ werden, ruhig gelegen, Baujahr 1927, 110 m² Wohnfl., 844 m² Grundstück, 6 Zimmer, Doppelgarage.
€ 170.000,-



Zweifamilienhaus in Bi-Jöllenbeck edle Ausstattung und hochwertige Qualität

Wohnlich ausgebauter Vollkeller in Wohnraumhöhe, Dachatelier, Haus entspricht heutigem Neubaustandard, Baujahr 2000/2005, ca. 210 m² Wohnfl., 505 m² Grundstück, 7 Zimmer.
€ 350.000,-



Zweifamilienhaus in Borgholzhausen Nahe an der Natur!

Ideal für Neueinsteiger oder Handwerker, Ausbaureserve, herrlicher Fernblick, Haus teilweise verklindert, Heizung u. Elektro vor kurzem erneuert, Baujahr 1928, ca. 150 m² Wohnfl., 707 m² Grundstück, 7 Zimmer, Garage.
€ 118.000,-

Alle Preise zzgl. 3,57 % Käufercourtage

