



Ekehart Westerheide

Guten Tag,

was ist Ihre Immobilie wert?

Jede Immobilie ist ein Unikat, ein unverwechselbares Einzelstück. Das macht es schwer, den Wert korrekt einzuschätzen. Gutachten liefern nur Ansätze, denn letztlich kann der Wert nur

dadurch bestimmt werden, was der neue Käufer bereit ist, zu zahlen. Oder – immer wichtiger – welchen Wert die finanzierende Bank dafür zugrunde legt.

Wer von „Privat an Privat“ kauft, wird selten günstiger abschließen, als derjenige, der vom Immobilienmakler kauft. Hintergrund ist, dass Privatpersonen den Wert ihrer Immobilie häufig zu optimistisch einschätzen. Erfahrene Makler bieten keine Objekte an, die von den marktüblichen Preisen abweichen, weil diese Immobilien schwer abzusetzen sind. Seriöse Immobilienmakler werden Verkaufsaufträge zu überhöhten Preisen auch deshalb nicht annehmen, weil sie den Preis nicht nur gegenüber dem Käufer, sondern auch gegenüber den Banken rechtfertigen müssen.

Faustregel: Lieber einige Prozent Courtage an einen professionellen Makler zahlen, als 15-25.000 Euro zu viel an den Eigentümer, der bewusst oder unbewusst, einen falschen Preis festgesetzt hat.

Ekehart Westerheide

Jetzt günstig finanzieren

Die günstigsten Banken bieten einen Kredit mit zehn Jahren Zinsbindung bereits zu einem Zinssatz um die drei Prozent an. Laut Finanztest verlangen teure Banken für das gleiche Darlehen bis zu 40 Prozent mehr Zinsen als die Topanbieter. Für ein 100.000-Euro-Darlehen mit drei Prozent Tilgung summieren sich diese Unterschiede in zehn Jahren auf bis zu 11.300 Euro. Die besten Chancen auf niedrige Zinsen haben Kunden, die mehrere Angebote einholen. Ein Bankwechsel lohnt sich bereits, wenn die neue Bank ein bis zwei Zehntel Prozentpunkte günstiger ist als die alte.

2012 bringt neue Regeln im Immobilienbereich



Immobilienbesitzer haben gut lachen. Veränderungen werden lange vorher angekündigt, ganz anders als die Umwälzungen in der Finanzwirtschaft.

Für 2012 steht die Neufassung der Energieeinsparverordnung an. Darin werden die energetischen Anforderungen an Neubauten weiter erhöht. Die Energieausweise müssen Miet- oder Kaufinteressenten künftig unaufgefordert vorgelegt werden. In Verkaufs- und Vermietungsanzeigen soll eine Energiekennzahl angegeben werden. Für Energieausweise werden strengere Qualitätsrichtlinien eingeführt, um die Erstellung von Ausweisen mit Fantasiedaten via Internet zu unterbinden. Angedacht sind Steuererleichterungen für modernisierungswillige Eigentümer: Steuerpflichtige sollen jährlich zehn Prozent der Aufwendungen zum Beispiel für Wärmedämmung über zehn Jahre steuermindernd geltend machen können. Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm soll mit neuen Fördermitteln aufgestockt werden. Wichtige Änderungen für Vermieter und Mieter verspricht das Mietrechtsänderungsgesetz: Es soll die Möglichkeit von Mietminderungen bei energetischen Modernisierungsarbeiten einschränken und die Kündigung bei Rückstand mit der Kautionszahlung sowie die Räumung von Wohnungen erleichtern.

Energiepreise bis 2030 verdoppelt?

Die privaten Haushalte in Deutschland wenden derzeit rund sieben bis acht Prozent ihres Einkommens für Energie auf. Bis 2030 werden es nach Schätzung der Europäischen Kommission laut FAZ 15 Prozent sein. In die Berechnung sind auch Aufwendungen für die energetische Sanierung von Häusern und effizientere Autos eingeflossen. Vor diesem Hintergrund haben die Bundesministerien für Verbraucherschutz und Wirtschaft den Start der neutralen Schlichtungsstelle Energie e.V. am 1. November 2011 begrüßt. Diese vermittelt in Streitfällen zwischen Verbrauchern und Energieversorgungsunternehmen. Das Verfahren ist für die Verbraucher kostenfrei.

Kamine und Öfen: Heiß geliebt in der kalten Jahreszeit



Im Winter schenkt ein offener Kamin wie dieser von Arne Jacobsen in der Villa Sörensen bei Helsingör in Dänemark wohlige Wärme und ist ein gemütlicher Ort für Geselligkeit.

Moderne Kaminöfen rußen nicht, lassen sich leicht reinigen und verbreiten je nach Bauart bis zu acht Stunden Wärme. Dabei trägt die gesunde Strahlungswärme zum Wohlbefinden bei. In den vergangenen Jahren haben die verschiedenen Hersteller nicht nur das Design dem heutigen Geschmack angepasst, sondern auch die Technik modernisiert.

Überdurchschnittlich wärmespeicherfähiges Material bewirkt, dass die Wärme zeitverzögert und kontinuierlich abgegeben wird. Eine vollautomatische Luftzufuhr reguliert die Verbrennung und sorgt für die bestmögliche Heizleistung. Das ist auch gut für die Umwelt: Gegenüber älteren Modellen haben sich die Emissionswerte auf diese Weise um bis zu 60 Prozent verbessert.

Gefragt sind heute abgerundete Kanten, klare Linien und ein großflächiges Fenster, das einen freien Blick auf die Flammen gewährt. Kaminöfen lassen sich mit Außenschornsteinen aus Edelstahl auch in Altbauten gut nachrüsten.

Foto: Seier + Seier | Flickr.com

Wann ist die Verwertungskündigung zulässig?

Die Kündigung zur angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ist ein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund. Der Vermieter kann das Mietverhältnis kündigen, wenn er durch dessen Fortsetzung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert würde und wenn ihm dadurch erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen würden. Das bedeutet aber nicht, dass der Vermieter kündigen darf, weil er eine Mietwohnung gerne teurer vermieten oder in Eigentum umwandeln möchte. Einen erheblichen Nachteil sah der Bundesgerichtshof im Fall eines Eigentümers, der eine marode Wohnsiedlung aus den 30er-Jahren abreißen und durch neue Mietshäuser ersetzen wollte. Die einzige Bewohnerin im letzten noch stehenden Mehrfamilienhaus weigerte sich standhaft, auszuziehen. Die Richter befanden, dass das alte Gebäude auch durch eine Sanierung nicht mehr in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden könne. Abriss und Neubau seien eine angemessene wirtschaftliche Verwertung und die Kündigung gerechtfertigt (Az. VIII ZR 155/10).

Wie wird der Beleihungswert ermittelt?

Bei der Finanzierung einer Immobilie spielt der Beleihungswert eine wichtige Rolle. Dieser Wert entspricht dem Verkehrswert abzüglich eines Sicherheitsabschlags. Am Ende kommt dabei ein Betrag heraus, von dem die Bank glaubt, ihn durch Verkauf der Immobilie zu einem beliebigen Zeitpunkt während der Kreditlaufzeit auf jeden Fall wieder hereinzubekommen. Die Definition ist gesetzlich im Pfandbriefgesetz niedergelegt. Der Beleihungswert darf den Marktwert bzw. den Verkehrswert der Immobilie nicht übersteigen. Er liegt meist circa zehn bis 30 Prozent – je nach Objektart, Nutzung und Zustand – unter den Baukosten für einen Neubau oder dem Kaufpreis der Immobilie. Allerdings werden auch wertsteigernde Faktoren wie etwa durchgeführte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit berücksichtigt.

Garagen im Wohngebiet

Garagen gehören in Wohngebieten zu einer normalen Nutzung des Grundstücks dazu, ihre Errichtung an den Grundstücksgrenzen ist sogar privilegiert. Deshalb können Nachbarn deren Bau meistens nicht einmal mit dem Argument einer stärkeren Verschattung verhindern. Ein Nachbar wollte den Garagenbau mit der Berufung auf die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes verhindern und scheidete damit vor dem Oberverwaltungsgericht Saarland (Az. 2 B 308/10, 08.12.2010). Eine angeblich gesteigerte subjektive Empfindlichkeit des Nachbarn ließ das Oberverwaltungsgericht als Argument gegen die Garage nicht gelten.

Immobilienblase: keine Gefahr

Unter einer Immobilienblase versteht man eine spekulative Übertreibung auf dem Immobilienmarkt, gekennzeichnet durch realwirtschaftlich nicht gerechtfertigte Preise. Irgendwann platzt so eine Blase – dann sind Immobilien nicht mehr annähernd zu den Preisen zu verkaufen, für die sie zuvor erworben wurden. Für Deutschland sehen Immobilienexperten keine Gefahr. Anders als in den USA oder in Spanien wird bei uns deutlich konservativer finanziert, die Banken verlangen höhere Sicherheiten und Häuser werden mit höheren Eigenkapital-Anteilen erworben.

Innendämmung spart Energie



Foto: epr | redstone

Bei der Sanierung vieler älterer Gebäude mit erhaltenswerten Fassaden ist die Wärmedämmung von außen keine Option. Auch ein fehlender Dachüberstand oder eine Grenzbebauung schließen eine Außendämmung meistens aus. Dann kann nur die Innendämmung der Außenwände Wärmeverluste vermeiden und die Aufwärmzeiten von Räumen verkürzen. Verschiedene Anbieter bieten Systemlösungen an, bei denen Dämmmaterial, Kleber und zusätzliche Bauteile, zum Beispiel für die Anschlüsse an Fensterrahmen, aufeinander abgestimmt sind. Eine Innendämmung ist oft kostengünstiger und zeitsparender als eine Außendämmung.

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: hansadruck 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.

Wer soll Schnee räumen?

Gemeinden übertragen die Räum- und Streupflicht meistens auf die Grundstückseigentümer. Diese übertragen die Verkehrssicherungspflicht oft weiter auf ihre Mieter oder jemanden, der gegen Bezahlung die erforderlichen Arbeiten übernimmt. Der Eigentümer behält weiterhin eine Überwachungspflicht.

Schneeräumen oder Wegekehren darf nicht jemandem übertragen werden, der dazu nicht in der Lage ist, urteilte das OLG Celle. Ein Hauseigentümer hatte einen Rentner beauftragt, die Zuwege von 20 Mehrfamilienhäusern zu fegen – für zehn Euro pro Monat und Haus. Eine wirkliche Betreuung der Gebäude sei unter diesen Umständen nicht möglich, stellte das Gericht fest. Es verurteilte den Eigentümer zur Zahlung von Schadenersatz für die Verletzungen eines gestürzten Postboten (Az. 8 U 15/10, 12.10.2010).



Foto: M. Großmann | Pixello.de

Wer unterschreibt die Versammlungsniederschrift?

Über die in der Versammlung der Wohnungseigentümer gefassten Beschlüsse ist nach § 24 Abs. 6 WEG eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll von dem Versammlungsvorsitzenden und einem Wohnungseigentümer unterzeichnet werden und zusätzlich vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder seinem Stellvertreter, sofern ein Beirat bestellt ist. Anders als das OLG Düsseldorf (Az. 3 Wx 263/09, 22.2.2010) hat jetzt das OLG Hamm entschieden, dass die Unterschrift des Wohnungseigentümers auch von einem Mitglied des Verwaltungsbeirats in dieser Eigenschaft geleistet werden kann (Az. 15 W 183/11, 8.7.2011).

Vermieter darf funkbasierte Zähler einbauen lassen

Vermieter können von ihren Mietern verlangen, dass diese den Einbau neuer, funkbasierter Verbrauchsmessgeräte für den Wärme- bzw. Kalt- und Warmwasserverbrauch dulden. Dies geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofes hervor (Az. VIII ZR 326/10, 29.09.2011). Vorteil der modernen, funkbasierten Geräte ist, dass kein Ableser mehr in die Wohnung kommen muss. Eine Mieterin hatte den Einbau verweigert. Die Richter waren jedoch der Ansicht, dass die Heizkostenverordnung den Mieter zur Duldung des Austausches der Wärme- und Warmwasserzähler verpflichtete. Dies gelte auch, wenn noch funktionstüchtige Geräte durch modernere ersetzt werden sollen. Für den Kaltwasserzähler ergebe sich die Duldungspflicht aus § 554 BGB. Danach muss der Mieter alle Maßnahmen hinnehmen, die der Verbesserung der Mietsache und der Einsparung von Energie und Wasser dienen. Die neuen Funkzähler führen dem Gericht zufolge zu einer Verbesserung des Wohnwertes.

Hausmeisterkosten richtig verteilen

Die Vergütung des Hausmeisters darf auf die Mieter umgelegt werden – allerdings nicht der Teil, der für Instandsetzung, Instandhaltung, Reparaturen, Renovierungsarbeiten und Hausverwaltung gezahlt wird. In der Praxis erledigt mancher Hausmeister derartige Arbeiten mit, sie sind jedoch nach der Betriebskostenverordnung nicht umlagefähig. Auch Hausmeisterarbeiten im Rahmen anderer Betriebskostenarten, zum Beispiel die Gartenpflege, müssen gesondert berücksichtigt werden. Die Arbeitszeiten des Hausmeisters müssen genau berechnet und vom umzulegenden Vergütungsteil abgezogen werden.

Für die Dachsanierung sind alle Eigentümer verantwortlich



Foto: Heidi Baier | Pixello.de

Das Dach ist ein wesentlicher Bestandteil des Hauses, der für alle Hausbewohner die gleiche Bedeutung hat. Daran ändert auch eine Dachterrasse nichts, die von einem Eigentümer allein genutzt wird.

Anders als ein Balkon kann das Dach eines Hauses mit Eigentumswohnungen nicht eigennützig gebraucht werden. Daher können die Kosten einer Dachsanierung auch nicht auf einzelne Eigentümer verteilt werden. Grundsätzlich können die Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung (§ 16 Abs. 4 WEG) zwar auch anders verteilen als nach Miteigentumsanteilen, wie es der gesetzliche Verteilungsmaßstab (§ 16 Abs. 2 WEG) vorsieht. Das bedeutet aber nicht, dass dieser Maßstab durch jeden anderen Maßstab ersetzt werden kann. Der neue Maßstab soll möglichst den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigen. Die Gemeinschaft kann eine Änderung der Kostenverteilung auf einzelne Eigentümer aber nur durchsetzen, wenn die dadurch belasteten Eigentümer tatsächlich allein einen Vorteil von der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentum haben. Es muss sicher gestellt sein, dass den von den Kosten befreiten Eigentümern keine Nutzung des Gemeinschaftseigentums möglich ist (LG Hamburg, Az. 318 S 21/11, 25.5.2011).

Änderungen des Umlageschlüssels

Der Umlageschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten kann von einer Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss geändert werden. Rückwirkende Änderungen dürfen jedoch nur im absoluten Ausnahmefall stattfinden – nämlich dann, wenn der alte Umlageschlüssel unbrauchbar oder fehlerhaft war und zu vollkommen untragbaren bzw. ungerechten Umlagen führt. Darauf weist der Bundesgerichtshof hin (Az. V ZR 202/09, 09.07.2010). Im verhandelten Fall ließ der BGH allerdings auch die künftige Änderung nicht durchgehen: Aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung ging nicht hervor, dass der Schlüssel geändert wurde. Gerade wenn der neue Schlüssel von der Teilungserklärung abweiche, dürfe er aus Transparenzgründen nicht einfach kommentarlos der Abrechnung zugrunde gelegt werden.

Auf richtigen Vertrag achten

Einsatz eines guten Maklers spart Zeit und kann Verkaufserlös verbessern

Umfragen zeigen, dass sich die meisten Deutschen vorstellen können, Ihre Immobilie über einen Makler zu verkaufen. Dennoch zieht nur jeder zweite Immobilienverkäufer tatsächlich einen Makler hinzu, wenn er sein Objekt veräußert. Oft werden Kosten gescheut. Dabei spart der Maklereinsatz Zeit und kann den Verkaufserlös verbessern – wenn Verkäufer, Makler und Maklervertrag zueinander passen.

Wird ein Makler beauftragt, geschieht dies im Regelfall schriftlich. Man unterscheidet zwischen dem Alleinauftrag oder dem Mitvertrieb. Der Alleinauftrag eignet sich für alle, die ihre Immobilie schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen wollen und sichergehen möchten, dass der Verkauf durch den Makler forciert wird. Bei dem Modell kümmert sich ausschließlich der Makler um die Veräußerung. Meist kann der Verkäufer einige ihm vorher bekannte Interessenten namentlich beim Maklervertrag ausschließen. An diese kann er dann selbst veräußern.

Beim so genannten Mitvertrieb indes kann der Verkäufer so viele Makler beauftragen, wie er möchte. Der Mitvertrieb ist aber eher kritisch. Die Anzahl der Makler erhöht nicht automatisch die Anzahl der Kaufinteressenten. Im Gegenteil: Wie viele Köche den Brei verderben, verderben viele Makler den Verkauf. Wird das Objekt



von verschiedenen Maklern in Zeitungen und Internetportalen parallel offeriert, führt dies bei Käufern zu Skepsis und dem Gefühl „bei dem Verkäufer ist aber ordentlich Verkaufsdruck“. Nicht selten kommt es sogar vor, dass ein und dasselbe Objekt mit unterschiedlichen Preisen, Daten oder Grundrissen angeboten wird, was potentielle Käufer noch mehr stutzig macht.

Die Erfolgchance für den Hausbesitzer liegt bei einem „Mitvertrieb“ um 10-20 % und beim „Alleinauftrag“ drei- bis viermal höher: 60-80 %. Beide Auftragsarten müssen stets die Pflichten des Maklers enthalten. Dazu zählen beispielsweise: Beschaffen von Unterlagen, die Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages und die Begleitung zum Notartermin. Vorsicht walten lassen sollten Immobilienverkäufer vor unzulässigen Klauseln, die Honorarzählungen auch bei einem Nichtverkauf beinhalten. Denn: die Maklerdienstleistung ist grundsätzlich erfolgsabhängig.

Wenn ein Makler erkennt, dass ein Objekt in einer Region zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht verkaufbar ist, sollte er dies dem Verkäufer ehrlich mitteilen. Statt versteckte Gebühren berappen zu müssen sollten sich Verkäufer lediglich auf Erfolgshonorare einlassen. Üblich sind Provisionszahlungen, die je nach Bundesland zwischen drei bis sechs Prozent (zzgl. MwSt.) des Verkaufspreises liegen.

AUSWAHL AUS AKTUELLEN ANGEBOTEN



Freistehend, komfortabel, viel Platz! Einfamilien-Wohnhaus in Bi-Vilsendorf

Sie wohnen gerne individuell?
Reizvolle Innenarchitektur, repräsentatives, großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, 5 Wohnräume auf 180 m² Wohnfl., 676 m² Grundstück, Baujahr 1976.
€ 320.000,-



Klassischer Altbau! Ein-/Zweifamilienwohnhaus in Werther

Großzügiger Stil präsentiert sich mit vielen reizvollen Details, hohe Fenster, 3 m-Raumhöhe, alte und stilvolle Türen, schöne Stuckfassade, Baujahr 1919, teilweise renoviert/modernisiert, 185 m² Wohnfl., 627 m² Grundstück.
€ 168.000,-



Kapitalanlage für kleines Geld Bielefeld – Uni-Nähe

Zwei Appartements, je 26 m² Wohnfläche, mit Balkon, im 1. Obergeschoss, zur Zeit vermietet.
€ 65.000,-



Dreifamilienhaus mit Baugrundstück für Mehrfamilienhaus in Bielefeld-Mitte/Ost

Vielseitig nutzbares Wohnhaus,
Erweiterung und Aufstockung möglich,
Baujahr 1911, ca. 250 m² Wohnfläche,
1.633 m² Grundstück.
€ 389.000,-



Mehr Haus fürs Geld – Einfamilienhaus im Landhausstil in Bielefeld-Sennestadt

Gepflegtes Wohnhaus mit 188 m² Wohnfl.,
Gemütlichkeit am offenen Kamin, kuschelige
Wärme durch Fußbodenheizung im EG,
6 Zimmer, Baujahr 1983, 713 m² Grundstück,
Doppelgarage, Loggia.
€ 298.000,-



Gewerbegrundstück mit Eigentümergebäude – arbeiten und wohnen in Bi.-Sennestadt

Zwei Hallen (1.401 m²), je mit Rolltor und
Portalkran, eine Halle davon mit Büro- u.
Sozialtrakt, ein älteres unbewohntes Mehrfa-
milienhaus und eine Eigentümergebäude, 660 m²
Wohnfläche (beide Häuser), 7.872 m² Grdst.
€ 985.000,-

Alle Preise zzgl. 3,57 % Käufercourtage



WESTERHEIDE IMMOBILIEN Bielefeld e.K. Gadderbaumer Straße 41 · 33602 Bielefeld
Tel. 0521-91 409-0 · Fax 0521-91 40950 · E-Mail: info@westerheide.de · www.westerheide.de
Inhaber: Eckehart Westerheide · AG Bielefeld · HRB 15388

