

Vor Ort

Newsletter für Haus- und Wohnungseigentümer

II/2010



■ Standpunkt

*Liebe Leserin
lieber Leser,*

in den kommenden Jahren werden über 130 Milliarden Euro vererbt. Die Hälfte davon in Form von Immobilien. Das vermeldet die BHW Bausparkasse. Eine zweite Umfrage, ebenfalls von der BHW Bausparkasse in Auftrag gegeben, besagt, dass die Hälfte der 14- bis 29-Jährigen in Deutschland fest mit einem Erbe rechnet. Laut Schätzung eines Demografie-Experten sind die Hoffnungen der jungen Generation nicht unbegründet: Bis ins Jahr 2060 würde sich die Zahl der jährlichen Erbfälle pro 1.000 Einwohner verdoppeln. Trotz dieses riesigen Erbvermögens haben die Deutschen ihre Erbfolge schlecht geregelt: Nur knapp ein Viertel verfügt über ein Testament. Liegt kein letzter Wille vor, greift die gesetzliche Erbfolge.

Kann sich die Erbengemeinschaft nicht auf ein gemeinsames Vorgehen einigen, kann ein Mitglied einen Teilungsplan gerichtlich erstreiten. Das hat zur Folge, dass Immobilien und die Grundstücke im Konfliktfall – meist weit unter Wert – versteigert werden. Dazu muss es jedoch gar nicht kommen. Auch die Erbschaftsteuer kann durch geschickte Planung umgangen werden, indem die Immobilie noch zu Lebzeiten auf die nächste Generation per Schenkung übertragen wird. Der Pflichtteil des Erbes wird laut neuem Erbrecht nur dann voll angerechnet, wenn der Schenkende ein Jahr nach der Schenkung verstirbt. Ansonsten sinkt der Prozentsatz pro Jahr um zehn Prozent.



Mit freundlichen Grüßen aus Mainz

■ Europa-Vergleich

Deutscher Wohnungsbau bleibt Schlusslicht

Die Finanzkrise hat den Wohnungsneubau in vielen Ländern gründlich durchgerüttelt, doch Deutschland behält im sechsten Jahr in Folge in Europa den letzten Tabellenplatz. Wie LBS Research auf Basis der aktuellen Bauprognose von Euroconstruct mitteilt, entstehen 2010 beim neuen Spitzenreiter Schweiz mit 6,3 Einheiten pro 1.000 Einwohner fast viermal so viele Wohnungen wie in Deutschland mit 1,7. Fünf weitere Nachbarn folgen mit Werten zwischen 4,9 und 3,9 (vgl. Grafik). Dies belegt neben den jüngsten Bedarfsprognosen zusätzlich die immer noch vorhandenen Defizite im deutschen Neubau. Die LBS-Experten erinnern daran, dass die Situation Mitte der 90er Jahre noch ganz

anders war. 1996 lag Deutschland mit 6,8 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner unmittelbar hinter Irland (9,5 pro 1.000 Einwohner) auf Platz 2 der europäischen Neubau-Tabelle. Seitdem ist hierzulande die Bautätigkeit auf weniger als ein Drittel geschrumpft. In anderen Ländern dagegen kam es über viele Jahre zu einem echten Boom. An der Spitze standen noch vor drei Jahren Irland und Spanien mit über 17 Wohnungen pro 1.000 Einwohner – während Deutschland sich schon seit 2005 am europäischen Tabellenende wiederfindet. Die im Rahmen von Euroconstruct zusammenarbeitenden Institute (u.a. das Ifo-Institut, Mün-



Weiter auf Seite 2

Der direkte Draht zu uns:



**Hausverwaltung
Immerheiser GmbH**

An der Goldgrube 15
55131 Mainz
Telefon 06131-90610-0
Telefax 06131-90610-90
E-Mail: Info@Hausverwaltung-
Immerheiser.de
www.Hausverwaltung-
Immerheiser.de

chen) sehen laut LBS Research für 2010 deutliche Korrekturen bei den Fertigstellungen in Spanien und Irland voraus, und zwar mit einem Einbruch um über 80 Prozent innerhalb von nur zwei Jahren. Die irische Bautätigkeit fällt damit auf den viertletzten Platz zurück. Spanien liegt lediglich zwei Ränge davor, also gleichfalls im unteren Drittel der europäischen Wohnungsbau-Tabelle. Nach Auskunft der LBS-Immobilienexperten macht vor allem der Blick auf die direkten Nachbarn deutlich, wie ungewöhnlich die hiesige Situation ist. Denn mit Ausnahme Dänemarks und Tschechiens, deren Neubau-Niveau „nur“ 75 Prozent höher liegt als in Deutschland, weisen alle untersuchten Anrainerstaaen eine mehr als doppelt so hohe Neubauintensität auf: von Polen (4,4) über die Niederlande (3,9), Belgien (4,4), Frankreich (4,9) und Österreich (4,7) bis zum neuen Spitzenreiter Schweiz, der mit 6,3 fast auf den vierfachen Wert kommt. Dieser internationale Vergleich bestätigt deutlich den Befund aus aktuellen Bedarfsprognosen. So hat bereits eine Anfang 2009 durchgeführte LBS-Umfrage unter den führenden deutschen Wohnungsmarktforschungsinstituten eine erhebliche Lücke zwischen Neubau und Bedarf aufgezeigt. Demnach erwartet die Expertenmehrheit auch langfristig – bis zum Jahre 2025 – einen Neubaubedarf in der Größenordnung zwischen 270.000 und 350.000 Wohneinheiten in Deutschland. Auch die aktuelle BBR-Prognose geht in ihren beiden Varianten bis 2015 von einem jährlichen Gesamtbedarf (inkl. neuer Wohnungen im Bestand) in der Größenordnung von 220.000 bis 270.000 Einheiten aus – übrigens mit einem eindeutigen Schwerpunkt im Eigenheimbau.

Redaktion: PresseCompany, Stuttgart
 Jörg Bleyhl, Michaela Gnann
 Fotos: BHW Bausparkasse/Gira,
 BHW Bausparkasse/D. Masbaum,
 BHW Bausparkasse/Engel & Völkers,
 BHW Bausparkasse/SchwörerHaus,
 LBS.

Herstellung: Infoterm-Verlag GmbH,
 Esslingen



In Zusammenarbeit
 mit dem Dachverband
 Deutscher
 Immobilienverwalter

Wohn-Riester

Erfolgsmodell trotz Wissens-Lücken

Die Riester-Förderung für Bausparverträge und für die Finanzierung von Wohneigentum hat sich schnell etabliert. 16 Monate nach der Einführung sind bei den Landesbausparkassen (LBS) bereits über 250.000 Wohn-Riester-Bausparverträge abgeschlossen worden. „Dieser Erfolg ist um so bemerkens-

Wohn-Riester-Förderung kann über 100 Prozent der Eigenleistungen betragen. Und diese Hilfe gebe es nicht nur acht Jahre wie bei der alten Eigenheimzulage, sondern bis zum Ende der Finanzierung, so Hamm. Eine weitere wichtige Botschaft ist nach den Worten des LBS-Verbandsdirektors, dass es die Förde-



wertes, als es immer noch viele Informations-Defizite gibt“, stellt LBS-Verbandsdirektor Hartwig Hamm fest. Neue Befragungsergebnisse zeigten, dass die Reichweite der Wohn-Riester-Förderung immer noch massiv unterschätzt werde, sowohl was die Zielgruppen angeht, als auch den Verwendungszweck und die Förderhöhe. Mehr Aufklärung könne die Altersvorsorge mit Wohneigentum daher weiter voranbringen. Der LBS-Sprecher verweist auf eine aktuelle Umfrage vom Jahresbeginn. Danach haben immerhin drei Viertel der LBS-Kunden bereits vom „Wohn-Riester“ gehört. Aber von denen, die sich zum Kreis der Berechtigten äußern konnten, waren 58 Prozent irrtümlich der Auffassung, die Förderung gebe es nur innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen. Viele gehen auch davon aus, dass die Förderung nur für die Ansparphase gilt. Und die meisten unterschätzen die Höhe der Riester-Zulagen mehr oder weniger deutlich. Gerade für Schwellenhaushalte erreicht nach Information der LBS die Förderung eine beachtliche Höhe. So könnten Familien mit zwei kleinen Kindern Jahr für Jahr 908 Euro an Zulagen erhalten. Dafür sind bei mittleren Einkommen vielfach eigene Spar- oder Tilgungsleistungen nötig, die sogar unter diesem Wert liegen können; mit anderen Worten: Die

ung ohne jede Einkommensgrenze gibt und dass sie weit mehr als nur die Zulage ausmachen kann. „Singles mit guten Einkommen können inklusive Steuervorteil bis zu 1.000 Euro pro Jahr kassieren“, rechnet Hamm vor. Diese Höchstförderung gelte beim Spitzensteuersatz plus Soli sowie Kirchensteuer. Das mache fast die Hälfte dessen aus, was die Bausparer selbst dafür auf den „Wohn-Riester-Vertrag“ einzahlen müssen. Wie auch die Stiftung Warentest errechnet hat, summiert sich der Wohn-Riester-Effekt für die meisten Wohneigentumserwerber auf hohe fünfstelligen Finanzierungskosten-Einsparungen. Oder anders ausgedrückt: Das Ziel der Schuldentilgung wird einige Jahre früher erreicht als ohne Förderung. Zu Recht weisen die Experten auch darauf hin, dass jeder Käufer von Wohneigentum sich über die Wohn-Riester-Finanzierung informieren lassen sollte. Die LBS, mit den Sparkassen in Deutschland führend bei der Wohnungsbaufinanzierung, gehen deshalb davon aus, dass die Altersvorsorge mit Wohneigentum noch an Bedeutung gewinnen wird. Dafür spreche auch, dass seit dem 1. Januar 2010 Guthaben aus allen vorhandenen Riester-Verträgen ohne Einschränkung für die Schaffung von Wohneigentum als Eigenkapital eingesetzt werden kann.

Ein unerwartetes Revival: Der Bungalow ist wieder en vogue

Haus mit Köpfchen: Intelligente Technik setzt sich jetzt auch im Wohnbereich durch. Die Vorteile: mehr Wohnkomfort für alle Altersgruppen und geringerer Energieverbrauch. Thorsten Stevens vom InHaus-Zentrum des Fraunhofer Instituts in Duisburg bestätigt einen deutlichen Anstieg der Nachfrage. „Vor allem im Bereich der Energieeffizienz, aber auch in Fragen der Sicherheit und Multimedia übernimmt die Wohntechnik 2010 zentrale Aufgaben.“ Nutzer können ihren Bedürfnissen entsprechend alle Funktionen individuell programmieren. Das System macht's leicht und viele Handgriffe überflüssig. Es stellt Heizkörper auf Frostschutz, wenn Fenster geöffnet werden und schaltet



Elektrogeräte im Stand-by-Modus automatisch aus, oder heizt Räume erst zur ausgewählten Zeit – damit zum Feierabend genau die richtige Wohlfühl-Temperatur herrscht. Das macht sich bezahlt: Bis zu 30 Prozent der Energie können so eingespart werden.

Außerdem ist Wohnen in der Stadt gefragter denn je: Vor allem, wenn beide Elternteile erwerbstätig sind, haben Familien in der Stadt

vom Bund Deutscher Architekten. Der Kauf eines Eigenheims in der Stadt lohnt. BHW-Experte Ralf Palm weist darauf hin: „Der Mehrpreis für eine Stadtimmoblie amortisiert sich durch den Wegfall von Fahrtkosten schon in weniger als zehn Jahren.“ Neubauten werden zudem immer öfter von Baugruppen gesteuert, die dadurch bis zu 20 Prozent der Baukosten einsparen.

Wohnfavoriten junger Menschen und Singles sind: Lichtdurchflutete Räume, große Fenster, hohe Decken und ganz wichtig: die flexible Raumgestaltung. Zu finden ist er in umgebauten, ehemaligen Industriegebäuden. „Der Trend zum Loft ist ungebrochen“, sagt Gerhard P. Wirth, Architekt aus Nürnberg. Er hat bereits 250.000 Quadratmeter Raum in Fabriken saniert. „Die Zielgruppe schätzt den Freiraum, den die großzügig geschnittenen Wohnungen vermitteln und gleichzeitig die Geschichte des Gebäudes.“ Gesteigerte Nach-

frage besteht auch für Neubau-Lofts wie das Modell „Cube“: Der Bauträger baut lediglich die Gebäudehülle, über den Innenausbau entscheidet ganz individuell der Käufer.

Ein unerwartetes Revival erfährt der Bungalow. Er wird 2010 deutlich zulegen. „Der Trend

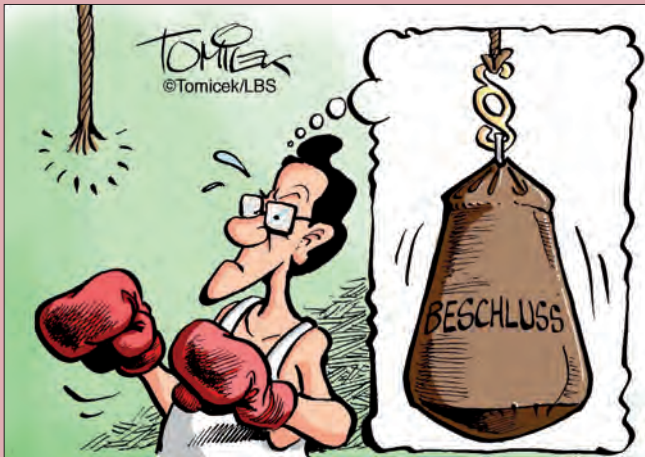


bessere Möglichkeiten, ihren Alltag effektiv zu gestalten. „Für junge Familien sind die Innenstadtquartiere mit kurzen Wegen geeignet, in denen alle Angebote auch für Kinder vorhanden sind – von der Kindergruppe bis zum Ballettunterricht. So können Eltern ihre Arbeitszeiten mit den Bedürfnissen der Kinder unter einen Hut bringen“, erklärt Dr. Olaf Bahner



zum Wohnen auf einer Ebene nimmt stetig zu“, konstatiert Architekt und Buchautor Johannes Kottjé. Käufer und Baufamilien legen gesteigerten Wert auf Wohnnachhaltigkeit, das Bewusstsein für Komfort in allen Alterslagen wächst. „Barrierefreiheit ist ein zunehmend wichtiges Verkaufsargument, und zwar gleichermaßen für junge und ältere Interessenten“, bestätigt Rüdiger Grimmert von der BHW BauSparkasse. Der Trend geht zur optimalen Ausnutzung der Nutzfläche: Die Hauptebene im Parterre ist groß angelegt und bedient alle wichtigen Wohnfunktionen. Das Flachdach ist die ideale Dachterrasse, ein leicht geneigtes Pultdach wird mit extensiver Dachbegrünung attraktiv gedämmt.

Aktuelle Urteile zum Miet- und Eigentumsrecht



Beschlussanfechtung ohne Beschluss?

Es ist durchaus üblich, dass sich Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft gegen bestimmte Mehrheitsbeschlüsse wehren, wenn sie inhaltlich nicht damit einverstanden sind. Manchmal wird damit argumentiert, der beanstandete Beschluss habe aus rechtlichen Gründen gar nicht in dieser Form gefasst werden dürfen. Manchmal werden die Mehrheitsverhältnisse oder das vermeintlich unzulässige Umfeld einer Versammlung beanstandet. Wie aber sieht es aus, wenn gar kein rechtskräftiger Beschluss gefasst, sondern nur über ein bestimmtes Thema diskutiert wurde? Dann ist dieser „Nicht-Beschluss“ nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch nicht mit juristischen Mitteln zu kippen. Im konkreten Fall hatte der Versammlungsleiter die Wohnungseigentümer zu einem bestimmten Punkt lediglich informiert bzw. die Teilnehmer hatten sich formlos ausgetauscht. Trotzdem wollte ein Mitglied dagegen vorgehen. Das zuständige Gericht zeigte dafür wenig Verständnis. „Gibt es keinen Beschluss, kann ein solcher auch nicht gerichtlich für ungültig erklärt werden“, hieß es kurz und bündig in der Entscheidung des Zivilsenats (Oberlandesgericht Frankfurt, Aktenzeichen 20 W 468/07).

Mieter mussten draußen bleiben

Der Gesetzgeber legt einen strengen Maßstab an die Einberufung und den Ablauf von Eigentümerversammlungen. Das ist auch nicht verwunderlich, denn häufig werden bei solchen Treffen Beschlüsse gefasst, die weit reichende finanzielle Konsequenzen haben. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, zum Beispiel dem Verwalter, darf daher kein Dritter an Eigentümerversammlungen teilnehmen. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS gilt das auch für Mieter – zumindest in größeren Wohnanlagen (Amtsgericht Bochum, Aktenzeichen 94 C 26/08). Eine Mehrheit von Eigentümern in einer Wohnanlage vertrat die Meinung, es sei durchaus ein Vorteil, wenn in Zukunft auch Mieter an den Versammlungen teilnehmen und ihre Anliegen

persönlich vorbringen könnten. Ein entsprechender Beschluss stieß aber nicht auf Zustimmung bei allen Eigentümern und wurde deswegen gerichtlich überprüft. Die Befürworter argumentierten in dem Prozess damit, dass eine Einladung der Mieter die gegenseitige Kommunikation deutlich vereinfache. Dann müsse nicht immer über Dritte vermittelt werden, welche Interessen

die Mieter haben und welche Entscheidungen, zum Beispiel zu baulichen Veränderungen, getroffen wurden. Die Gegner führten an, dies entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwal-



tung. Die Eigentümer müssten in geschütztem Rahmen miteinander diskutieren können. Der mit dem Fall betraute Amtsrichter erklärte den Beschluss für ungültig. Im konkreten Fall bestehe die Gemeinschaft aus 53 Einheiten. Das bedeute, dass Versammlungen ohnehin nur unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden können. Wenn nun zusätzlich auch noch eine größere Anzahl von Mietern teilnehmen solle, werde eine Eigentümerversammlung in einer unzumutbaren Weise un-

übersichtlich. Das Fazit des schriftlichen Urteils: „Daher ist gerade bei größeren Wohnungseigentumsanlagen eine Teilnahme Dritter an den Versammlungen nicht zuzulassen.“

Ein „Privatvergnügen“

Ein großer Teil des Streits zwischen Eigentümern und Mietern dreht sich um die Frage der Nebenkosten. Die Interessen der Parteien weichen naturgemäß deutlich voneinander ab. Während die Eigentümer die ihnen entstandenen Ausgaben für eine Immobilie weitgehend umlegen wollen, ordnen die Mieter vieles davon dem Verantwortungsbereich des Eigentümers zu. Ein Gutachten zur geplanten Mieterhöhung gehört nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS in der Regel nicht zu den vom Mieter zu tragenden Nebenkosten. So entschied es ein Gericht am Beispiel einer konkreten juristischen Auseinandersetzung (Landgericht Mainz, Aktenzeichen 3 T 16/04). Ein Eigentümer einer Immobilie war sich offensichtlich nicht ganz sicher, ob und in welcher Höhe er die Miete erhöhen könne. Nachdem er dies aus eigener Kompetenz nicht entscheiden wollte, ließ er ein privates Sachverständigengutachten erstellen. Dieses Schriftstück fügte er dann seinem offiziellen Mieterhöhungsverlangen bei. Die Kosten dafür wollte er auf die Mieter umlegen. Die Betroffenen wehrten sich dagegen. Sie sahen nicht ein, warum sie die ureigensten Interessen des Eigentümers – nämlich das künftige Erzielen von Mehreinnahmen – auch noch mit eigenen Mitteln unterstützen sollten. Ein Gutachten über übliche Entgelte für vergleichbaren Wohnraum diene in erster Linie dem Vermieter, entschied das Landgericht Mainz ganz im Sinne der Mieter. Denn der Eigentümer wolle sich schließlich auf diesem Wege darüber vergewissern, ob er mehr Geld fordern könne. Die Zivilkammer stellte fest: „Die Kosten eines solchen Gutachtens, zu welchem Ergebnis es auch immer führt, sind Aufwendungen für eine wirtschaftliche Vermögensverwaltung und deshalb in aller Regel nicht ersetzbar.“

