

Acht Jahre expansive Geldpolitik und die Folgen für Immobilieneigentümer



(Foto: © mailgk1, Pixabay)

Die seit langem gleichlautenden Meldungen zu den niedrigen Zinsen bedeuten nicht, dass nichts geschieht. Auch das immer Gleiche hat eine Wirkung. Diese zeigt sich in einer beispiellosen Preisentwicklung von Immobilien und in der veränderten Einstellung zum Geld.

Das vergangene Jahrzehnt hat Spuren hinterlassen. Sparer wissen jetzt, dass es auf sie nicht ankommt, stattdessen erscheinen Schulden als Vorteil. Wie das zusammenpassen soll mit einem umweltverträglichen Umgang von Ressourcen und Energie bleibt undeutlich. Tatsächlich kann diese Politik nicht ewig funktionieren: Die EZB hat im Falle einer Rezession kaum noch Handlungsspielraum. Der Leitzins liegt seit vier Jahren bei null Prozent, der „Strafzins“ für Banken seit mehreren Monaten bei minus 0,5 Prozent. Die Zentralbank hält Staatsanleihen und weitere Wertpapiere im Volumen von fast drei Billionen Euro. Die neue Präsidentin der EZB, Christine Lagarde, sieht die negativen Langzeitfolgen und erhöht den Druck auf die Politik. Die Regierungen sollen endlich mit konsequenten Reformen in die Zukunftsfähigkeit beginnen.

Die geopolitischen Einflüssen werden keine wesentlichen Änderungen bewirken, sind sich Analysten sicher. Bereits seit Ende Januar sinken sowohl die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe als auch die Bauzinsen. Der Bestzins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung liegt Ende Februar bei 0,51 Prozent und ist damit dem absoluten Tiefstand (0,42 Prozent) nahe gekommen. Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG geht nicht davon aus, dass sich die Bauzinsen in den kommenden Monaten viel bewegen werden.

Was bedeutet das für Immobilieninteressenten? Immobilien sind weiterhin gefragt und teuer. Ob sich jetzt noch Investitionen im Hochpreissegment lohnen, ist indes nicht eindeutig zu sagen. Private Käufer sollten ihre persönliche Belastungsgrenze kennen und einhalten.

Mietpreisbremse, Mietendeckel, Mietwucher: Ein aufregendes Jahr steht bevor



(Foto: © Salander, Pixabay)

Berlin hat unter allen deutschen Großstädten einen Sonderstatus – natürlich wegen ihrer Position als Hauptstadt. Aber Berlin ist auch führend darin, Mieter und Vermieter gegeneinander auszuspielen und alle Beteiligten zu verunsichern.

In der letzten Februarwoche trat der Berliner Mietendeckel in Kraft. Der Widerstand von Seiten der Wohnungsunternehmen und Verbände ist groß. Eine Normenkontrollklage soll jetzt prüfen, ob das Gesetz verfassungskonform ist. Das dafür notwendige Quorum von mindestens einem Viertel der Mitglieder des Bundestages kam schnell zusammen. „Die Normenkontrollklage ist ein gutes Zeichen. (...) Es ist nicht auszudenken, was zulasten der Mieter passiert, wenn erst nach Jahren feststeht: alle Mietzahlungen waren verfassungswidrig“, kommentiert Dr. Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA.

Fast zeitgleich hat der Bundestag den Gesetzesentwurf zur Verlängerung und Verbesserung der Mietpreisbremse beschlossen. Die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt sei weiterhin angespannt, sodass die Mieten bis 2025 bei neuen Vertragsabschlüssen maximal zehn Prozent über dem Vergleichsindex liegen dürfen. Neu ist die Möglichkeit der Mieter, zu viel gezahlte Beträge bis zu zweieinhalb Jahre zurückfordern zu können.

Über diese Maßnahmen hinaus hat der Bundesrat einen Gesetzesentwurf zur Bekämpfung von Mietwucher vorgelegt. Der Tatbestand des Mietwuchers soll vereinfacht und Bußgelder von bis zu 100.000 Euro sollen verhängt werden können.

Damit nicht genug: Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller und Frank Nägele, Staatssekretär für Verwaltungs- und Infrastrukturmodernisierung denken über eine Bodengewinnsteuer nach, um „beispielsweise drei Viertel des leistungslosen Wertzuwachses“ bei der Preisentwicklung von Grundstücken abzuschöpfen.

Berlin scheint außer Rand und Band. Dabei machen andere Großstädte vor, wie sich die Mietpreisentwicklung dämpfen lässt, beispielsweise Hamburg mit seinem funktionierenden „Bündnis für das Wohnen“.

BGH-Urteil: Andere Nutzung, als in der Teilungserklärung vorgesehen, kann zulässig sein



(Foto: © Esi Grünhagen, Pixabay)

Wohnungseigentümer können nicht nur einen vermietenden Miteigentümer, sondern auch den Mieter verklagen, wenn die Nutzung einer Einheit nicht den Vorgaben der Teilungserklärung entspricht. Ob sie Erfolg haben, hängt von der Zweckbestimmung ab. Lärm durch Kinder muss weitgehend toleriert werden.

Die Teilungserklärung ist ein wesentlicher Bestandteil der rechtlichen Begründung von Wohnungseigentum. In der Teilungserklärung erfolgt die gegenständliche und räumliche Abgrenzung und Zuordnung der Grundstücks- und Gebäudeteile zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie die Festlegung der Höhe der Miteigentumsanteile und die Abgrenzung und Zuordnung von Sondernutzungsrechten.

In der Praxis kommt es vor, dass einige Flächen oder ganze Einheiten einer Wohnungseigentumsanlage anders genutzt werden, als in der Teilungserklärung vorgesehen. Das kann zulässig sein, wenn die tatsächliche Nutzung nicht mehr stört als die vorgesehene.

In einem Streitfall betrieb der Mieter einer Einheit ein „Eltern-Kind-Zentrum“, in dem vormittags ein „Mini-Kindergarten“ Betätigungen entfaltet und nachmittags verschiedene Aktivitäten stattfanden. Nach der Teilungserklärung war aber nur ein „Laden mit Lager“ zulässig.

Der Fall ging durch alle Instanzen: Der Bundesgerichtshof (BGH, 13.12.2019, V ZR 203/18) entschied endgültig: Die tatsächliche Nutzung stört nicht mehr als ein Laden mit Lager. Öffentlich-rechtliche Immissionsschutzregelungen, nach denen Geräuscheinwirkungen von Kinderbetreuungseinrichtungen eher hingenommen werden müssen als Geräusche von anderen Quellen, sind zu berücksichtigen.

Das OVG Schleswig-Holstein hat jüngst ein ähnlich lautendes Urteil gesprochen (OVG S-H, 01.02.2019, 1 MB 1/19): Der von einer Kindertagesstätte ausgehende Lärm stellt keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzrechtes dar.

Baumschnitt, Baumfällen und Gehölzpflege – erst wieder im Herbst



(Foto: © Manfred Richter, Pixabay)

Wer in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September seine Gehölze beschneiden, fällen oder roden möchte, sollte sich vorher mit den gesetzlichen Regelungen auseinandersetzen.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt seit rund zehn Jahren bundeseinheitlich Fäll- und Schnittverbote in der Baum- und Gehölzpflege (§ 39 BNatSchG). Das Gesetz schützt Tiere, die Bäume und Sträucher als Lebensraum nutzen. Sie brauchen geschützte Räume für den Nestbau und die Brut oder – wie Eichhörnchen und Baumrarder – das Aufziehen ihrer Jungen.

Welche Besonderheiten an welchem Ort gelten, regeln überdies die Baumschutzsatzungen der Städte und Gemeinden. Geschützt sind darin meist Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern. Der Umfang wird in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden gemessen. Obstbäume sind von der Satzung meist ausgenommen, nicht jedoch Walnuss und Esskastanie. In vielen Kommunen dürfen Nadel- und Laubbäume dieser Größenordnung nicht gefällt werden. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung, Schädigung des Baumes oder wesentliche Veränderung seines Aufbaues.

Bevor der Eigentümer zur Tat schreitet und einen oder mehrere Bäume auf seinem Grundstück fällt, sollte er seiner zuständigen Gemeindeverwaltung sein Vorhaben unbedingt anzeigen. Bei Neubauten, denen ein Baum im Wege steht, wird im Zuge der Baugenehmigung entschieden, welche Bäume gefällt werden dürfen und welche Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geleistet werden müssen. Wer sich den Regelungen widersetzt und einfach Bäume illegal entfernt oder beschädigt, muss mit rechtlichen Konsequenzen rechnen. Bußgelder können mehrere Tausend Euro betragen.

Ausnahme: Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht müssen Grundstückeigentümer sicherstellen, dass ihre Bäume keine Gefahr für die Allgemeinheit darstellen. Das Fällen eines schiefen Baumes nach einem Sturm kann dann sogar zur Pflicht werden.

Erbbaurecht: Ein Weg zu mehr bezahlbarem Wohnen und Bauen?



(Foto: © Aymana Jdidi, Pixabay)

Erbbaurechte erleben in der politischen Diskussion gerade eine Renaissance. Sie sind ein Instrument der Boden- und Liegenschaftspolitik und können Wohnungsangebote schaffen, indem sie bezahlbares Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

Das Prinzip des Erbbaurechts liegt in einer Trennung der Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäude für eine festgelegte Zeitdauer, meist 75 bis 99 Jahre. Die Erbpachtnehmer zahlen einen jährlichen Erbbauzins an den Eigentümer des Grundstücks. Die Erbbaurechtsverträge können vererbt, verlängert bzw. erneuert werden. Erbbaurechtnehmer haben annähernd dieselben Rechte wie Grundstückseigentümer. Sie können die auf dem Grundstück errichteten Gebäude selbst nutzen, vermieten und verkaufen. Nach Ablauf des Vertrages geht das auf dem Grundstück stehende Gebäude zu den vereinbarten Vertragsbedingungen in das Eigentum des Erbbaurechthebers über.

Das Erbbaurecht bietet Kommunen die Möglichkeit, Bauland zu aktivieren. Vor- und Nachteile sollten jedoch differenziert betrachtet werden, denn Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer haben verschiedene Interessen. Im Mittelpunkt steht die faire Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge zwischen Erbbaurechtsgebern wie Kommunen, öffentlichen Einrichtungen oder Kirchen und Erbbaurechtsnehmern wie Wohnungsunternehmen oder privaten Bauherrn.

Angebote von Immobilien mit Erbbaurecht sind auf dem freien Markt verglichen mit den üblichen Marktpreisen ein Schnäppchen! Der Grund: Der Käufer eines Erbrechts wird nicht Eigentümer des Grundstückes, sondern pachtet das Grundstück zeitlich befristet.

In Zeiten niedriger Zinsen will der Kauf eines ein Hauses mit Erbaurecht wohl überlegt sein. Der Erbbauzins kann im Vergleich teurer sein als die Hypothek für die Finanzierung eines Grundstückes. Auch der Blick auf die zukünftige Wertentwicklung ist ernüchternd. Diese basiert nämlich normalerweise wesentlich auf dem Wert des Grundstückes, das bei Häusern auf Erbpacht aber gar nicht dazu gehört.

Eltern haften nicht in jedem Fall für Ihre Kinder



(Foto: © Laura21de, Pixabay)

Der Fußball in der Fensterscheibe oder die Beule im Auto des Nachbarn – Kindern passiert so etwas ganz absichtslos im Eifer des Spiels. Ob der Geschädigte seinen Schaden ersetzt bekommt, liegt an den Umständen des Einzelfalls.

Die Haftung von Kindern ist an feste Altersgrenzen gebunden. Kinder unter sieben Jahren haften überhaupt nicht. Außerdem haften sie nur, wenn ihre Einsichtsfähigkeit ausreicht, um zu erkennen, dass ihr Handeln einen Schaden verursachen kann. In Fällen von Bränden, die von Kindern verursacht wurden, legten Gerichte strenge Maßstäbe an: Danach können bereits Neunjährige mögliche Gefahren aus dem Spielen mit Feuerzeugen oder Streichhölzern einschätzen. Eltern haften für ihre Kinder nur dann, wenn sie ihre Aufsichtspflichten verletzt haben. Auch dabei spielt das Alter der Kinder eine Rolle. Kleinkinder in der eigenen Wohnung müssen nicht dauernd beobachtet werden. Bei Drei- bis Vierjährigen reicht es, wenn die Eltern in Hörweite sind. Kinder im Vorschulalter, die draußen spielen, sollen von den Eltern alle fünfzehn bis dreißig Minuten kontrolliert werden. Bei Kindern ab einem Alter von sieben Jahren genügt es, wenn die Eltern sich einen allgemeinen Überblick darüber verschaffen, was das Kind draußen unternimmt.

Kindern spielen gern in der direkten Umgebung des Hauses, in der Grünanlage, in der Wohnstraße oder auf dem Gemeinschaftsparkplatz. Dort kann es geschehen, dass sie mit dem Roller oder Fahrrad ein Auto beschädigen. In einem solchen Fall geht es darum, ob das Kind bereits geübt ist im Umgang mit seinem Gefährt. Eltern müssen in ihrer Wohnstraße oder in einer anderen vertrauten Umgebung ihre im Fahrradfahren geübten Kinder bereits im Alter von fünf Jahren nicht mehr beaufsichtigen.

Da je nach Fall sehr hohe Schadensersatzansprüche auf Eltern zukommen können, ist der Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung unbedingt empfehlenswert.

Mieter müssen nicht für Hausmeister-Notdienst zahlen



(Foto: © Sid74., Pixabay)

Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten. Das hat der Bundesgericht entschieden.

Die aktuelle Entscheidung des BGH (18.12.2019, VIII ZR 62/19) dürfte viele Vermieter betreffen, die bisher die Kosten für eine Notfallbereitschaft des Hausmeisters mit den Betriebskosten abgerechnet haben. Das geht jetzt nicht mehr.

Der Fall: Die Mieter einer Wohnung in Berlin sollen laut Mietvertrag die Betriebskosten gemäß Berechnungsverordnung zahlen und hierauf monatliche Vorauszahlungen entrichten. Die für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung weist eine „Notdienstpauschale“ in Höhe von insgesamt 1.199,52 Euro aus, die dem Hausmeister zukommt für die Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Der auf den Mieter entfallende Anteil beträgt gut 100 Euro.

Das Gericht begründet sein von der bisherigen Praxis abweichende Urteil wie folgt: Die Pauschale sei keine Betriebskostenposition, denn sie betreffe Kosten, die dafür anfielen, dass außerhalb der normalen Geschäftszeiten bei Schadensfällen, Havarien oder ähnlichen Notfällen jemand erreichbar sei. Während der normalen Geschäftszeiten würden solche Arbeiten üblicherweise von der Hausverwaltung des Vermieters erledigt. Sie sind daher seinem Verantwortungsbereich zuzuordnen. Die Kosten lassen sich auch nicht dem Sicherheitsbereich zuordnen und sind auch deshalb keine umlagefähige Hausmeisterstätigkeit. Typische Hausmeisterstätigkeiten werden dagegen routinemäßig erledigt, zum Beispiel, ob Türen nachts verschlossen sind, die Beleuchtung funktioniert oder das Treppenhaus ordnungsgemäß gereinigt wurde. Fazit: Die Kosten für eine „Notdienstpauschale“ sind keine Betriebs-, sondern Verwaltungskosten, die der Vermieter selbst tragen muss.

Immobilienpreise steigen seit 15 Jahren – am stärksten für Grundstücke



(Foto: © Nattanan Kanchanaprat, Pixabay)

Eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen, bulwiנגesa, hat seinen neuen Immobilienindex vorgelegt. Das Institut analysiert die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland seit 1990 und beschreibt die aktuelle Situation.

Die Methodik, in der der Index erhoben wird, macht ihn zu einem Gradmesser für Entscheidungen in Immobilienmarkt, Stadtentwicklung und Geldpolitik.

Die aktuellen Ergebnisse in Kürze: Die Immobilienpreise stiegen 2019 mit 4,7 Prozent etwas vermindert, der Büromarkt zeigt sich kraftstrotzend, die Grundstückspreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien ziehen immer noch kräftig an, der Abwärtstrend im Einzelhandel hat sich verschärft.

Der Index weist seit 15 Jahren in Folge ein positives Vorzeichen auf, der Scheitelpunkt des Wachstums ist nach Einschätzung des Instituts jedoch überschritten. Eine wichtige Aussage lautet: Kaufen ist in vielen Regionen Deutschlands teurer als mieten. Die Preise im Wohnungsmarkt steigen mit 5,5 Prozent wieder deutlich (Vorjahr: 7,0 Prozent). Preistreiber Nummer eins bleiben die Kaufobjekte, egal ob Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (7,3 Prozent), Kaufpreise für Reihenhäuser oder Neubau-Eigentumswohnungen (beide 6,8 Prozent). Dagegen ist der Preisanstieg bei Wohnungsmieten im Neubau (3,6 Prozent) und im Bestand (2,5 Prozent) vergleichsweise moderat. Zwei entscheidende Knappheitsfaktoren bestimmen derzeit den deutschen Wohnungsmarkt: der Mangel an Grundstücken sowie fehlende Baukapazitäten. Das Statistische Bundesamt hat im Vorjahresvergleich zwar etwas mehr Baugenehmigungen im Wohnungsbau registriert und auch die Bauindustrie nennt steigende Auftragsbestände für 2020. Die Zahl der Fertigstellungen müsste also eigentlich steigen. Dem steht jedoch ein Engpass bei den Baukapazitäten entgegen.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei bulwiנגesa: „Eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau, wie es in einer Blasenentwicklung typisch wäre, bleibt weiterhin aus.“