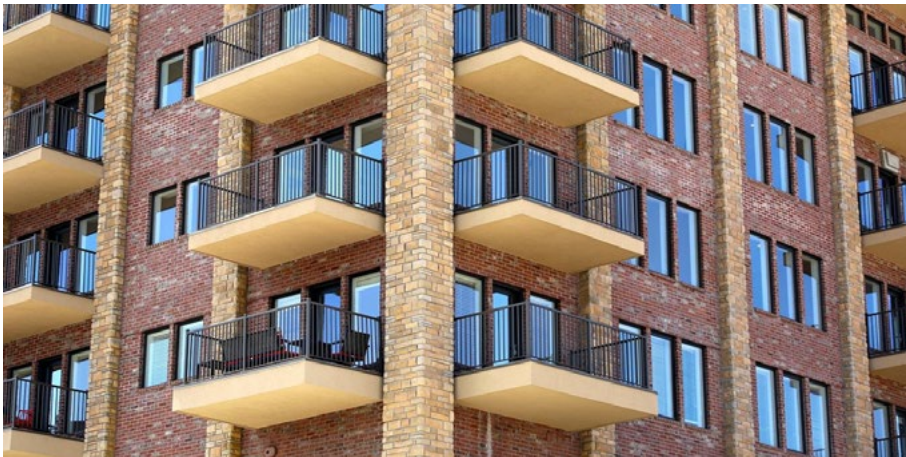


Neues Wohnungseigentumsgesetz verabschiedet



(Foto: © John R. Perry, Pixabay)

In Deutschland gibt es rund 42,5 Millionen Wohnungen. Viele davon gehören als Eigentumswohnungen privaten Eigentümern, die ihre Wohnung entweder selbst bewohnen oder als Anlageobjekt vermieten. Sie alle sind betroffen von der jetzt beschlossenen Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes.

Das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG) hat den Bundesrat passiert und wird voraussichtlich zum 01.12.2020 in Kraft treten. Energetische, klimaschützende und altersgerechte Modernisierungen sollen dadurch in Zukunft leichter realisierbar sein.

Die jeweiligen Interessenvertreter äußern sich unterschiedlich. Der Mieterbund findet das Ergebnis „enttäuschend“, weil es vermietenden Wohnungseigentümer zukünftig möglich ist, die Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen statt wie bisher nach Wohnfläche auf die Mieter umzulegen. Die ohnehin komplizierte Überprüfung der Nebenkostenabrechnung werde damit schwerer.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland begrüßt die weitgehend ausgewogene und praxisnahe Reform. Abgesenkte Abstimmungsquoten lösen Blockadehaltungen einzelner Eigentümer auf. Die Einführung eines Sachkundenachweises in Form einer Zertifizierung unterstreicht die gestiegene Verantwortung des Immobilienverwalters.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ebnet den Weg für mehr energetische Sanierungen, den Einbau von E-Ladestationen sowie für barrierearme Ein- und Umbauten. Auch Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Einbau eines Glasfaseranschlusses werden erleichtert. Die Eigentümerversammlung kann künftig unabhängig von der Anzahl der anwesenden Mitglieder über Maßnahmen in der Gemeinschaft abstimmen. Zudem wird künftig nur noch die Gemeinschaft alle Rechte ausüben und alle Pflichten wahrnehmen, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Beschlussfassungen im Umlaufverfahren werden erleichtert.

Baukindergeld wird um drei Monate verlängert



(Foto: © MW, Pixabay)

Jetzt aber schnell, heißt es für Familien mit Kindern, die noch die Förderung von Wohneigentum in Anspruch wollen. Aufgrund der Corona-Pandemie können viele Familien die Baugenehmigung oder den unterzeichneten Kaufvertrag nicht wie geplant bis zum Jahresende vorlegen. Sie haben jetzt etwas Zeit gewonnen.

Der ursprünglich bis zum 31. Dezember 2020 befristete Förderzeitraum für die Gewährung des Baukindergeldes wird bis zum 31. März 2021 verlängert. Dafür wurden Mittel in das Jahr 2021 übertragen, die im laufenden Jahr ungenutzt bleiben.

Bis Ende August 2020 wurden nach Angaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau rund 260.500 Familien mit dem Baukindergeld gefördert. Die Fördermittel kommen vor allem jungen Familien mit kleineren und mittleren Einkommen zugute. Zwei Drittel der Antragsteller haben Kinder unter sechs Jahren. Das durchschnittliche zu versteuernde Haushaltseinkommen liegt bei 60 Prozent der Antragsteller unter 40.000 Euro pro Jahr. Das beantragte Fördervolumen beträgt 5,5 Milliarden Euro. Für die gesamte Laufzeit stehen 9,9 Milliarden Euro zur Verfügung.

Mit dem Baukindergeld fördern das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und die KfW seit September 2018 den Bau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern in Deutschland. Familien können zehn Jahre lang jährlich 1.200 Euro Baukindergeld je Kind erhalten. Antragsberechtigt sind Familien, die zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. März 2021 ihren Kaufvertrag unterzeichnet oder eine Baugenehmigung erhalten haben. Die Anträge müssen innerhalb von sechs Monaten nach Einzug in die geförderte Immobilie gestellt werden. Die Antragsfrist für die Förderung endet unverändert am 31. Dezember 2023.

Die Verlängerung des Förderzeitraums wird mit dem Inkrafttreten des Bundeshaushalts 2021 wirksam. Weitere Informationen finden Sie unter: www.kfw.de/baukindergeld.

Grundstückseigentümer haften für Schäden durch umherfliegende Bauteile bei Sturm



(Foto: © Jan Mallander, Pixabay)

Das Wetter schlägt immer verrücktere Kapriolen. Den Hitzetagen im Sommer folgen im Herbst immer öfter heftige Stürme. Einige Regionen in Deutschland sind stärker betroffen als andere. Für alle gilt: Eigentümer müssen zum Zwecke der Abwehr von Gefahren die im Verkehr erforderliche Sorgfalt walten lassen.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch heißt es in § 836 Abs. 1: Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

Grundstückseigentümer können diese Pflicht abwehren, in dem sie Maßnahmen treffen, die aus technischer Sicht geboten und geeignet sind, um die Gefahr einer Ablösung von Gebäudeteilen nach Möglichkeit rechtzeitig zu erkennen und ihr zu begegnen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung eines Gebäudes verlangt eine regelmäßige Überprüfung des baulichen Zustands auf alle Gefahren, mit denen aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung zu rechnen ist.

Befindet sich das Gebäude in einer für extreme Wetterverhältnisse bekannten Region, ist eine zumindest jährliche Kontrolle der Gebäude und Dächer auf hinreichende Sturmfestigkeit notwendig. Das hat das Landgericht in Aurich (LG Aurich, 19.01.2018, Az: 3 O 1102/16, 458) in einem Urteil bestätigt, in dem es um einen Schaden auf einer Nordseeinsel ging.

Wenn ein Sturm mindestens Windstärke acht erreicht, zahlt die Wohngebäudeversicherung die Kosten für abgedeckte Dächer, umgestürzte Schornsteine oder Schäden am Haus, sofern der Kunde Schäden durch Sturm und Hagel in die Police aufgenommen hat. Für Personenschäden tritt – soweit vorhanden – die private Haftpflichtversicherung ein.

Kein Spiel mit dem Feuer: Kamin- und Kachelöfen umweltfreundlich nutzen



(Foto: © htmhorgasm, Pixabay)

Mit dem Ende der Sommerzeit beginnt die Kaminzeit. Die wohlige Wärme und der Blick ins Feuer versöhnen damit, dass es wieder kalt und früher dunkel wird. Wir geben ein paar Tipps, wie sich das Vergnügen mit dem Wunsch nach einer gesunden Umwelt verbinden lässt.

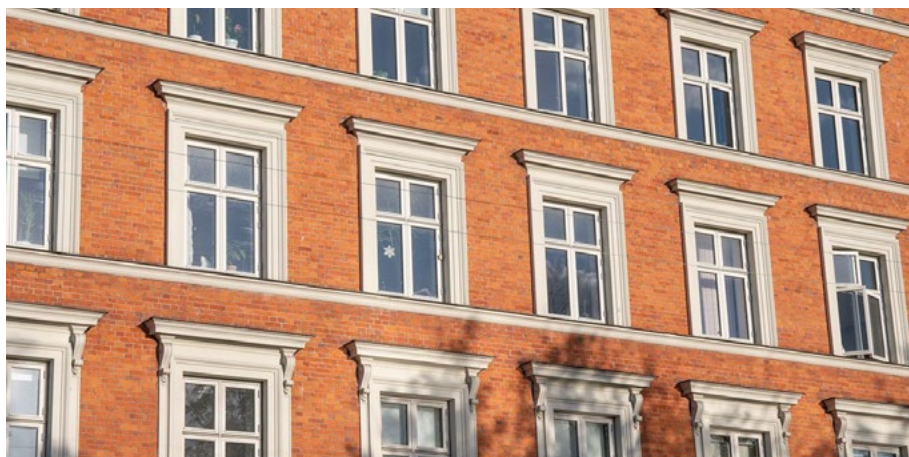
Die Verbrennung von Holz statt Öl oder Gas schont das Klima, berichtet das Umweltbundesamt. Denn bei der Verbrennung wird nur die Menge an CO₂ frei, die das Holz im Laufe des Lebens gebunden hat. Weil der Einsatz von Holz mit Schadstoffemissionen verbunden ist, sind einige Punkte zu beachten.

Wenn das Holz nicht vollständig verbrennt, werden giftiges Kohlenmonoxid, klimaschädliches Methan und Rußpartikel frei. Zudem entstehen geringe Mengen an Stickstoff-, Schwefel- und Chlorverbindungen sowie krebserregende Kohlenwasserstoffe, Salzsäure und Feinstaub. Moderne Feuerstätten minimieren diesen unerwünschten Ausstoß. Seit 2018 gibt es für Kaminöfen ein Energielabel, seit 2020 auch den Blauen Engel.

Öfen, die älter als 15 Jahre sind, entsprechen meistens nicht mehr dem Stand der Technik. Oft ist das Nachrüsten teurer als der Kauf eines neuer Ofen. Die Heizanlage muss die 2. Stufe der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) einhalten. Öfen aus den Jahren 1985 bis 1994 müssen zum 31.12.2020 stillgelegt, ersetzt oder nachgerüstet werden, wenn sie die Grenzwerte nicht einhalten.

Nutzen Sie unbehandeltes Holz mit einem maximalen Feuchtegehalt von 25 Prozent. Lassen Sie sich vom Schornsteinfeger beraten, wenn das Anzünden nicht richtig klappt. Damit die Verbrennung optimal abläuft, muss die Luftzufuhr richtig eingestellt werden. Das ist der Fall, wenn der Innenraum des Ofens hell und ohne Rußablagerungen bleibt. Beachten Sie die Sicherheitsregeln: Stellen Sie den Korb mit Brennholz nicht zu nah an den Ofen. Auch Polstermöbel sollten weit genug vom Feuer weg sein.

Miete beträgt häufig mehr als 30 Prozent des Einkommens



(Foto: © Kai Pilger, Pixabay)

Wohnungssuchende sind bereit, immer mehr Miete zu zahlen. In zwei Drittel der untersuchten deutschen Städte und Landkreise wären Interessenten sogar bereit, mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete auszugeben. Dabei gelten 30 Prozent als Obergrenze, damit genug Geld zur sonstigen Lebensführung übrig bleibt.

ImmoScout24 hat die Profil- und Suchdaten von etwa einer Million registrierten Nutzern des ersten Halbjahres 2020 analysiert und die Angebotskaltmieten ins Verhältnis gesetzt zum angegebenen Haushaltsnettoeinkommen der Interessenten. Danach sind Wohnungssuchende in Bayern bereit, den größten Anteil des Einkommens für die Miete zahlen. Gleich zehn Städte und Kreise, in denen der Anteil der Angebotsmiete am Haushaltseinkommen am höchsten ist, liegen in Bayern. Die Zahlen zeigen auch, dass die Menschen in diesen Regionen im Schnitt über ein höheres durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen verfügen. In München liegt es unter den registrierten Nutzern von ImmoScout24 bei 3.003,50 Euro pro Monat.

Die Lage in den deutschen Top 7-Städten ist besonders angespannt. Unter den deutschen Metropolen liegt nur noch Berlin mit knapp 29,72 Prozent unter der 30-Prozent-Regel. Danach folgen in aufsteigender Reihenfolge Düsseldorf mit 31,32 Prozent, Frankfurt am Main mit 32,74 Prozent, Köln mit 33,01 Prozent, Hamburg mit 33,17 Prozent und Stuttgart mit 34,4 Prozent. München führt mit 35,08 Prozent die Rangliste an.

Wohnungssuchenden im Kreis Bautzen in Sachsen geht es im Vergleich besser: Der Anteil der Angebotsmiete am Nettoeinkommen liegt dort bei 22,94 Prozent und ist deutschlandweit am niedrigsten. Ebenfalls unter der 25-Prozent-Marke liegen in Sachsen-Anhalt der Saalekreis und Dessau-Roßlau sowie Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern. Wegen der niedrigen Zinsen kann es mancherorts günstiger sein, Wohneigentum zu erwerben statt Wohnraum zu mieten

Gewerberäume: Pflicht zur Mietzahlung besteht auch in Zeiten von Corona



(Foto: © Michael Gaida, Pixabay)

Die Geschäfte und Restaurants in den Einkaufsstraßen und Fußgängerzonen der Städte leiden besonders unter der Coronakrise. Seit Herbstbeginn steigt die Zahl der Infizierten wieder und macht neue Regeln während der Wintermonate notwendig. Die Betreiber der Geschäfte brauchen einen langen Atem. Keine gute Idee ist es, die Mietzahlung einfach auszusetzen.

Möglicherweise drohen Läden und Geschäften in den kommenden Wochen je nach Bundesland und Situation wieder Einschränkungen der Besucherzahl oder der Öffnungszeiten. Umsatzrückgänge und die Kundenabwanderung zum Onlinehandel sind die Folge und werden das Gesicht der Einkaufsstraßen verändern.

Wie sich die Situation rechtlich darstellt, erläutert Veronika Thormann, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei Bethge Legal in Hannover: Die Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Miete besteht für Geschäftsraummieter auch während einer durch Corona bedingten Schließung fort. In dem zu entscheidenden Fall erging eine behördliche Anordnung gegen die Mieterin. Darin wurde die Schließung ihrer Filiale auf Grund der Coronaverordnung angeordnet. Sie stellte daraufhin die Mietzahlung während der Schließung für einen Monat ein. Zu Unrecht, entschied das Landgericht Heidelberg (LG Heidelberg, 30.07.2020, 5 O 66/20).

Die erteilte Anordnung stellt keinen Sachmangel dar, weil die hoheitliche Maßnahme nicht an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache anknüpft, sondern ausschließlich an den Betrieb der Mieterin. Nicht die baulichen Gegebenheiten sind der Anlass für die Schließung, sondern die Nutzung der Räume mit Publikumsverkehr.

Das Gericht macht deutlich, dass Beschränkungen des Gebrauchs der Mietsache durch hoheitliche Maßnahmen wegen des Infektionsschutzes grundsätzlich keinen Mangel darstellen. Das Verwendungsrisiko und das damit verbundene Risiko der Ladenschließung liegen in der Sphäre des Mieters.

Finanzierung: Von Krise keine Spur



(Foto: © Annca Pictures, Pixabay)

Kreditnehmer nutzen weiterhin die sehr günstigen Finanzierungsbedingungen für den Immobilienerwerb. Baudarlehen erreichen eine neue Rekordhöhe, die durchschnittlichen Rückzahlungsraten sind auf einem Tiefststand angekommen.

Die durchschnittliche Darlehenssumme beträgt im Herbst 2020 rund 292.000 Euro. Die Standardrate stagniert bei 379 Euro für ein Darlehen über 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung. Vor zehn Jahren ergab diese Musterrechnung noch eine Rate von knapp 700 Euro im Monat.

Die Banken sind zunehmend bereit, weniger Eigenkapital zu akzeptieren. Der Fremdfinanzierungsanteil lag vor zehn Jahren noch bei 76,87 Prozent, Mitte 2018 erreichte er die 80-Prozent-Marke. Seit Mitte vergangenen Jahres übersteigt der Wert 84 Prozent, aktuell beträgt er 84,68 Prozent.

Mit einer durchschnittlichen Anfangstilgung von 2,8 Prozent reduzieren Immobilienkäufer ihr Darlehen von Beginn an. Denn beim in Deutschland klassischen Annuitätenmodell bleibt die monatliche Rate gleich. Weil mit der Zeit weniger Zinsen zu zahlen sind, entfällt ein größerer Anteil der Rate auf die Tilgung. Daher haben Kreditnehmer mit hohen Darlehenssummen und einer hohen Tilgung ihre Darlehen oft schneller zurück bezahlt als die mit geringerer Kreditsumme und einem niedrigen anfänglichen Tilgungssatz. Neben einer hohen Tilgung raten Experten in Niedrigzinszeiten zu einer langen Zinsbindung. Seit gut viereinhalb Jahren beträgt sie durchschnittlich mehr als 13 Jahre.

Jetzt ist auch eine gute Zeit für Anschlusskredite, wenn das Hypothekendarlehen demnächst ausläuft oder weil das laufende Darlehen nach zehn Jahren gekündigt werden kann. Lassen Sie sich beraten: Der Zinsunterschied zwischen den günstigsten und den teuersten Angeboten beträgt laut Stiftung Warentest bei einem 150.000-Euro-Kredit bis zu 10.857 Euro.

Die alten Stromzähler haben ausgedient – neue Messsysteme unterstützen die Energiewende



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Mit dem Umbau unseres Energiesystems hin zu mehr erneuerbaren Energien steigen die Anforderungen an einen sicheren Netzbetrieb. Stromerzeuger und -verbraucher sollen über ein intelligentes Netz miteinander verknüpft werden. Dabei helfen zukünftig neue, intelligente Messsysteme – die sogenannten Smart Meter.

Das Smart Meter löst ab 2020 nach und nach die bekannten analogen Stromzähler ab. Es besteht aus dem digitalen Stromzähler und einer gesicherten Kommunikationseinheit. Damit werden Daten zwischen Stromverbrauchern, Erzeugern, Betreibern der Stromnetze und Energielieferanten ausgetauscht. Die Hauptaufgabe von Smart Meter ist die bessere Auslastung des Stromnetzes, die Senkung der Energiekosten und eine Steigerung von Effizienz und Komfort.

Mit einem digitalen Stromzähler kann nicht nur der aktuelle Zählerstand, sondern der tatsächlichen Stromverbrauch und die tatsächliche Nutzungszeit gemessen werden. Nutzer können ihren Stromverbrauch beziehungsweise auch die Einspeisung ihres Stroms aus Solarzellen vom Dach komfortabler managen und von neuen Tarifen profitieren.

Künftig muss kein Ablesedienst mehr ins Haus kommen. Die Smart-Meter-Gateways sind so ausgelegt, dass sie auch den Gas-, Wasser- oder Wärmeverbrauch verarbeiten können.

Der Bundestag hat bereits im August 2016 das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende beschlossen. Ab einem jährlichen Stromverbrauch von mehr als 10.000 Kilowattstunden ist der Einbau eines intelligenten Messsystems von Anfang an Pflicht. Ab 2020 erweitert sich die Einbaupflicht auch auf Stromverbraucher mit einem Verbrauch ab 6.000 Kilowattstunden. Darunter können zum Beispiel Haushalte fallen, die ein Elektroauto oder eine Wärmepumpe haben. Stromverbraucher müssen die neuen Geräte nicht selbst einzubauen. Das ist vielmehr die Aufgabe des örtlichen Netzbetreibers. Er gibt Auskunft darüber, wann und wie der bisheriger Stromzähler umgerüstet wird.