

Lärm vermeiden: Schallschutz immer wichtiger



(Foto: © Mimzy, Pixabay)

Nach Umfragen des Umweltbundesamtes fühlen sich rund 60 Prozent der Befragten durch Nachbarschaftslärm belästigt. Dazu gehören zu laute Fernseher, Partygeräusche, Heimwerkerarbeiten in der Wohnung und im Garten oder der Betrieb von Geräten und Fahrzeugen. Zahlreiche Gesetze und Normen sollen vor Lärm schützen.

Was als Lärm empfunden wird, ist individuell sehr verschieden. Wenn Kinder laut spielen, handelt es sich grundsätzlich nicht um Lärm, sondern um natürliche Lebensäußerungen, die hingenommen werden müssen. Für anderen Lärm gelten zum Teil strenge Regeln. Beispielsweise müssen an allen Werktagen zwischen 20 und 7 Uhr Rasenmäher, Heckenscheren, Schredder, Betonmischer oder Kettensägen ausgeschaltet bleiben. Städte und Gemeinden können darüber hinaus strengere Regeln verordnen.

Das deutsche Bundes-Immissionsschutzgesetz soll Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen. Es gibt jedoch keine bundesweit geltenden Verordnungen zu Ruhezeiten. Die einzelnen Bundesländer regeln den Lärmschutz mit jeweils eigenen Immissionsschutzgesetzen.

Lärmbelästigung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu bis zu 5.000 Euro sanktioniert werden. In § 117 OWiG Unzulässiger Lärm heißt es: Ordnungswidrig handelt, wer ohne berechtigten Anlass oder in vermeidbarem Ausmaß Lärm erregt, der geeignet ist, die Allgemeinheit erheblich zu belästigen.

Lärm soll möglichst verhindert werden, bevor er entsteht. Das gelingt am ehesten, wenn der Lärmschutz bereits beim Neubau beginnt. Auf der Basis der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) regelt die DIN 4109 Mindestanforderungen an den Schallschutz im Hochbau. Sie wurde zuletzt am 19. Januar 2021 aktualisiert. Der Nachweis der Mindestanforderungen bezieht sich im Streitfall auf den Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Nach laufender Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes können Eigentümer und Mieter immer nur den Lärmschutz einklagen, der im Baujahr des Hauses verbindlich war (BGH, Az. V ZR 173/19). Nachbarn sind aber grundsätzlich zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.

Umweltschutz: Holzkamine schadstoffarm nutzen



(Foto: © Fraunhofer IBP, 357587)

Holzkamine sind beliebt. Sie verbreiten eine behagliche Wärme und schaffen eine gemütliche Atmosphäre. Sie können vorübergehend auch als Ersatzheizung dienen, falls die Zentralheizung einmal ausfallen sollte. Wegen der Schadstoffemissionen denken immer mehr Betreiber eines Kamins oder Kaminofens über umweltverträgliche Heizmethoden nach.

Das Fraunhofer IBP hat mit mehreren Industriepartnern die innovative T2O2-Technologie entwickelt. Diese Methode ermöglicht es, Holzkamine im traditionellen Design sicher und umweltfreundlich zu betreiben. Sie sorgt für eine bedarfsgerechte Wärmeproduktion, sicheren Betrieb und gesteigerte Behaglichkeit.

Biomassefeuerungen wie Kamine sind die älteste Methode, um es im Haus behaglich warm zu haben. Sie können heute jedoch auch dazu beitragen, die politischen Klimaschutzziele in Deutschland zu erreichen. Dazu sind saubere und hocheffiziente Verbrennungstechnologien unabdingbar. Auf diese Weise können hoher Komfort und fehlerfreie Bedienung des Holzkamins Hand in Hand gehen.

Moderne Technik macht's möglich:

Durch die optimale Bedienung des Holzkamins wird der Ausstoß von Emissionen – Verbrennungsgerüche oder Ultrafeinstaubpartikel – vermieden. Die Innovation und der technische Hauptvorteil der T2O2-Regeltechnologie liegen in komplexen Algorithmen, die den Sauerstoffbeiwert ermitteln. Mit diesem Beiwert und mit Hilfe einer ausführlichen Prozessanalyse wird die Verbrennungsluft bedarfsgerecht eingestellt. Dabei helfen robuste, langlebige und preiswerte Sensoren, die den Verbrennungsprozess zu jedem Zeitpunkt des Betriebs analysieren – aufwändige Sensorik wie Lamdasonden sind nicht nötig. Der Verbrennungsprozess selbst wird durch ein Verbrennungsluftzufuhrsystem gesteuert. Die drei Verbrennungsluftströme, Rostluft, Scheibenspülluft und Sekundärluft werden dabei getrennt voneinander eingestellt. Im Ergebnis zeigen sich signifikant geringere Emissionen.

BGH-Urteil: Mieter noch an Kabelanschluss gebunden



(Foto: © Stock Snap, Pixabay)

Der Bundesgerichtshof (BGH, 18.11.2021, I ZR 106/20) hat entschieden, dass Mieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an einen vom Vermieter zur Verfügung gestellten kostenpflichtigen Breitbandkabelanschluss gebunden sind, wenn das im Mietvertrag so geregelt ist. Dieses Urteil wurde noch kurz vor Inkrafttreten der Änderung des Telekommunikationsgesetzes ab dem 1. Dezember 2021 gesprochen und bringt Klarheit für die Übergangszeit.

In der Vergangenheit haben Immobilieneigentümer oder Hausverwaltungen oft günstige Sammelverträge für ihre Mieter abgeschlossen, die für die gesamte Dauer der Mietzeit gelten. Nach dem geänderten Telekommunikationsgesetz sollen die Kosten solcher Verträge nach einer Übergangsfrist bis 2024 nicht mehr auf die Nebenkosten umgelegt werden.

Das jetzt erfolgte Urteil bezieht sich auf eine Klage gegen eine Vermieterin von mehr als 120.000 Mietwohnungen. Das Entgelt für das Kabelnetz legt sie als Betriebskosten auf ihre Mieter um. Für die Mieter besteht keine Möglichkeit, während der Dauer des Mietverhältnisses die Versorgung ihrer Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunksignalen zu kündigen. Die Klägerin sieht darin einen wettbewerbswidrigen Verstoß gegen § 43b TKG.

Der Bundesgerichtshof hat die Klage zurückgewiesen. Die Entscheidung steht in Zusammenhang mit der ehemals geförderten Anbindung von Wohnungen an das Kabelfernsehen. Der Gesetzgeber wollte große Wohnungsbauengesellschaften, die mit Kabel-TV-Anschlüssen ausgestattete Wohnungen vermieten und die Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, nicht durch § 43b TKG beschränken.

Die inzwischen vorhandenen neuen Empfangsmöglichkeiten machen den Vorrang des Kabelanschlusses unnötig. Dem trägt die ab 1. Dezember geltende Neuregelung des Telekommunikationsgesetzes Rechnung. In § 71 Abs. 1 Satz 1 und 3 TKG können Verbraucher die Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten im Rahmen eines Mietverhältnisses nach 24 Monaten beenden. Allerdings ist die Neuregelung nach der Übergangsvorschrift (§ 230 Abs. 4 TKG) erst ab dem 1. Juli 2024 anwendbar.

Zurück zur Natur: Wo man heute gesund leben kann



(Foto: © Mandrill Art, Pixabay)

Seit der Coronapandemie steht eine natürliche Umgebung wieder hoch im Kurs von Mietern und Eigentümern. Die hohen Preise in den Großstädten haben zusätzlich dazu beigetragen, dass Ruhe, Erholung und Gesundheit wichtige Faktoren bei der Wohnungssuche geworden sind. Wo in Deutschland klimawirksame Ökosysteme liegen, zeigt erstmals der Ökosystematlas des Statistischen Bundesamtes.

In Deutschland gibt es eine große Vielfalt an Ökosystemen, deren Verbreitung regional stark variiert. Diese Gebiete haben eine große Bedeutung für Klimaschutz und Biodiversität. Der Ökosystematlas basiert auf der lückenlosen Flächenbilanzierung aller Ökosysteme, die erstmals bundesweit durchgeführt wurde. Ökosysteme wie zum Beispiel Auenwälder oder Moore, die für die Kohlenstoffspeicherung und Klimaregulierung besonders wichtig sind, wurden flächenscharf erfasst. Damit wird die landschaftliche Vielfalt regional sichtbar.

Nutzerinnen und Nutzer können sich für jede Gemeinde beziehungsweise jeden Gemeindeverband detaillierte Flächenangaben zu insgesamt 74 verschiedenen Ökosystemklassen anzeigen lassen. Dadurch werden regionale Unterschiede sichtbar. So hatte im Jahr 2018 die Gemeinde Backnang im Südwesten Deutschlands mit rund 1.900 Hektar beziehungsweise elf Prozent ihrer Gemeindefläche den höchsten Anteil Streuobstwiesen. In der Gemeinde Wittstock/Dosse im Nordosten war Heideland mit rund 3.300 Hektar oder acht Prozent der Gemeindefläche landschaftsprägend. Auch die Veränderung der Ökosysteme im Vergleich von 2015 zu 2018 wird dargestellt. Feldhecken sind am weitesten im Norden Deutschlands verbreitet, während Mischwälder vor allem im Süden des Landes vorkommen.

Die Flächenbilanz ist der erste Schritt zum Aufbau eines umfassenden Berichtssystems der Ökosystemgesamtrechnungen. In einem nächsten Schritt wird 2022 der Zustand der Ökosysteme bilanziert. Sie finden den Atlas im Internet unter den Stichwörtern Destatis Ökosystematlas.

Finanzierung: Trendwende durch gestiegene Inflation?



(Foto: © Alexander Stein, Pixabay)

Derzeit aufkeimende Inflationsängste haben zu einem kurzfristigen Anstieg der Bauzinsen geführt, der aber vermutlich begrenzt bleiben wird. Die gestiegene Inflationsrate wird als Folge der ausgelaufenen Mehrwertsteuersenkung und der Einführung des CO₂-Preises gesehen – gilt also als temporär. Wenn das richtig ist und keine Lohnerhöhungsspirale einsetzt, die eine hohe Inflation verfestigen würde, wird sich die Entwicklung im Frühjahr 2022 wieder beruhigen.

Seit dem Sommer stiegen die Darlehen zur Immobilienfinanzierung.

Im Oktober wurde dieser Trend unterbrochen. Die durchschnittliche Darlehenshöhe fiel im Vergleich zum Vormonat um 4.000 Euro auf 310.000 Euro. Der fremdfinanzierte Anteil des Immobilienwertes sank leicht auf 83,58 Prozent. Das war der deutlichste Rückgang seit Jahresbeginn. Bauherrn und Wohnungskäufer:innen haben also für die Immobilienfinanzierung erstmals weniger Geld aufgenommen als in den Vormonaten.

Der längerfristige Rückblick offenbart jedoch, dass der Rückgang weiterhin auf sehr hohem Niveau liegt. Vor fünf Jahren lag der Fremdfinanzierungsanteil noch unter 80 Prozent und die durchschnittliche Darlehenssumme unter 200.000 Euro.

Bauherrn und Immobilienkäufer:innen setzen auf Sicherheit.

Die sogenannte Standardrate für ein Darlehen von 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung lag im Oktober 2021 bei etwas über 400 Euro. Einen höheren Wert gab es zuletzt vor anderthalb Jahren.

Wer jetzt ein Haus oder eine Wohnung finanzieren will, setzt wie in den vergangenen Monaten weiterhin auf Sicherheit. Diese drückt sich aus in einer langen Zinsbindung von derzeit durchschnittlich 13 Jahren und drei Monaten und in einem hohen Tilgungssatz. Der Tilgungssatz ist marginal um 0,02 Prozentpunkte auf 2,69 Prozent gesunken. Er liegt damit im empfohlenen Bereich zwischen zwei und drei Prozent. Immobilienkäufer:innen und Bauherren nutzen den günstigen Zinssatz nicht für eine niedrige Rate, sondern streben danach, durch eine hohe anfängliche Tilgung den Darlehensbetrag möglichst schnell zu senken.

Wertzuwachs von Immobilien enorm gestiegen



(Foto: © Rote Kirsche 20, Pixabay)

Wer vor über zehn Jahren sein Geld in Immobilien angelegt hat, rechnete vor allem mit der Rendite. Der Wertzuwachs spielte nur eine untergeordnete Rolle, denn Immobilien gelten grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage. Dafür sorgen unter anderem die deutschen Steuergesetze und die Finanzierungsbedingungen, die den schnellen An- und Verkauf einschränken.

Ein schneller Umschlag von Immobilien und spekulatives Kaufen und Verkaufen würde die Blasengefahr erhöhen. Ein solches Handeln lohnt sich nur, wenn die Spanne zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis sehr hoch ist und die Zinsen niedrig sind.

Immobilienscout24 hat die Wertentwicklung von Wohnimmobilien innerhalb der vergangenen fünf Jahre in den fünf größten deutschen Metropolen analysiert.

In Berlin stieg der Wert für Immobilieneigentum innerhalb von fünf Jahren um bis zu 84 Prozent. Eigentümer:innen konnten für eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung in mittlerer Lage und Ausstattung einen um 170.880 Euro höheren Kaufpreis ansetzen als vor fünf Jahren. In Köln waren Bestandswohnungen im gleichen Zeitraum um 66 Prozent teurer geworden und erlebten damit den zweithöchsten Anstieg der fünf größten deutschen Städte. In Frankfurt am Main stieg der Wert von Bestandswohnungen gegenüber dem dritten Quartal 2016 um 64 Prozent, in Hamburg um 54 Prozent. In München lagen die Angebotspreise für eine 80 Quadratmeter große Bestandseigentumswohnung 2016 schon bei rund 5.430 Euro pro Quadratmeter und damit im Vergleich am höchsten. Trotz des hohen Ausgangsniveaus war noch ein Wertzuwachs von 43 Prozent zu verzeichnen. Bei Einfamilienhäusern sieht das Bild in den deutschen Metropolen ähnlich aus.

Wohnimmobilien haben sich im Gegensatz zu anderen Anlageformen in den vergangenen Jahren als stabile, sichere und rentable Kapitalanlage bewährt. Das betrifft sowohl Immobilien zur Eigennutzung wie auch solche zum Vermögensaufbau. Analysten gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung auf absehbare Zeit fortsetzt, wenn auch nicht mehr ganz so dynamisch.

Eigentümerversammlung unter Coronabedingungen



(Foto: © Pexels, Pixabay)

Schon im vorigen und auch im laufenden Jahr mussten Verwaltungen flexibel und organisationstark sein, um Eigentümerversammlungen unter Coronabedingungen rechtlich einwandfrei durchzuführen. Mit der neuen Pandemiewelle sind Regeln hinzugekommen, die auf die jeweilige Situation abgestimmt werden müssen.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland, VDIV, empfiehlt aufgrund der aktuellen Bestimmungen und des Risikos, keine Eigentümerversammlungen durchzuführen. Er fordert statt dessen die Zulassung von Online-Versammlungen durch den Gesetzgeber und begründet das damit, dass Eigentümerversammlungen, die Ungeimpfte ausschließen, nicht ordnungsgemäß wären. Die gefassten Beschlüsse wären anfechtbar.

Trotz der üblichen Übertragung von Vollmachten ist die grundsätzliche Vertretung Ungeimpfter durch Geimpfte nicht möglich. Mitgliedschaftsrechte sind sogenannte höchstpersönliche Rechte. Das bedeutet: Wohnungseigentümer dürfen sich vertreten lassen, müssen es aber nicht.

Der Immobilienverwalter darf aus Gründen des Datenschutzes keine Umfrage nach dem Impfstatus durchführen. Wenn vor der Eigentümerversammlung eine Zugangskontrolle durchgeführt wird, muss dies als Ausübung des Hausrechtes gelten. Der Hausherr darf dann Ungeimpften den Zutritt verweigern.

Stehen Entscheidungen an, die nicht aufschiebbar sind, kann in den meisten Fällen das schriftliche Umlaufverfahren dazu dienen, Beschlüsse herbeizuführen. Diese sind jedoch kein Ersatz für Versammlungen und bedürfen oftmals der Einstimmigkeit.

Grundsätzlich wären Hybrid- und Online-Versammlungen eine geeignete Lösung. Allerdings fehlen hierzu noch ausreichend rechtliche Grundlagen. Die Ausnahme: Sofern eine Eigentümergemeinschaft von ihrer seit der Reform des WEG bestehenden Beschlusskompetenz Gebrauch gemacht hat, die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu gestatten, ist diese Art der Versammlung denkbar.

Hoffnungsvoll: Koalitionsvertrag gut aufgenommen



(Foto: © Dominic Wunderlich, Pixabay)

Die neue Bundesregierung hat schon während der Verhandlungen über den Koalitionsvertrag Zeichen gesetzt. Unter dem Motto „Mehr Fortschritt wagen“ zeigte sie sich demonstrativ gemeinschaftsfähig und konstruktiv. Die vertraglich vereinbarten Ziele wurden bereits am Tag der Veröffentlichung von Verbänden, Organisationen und Instituten kommentiert – überwiegend positiv.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, begrüßt den Koalitionsvertrag. Insbesondere die Schaffung eines eigenen Bauministeriums sei ein großer und wichtiger Fortschritt. Positiv bewertet der ZIA auch die beabsichtigte Entbürokratisierung, die Fortsetzung des Projektförderprogramms zur Zukunft der Innenstädte und seine Integration in die Städtebauförderung sowie das serielle Bauen.

Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln hält einige Ansätze für sinnvoll, „andere werfen viele Fragen auf“: Ein wichtiger und richtiger Baustein sei die Abschaffung der EEG-Umlage bis Ende 2022, ebenso die geplante Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Ampel-Regierung will jährlich 400.000 neue Wohnungen bauen. Eine neue IW-Studie zeigt, dass dieses Ziel zu hoch angesetzt ist und langfristig Leerstände drohen. Ebenso bleibe offen, wie die Ampel die Klimaschutzziele im Gebäudesektor erreichen will oder die Eigentumsförderung konkret angehen möchte.

Auch der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen begrüßt die Einigung von SPD, Grünen und FDP auf einen Koalitionsvertrag. Der Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr sei ein sehr ambitioniertes Ziel. Deshalb sei es richtig, die lineare Abschreibung für den Wohnungsneubau anzuheben.

Der VDIV Deutschland begrüßt die Schaffung eines eigenen Ministeriums für Bauen und Wohnen, die Förderung des Erwerbs von selbstgenutztem Eigentum für Schwellenhaushalte mit Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen, die Erhöhung der linearen Abschreibung beim Neubau von zwei auf drei Prozent sowie die Einführung eines Sachkundenachweises für WEG- und Mietverwalter sowie für Makler.