

# BERLIN KURS NORDWEST

WWW.FROHNAU-IMMOBILIEN.DE  
IMMOBILIEN@WOHLTORF.COM

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

## Neue Zahlen vom Berliner Gutachterausschuss Die Immobilienpreise steigen auch 2018

Der Berliner Gutachterausschuss hat im September 2018 die ersten Markttendenzen und Kaufpreise für das erste Halbjahr 2018 ausgewertet und veröffentlicht.

Demnach lagen die tatsächlich beurkundeten Grundstückspreise im ersten Halbjahr 2018 im Berlin-Durchschnitt 20 Prozent über dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2018. Diese Analyse stellt ausschließlich eine Momentaufnahme des betrachteten Zeitraums dar.

Spitzenreiter bei der Preissteigerung im ersten Halbjahr 2018 ist Treptow-Köpenick mit rund 34 Prozent, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit rund 32 Prozent gegenüber dem Stichtag 01.01.2018.

Reinickendorf liegt mit einer durchschnittlichen Steigerung von 13 Prozent im unteren Mittelfeld der

Berliner Bezirke, wobei die Grundstückstransaktionen zu 95 Prozent der Kauffälle zwischen minus sechs Prozent und plus 31 Prozent – in Bezug auf den jeweiligen Bodenrichtwert 01.01.2018 – lagen. Eine enorme Spanne. Mit Hilfe statistischer Methoden wurden aus dem vorhandenen Datenmaterial Preis-Ausreißer eliminiert.

Es bleibt abzuwarten, wie sich das zweite Halbjahr 2018 entwickelt. Sinkende Immobilienpreise werden wir mit Sicherheit bis zum Jahresende nicht sehen, da das Angebot weiterhin gering, die Nachfrage groß und die Finanzierungszinsen historisch günstig sind.

## Berlins Bürgermeister verabschiedet sich von der freien und sozialen Marktwirtschaft

Michael Müller, für viele Berlins schwächster und blassester Regierender Bürgermeister aller Zeiten, stellt den Investitionsstandort Berlin mal wieder in Frage. Schon als Stadtentwicklungssenator hat er zwischen 2001 und 2014 nicht die richtigen Weichen für den Wohnungsbau in der Hauptstadt gestellt, obwohl eine Wohnungsknappheit bereits zu erkennen war.

Nach seinen jüngsten Plänen würden die Investitionen in Bestandsimmobilien sowie in den Neubau deutlich zurückgehen. Die Wohnungsnot würde sich noch vergrößern. Michael Müller hat in verschiedenen Veröffentlichungen zur Wohnungspolitik Forderungen aufgestellt. Der Förderung von Wohneigentum erteilt Müller eine Absage. Darüber hinaus solle ein Mietmoratorium eingeführt werden, das die Mieten „einfrieren“ würde.

Müller fordert zudem, dass Modernisierungsumlagen enden müssten, wenn sich die Investition refinanziert habe. „Das ist gleichzusetzen mit einem Aussetzen der Miete, sobald die Herstellungskosten einer Wohnung refinanziert sind. Auch die polemische Kritik an den Ergebnissen des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie als interessengeleitet ist bedauerlich. Der Wissenschaftliche Beirat macht in seinem Gutachten deutlich, dass sozialer Wohnungsbau ineffizient sei und zu Fehlbelegungen führe. Dies, so der Beirat, seien Erfahrungen aus

den 90er Jahren. Zahlreiche Experten fordern daher zurecht die Subjektförderung bei der Vermietung von Wohnungen. Für Müller und die SPD ist nach der Veröffentlichung dieser Empfehlungen durch den Wissenschaftlichen Beirat des Ministeriums die Untersuchung einfach falsch. Erinnert irgendwie an den Bürgerentscheid zum Flughafen Tegel. Fachleute oder Bürger werden nach ihrer Meinung gefragt. Sobald aber ein Ergebnis rauskommt, dass man nicht haben möchte, wird es als falsch und unbrauchbar abgetan.

Die Begrenzung der Modernisierungsumlage, die Fokussierung auf Mietenregulierung beziehungsweise ein mögliches Mietmoratorium sind aber der falsche Weg, um Berlin weiterzuentwickeln. Dafür gibt es drei Gründe:

1. Investitionsanreize gehen verloren, Neubau und Modernisierung kommen nicht mehr voran. Dabei braucht Berlin in erster Linie ein größeres Wohnungsangebot.

Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...



### FROHNAU

Bahnhof Frohnau  
Ludolfingerplatz 1a  
13465 Berlin

☎ 030 / 401 33 46

#### Öffnungszeiten

Montag-Freitag  
9.30-18.00 Uhr

Samstag  
10.00-13.00 Uhr

frohnau-immobilien.de



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/  
frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

Ausgabe: Herbst 2018

Die Berliner Politik macht Neubau und Nachverdichtung jetzt schon immer schwieriger; geht es so weiter, verschärft das die Probleme in Berlin nur.

2. Bewusstes Weglassen einer eigentumsfördernden Politik ignoriert die Bedürfnisse der Menschen nach Wohneigentum und den Verfassungsauftrag der Regierung.
3. Die Eigentumsförderung darf nicht ignoriert werden, weil Eigentum der beste Schutz gegen Altersarmut und gegen steigende Mieten ist. Wer im Eigentum wohnt, ist von Mietsteigerungen nicht betroffen.

Das Land Berlin ist das einzige Bundesland, das die Förderung von Wohneigentum in seiner Landesverfassung fixiert hat. Nach Art. 28 Abs. 1 S. 2 der Verfassung von Berlin (VvB) verpflichtet sich das Land Berlin dazu, die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum zu fördern. Ein Bevorzugen bestimmter Steuerungsinstrumente ebenso wie die gänzliche Vernachlässigung der Wohnungseigentumsförderung stehen aber im Widerspruch zur Verfassung. Zu diesem Ergebnis kam erst kürzlich ein aktuelles Gutachten der Freien Universität Berlin im Auftrag des Vereins zur Förderung des Wohneigentums in Berlin unter wissenschaftlicher Leitung von Prof. Dr. jur. Steffen Hindelang.

## Eine Verschärfung der Mietpreisbremse löst die Wohnraumprobleme nicht

„Es fehlen insgesamt 1,5 Millionen Wohnungen in Deutschland. Besonders deutlich bekommen diesen Mangel die Menschen in den Großstädten und Ballungsräumen zu spüren. Eine Verschärfung der Regelungen zur Mietpreisbremse wird ihnen nicht helfen, eine Wohnung zu finden. Genauso wenig wird ein Obsthändler nach Einführung schärferer Handels- und Qualitätsregeln plötzlich mehr Äpfel in der Stiege haben“, kommentiert Dirk Wohltorf den Gesetzesentwurf zur Anpassung des Mietrechts, der Anfang September 2018 im Kabinett beraten werden soll.

„Es ist leider nicht nachvollziehbar, warum die Regierung gerade jetzt eine Novellierung des Mietrechts angeht. Drei Wochen vor dem Wohngipfel, wo das Maßnahmenpaket zur Bekämpfung der Wohnungskrise, laut Bundesbauminister Seehofer ‚das soziale Problem unserer Zeit‘, beraten werden soll. Es gäbe doch dringlichere Themen. Ganz abgesehen davon, dass bei der Mietpreisbremse derzeit gar kein Novellierungsbedarf besteht“, sagt Wohltorf. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die im Koalitionsvertrag vereinbarte Evaluierung und das beim Bundesverfassungsgericht anhängige Verfahren, in dem die Verfassungsmäßigkeit des Instruments überprüft wird. Zudem hatte sich kürzlich der Wissenschaftliche Beirat des Bundeswirtschaftsministeriums in einem Gutachten klar für die Abschaffung der Mietpreisbremse ausgesprochen.

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, das Instrument der Mietpreisbremse auf ihre Wirksamkeit hin zu evaluieren. Der vorliegende Entwurf übergeht diese Vereinbarung. Darüber hinaus wird im Kabinettsentwurf angekündigt, die damit neu getroffenen Vorschriften nach acht Jahren einer Evaluation zu unterziehen. „Diese Maßnahme ist sinnlos, da die Gültigkeit der Mietpreisbremse auf fünf Jahre beschränkt ist. Je nach Bundesland wird sie also 2020 beziehungsweise 2021 auslaufen. Implizit wird die noch gar nicht beschlossene Verlängerung der Gültigkeitsdauer vorweggenommen, ohne dass bisher ermittelt worden ist, ob die Mietpreisbremse überhaupt funktioniert. Ein solches Vorgehen durch die Hintertür lehnen wir ab“, sagt Wohltorf.

Der Frohnauer Immobilienmakler und Ehrenvorsitzende des Immobilienverband Deutschland (IVD) Berlin-Brandenburg warnt ausdrücklich vor dem Versuch, im sich anschließenden parlamentarischen Verfahren per Änderungsantrag die Verlängerung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der

ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre einzubringen: „Die SPD wird die Verlängerung im Zuge des laufenden Gesetzgebungsverfahrens auf den Tisch legen, wobei dies natürlich nicht ohne Zustimmung des Koalitionspartners geht. Der IVD lehnt jede Verlängerung des Bezugszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entschieden ab, da dies zu einem Einfrieren der Mietpreisentwicklung führt. Gerade in nachgefragten Städten würden die Mieten von staatlicher Seite nach unten korrigiert werden. Aus dem vorliegenden Mietrechtsanpassungsgesetz würde ein Mietpreismanipulationsgesetz werden.“



Foto: Grabener Verlag GmbH

Das Center of Real Estate Studies (CRES) hatte in einer Studie 50 Kommunen untersucht und eine Verlängerung auf zehn und acht Jahre durchgerechnet. Mit jedem Jahr der Ausweitung des Bezugszeitraums wird die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 bis 20 Cent pro Quadratmeter gesenkt. Das würde zu einem massiven Wertverlust von Wohnungsbeständen führen, da dringende Investitionen ausbleiben würden. Aus Sicht des CRES drohe die Fortschreibung des Wohnraummangels auf Kosten der Bestandseigentümer und auch der Mieter.

Darüber hinaus sieht der IVD bei zwei Punkten des Kabinettsentwurfs dringenden Nachbesserungsbedarf: Vorvertragliche Informationspflicht über Vormieter – Ausnahmetatbestände und formale Anforderungen.

Der Kabinettsentwurf sieht vor, dass der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages darüber informieren muss, ob er sich bei der Bestimmung der Miete auf einen Ausnahmetatbestand, wie beispielsweise die umfassende Modernisierung beruft. Der Referentenentwurf sah dem Koalitionsvertrag entsprechend eine solche Pflicht nur im Fall der Vormiete vor. Eine Erweiterung auf sämtliche Ausnahmeregelungen würde die Fehleranfälligkeit solcher Informationen streitanfälliger machen.

„Wir sehen diese Vorschläge mit großer Skepsis. Wer versucht hat, sich einmal einen detaillierten Überblick über die für die Miethöhe wirksamen Ausnahmetatbestände zu verschaffen, weiß, dass das nicht mit einer DIN-A4-Seite erledigt ist. Gerade private Vermieter würden durch diese Regelung überfordert und faktisch gezwungen werden, Fehler zu machen. Wenn eine Erweiterung der Informationspflicht unumgänglich ist, dann sollte sie auch auf die bloße Angabe beschränkt sein, dass eine Ausnahme vorliegt. Hierzu könnte in den Formularmietverträgen die Möglichkeit geschaffen werden, den Ausnahmetatbestand einfach anzukreuzen. Dies muss zumindest in der Gesetzesbegründung klargestellt werden“, kommentiert Wohltorf.

#### **Beanstandung der Miethöhe mittels vereinfachter Rüge**

Der Kabinettsentwurf sieht zudem vor, dass Mieter die Höhe der vereinbarten Miete mit einer einfachen Rüge beanstanden können. Bisher gilt

(nach § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB), dass die Rüge die Tatsachen enthalten muss, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Mietern soll also die Möglichkeit gegeben werden, die Miethöhe inhalts- und formlos zu rügen, statt eine qualifizierte Rüge zu äußern.

Der IVD lehnt diesen Vorschlag in der vorliegenden Form ausdrücklich ab, weil er zulasten des Vermieters geht. Die Einführung der vereinfachten Rüge würde, gerade weil in ihr keine Gründe oder Tatsachen aufgeführt werden müssen, den gerügten Vermieter quasi zwingen, aus Gründen der Rechtssicherheit eine Feststellungsklage zu erheben. Das würde zu einem enorm und unverhältnismäßig hohen Erfüllungsaufwand führen. Begegnet der Vermieter der Rüge nicht, schuldet der Mieter ihm im Zweifel ab dem Zeitpunkt der Miete möglicherweise nur den Minimalbetrag (10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete).

Der IVD schlägt daher vor, die beabsichtigte Regelung zu ergänzen, sodass der Vermieter der Rüge in vereinfachter Form begegnen kann. Wenn der Vermieter die Tatsachen substantiiert darlegt, auf denen die vereinbarte Miete beruht, sollte der Mieter diese wieder schulden.

„Eine inhaltslose und formlose Rüge ins Blaue ist Unsinn. Sie bringt das Mietverhältnis in ein enormes Ungleichgewicht. Einzig der Vermieter soll verpflichtet werden, seinen Standpunkt zu begründen. Und das auch noch, soweit wir es einschätzen können, sachgrundlos. Die Begründung im Kabinettsentwurf behauptet, dass das Instrument der Rüge bisher kaum angewendet worden sei, weil die Anforderungen an eine rechtsgültige Rüge zu hoch seien. Das ist ein Kurzschluss. Ja, bisher haben nur wenige Mieter von ihrem Rügerecht Gebrauch gemacht. Aber keiner weiß, ob das daran liegt, weil die erforderliche Benennung von Tatsachen für Mieter ein unüberwindliches Hindernis darstellt, oder ob es andere Gründe für dieses Verhalten gibt. Wenn den Mietern eine vereinfachte Rüge zugestanden wird, dann sollen doch auch Vermieter in den Genuss einer vereinfachten Antwortmöglichkeit kommen. Eine einseitige Belastung der Vermieter lehnen wir entschieden ab“, kommentiert Wohltorf.



## Immobilienverkauf: Vorher investieren kann sich lohnen

Derzeit gibt es mehr Kaufsuchende als Objekte am Markt, wodurch die Preise auf einem hohen Niveau sind. Außer der Lage haben auch die Ausstattungsmerkmale Einfluss auf den Preis von Immobilien, berichtet ImmobilienScout24. Neuwertige Objekte erzielen einen Preisaufschlag von bis zu 50 Prozent. Als neuwertig gelten Häuser, die über ein neu gedecktes Dach, moderne Fenster, ansprechende Bodenbeläge, eine sparsame Heizungsanlage, neue Sanitäranlagen und eine zeitgemäße Wärmedämmung verfügen. Ein gut gedämmter Keller erweitert den Wohnraum und erhöht den Wert um bis zu sechs Prozent. Bis zu 22 Prozent Preisabschlag erfahren energetisch nicht zeitgemäße Häuser, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung erbaut wurden.

## Wo Spitzenklasse drauf steht, muss auch Spitzenklasse drin sein

Für Informationen über Kapitalanlagen gelten die rechtlichen Grundsätze der Prospektwahrheit. Die Verkaufsunterlagen müssen den Kunden in die Lage versetzen, das Risiko einer Investition richtig einschätzen zu können. Wer einen finanziellen Schaden oder Nachteil durch falsche oder fehlende Angaben erleidet, kann den Prospektherausgeber haftbar machen. Das Oberlandesgericht München (OLG München, 24.04.2018, 28 U 3042/17) musste jüngst einen Fall entscheiden, in dem der Verkaufsprospekt „Stadtwohnungen der Spitzenklasse“ anpries. Aus dieser Aussage darf ein Käufer schließen, dass die Wohnungen über mehr verfügen als nur den Mindestschallschutz, urteilte das Gericht. Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellte fest, dass der Schallschutz bei Betrieb der Aufzüge nicht einmal die Mindestanforderungen erfüllte. Welcher Schallschutz geschuldet wird, ist durch die Auslegung des Vertrages sowie aus anderen Unterlagen und durch sämtliche Begleitumstände zu ermitteln.

## Jedes Gebäude ist Teil der Kreislaufwirtschaft



In einer endlichen Welt hat die Wegwerfwirtschaft keine Zukunft. Energie- und Materialkreisläufe müssen durch ein regeneratives, zirkuläres System optimiert werden.

Die Kreislaufwirtschaft ist ein Zukunftsmodell. Das europäische Interreg-Projekt MOVECO schafft mit einer neuen Onlineplattform den dafür nötigen virtuellen Marktplatz und bietet Vernetzungsmöglichkeiten, zunächst im Donauraum. „Was der Abfall des einen ist, kann zum Rohstoff des anderen werden“, lautet eine Kernaussage. Derzeit geht es vorrangig um die Organisation und Kooperation der beteiligten Länder, Produkthersteller und Forschungseinrichtungen. Das Modell betrifft jedoch die täglichen Entscheidungen jedes einzelnen privaten Haushalts und jedes Bauherrn. Wie wichtig ein Umdenken ist, machen die Zahlen des Statistischen Bundesamtes deutlich: Das Abfallaufkommen ist im Jahr 2016 um 2,3 Prozent auf 411,5 Millionen Tonnen gestiegen. Davon machen die Bau- und Abbruchabfälle etwas mehr als die Hälfte aus. Sie stiegen im Vorjahresvergleich sogar um 6,6 Prozent oder 13,8 Millionen Tonnen.

## Vermeiden Sie Risiken beim Immobilienverkauf

Immobilienverkäufer haben die Pflicht, dem Käufer alle für den Wert relevanten Informationen zu geben. Gravierende Mängel dürfen nicht verschwiegen werden, anderenfalls besteht das Recht, den Vertrag aufzulösen. Auch die Rechtsverhältnisse zum Beispiel über Mietverträge, Wohn-, Wege- oder Vorkaufsrechte müssen offengelegt werden. Ein Haftungsausschluss im Vertrag mindert zwar die Risiken, gilt jedoch nur für Mängel, die beide Vertragsparteien nicht erkennen konnten.



## Amtsankunft muss richtig sein

Die Amtspflicht zu richtiger Auskunft besteht grundsätzlich gegenüber jedem – auch gegenüber einem Dritten, der im Interesse eines Auftraggebers handelt. Im konkreten Fall hatte ein Bezirksschornsteinfeger grünes Licht für die Errichtung eines Schornsteins gegeben und nach der Errichtung festgestellt, dass der erforderliche Abstand zum Nachbargebäude nicht eingehalten wurde. Der BGH stellte klar: Der Schornsteinfeger hat seine Amtspflicht verletzt. Darauf konnte sich auch der Generalunternehmer berufen, der die Auskunft einholte und dem der Schaden entstanden war, weil er seiner Auftraggeberin einen neuen genehmigungsfähigen Schornstein liefern musste (BGH, 26.04.2018, III ZR 367/16).

## Neue Vergabep Praxis von bundeseigenen Immobilien

Der überhitzte Immobilienmarkt kann nur durch viele aufeinander abgestimmte Maßnahmen entspannt werden, eine davon ist die gezielte Verstärkung des Wohnungsbaus. Die Wohnungswirtschaft begrüßt daher, dass sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von der Vergabep Praxis nach Höchstpreisgebot löst und den Kommunen ermöglicht, bundeseigene Grundstücke vergünstigt zu erwerben. Die Weiterveräußerung an private Dritte kann zu gleichen Bedingungen erfolgen, wenn die Kommune damit öffentliche Aufgaben erfüllt, oder sie kann verbilligt erfolgen, wenn die Grundstücke dem sozialen Wohnungsbau dienen sollen.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018  
**Redaktion:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder:** Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V., Dr. Klein Privatkunden AG, DIW Berlin, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Destatis, immowelt.de, Ministerium des Inneren für Bau und Heimat, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, ImmobilienScout24, Bethge & Partner, Bayerische Forschungsallianz (BayFOR) GmbH, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Bertelsmann Stiftung, Bundesverfassungsgericht, Deutsche Energie-Agentur GmbH, pixabay.com  
**Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal, Ulf Matzen  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Neue Höchstwerte bei der Finanzierung von Immobilien

Die unsichere weltpolitische Lage wirft erneut ein Schlaglicht auf die Niedrigzinspolitik. Darlehensnehmer reagieren mit Vorsicht und wählen möglichst langfristige Zinsbindungen, um sich die günstigen Zinsen möglichst lange zu sichern. Im Durchschnitt betrug die Zinsbindung zuletzt 14 Jahre. Wegen der steigenden Immobilienpreise bringen Immobilienkäufer den notwendigen prozentualen Anteil an Eigenkapital nicht mehr so leicht auf. Die durchschnittliche Darlehenshöhe erreicht mit rund 220.000 Euro einen Höchstwert.

## Hohe Genehmigungszahlen, niedrige Neubauzahlen

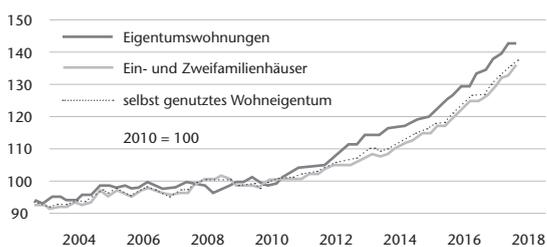
Die Zahl neuer Wohnungen wächst weiterhin deutlich zu langsam. Um die hohe Nachfrage zu decken, sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen nötig. Die Bundesregierung strebt 1,5 Millionen neue Wohnungen in vier Jahren an. Fertiggestellt wurden 2017 lediglich 284.800 Wohnungen. Überdies hat die Dynamik im Wohnungsbau im ersten Quartal 2018 nachgelassen. Ein wenig Hoffnung auf bessere Ergebnisse macht der steigende Übergang von jetzt 653.300 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen.

## Wohneigentum noch teurer

Der auf Basis echter Immobilientransaktionen ermittelte vdp-Immobilienpreisindex stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8,8 Prozent. Er verzeichnete damit die höchste Wachstumsrate seit Beginn der Betrachtung im Jahr 2003. Die Preise für Wohnimmobilien erhöhten sich um 9,2 Prozent, für Mehrfamilienhäuser um 10,9 Prozent und für selbst genutztes Wohneigentum um 7,4 Prozent.

### Selbst genutztes Wohneigentum

Preise für Eigenheime steigen wieder stärker als für Eigentumswohnungen



Quelle: vdp-Preisindex

## Immobilien viel attraktiver als andere Anlagen



Geld gibt es in der Niedrigzinsphase genug. Gewinnbringende Geldanlagen sind dagegen so rar wie Wohnungen.

Eine Analyse von Immowelt.de hat langfristige Anlageformen untersucht, darunter den Immobilienkauf in den 14 größten deutschen Städten. Zugrunde gelegt wurde der Preis einer Wohnung mit 80 bis 100 Quadratmetern inklusive Nebenkosten, Zinsen und Rücklagen für Reparaturen. Mieteinnahmen wurden mitgerechnet. Analysiert wurde die Wertentwicklung mit einem Eigenkapitalanteil von 30.000 Euro über zehn Jahre. Der Vermögenszuwachs war bei Immobilien in 11 der 14 untersuchten Städte größer als bei anderen Anlageformen. Immobilien in München, Hamburg und Frankfurt führen das Ranking an. In München betrug der Gewinn 283.900 Euro, in Hamburg 173.000 Euro und in Frankfurt 162.300 Euro. Anleger, die Gold kauften, verbuchten dagegen nur ein Plus von 29.100 Euro, 10-jährige Bundesanleihen brachten 12.000 Euro. Das Sparbuch bildete das Schlusslicht mit einem Plus von 3.600 Euro. DAX-Fonds waren mit einem Plus von 44.800 Euro auch lukrativ, lagen aber deutlich hinter dem durchschnittlichen Gewinn von Immobilienkäufern.

## Regierung will Wohnbedingungen verbessern

Die problematische Entwicklung der Wohnpreise ist seit langem bekannt, doch politische Lösungen lassen auf sich warten. Das soll nun anders werden. Ministerin Barley befürwortet das Baukindergeld, will strengere Regeln für die Mietpreisbremse und bei Modernisierungen einführen sowie Vermietertricks unterbinden. Damit werden zwar die Symptome behandelt, die Ursachen aber nicht abgestellt. Darauf hätte die Justizministerin auch nur geringen Einfluss, denn ursächlich für die außergewöhnliche Preisentwicklung von Immobilien sind die politisch gewollte Niedrigzinsphase und die zu geringe Bautätigkeit. Die Anbindung der Bauaufgaben an das neue Ministerium des Inneren für Bau und Heimat, dessen Minister Horst Seehofer deutlich sichtbar andere Schwerpunkte setzt, lässt auch nicht gerade auf schnelle Lösungen hoffen.

## KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie Ihre Immobilie veräußern möchten, finden wir den passenden Erwerber: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse. Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung.

Für nähere Informationen wählen Sie bitte:  
030.432.11.00  
oder besuchen Sie uns im Internet:  
[www.frohnausimmobilien.de](http://www.frohnausimmobilien.de) • [www.wohltorf.com](http://www.wohltorf.com)  
Dirk Wohltorf, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin

[facebook.com/frohnausimmobilien](https://www.facebook.com/frohnausimmobilien) [twitter.com/wohltorf](https://twitter.com/wohltorf)



Als einziger nach Europäischer DIN 15733 zertifizierter Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin freuen wir uns darauf, Sie von unserem Service und unserer Fachkompetenz überzeugen zu dürfen.

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## Erhebung des Rundfunkbeitrages für die Erstwohnung verfassungsgemäß

Die Rundfunkbeitragspflicht ist nur teilweise mit der Verfassung vereinbar. Das hat das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe im Juli 2018 auf Verfassungsbeschwerden hin entschieden. Mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar ist, dass der Beitrag auch für Zweitwohnungen zu leisten ist. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, eine Neuregelung bis Ende 2020 zu treffen. Laut Urteil spricht nichts dagegen, diejenigen an den Kosten einer öffentlichen Einrichtung zu beteiligen, die von ihr einen Nutzen haben. Beim Rundfunkbeitrag liegt dieser Vorteil in der Möglichkeit, den öffentlich-rechtlichen Rundfunk nutzen zu können. Auf das Vorhandensein von Empfangsgeräten oder einen Nutzungswillen kommt es nicht an. Inhaber privat genutzter Zweitwohnungen dürfen allerdings nicht mit mehr als einem Rundfunkbeitrag belastet werden.

## Breite Preisspanne bei Feriendomizilen

Wer sich nach dem Urlaub im eigenen Land fragt, ob nicht ein eigenes Feriendomizil reizvoll wäre, braucht zuerst einen guten Überblick. Eine Kaufpreisanalyse des Internetportals von immowelt.de zeigt die beliebtesten Ferienregionen Deutschlands auf. Danach sind Wohnungen auf den Nordseeinseln am teuersten. Die Quadratmeterpreise liegen auf Sylt und Norderney nahe an der 8.000-Euro-Marke. Preiswerter sind Nordseegemeinden auf dem Festland. Zwischen Nord- und Ostsee gibt es große Preisunterschiede. Auf Usedom und Rügen liegen die Preise zwischen 3.700 Euro in Heringsdorf und 2.080 Euro in Göhren. Auch die Alpen sind beliebt und dementsprechend teuer. Höchste Kaufpreise zahlt man am Tegernsee mit 6.720 Euro und in Garmisch-Partenkirchen mit 4.390 Euro. Am Bodensee liegen die Immobilienpreise in Konstanz, Lindau und Überlingen über der 4.000-Euro-Marke.

## Klein- und Mittelstädte im Trend



Entscheidend für die Attraktivität einer Stadt sind die sie umgebende Landschaft, Infrastruktur, Lebensqualität und das Arbeitsangebot.

Wo wollen die Menschen in Deutschland wohnen? Eine Analyse der Bertelsmann Stiftung untersucht aktuelle Trends des Wanderungsgeschehens – von den Metropolen bis zu den ländlichen Räumen. Danach liegt das Leben in der Stadt im Trend. Die Menschen zieht es aber nicht nur in die Millionen-Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Köln. Vor allem Mittel- und Kleinstädte wie Bad Neustadt an der Saale oder Aurich in Ostfriesland sind die Gewinner des aktuellen Trends. Neben kleineren Städten an den Rändern der Metropolen zählen aber auch Kommunen in ländlichen Räumen dazu. Der „Überschwappereffekt“ der Großstädte führt dazu, dass die großen Großstädte zunehmend Bevölkerung an ihr direktes Umland verlieren. Die Gründe für Bevölkerungsbewegungen innerhalb Deutschlands sind vielfältig. Eine Rolle spielen die Arbeitsplatzsituation, der Preis für Wohnraum und die jeweilige Lebensphase der Menschen. Die zentrale Voraussetzung für die Attraktivität einer Stadt ist eine moderne und funktionierende Infrastruktur.

### Finanzierung:

## Niedrigzinsen jetzt sichern

Wie lange die Zinsen noch niedrig bleiben, wagt niemand vorherzusagen. Seit rund eineinhalb Jahren scheint der Tiefpunkt überschritten zu sein. Die Zinsen steigen – aber sehr langsam. Je nach individueller Lebenssituation kommt es jetzt darauf an, einen Weg zu finden, um von der Ausnahmesituation noch zu profitieren, wenn sich das Blatt wendet.



**Wer zur Zeit keine konkreten Kauf- oder Baupläne hat**, sollte einfach nur einen klassischen Bausparvertrag abschließen, denn der zur Vertragsunterzeichnung festgelegte Zins gilt für die gesamte Laufzeit. Der Bausparvertrag wirkt wie eine Versicherung gegen steigende Zinsen und schafft Sicherheit.

**Wer gerade sein Wunschhaus gefunden hat** und auf Sicherheit setzt, sollte die niedrigen Zinsen für eine möglichst lange Zeit festschreiben, zum Beispiel mit einer Zinsbindung von 15 Jahren. Dabei kann es sinnvoll sein zu prüfen, wie hoch die Tilgung ausfällt, wenn man einen günstigeren Zins, eine kürzere Zinsfestschreibung aber die gleiche Abzahlungsrate nutzt. Wer zusätzlich noch Sondertilgungen leisten kann, wäre bei dieser Konstellation wesentlich schneller schuldenfrei. Die Beratung und Berechnung bei einem Spezialisten kann sich lohnen.

**Wer bereits Immobilieneigentümer ist** und eine Anschlussfinanzierung braucht, kann jetzt neue Konditionen vereinbaren. Das aktuelle Zinsniveau beträgt ein Drittel von dem vor zehn Jahren. Wer eher konservativ plant, wird eine lange Zinsbindung bevorzugen, niedrigere Raten zahlen und noch lange von den niedrigen Zinsen profitieren. Möglich wäre es aber auch, die monatliche Abzahlungsrate beizubehalten, höher zu tilgen und dadurch den Kreditbetrag schneller abzuzahlen.

**Wer bereits eine Finanzierung hat**, die schon länger als zehn Jahre läuft, hat ein Sonderkündigungsrecht und kann möglicherweise auch noch von günstigeren Konditionen profitieren, denn schon 0,1 Prozent höhere Zinsen können sich für den Darlehensnehmer auf die gesamte Laufzeit der Immobilienfinanzierung gesehen auf mehrere tausend Euro belaufen.

## Datenschutz-Grundverordnung gilt auch für private Vermieter

Seit dem 25. Mai 2018 ist die Datenschutz-Grundverordnung in Kraft. Spätestens seit diesem Tag war eine emsige Betriebsamkeit in Unternehmen, Organisationen und Vereinen zu beobachten. Einige Datenschutzbeauftragte in Betrieben waren dabei übereifrig, andere eher gelassen. Die Gefahr für Betroffene geht allerdings weniger von Behörden aus, die bei Verstößen rechtliche Maßnahmen einleiten und ihren Spielraum für Geldbußen von bis zu 20 Millionen Euro ausnutzen können, sondern von spezialisierten Anwälten oder Vereinen, die kleinste Verstöße abmahnen, hohe Gebühren fordern und Verdross bereiten. Private Vermieter sollten sich unbedingt dagegen wappnen.

## Anpassung der Indexmiete nur schriftlich

Die Neufestsetzung des Mietzinses aufgrund einer Indexänderung ist nur schriftlich möglich, weil sie eine wesentliche Vertragsänderung darstellt. Sie unterliegt dem gesetzlichen Schriftformerfordernis, wenn der Vertrag für länger als ein Jahr geschlossen wird. Das Schriftformerfordernis muss nicht beachtet werden, wenn die Änderung der Miete aufgrund einer automatischen Anpassung erfolgt oder das Recht eingeräumt wurde, die Miete durch eine einseitige Willenserklärung zu verändern.

Das Schriftformerfordernis soll sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes in einen auf mehr als ein Jahr geschlossenen Mietvertrag eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag erkennen kann (BGH, 11.04.2018, XII ZR 43/17).

## Mieter müssen gemeinsam kündigen

Zwei Geschäftsleute aus Berlin hatten gemeinsam einen gewerblichen Mietvertrag über ein Restaurant und einen Kiosk abgeschlossen und vereinbart, dass eine Partei allein für beide Parteien kündigen kann. Es kam zum Streit. Das Kammergericht Berlin erklärte diese Regelung für unwirksam. Sind mehrere Personen Mieter eines Objekts, sind sie gemeinsam durch den Mietvertrag verpflichtet und berechtigt und können auch nur gemeinsam kündigen. Das Kammergericht stellte klar, dass auch die Mieter voreinander geschützt werden müssen. Die Gefahr, dass Erklärungen zulasten und gegen den Willen des Vertretenen abgegeben werden könnten, sei zu groß (KG Berlin, 15.01.2018, 8 U 169/16).



## Energiewende im Gebäudebestand kommt nicht voran



Sanierungen lohnen sich nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung, sondern bieten den Bewohnern auch eine höhere Lebensqualität.

Aus dem dena-Gebäudereport 2018 geht hervor, dass der Energieverbrauch von Gebäuden zwischen 2010 und 2016 stagnierte. Der positive Abwärtstrend der Jahre 2002 bis 2010, in denen der Verbrauch um 20 Prozent zurückging, scheint vorbei zu sein. Dabei soll der Gebäudebestand in Deutschland bis 2050 nahezu klimaneutral sein, damit die international vereinbarten Klimaziele erreicht werden können. Eine gezielte Förderung ist notwendig, denn Immobilieneigentümer investieren nur, wenn es sich lohnt. Wegen der niedrigen Energiepreise der vergangenen Jahre, stellten sich Sanierungen oft als nicht so dringend dar. Doch die Preise für Strom und Erdöl steigen jetzt wieder.

Energetische Sanierungsmaßnahmen sind in Wohnungseigentümergeinschaften deutlich zurück gegangen, berichtet auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter. Als Gründe werden die ausgelastete Bauwirtschaft, die Zurückhaltung vieler Wohnungseigentümer und die Unwägbarkeiten im Mietrecht, beispielsweise bei der Modernisierungumlage, genannt.

## Übergabeprotokoll: Gut für Mieter und Vermieter

Das Übergabeprotokoll für die Mietwohnung ist zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben, aber sinnvoll, denn es beugt Konflikten über den Zustand der Wohnung vor. Der beste Zeitpunkt zum Anfertigen eines Übergabeprotokolls ist der Ein- oder der Auszug, wenn alle Möbel aus der Wohnung geräumt und anfallende Renovierungsarbeiten abgeschlossen sind. Der Zustand der Wohnung kann anlässlich einer gemeinsamen Begehung protokolliert werden. Mieter und Vermieter können aber auch ein eigenes Protokoll in Anwesenheit eines neutralen Zeugen anfertigen. Wichtig ist es, Zählerstände, Anzahl der Schlüssel sowie Mängel zu notieren und ggf. mit Fotos zu dokumentieren.

## Warum der Verwalter zustimmen muss

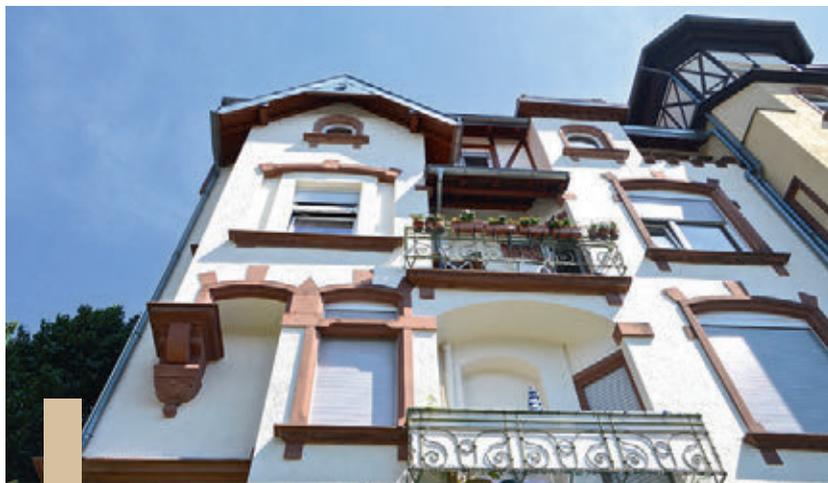
In der Teilungserklärung vieler Wohnungseigentumsanlagen ist vorgesehen, dass der Verwalter der Veräußerung einer Wohneinheit zustimmen muss. Er soll dadurch Kenntnisse über die Zusammensetzung der Gemeinschaft erlangen. Die Zustimmung dient dem Schutz der anderen Eigentümer, wird streng gehandhabt und gilt auch für den Fall, dass alle Wohneinheiten einem einzigen neuen Eigentümer gehören. Daran ändert sich auch dann nichts, wenn in der Teilungserklärung die Erstveräußerung der Wohnungseinheiten nach der Teilung des Grundstückes davon ausgenommen wurde, denn das Vorhandensein der Verfügungsbeschränkung soll jederzeit problemlos erkennbar sein. Das wäre jedoch bei einer erneuten Veräußerung nicht möglich. Im konkreten Fall hatte ein Einzelner sämtliche Wohnungseinheiten vom teilenden Eigentümer erworben und ohne Zustimmung des Verwalters weiter veräußert. Weil die Zustimmungserklärung fehlte, konnte der Eigentumswechsel im Grundbuch nicht vollzogen werden (KG Berlin, 03.05.2018, 1 W 370/17).

## Stadtleben oder Landleben? Lohnt sich das Pendeln?

Es klingt allzu verlockend: Auf dem Land gibt es große Wohnungen zu günstigem Preis, Häuser stehen sogar leer und warten auf neue Bewohner. Dem steht die verbreitete Strukturschwäche entgegen – fehlende Verkehrsanbindung, mangelhafte Versorgung mit Läden, Ärzten, Schulen, Kindergärten und vielerorts unzureichende Internetverbindungen. Es fallen längere Arbeitswege an, die auch Kosten verursachen. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) hat eine Modellrechnung entwickelt und die jährlichen Kosten für das Pendeln beziffert. Verglichen wurde jeweils der Kauf einer durchschnittlich teuren 70-Quadratmeter-Wohnung in Berlin und in den Umlandkreisen. In die Rechnung einbezogen wurden die Kosten für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel für den Arbeitsweg. Daraus ergab sich, dass der Kaufpreisvorteil beispielsweise in Falkensee, Landkreis Havelland, erst nach 28,9 Jahren aufgebraucht ist. Bei täglicher Fahrt mit dem Auto aber schon nach 12,0 Jahren. Ist der Weg länger, schrumpft der Kaufpreisvorteil bei der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel auf knapp zehn Jahre, aber auf nur 4,5 Jahre bei der täglichen Fahrt mit dem Auto.

## Zunehmend nachgefragt: Mehrere Generationen unter einem Dach

Mehr als jeder zweite Deutsche würde gern in einem Mehrgenerationenhaus wohnen und 39 Prozent können sich gut vorstellen, mit Gleichgesinnten eine Alters-WG zu gründen. 57 Prozent der Frauen und 46 Prozent der Männer favorisieren im Ruhestand ein Leben in einem Mehrgenerationenhaus gegenüber konventionellen Wohnformen. In einem Mehrgenerationenhaus wohnen Menschen aus allen Generationen unter einem Dach, begegnen sich, verbringen ihre Freizeit miteinander und helfen einander. Familien mit Kindern und Senioren unterstützen sich gegenseitig und profitieren vom Erfahrungsschatz der anderen.



Die Bundesregierung fördert seit 2017 Mehrgenerationenhäuser.

Die Politik hat diesen Wohntrend erkannt und fördert seit 2017 über 500 Mehrgenerationenhäuser mit einem speziellen Bundesprogramm. Bis zu 40.000 Euro Förderung sind möglich, ein weiterer Ausbau des Programms ist Teil des Koalitionsvertrages der neuen Bundesregierung. Bei der Finanzierung sind verschiedene Modelle denkbar. Je mehr Miteigentümer im Grundbuch stehen, desto problematischer kann es werden, wenn die Konstellation im Haus sich ändert, Bewohner ausziehen, versterben oder ihre Anteile veräußern wollen. Darum kann es sinnvoll sein, wenn einer allein den Neu- oder Umbau finanziert und die anderen zur Miete wohnen. So lassen sich zum Beispiel Kosten wie Schuldzinsen, Grundsteuer und Versicherungsbeiträge als Werbungskosten beim Finanzamt geltend machen. Über eine gemeinsame Hausordnung kann das Zusammenleben geregelt werden. Zusätzlich helfen Vorverkaufsrechte und ein Testament, die Zukunft der Mitbewohner zu sichern.

## Stadtbevölkerung steigt bis 2030 um eine Milliarde

Überall auf der Welt zieht es die Menschen in die Städte. Bis zum Jahr 2030 wird die Stadtbevölkerung um rund eine Milliarde auf 5,2 Milliarden Menschen steigen, das wären 60 Prozent der Weltbevölkerung. Zur Jahresmitte 2018 lebten 4,2 der insgesamt 7,6 Milliarden Menschen weltweit in Städten. Aktuell gibt es 33 Mega-Städte, in denen die Bevölkerungszahl die Zehn-Millionen-Grenze übersteigt. Die größte Stadt der Welt ist zurzeit der Ballungsraum Tokio. Um den negativen Auswirkungen einer planlosen Entwicklung vorzubeugen, verfolgen betroffene Megastädte die Politik der Urban Consolidation bzw. der Stadtkonsolidierung. Deren Interesse ist auf die Ressourcen bereits existierender städtischer Gebiete gerichtet, anstatt die Stadt weiter nach außen auszudehnen.

### Rangliste der zehn größten Mega-Städte



Ballungsraum	Staat	2018	2030	Veränderung
Tokio	Japan	37,5	36,6	- 2,4
Neu-Delhi	Indien	28,5	38,9	36,6
Schanghai	China	25,6	32,9	28,5
São Paulo	Brasilien	21,7	23,8	10,0
Mexiko-Stadt	Mexiko	21,6	24,1	11,7
Kairo	Ägypten	20,1	25,5	27,1
Mumbai	Indien	20,0	24,6	23,0
Peking	China	19,6	24,3	23,8
Dhaka	Bangladesch	19,6	28,1	43,4
Osaka	Japan	19,3	18,7	- 3,2

Einwohner in Millionen, Veränderung 2018 – 2030 in Prozent, Quelle: Destatis

## Keine Ruhe auf dem Land

Wer auf das Land zieht, will dem hektischen Stadtleben entfliehen. Das mag auch oft zutreffen, ist aber keineswegs sicher, denn der Lärmschutz für Wohnen im Außenbereich ist niedriger als im Innenbereich. Laut Baugesetzbuch dient der Außenbereich keinesfalls primär dem Genuss ungestörter Wohnruhe, sondern vor allem der Realisierung verschiedener Nutzungen. Eigentümer müssen im Außenbereich mehr Lärm hinnehmen, als beispielsweise im städtischen Bereich (OVG Niedersachsen, 06.04.2018, 1 ME 21/18).



## Eine Million Denkmäler

Eigentümer von Denkmalgebäuden haben viele Vorteile: Ihre Gebäude bilden stadtplanerisch einen Schwerpunkt, sind in ihrem Bestand geschützt und der Erhalt wird gefördert. In Deutschland gibt es rund eine Million Denkmäler. Dabei handelt es sich in 63 Prozent der Fälle um Baudenkmäler. 2016 waren mindestens 36.000 Personen mit denkmalpflegerischen Aufgaben betraut und sorgten dafür, dass die Vielzahl an Denkmälern erhalten und für nachkommende Generationen erlebbar bleibt.

## Messie-Syndrom ermöglicht ausnahmsweise Eigentumsentziehung

Es geht nicht um ein wenig Unordnung und auch nicht um unterschiedliche Ansichten über Wohnstile, sondern um eine international klassifizierte Krankheit – das pathologische Horten, auch Messie-Syndrom genannt. Die Betroffenen leiden meistens selbst am meisten darunter, aber ihre Umgebung kann unmittelbar mit betroffen sein. Um so einen Fall ging es vor dem Landgericht Hamburg. Eine Wohnungseigentümergeinschaft stritt seit längerem mit einem Bewohner über dessen Wohnverhalten und die erwirkte Verpflichtung, sein Eigentum zu verkaufen.

Die Störungen hatten eine Intensität und Dauer erreicht, die über die Toleranzgrenze hinausgingen. Der betroffene Eigentümer verwies darauf, am Messie-Syndrom erkrankt zu sein und führte an, dass sein Verhalten nur seine Privatsphäre betreffe. Die Gemeinschaft argumentierte: Nicht nur die Wohnung sei vermüllt, sondern auch ein Kellerverschlag, der Kellerflur und die Sondernutzungsfläche in der Tiefgarage. Dadurch konnten neue Fenster und ein neuer Kaltwasserzähler nicht eingebaut werden, der Heizungsverbrauch konnte nicht abgelesen werden, und es habe Probleme mit Rattenbefall gegeben. Der Gemeinschaft waren dadurch Kosten entstanden.



Das Gericht kam auf Grund der Sachlage und der langen Dauer der Störung zu folgendem Schluss (LG Hamburg, 18. Zivilkammer, 06.04.2016, 318 S 50/15): Der Wohnungseigentümer hat sich einer schweren Verletzung seiner Verpflichtungen gegenüber den anderen Eigentümern schuldig gemacht. Diesen kann die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden. Die Entziehung von Eigentum ist ein schwerer Eingriff in die Grundrechte eines Bürgers. Sie kann als allerletztes Mittel nur gerechtfertigt sein, wenn alle anderen Mittel ausgeschöpft sind. Die Eigentümergemeinschaft hatte über Jahre alles unternommen, um eine Lösung zu erzielen. Das Verhalten des Mitbewohners überschritt jedoch weiterhin die Grenze der Zumutbarkeit. Daran änderte auch die Bereitschaft des am Messie-Syndrom Leidenden nichts, sich in Behandlung zu begeben. Er habe sich zu spät dazu entschlossen. Das Gericht hat die Revision des Urteils nicht zugelassen.

### BGH-Urteil:

## Eigentümergeinschaft muss sanieren

Die Miteigentümer einer Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft können sich nicht einfach aus der Verantwortung ziehen, wenn einzelne Eigentümer über Feuchtigkeitsschäden klagen, deren Beseitigung hohe Kosten verursacht.

Im konkreten Fall geht es um ein 1890 errichtetes Gebäude mit zwölf Eigentumswohnungen und drei Teileigentumseinheiten. Die drei Teileigentumseinheiten befinden sich im Souterrain des Gebäudes und werden in der Teilungserklärung als Laden bzw. Büro bezeichnet. Sie werden derzeit als Naturheilpraxis, Künstleragentur und Kommunikationsagentur genutzt. Die Eigentümer dieser Einheiten wollen erreichen, dass die Gemeinschaft für die Kosten der Sanierung aufkommt, damit die Räume bestimmungsgemäß genutzt werden können.

Die Gemeinschaft betauftragte mehrere Gutachter, die übereinstimmend dieselben Schadensursachen feststellten, nämlich eine fehlende äußere Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze. Die Gemeinschaft konnte sich jedoch nicht entschließen, die Sanierung in Auftrag zu geben und hielt stattdessen die Betroffenen hin, indem sie noch ein weiteres Gutachten bestellte. Die Eigentümer der Teileigentumseinheiten klagten vor Gericht.

Der Bundesgerichtshof (BGH, 04.05.2018, V ZR 203/17) gab den Betroffenen letztlich Recht. Diese haben einen Anspruch auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums. Grundsätzlich muss das gemeinschaftliche Eigentum in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann. Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, die die Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich. Einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen. Dieser Anspruch ist auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass sich die Einheiten im Souterrain befinden. Die Sanierung ist den Beklagten auch zuzumuten.



### Gewerbemietrecht:

## War schon immer so, gilt nicht ewig

Gewohnheitsrecht ist ein gern gebrauchter Begriff, wenn es darum geht, eigene Regeln durchzusetzen, die von den Beteiligten lange akzeptiert wurden, zum Beispiel die Natur zu nutzen, unabhängig davon, wem der jeweilige Grund und Boden gehört. Das Gewohnheitsrecht ist ein ungeschriebenes Recht, das nicht durch Gesetzgebung zustande kommt. Die Anwendung geht aber nicht so weit, dass ein Vermieter die Verfügungsgewalt über sein Grundstück verliert, nur weil er es geduldet hat, dass sein Grundstück lange unentgeltlich als Parkplatz genutzt wurde. In einem Fall vor dem Amtsgericht in Frankfurt klagte ein Vermieter auf Unterlassung der Nutzung seiner Flächen als Parkplatz, die neben den vermieteten Gewerbeflächen lagen. Der Mieter hingegen berief sich darauf, dass der Vermieter diese Nutzung über einen fortwährenden Zeitraum ohne Beanstandung geduldet hatte.

Das Gericht entschied: Der Mieter ist nicht berechtigt, auf nicht gemieteten Freiflächen außerhalb der Mietsache Fahrzeuge abzustellen, außer zum kurzzeitigen Be- und Entladen. Die unentgeltliche Nutzung der Duldung über einen längeren Zeitraum führt nicht zwangsläufig zur Aufnahme in den Mietvertrag. Der Vermieter kann seine Duldung jederzeit widerrufen, was er mit diversen Abmahnungen ergebnislos auch getan hatte. Nutzt der Mieter diese Flächen weiterhin, handelt es sich um einen vertragswidrigen Gebrauch bzw. um den vertragslosen Gebrauch einer nicht gemieteten Sache. Die bloße Duldung einer nicht vereinbarten Nutzung kann der Vermieter jederzeit widerrufen. Mieter sollten sich unbedingt absichern, wenn sie in ähnlichen Fällen Streit vermeiden wollen und ein vermeintliches Gewohnheitsrecht für sich in Anspruch nehmen möchten. Sie sollten den Mietvertrag in Absprache mit dem Vermieter unbedingt um einen Nachtrag erweitern, der ihnen das gewünschte Recht einräumt (AG Frankfurt/Main, 21.07.2017, 33 C 767/17).

## Digitalisierung: Schlauestes Gebäude Europas entsteht in Berlin

Mieter und Eigentümer wollen Büroimmobilien heute anders nutzen, als noch vor sieben oder zehn Jahren. Als es darum ging, auf dem Washingtonplatz in Berlin vis-a-vis des Hauptbahnhofes, also in prominenter Lage zwischen Hauptbahnhof und Bundeskanzleramt zu bauen, ging es nicht nur darum, architektonisch ein Highlight zu schaffen, sondern auch darum, technologisch Maßstäbe zu setzen.

Das neue cube berlin soll alle Möglichkeiten modernster, digitaler Technik effizient nutzen. Das Digitalisierungskonzept des cube berlin ist modular angelegt und unterstützt Mieter und Eigentümer, die Immobilie wirtschaftlicher zu betreiben. Der Projektentwickler und Bauherr, CA Immo, sagt dazu: „In der Immobilienbranche gibt es für jedes Gewerk einen Fachplaner. Nicht aber für das Thema Digitalisierung. Das war für uns natürlich eine wahnsinnige Herausforderung, zumal das Thema Digitalisierung ja in zahlreiche traditionelle Gewerke hineinspielt.“ Das internationale Beratungsunternehmen Drees & Sommer unterstützt die Generalfachplanung und entwickelte das Digitalisierungskonzept. Die „denkende Immobilie“ soll hohe Ansprüche erfüllen. Für Anwendungen, die im cube berlin zum Einsatz kommen, ist maßgeblich, dass sie über offene Kommunikationsschnittstellen verfügen. Der bedeutendste Unterschied zu bisher bekannten Smart Commercial Buildings ist laut Drees & Sommer, dass es ein „Hirn“, das sogenannte „cube brain“ gibt. Ideell stand der Mensch mit seinen Sinnesorganen Pate für die Intelligenz des cube. Das „cube brain“ ist eine Software, die durch das Frankfurter Unternehmen Thing Technologies entwickelt wurde. Diese Software synchronisiert die unterschiedlichen Sprachen bzw. Datenprotokolle der Sensoren. An der RWTH Aachen finden in einem eigens für den cube gebauten Demozentrum umfangreiche Hard- und Softwaretests statt.

## Stadt der Zukunft – multifunktional, flexibel und dicht bebaut

Deutsche Städte bieten eine hohe Lebensqualität, die überwiegend mit den Themen Wohnen, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung in Verbindung gebracht wird. Dem Einfluss von Industrie und Logistik wird dagegen weniger Beachtung geschenkt. Doch die Lebensqualität am Arbeitsplatz ist ebenso ein entscheidender Faktor für bestehende Betriebsstandorte und für die Bereitstellung von geeigneten Flächen.



Wirtschafts-, Stadt- und Kulturpolitik können gemeinsam die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Funktionen einer Stadt miteinander besser verknüpft werden und dadurch auf allen Ebenen eine höhere Lebensqualität entstehen kann. Dafür sind Beteiligungsprozesse und Planungsverfahren notwendig, in denen sich Kommunen, Bürger und Unternehmen als Entwicklungspartner verstehen, um die Potenziale der Stadt zu entwickeln.

Produktion, Logistik, Wissen, Forschung, Entwicklung, Kultur und Dienstleistungen verflechten sich immer mehr. Daher gehören urbane Produktion und Logistik zu einer innovativen Stadtökonomie und unterstreichen die Ambition zu neuartigen Formen von Durchmischung in Städten. Nicht mehr monofunktionale Betriebs- und Wohngebiete sondern neue Mischformen von Leben und Arbeiten sind der Garant für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Viele Produktionsflächen wurden in den vergangenen Jahren aufgrund des enormen Zustroms in die Ballungsräume für Wohnzwecke umgewidmet. Im Interesse eines sozial stabilen Gesamtwachstums – und damit auch im Interesse des Wohnens selbst – sollte nach Ansicht des VDI Verein Deutscher Ingenieure die urbane Produktion nicht verdrängt werden. Sie sei ein wichtiges Element in der Stadt der Zukunft. Dazu müssen neue Konzepte, Kooperationen und Abstimmungen mit allen Beteiligten, darunter Unternehmen, Mitarbeiter, Städte und Behörden, Anwohner und regionale Umfelder entwickelt werden.

## Arbeits- und Wohnungsmarkt passen nicht zusammen



Steigende Mieten sind eng mit der Arbeitsplatzsituation verbunden, hat das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einer neuen Studie herausgefunden: „Typischerweise steigen die Mieten dort, wo es viele Jobs gibt, und umgekehrt sinken die Wohnkosten, wo Arbeit fehlt.“ Doch dieser Zusammenhang gilt nicht überall. Das Institut hat überraschende Ausnahmen gefunden.

In einigen der 156 Bezirke der Bundesagentur für Arbeit (BA) hat sich der Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren hervorragend entwickelt, trotzdem gibt es dort noch immer viel bezahlbaren Wohnraum. Insgesamt haben die IW-Wissenschaftler zwölf BA-Bezirke ermittelt, in denen die Mieten günstig sind und das Jobangebot hoch – von Schweinfurt über Montabaur bis Schwäbisch Hall.

In Jena beispielsweise liegen die Mieten etwa 20 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Gleichzeitig gibt es 67 gemeldete offene Stellen pro 100 Arbeitslose. Da aber nur jeder zweite Job bei der BA gemeldet wird, liegt die tatsächliche Zahl der verfügbaren Arbeitsplätze deutlich über der offiziellen Arbeitslosenzahl. Am anderen Ende der Skala hat das IW sieben BA-Bezirke identifiziert, in denen das Wohnen sehr teuer ist, obwohl dort im Verhältnis zur Arbeitslosenzahl kaum Jobs angeboten werden – beispielsweise Hamburg, wo die Mieten 36 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegen, es aber nur 39 gemeldete Stellen auf 100 Arbeitslose gibt. Oder Berlin Mitte, wo sogar 52 Prozent mehr für die Miete fällig werden als im deutschen Durchschnitt, aber nur 25 potenzielle Arbeitsplätze für 100 Arbeitslose gemeldet sind.

Städte, in denen der Arbeitsmarkt stark ist und der Wohnungsmarkt angespannt, entwickeln starke Pendlerströme, weil die Wohnungssuchenden den hohen Preisen ausweichen. Eine Analyse der Quantum Research Unit hat ergeben, dass alle Top 7-Städte Deutschlands in den letzten Jahren zumindest gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Umland Wanderungsverluste hinnehmen mussten. Steile Kauf- und Mietpreisgefälle zwischen Metropolen und Umland erzeugen einen Schub der Suburbanisierung, wodurch Pendlerzahlen und -distanzen zunehmen.

# KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2018 Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung veräußern möchten, finden wir den passenden Käufer: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse. Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung. Nie waren Immobilien wertvoller als heute. Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Nähere Informationen erhalten Sie **telefonisch unter 030.401 33 46** oder per E-Mail an [immobilien@wohltorf.com](mailto:immobilien@wohltorf.com) oder im Internet: [www.frohnau-immobilien.de](http://www.frohnau-immobilien.de)

Dirk Wohltorf  
Ludolfingerplatz 1a  
13465 Berlin

## WARUM WOHLTORF IMMOBILIEN IHRE ERSTE WAHL SEIN SOLLTE:

- Ladengeschäft in Frohnauer Bestlage – für den kurzen Weg unserer Kunden.
- Hervorragende Kundenkartei – im Jahr 2017 wurden mehr als 70% der vermittelten Immobilien nicht in den großen Internetportalen angeboten, sondern direkt an vorgemerkte und geprüfte Interessenten verkauft.
- Keine Verkaufsschilder im Garten. Nach unserer Überzeugung sollte ein Immobilienverkauf diskret abgewickelt und nicht auf Kosten des Eigentümers Werbung für den Makler gemacht werden.
- Nur im Nordwesten und im Landkreis Oberhavel – unsere regionale Spezialisierung führt häufig innerhalb kürzester Zeit zur Vermittlung von Immobilien an vorgemerkte Kaufinteressenten.
- Qualifikation – jeder Mitarbeiter bei Wohltorf Immobilien hat einen Immobilienabschluss an der Europäischen Immobilien Akademie (EIA) abgelegt. Das ist unter Berliner Immobilienmaklern einzigartig.
- Zertifizierung – Dirk Wohltorf ist der erste nach EURO Norm DIN 15733 zertifizierte Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin.

## AUSZEICHNUNGEN 2018:

- Best Property Agent Award 2018 Bellevue – Europas größtes Immobilienmagazin
- TOP Immobilienmakler 2018 in Deutschland - Wirtschaftsmagazin FOCUS
- Auszeichnung zu einem der besten Makler 2018 – Wirtschaftsmagazin Capital
- Bester Immobilienmakler im Bezirk Reinickendorf 2018 – [www.makler-empfehlung.de](http://www.makler-empfehlung.de)

Eigene Immobilienportale – [www.frohnau-immobilien.de](http://www.frohnau-immobilien.de), dieses Portal von Wohltorf Immobilien, erhielt im Jahr 2009 den deutschen Marketingpreis „Immoidee 2009“.



[facebook.com/frohnau.immobilien](https://facebook.com/frohnau.immobilien)



[twitter.com/wohltorf](https://twitter.com/wohltorf)



[youtube.com/wohltorf](https://youtube.com/wohltorf)



Als einziger nach Europäischer DIN 15733 zertifizierter Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin freuen wir uns darauf, Sie von unserem Service und unserer Fachkompetenz überzeugen zu dürfen.

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## FROHNAU

### Hochwertige Altbauvilla auf traumhaftem Parkgrundstück



Baujahr 1936

Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 1.334 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 1.220.000 Euro

## FROHNAU

### Baugrundstück mit Abrisshaus



Grundstück ca. 1.285m<sup>2</sup>

Kaufpreis 490.000 Euro

## HERMSDORF

### Gemütliches Reihenendhaus nur wenige Meter vom Tegeler Forst



Baujahr 1973

Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 322 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 330.000 Euro

## SCHÖNFLIESS

### Vermietetes Reihenmittelhaus direkt an der Bieselheide



Baujahr 1996/97

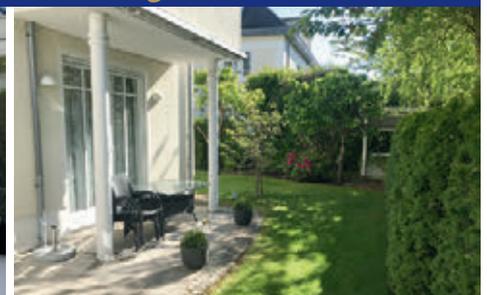
Wohnfläche ca. 145 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 177 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 289.000 Euro

## STOLPE

### Hochwertige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil



Baujahr ca. 2004

Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 300 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 395.000 Euro