

# BERLIN KURS NORDWEST

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

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

## Frohnauer Bodenrichtwert steigt auf 700 Euro!

Viele Gründe sprechen für Frohnau. Junge Familien fühlen sich hier besonders wohl – und das nicht nur wegen der guten Luft und der vielen schönen Wälder und Parks.

### Weiterhin übersteigt die Nachfrage nach Immobilien das Angebot in Frohnau deutlich

Die gefragtesten Wohnlagen befinden sich um die Ortsmitte, um den Zeltinger Platz und den Ludolfingerplatz. Die Welfenallee, die Wiltinger Straße, der Edelhofdamm und Fürstendamm, der Sigismundkorso und Maximiliankorso, der Karmeliterweg und der Ludolfingerweg zählen zu den begehrtesten Straßen Frohnaus. Vor allem die Nachfrage nach Villen, Landhäusern und Einfamilienhäusern ist weiterhin deutlich höher als das Angebot. Im vergangenen Jahr wurden rund 55 Einfamilienhäuser in Frohnau verkauft. Sieben Immobilien wechselten den Eigentümer im siebenstelligen Bereich. Den Höchstpreis erzielte im Herbst 2019 eine Altbauvilla in der Alemannenstraße.

### Frohnauer Bodenrichtwert erreicht Allzeithoch

Seit Jahren übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken das Angebot deutlich. Zukünftige Bauherren bezahlen in besonders guten Frohnauer Lagen – unter Anrechnung der meist noch anfallenden Abrisskosten der alten Bestandshäuser – zwischen 600 und 750 Euro pro Quadratmeter. Frohnau ist in fünf verschiedene Bodenrichtwertzonen eingeteilt. Der offizielle Bodenrichtwert 2019 für die Bodenrichtwertzone „Nr. 1967“, in der rund 75 Prozent der Frohnauer Immobilien liegen, wurde im Februar 2020 von 660 Euro auf 700 Euro je Quadratmeter Bauland erhöht. Dieser Wert ist somit im vierzehnten Jahr in Folge gestiegen und hat sich seit 2006 (210 Euro) mehr als verdreifacht! Die Bereiche östlich der B96 (500 Euro/+10 Prozent), nördlich der Schönfließener Straße und Gollancz-

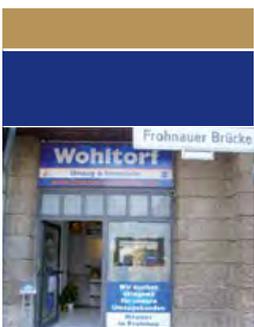
straße (410 Euro/+10 Prozent), nördlich der Schönfließener Straße und südlich des Bergfelder Wegs (410 Euro/+10 Prozent) und die Invalidensiedlung (320 Euro/+10 Prozent) sind zwar auch hochgestuft worden, werden aber dennoch weiterhin deutlich niedriger gehandelt. Im Jahr 2019 konnten wir Verkäufe von Baugrundstücken in Frohnau zwischen 374 und 776 Euro vermitteln und beobachten – innerhalb einer Bodenrichtwertzone! Den Höchstwert im Jahr 2019 erzielte ein Grundstück im Zerndorfer Weg.

### Hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern spiegelt sich in den steigenden Preisen wider. Insbesondere freistehende Einfamilienhäuser im Preissegment zwischen 600.000 und 900.000 Euro sind sehr stark nachgefragt. Beliebt bei Käufern sind deswegen auch Einfamilienhäuser aus den Zwanziger- und Dreißigerjahren, die nach dem Kauf üblicherweise modernisiert oder kernsaniert werden. Diese Häuser stehen meist auf Grundstücken von 700 bis 1.000 Quadratmetern Fläche und bieten 150 bis 200 Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich Keller. Auch hier sind weiterhin steigende Preise zu verzeichnen – bei anhaltend großer Nachfrage.

### Fazit: Frohnau – In Berlin ganz oben

Für 2020 prognostizieren wir eine weiterhin sehr starke Nachfrage. Die Preise werden weiter anziehen, insbesondere auch solange die Zinsen auf ihrem historisch niedrigen Niveau bleiben. Der Bodenrichtwert ist mit 700 Euro mittlerweile am oberen Ende festgelegt – wobei enorme Schwankungen zwischen 600 Euro und 750 Euro aufgrund der Größe, Ausrichtung und Mikrolage bestehen bleiben werden.



### 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: Frühjahr 2020



# Mietendeckel beschlossen

## Der Berliner Senat verbietet die soziale Marktwirtschaft und tritt die Vertragsfreiheit und das Eigentumsrecht mit Füßen.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30.01.2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen – kurz Mietendeckel – beschlossen, welches am 23.02.2020 in Kraft getreten ist. Dazu Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD: „Das ist ein schwarzer Tag für Berlin und den Berliner Wohnungsmarkt. Allen Warnungen und einer Vielzahl von Gutachten namhafter Experten zum Trotz ist es zu einem historischen Tabubruch in Berlin gekommen. Der Mietendeckel kommt einer Enteignung gleich und ist eine Katastrophe für den Berliner Wohnungsmarkt. Wir begrüßen, dass die CDU/CSU- und die FDP-Bundestagsfraktionen jetzt sehr kurzfristig ein Normenkontrollverfahren starten wollen, denn wir brauchen dringend Rechtssicherheit. Es geht um die Frage, ob ein Bundesland überhaupt die Kompetenz hat, einen Mietendeckel einzuführen. Praktisch alle Juristen, die nicht vom Berliner Senat beauftragt und bezahlt wurden, halten dieses Gesetz für verfassungswidrig. Am Ende geht es darum, den Mieter vor Schuldenbergen zu schützen, die er möglicherweise angehäuft hat, wenn das Gesetz für ungültig erklärt wird und tausende von Euro an den Vermieter nachzahlen muss. Es muss Rechtssicherheit zwischen Vermietern und Mietern geschaffen werden.“

Aus Sicht des IVD wird der Mietendeckel drastische und langfristige Folgen für Wohnungsmarkt und

Wirtschaft in der Hauptstadt haben. Eine Begrenzung und Senkung der Mieteinnahmen sowie die fehlende Investitionssicherheit würden die Investitionsbereitschaft der Immobilienwirtschaft dramatisch senken. Bereits die Debatte der vergangenen Monate habe massive Verunsicherung bei Investoren, Projektentwicklern und Handwerkern ausgelöst. Im Ergebnis sind die Auftragszahlen in Handwerk und Bauwirtschaft gesunken. Die Baugenehmigungszahlen zwischen Januar und November 2019 sind um 9,4 Prozent zurückgegangen. Bereits heute fehlen zur Deckung des akuten Bedarfs rund 100.000 Wohnungen in Berlin.

Dirk Wohltorf ergänzt: „Der Mietendeckel wird die Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt noch verschärfen. Bestandshalter und Vermieter werden Investitionen in die Bestandsinstandhaltung reduzieren. Die traurige Ironie des Mietendeckels ist, dass er die Lage für wohnungssuchende Mieter zuspitzen und für noch mehr Ungleichheit sorgen wird. Der Konkurrenzkampf um die wenigen freien Mietwohnungen wird härter und noch intransparenter, weil eine marktwirtschaftliche Preisbildung ausgehebelt ist. Haushalte mit stark divergierenden Einkommen werden um dieselben Wohnungen konkurrieren. Zudem befürchten wir, dass sich ein Schattenmarkt entwickeln wird. Die einkommensschwächsten Haushalte werden das Nachsehen haben.“

## SONDERVERANSTALTUNG MIETENDECKEL

Donnerstag, den 02.04.2020, 19:00 Uhr

Wir führen abends gemeinsam mit dem Frohnauer Grundbesitzerverein eine Informationsveranstaltung zum Mietendeckel in Berlin durch. Als Hauptreferenten konnten wir den ehemaligen vorsitzenden Richter des Berliner Finanzgerichtes, Hans-Joachim Beck, gewinnen. Einer der „Mietendeckel-Experten“ in Berlin. Die Veranstaltung richtet sich an Frohnauer Grundeigentümer und Vermieter.

Anmeldungen sind ab sofort möglich unter  
[immobilien@wohltorf.com](mailto:immobilien@wohltorf.com)  
 oder 030-40 13 34 6



## Bauwirtschaft wächst stärker als die deutsche Gesamtwirtschaft

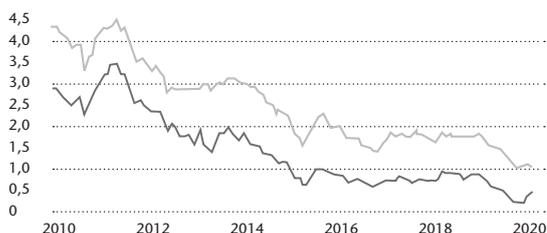
Überall wird gebaut. In diesem und im nächsten Jahr wird die Bauwirtschaft nominal um mehr als sechs Prozent, real um rund drei Prozent zulegen, wobei der Schwerpunkt der Wohnungsbau bleibt. Im vergangenen Jahr stieg das Bauvolumen nominal um 8,7 Prozent und war damit eine wesentliche Stütze der Konjunktur. Das Wachstum schlägt sich in den Baupreisen nieder, die voraussichtlich um mehr als drei Prozent steigen werden.

## Lohnt sich die Anlage in Immobilien noch?

Früher galt: Wer spart, bekommt zur Belohnung Zinsen. Wer Schulden macht, zahlt Zinsen. Diese Logik wird durch die Niedrigzinsphase ad absurdum geführt. Wer sich heute Geld leiht, zahlt kaum noch Zinsen, und wer spart, macht schon aufgrund der Inflation Verluste. Immobilienkäufer erhalten aufgrund der niedrigen Zinsen die Finanzierung zwar nahezu zum Nulltarif, andererseits schmälern die stark steigenden Preise jedoch die Rendite. Entscheidend für eine lohnende Immobilieninvestition ist die nachhaltige Vermietbarkeit – und die hängt wiederum von der Lage ab.

### Entwicklung der Zinsen in zehn Jahren

Laufzeit 5/20 Jahre (hellgrau) Laufzeit



Quelle: finanzpartner.de

## 43 Prozent erneuerbare Energien

Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg sind die führenden Bundesländer im Bereich erneuerbaren Energien. Der Anteil von Sonne, Wind und anderen regenerativen Quellen an der Deckung des Stromverbrauchs ist in den letzten Jahren gestiegen. 2017 lag er noch bei 36,3 Prozent, im Folgejahr bei 38,2 Prozent, und 2019 lag er bei fast 43 Prozent. Windkraftanlagen an Land trugen mit fast 104 Mrd. kWh den größten Anteil bei. Fotovoltaikanlagen und Biomasse lieferten mit jeweils rund 45 Mrd. kWh ebenfalls einen hohen Anteil.

# Immobilien 2020: Neues Jahr, neue Regeln und Gesetze



Auch in diesem Jahr treten neue Regeln und Gesetze in Kraft, auf die sich Immobilien-eigentümer und Mieter einstellen müssen.

- Grundsteuer: Der Bundesrat hat der Grundsteuerreform zugestimmt. Das dreistufige Verfahren – Bewertung, Steuermessbetrag, kommunaler Hebesatz – bleibt erhalten. Ein höheres Steueraufkommen soll nicht erzielt werden. Die neue Grundsteuer soll ab 2025 gelten. Vermieter können sie auf ihre Mieter umlegen.
- Energetische Sanierungsmaßnahmen an selbst genutztem Wohneigentum sollen vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 durch einen Abzug von 20 Prozent der Aufwendungen von der Steuerschuld gefördert werden. Förderfähig sind Einzelmaßnahmen wie die Wärmedämmung von Wänden und Dächern, die Erneuerung der Fenster oder Außentüren sowie die Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage und die Optimierung bestehender Heizungen.
- Neue Mietwohnungen sind steuerbegünstigt. Investoren können vier Jahre lang zusätzlich jeweils fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Mietwohnung bei der Steuer geltend machen. Die Abschreibungsmöglichkeit von jährlich zwei Prozent bleibt bestehen. Insgesamt können Bauherren in den ersten vier Jahren also 28 Prozent von der Steuer absetzen. Eine Mietobergrenze gibt es nicht. Die Wohnungen müssen mindestens zehn Jahre vermietet werden.
- Investitionen in bestehende Gebäude sind ebenfalls steuerbegünstigt, aber nur, wenn sie zu neuem Wohnraum führen, beispielsweise durch Aufstockung oder Ausbau.
- Intelligente Stromzähler sind ab 2020 Pflicht für Haushalte mit einem jährlichen Stromverbrauch von mehr als 6.000 kWh.
- Die Wohngeldreform 2020 entlastet Familien mit geringen Einkommen. 660.000 Haushalte sollen mehr Geld bekommen, rund 180.000 Haushalte haben erstmals oder erneut einen Wohngeldanspruch.

## Umdenken in der Immobilienpolitik

Wohneigentum ist der wirksamste Schutz vor steigenden Immobilienpreisen und Mieten sowie ein effektiver Weg zur Vermögensbildung. Das ist die Kernaussage führender Stadt- und Immobilienökonomien, unter anderem der TU Berlin, des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, der NRU Higher School of Economics St. Petersburg und der Universität Hamburg. Die Wissenschaftler plädieren für eine ökonomisch effiziente, sozial gerechte und ökologisch nachhaltige Wohnungspolitik. Der Staat müsse die Menschen bei der Bildung von Wohneigentum unterstützen, beispielsweise bei der Beschaffung von Eigenkapital durch ein Kreditprogramm der KfW.

### Impressum:

Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel,  
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2020  
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg,  
Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: Stiftung Warentest, test.de, Zukunft Altbau, Bundesregierung Deutschland, DIW Berlin, Solar Consulting GmbH, Dr. Klein Privatkunden AG, TU Berlin, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, NRU Higher School of Economics St. Petersburg, Universität Hamburg, Destatis, Bundesgerichtshof, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesbank, Pixabay.com

Layout/Grafik/Satz/Korrektur: Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen;  
Ginna Westphal

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Wohnungsbauprämie steigt

Wer einen Bausparvertrag hat, kann sich freuen: Ab 2021 steigt die Wohnungsbauprämie – auch für bestehende Verträge. Der Bundesrat hat den entsprechenden Änderungen im Wohnungsbau-Prämiengesetz Ende 2019 zugestimmt. Der Fördersatz wird von 8,8 auf zehn Prozent erhöht, die förderfähigen Einzahlungen steigen von 512 auf 700 Euro (Singles) und von 1.024 Euro auf 1.400 Euro (Ehepaare).

Gleichzeitig werden auch die Einkommensgrenzen für die Prämienberechtigung hochgesetzt: Von 25.600 auf 35.000 Euro (Singles) und von 51.200 Euro auf 70.000 Euro (Ehepaare).

Von der Wohnungsbauprämie profitieren Bausparer, die einen Bausparvertrag zum Bau oder Kauf einer Immobilie oder zur Modernisierung verwenden oder Anteile an einer Wohnungsgenossenschaft kaufen.

## Neue Bauordnung in Bayern mit Signalwirkung

Im Dezember 2019 hat das Kabinett der Bayerischen Staatsregierung die größte Reform der Landesbauordnung seit 2008 beschlossen. Damit will der Freistaat Probleme angehen, die auch andere Bundesländer betreffen: Flächenknappheit und langes Warten auf Baugenehmigungen. Diese sollen künftig drei Monate nach Vorlage der vollständigen Unterlagen als erteilt gelten, wenn die Behörde bis dahin nicht entschieden hat. Geplant ist auch ein Pilotprojekt zur digitalen Baugenehmigung.

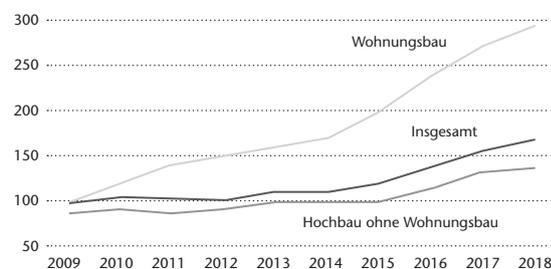
Die Nachverdichtung von Wohngebieten soll vereinfacht werden: Aufstockungen und Dachgeschossausbau sind künftig größtenteils genehmigungsfrei. Bisher musste der Abstand eines neuen Hauses zum Nachbarn der Höhe des Hauses entsprechen. Künftig müssen Neubauten nur noch 0,4 mal so weit von der Grundstücksgrenze entfernt sein, wie das Haus hoch ist. In Großstädten mit über 250.000 Einwohnern ist dafür eine kommunale Satzung nötig – so will man zum Beispiel das Grün der Gartenstädte bewahren.

## Baustau: Fast 700.000 Wohnungen noch nicht gebaut

In Deutschland gibt es derzeit einen Baustau: 693.000 bereits genehmigte Wohnungen sind nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes noch nicht gebaut. Dies entspricht Bauaufträgen im Wert von neun Milliarden Euro. Als Ursache wird vermutet, dass die Kapazitäten der Bauwirtschaft für den Auftragsumfang nicht ausreichen: Im Jahr 2008 waren im Baugewerbe 666.600 Menschen beschäftigt, im Jahr 2017 waren es 856.200. Im gleichen Zeitraum haben sich jedoch die Auftragsbestände im Wohnungsbau verdreifacht und die Umsätze verdoppelt. Dieser Mangel an Kapazitäten hat auch einen Preisanstieg bei Wartung und Instandhaltung zur Folge: Privathaushalte mussten für Leistungen in diesem Bereich 2018 etwa 26 Prozent mehr bezahlen als 2008. Und das, obwohl der allgemeine Verbraucherpreisindex in diesem Zeitraum nur um 13 Prozent zulegen konnte.

### Auftragsbestand im Baugewerbe

Volumenindex 2008 = 100



Quelle: Destatis, 2019

# KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2020 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 - Frohnau



/frohnau.immobilien



/wohltorf



/wohltorf



/wohltorf



Als erster 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

## Abschleifen des Parketts ist keine Schönheitsreparatur



Zu den anerkannten Schönheitsreparaturen gehören das Streichen oder Tapezieren von Wänden und Decken sowie von Innentüren und Fenstern. Ein Vermieter in Nürnberg verlangte von seinen Mietern auch das Abschleifen des Parkettbodens. Das Amtsgericht Nürnberg erklärte, dass diese Arbeit nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört, die auf die Mieter abgewälzt werden können. Daher erklärte das Gericht die gesamte Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag für unwirksam. Vermieter sollten genau formulieren – anderenfalls muss der Mieter keinerlei Schönheitsreparaturen ausführen (AG Nürnberg, 18.1.2019, Az. 29 C 6568/18).

## WEG: Kein Nachbarschutz

Unter den Miteigentümern in einer Eigentümergemeinschaft gibt es keinen öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz. Dies musste ein Mann erfahren, der beim Verwaltungsgericht gegen die einem Miteigentümer erteilte Baugenehmigung auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft vorgehen wollte. Auch der Verwaltungsgerichtshof Bayern bestätigte: Unter Miteigentümern sind nur die Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes, Vereinbarungen wie die Teilungserklärung und Beschlüsse der Eigentümerversammlung relevant. Ihr Rechtsverhältnis untereinander ist nicht mit dem von Grundstücksnachbarn zu vergleichen. Der richtige Weg führt hier also vor ein Zivilgericht (VGH, 30.9.2019, Az. 9 CS 19.967).

## Keine Mietminderung bei Schimmelgefahr

Laut Bundesgerichtshof reicht die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung nicht für eine Mietminderung aus. Geklagt hatten zwei Mieter, die in ihren Wohnungen Wärmebrücken festgestellt hatten, welche unter Umständen zu Schimmel führen können. Nach dem BGH sind Wärmebrücken in den Außenwänden aber kein Wohnungsmangel, solange die Wohnung den zum Bauzeitpunkt geltenden Vorschriften entspricht. In Wohnungen von 1968 bzw. 1971 seien Wärmebrücken üblich und hinzunehmen. Den Mietern sei ein zwei- bis dreimaliges Stoßlüften von zehn bis 15 Minuten pro Tag zumutbar. Bei den betroffenen Wohnungen sei dies zur Vermeidung einer Schimmelbildung ausreichend (BGH, Az. VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18).

## Eigenbedarf bei Übergangswohnung?

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf wird nicht unwirksam, weil die Person, welche in die Wohnung einziehen soll, während der Kündigungsfrist übergangsweise eine andere Wohnung mietet. Handelt es sich dabei um ein befristetes Mietverhältnis, liegt offensichtlich nur eine Übergangslösung vor. Dies entschied das Landgericht München I.

Es ging dabei um eine Studentin, die von Augsburg nach München hätte pendeln müssen. Ihr Vater hatte ihr für ein Jahr eine kleine Kellerwohnung gemietet, bis die neunmonatige Kündigungsfrist für die vermietete Wohnung abgelaufen war (LG München I, 10.7.2019, Az. 14 S 15871/18).

## Schadenersatzansprüche unter Mietern

Eine Mieterin hatte offenbar eine unsachgemäße Reparatur an ihrem Wasserhahn vorgenommen. Es gab eine Überschwemmung, und in der Wohnung darunter wurden die Tapeten durchnässt. Der Mieter dieser Wohnung verklagte seine Nachbarin auf Schadenersatz. Immerhin hatte er selbst die Tapeten angebracht und bezahlt. Vor dem Oberlandesgericht Frankfurt am Main kam er damit aber nicht durch: Ein Vertragsverhältnis bestünde hier nur zwischen den Mietern und dem Vermieter. Deshalb bestünden hier keine Schadenersatzansprüche aus einem Vertrag. Ein ganz normaler Schadenersatzanspruch wegen Beschädigung fremden Eigentums scheitere daran, dass die Tapeten dem Mieter nicht gehörten: Sie seien ein untrennbarer Bestandteil des Hauses (OLG Frankfurt, 7.9.2018, Az. 10 U 8/18).

## Eltern-Kind-Zentrum in der Wohnanlage



Kinderlärm steht unter einem besonderen Toleranzgebot. Der Gesetzgeber setzt klare Signale für eine kinderfreundliche Gesellschaft.

Wohnungseigentümer in einer Eigentümergemeinschaft können vom Mieter einer anderen Einheit Unterlassung verlangen, wenn er seine Räume anders nutzt, als es die Teilungserklärung vorsieht. Dies gilt aber nur, wenn die tatsächliche Nutzung mehr stört als die erlaubte. Betreibt ein Mieter in Räumen, die die Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ ausweist, ein Eltern-Kind-Zentrum, können sich die Nachbarn nicht auf die Teilungserklärung berufen. Hier ist nämlich auch das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten, das Kinderlärm grundsätzlich nicht als schädliche Umwelteinwirkung ansieht. Dieser ist also grundsätzlich hinzunehmen – und wenn er das Einzige ist, was die Nachbarn am Eltern-Kind-Zentrum stört, gehen die Kinder vor, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, 13.12.2019, Az. V ZR 203/18).

## Defizite beim barrierearmen Wohnen

Mehr als jede fünfte Person in Deutschland ist über 65 Jahre alt – da wird altersgerechtes Wohnen immer wichtiger. Das bedeutet: Wohnungen sollten möglichst barrierearm sein. Einen barrierearmen Zugang wies jedoch nach dem Statistischen Bundesamt 2018 nur jede zehnte Wohnung auf. Dazu gehören ein stufenloser Eingang, keine Türschwellen und möglichst breite Türen und Flure. Noch schlechter sieht es bei der Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung aus: Barrierearm bedeutet hier genug Platz in Küche und Bad, breite Wohnungs- und Zimmertüren sowie Flure, ebenerdiger Einstieg zur Dusche und das Fehlen von Stufen und Schwellen innerhalb der Wohnung. Nur zwei Prozent aller Wohnungen erfüllen diese Merkmale. Hier gibt es also noch Nachholbedarf. Allerdings ändern sich bereits die Zeiten: Je neuer die Gebäude sind, desto höher ist der Anteil an barrierearmen Wohnungen.

## Immobilien-Investitionen auf Rekordniveau



In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Investitionen in Immobilien fast verdoppelt.

Eine Immobilienblase gibt es trotz steigender Preise in Deutschland nicht – so äußerte sich der Leiter des Bonner Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Markus Eltges. Weder eine Überproduktion beim Neubau noch unvorsichtige Finanzierungen durch die Banken seien zu beobachten. Auch eine allgemeine Überschuldung der Haushalte sei nicht festzustellen. 2018 erreichten die Investitionen für Immobilienkäufe die Rekordhöhe von 269 Milliarden Euro. Bei gleichbleibender Anzahl der Transaktionen hat sich diese Zahl damit in zehn Jahren fast verdoppelt – ein klares Zeichen für den andauernden Preisanstieg. Rund zwei Drittel des Geldes wurden auf dem Wohnungsmarkt investiert. Auch in den nächsten Jahren prognostiziert das Bundesinstitut eine steigende Nachfrage nach Immobilien – Gründe seien der Zuzug aus dem Ausland und die steigende Anzahl der Beschäftigten. Nachteilig wirken sich die Auslastung der Bauunternehmen, zu wenig Personal in den Bauämtern und der Mangel an Baugrundstücken in den Städten aus.

## Mehr Vermögen durch Immobilien

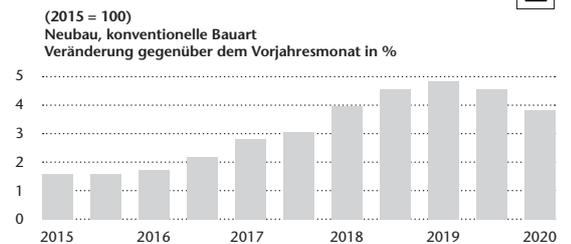
Immobilien sind nach wie vor ein wichtiges Werkzeug für den Vermögensaufbau. So hatten Privathaushalte im Jahr 2017 ein durchschnittliches Vermögen von 232.800 Euro (nach Abzug der Schulden). Im Vergleich zu 2014 ist dies eine Steigerung um 18.300 Euro. Eine Studie der Bundesbank kommt zu dem Ergebnis, dass wichtige Gründe für diese Steigerung der herrschende Bauboom und das Anziehen der Immobilienpreise sind. 44 Prozent der deutschen Haushalte besitzen Wohneigentum und konnten daher von dieser Entwicklung profitieren. Aber auch allgemein steigende Einkommen trugen zu mehr Vermögensbildung bei. Die Studie verzeichnet für Immobilieneigentümer ein durchschnittliches Nettovermögen von 277.000 Euro, bei Mietern sind es nur 10.400 Euro. Nach wie vor gibt es auch große Unterschiede zwischen Ost und West.



## Baupreise steigen

Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes steigen die Preise für das Bauen weiter. So kosteten im August 2019 konventionell errichtete Wohngebäude 4,1 Prozent mehr als im August 2018. Rohbauarbeiten wurden in diesem Zeitraum um 4,2 Prozent teurer, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um 4,2 Prozent, Erdarbeiten um 5,9 Prozent sowie Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,7 Prozent. Die Preise für Ausbauarbeiten stiegen um vier Prozent. Preissteigerungen gab es auch beim Neubau von Büro- und Betriebsgebäuden: Hier lag die Steigerung ebenfalls bei 4,1 Prozent. Für die Preiserhöhungen wird unter anderem die hohe Nachfrage nach Bauleistungen verantwortlich gemacht.

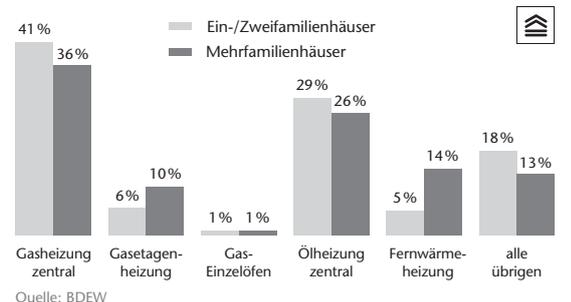
### Baupreisindizes für Wohngebäude



## Neu: Gebäudeenergiegesetz

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll für Vereinfachungen sorgen. Eine Verschärfung der Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude ist nicht geplant. Das GEG enthält ein Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026 – aber mit Ausnahmen. Gas- oder Ölheizkessel mit Baujahr 1991 oder später dürfen höchstens 30 Jahre lang betrieben werden. Auszurangieren sind Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden. Energieausweise müssen künftig auch Angaben zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen enthalten. Verkäufer oder Makler müssen beim Abschluss eines Kaufvertrages über ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen dem Käufer ein Beratungsgespräch mit einem Energieberater anbieten.

### Verteilung der Heizsysteme bei neuen Häusern



## Miteigentümer ohne Klagerecht gegen Baugenehmigung

Wenn die Eigentümer eines gemeinsamen Wohnhauses sich über die Nutzung oder Verwertung nicht einig werden, muss häufig ein Gericht die Lage klären. So war es auch bei einem Mehrfamilienhaus, für das ein Eigentümer bereits vor Jahrzehnten eine Umbaugenehmigung erwirkt hatte. Als er Kenntnis von einer aktuell erteilten Baugenehmigung erhielt, befürchtete er, dass sich damit die Situation zu seinen Lasten verschlechtern würde und focht die Genehmigung an.

Seine Beschwerde hatte keinen Erfolg. Das Gericht (OVG Münster, 04.04.2019, 2 B 1798/18) stufte bereits die Klage als unzulässig ein. Für die gerichtliche Anfechtung einer für ein Grundstück erteilten Baugenehmigung ergibt sich aufgrund eines Miteigentumsanteils an diesem Grundstück keine Klageberechtigung. Denn das Miteigentum an einem Grundstück als rein zivilrechtliche Rechtsposition spielt für die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung keine Rolle. Damit scheidet die Möglichkeit einer Rechtsverletzung durch die Baugenehmigung und mithin die Klageberechtigung aus.



Der Miteigentümer hat den falschen Rechtsweg eingeschlagen. Er kann nicht verwaltungsgerichtlich gegen das Bauvorhaben vorgehen, indem er die Baugenehmigung angreift. Denn die Baugenehmigung selbst hat keine privatrechtlich gestaltende Wirkung. Eine etwaige Wesensänderung des Gebäudes werde nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ausgelöst, sondern allein durch die Ausnutzung derselben. Wird von der Baugenehmigung kein Gebrauch gemacht, beispielsweise weil ein Miteigentümer dies mit zivilrechtlichen Mitteln verhindert, erlöschen die Wirkungen der Baugenehmigung automatisch. Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung setzt auch nicht voraus, dass der Antragsteller Eigentümer des Vorhabengrundstücks ist.

Der Miteigentümer ist aber nicht schutzlos. Er kann den Gebrauch der Genehmigung mit zivilrechtlichen Mitteln verhindern.

## Altbau versus Neubau: Vorteile und Nachteile



Das Immobilienangebot ist derzeit nicht besonders groß. Doch zu nehmen, was der Markt bietet, ist keineswegs die gängigste Devise.

Ein Neubau ist fast immer deutlich teurer. Die hohen Kosten werden durch den Kaufpreis des Grundstücks verursacht, der in ländlichen Regionen etwas günstiger ist als am Rand der Großstädte. Der Vorzug eines Neubaus liegt darin, dass der Bauherr sein Haus selbst gestalten kann. Das betrifft den Grundriss, die Ausstattung und das verwendete Material. Nach seiner Fertigstellung ist das Haus auf dem neuesten Stand der Technik, energieeffizient, schallgedämmt und idealerweise barrierearm. Gegen einen Neubau sprechen diverse Unwägbarkeiten in der Bauphase, der zeitliche Aufwand und die Tatsache, dass vorher nicht zu sehen ist, was nachher dabei herauskommt.

Das alles trifft auf einen Altbau nicht zu. Der hat zwar auch einige Nachteile, aber einen entscheidenden Vorteil: Er ist bereits fertiggestellt. Der Käufer kann das Haus oder die Wohnung besichtigen und weiß, was er bekommt. Der Umzug ist oft kurzfristig möglich. Modernisierungen sind nicht sofort fällig und damit auch nicht auf einen Schlag zu finanzieren. Man kann sie nach und nach durchführen, eventuell sogar in Eigenregie. Ein großes Plus sind das gewachsene Umfeld, eine funktionierende Infrastruktur und die oft bessere Lage gegenüber Neubauten.

## Wer ist zuständig für die Beseitigung von Bauschutt

Bauschutt gehört nicht in den Mülleimer. Für kleinere Mengen von ausgebautem Bauabfall sind die lokalen Abfallverwertungen zuständig. Reiner Bauschutt besteht aus wiederverwertbaren mineralischen Materialien. Dazu gehören Beton, Backsteine, Fliesen, Glasbausteine, Keramik, Klinkersteine, Mörtelreste, Sand und Ziegel.

In der Praxis wird meistens Baumischabfall entsorgt. Der kann zusätzlich Folien, Gipskartonplatten, Glas, Holz, Kabel, Kunststoffe und Metalle enthalten. Weil der Entsorgungsbetrieb den Baumischabfall sortieren muss, ist die Abgabe von Baumischabfall teuer als die von reinem Bauschutt. Es lohnt sich, den Bauschutt vor der Abgabe zu sortieren. Auf größeren Baustellen sorgen auf Baustoffrecycling spezialisierte Fachunternehmen für den Abtransport von Bauschutt.

In einem Fall vor dem Oberlandesgericht Koblenz wollte ein Bauunternehmer offenbar die Kosten für die fachgerechte Entsorgung sparen. Er lagerte den anfallenden Bauschutt im Keller des Umbauobjektes und mauerte ihn anschließend ein. Der neue Eigentümer des Grundstücks verlangte die Beseitigung des Bauschutts vom vorigen Eigentümer. Der berief sich allerdings darauf, dass er von dem Bauschutt im Keller nichts gewusst habe.

Das Gericht (OLG Koblenz, 12.09.2019, 1 U 350/19) entschied: Das Lagern von Bauschutt im Keller durch einen Dritten stellt eine beseitigungspflichtige Eigentumsbeeinträchtigung dar. Der ehemalige Eigentümer hatte das weder beauftragt noch hatte er Kenntnis von dem Vorgehen des Bauunternehmers. Daher trifft die Beseitigungspflicht nicht den Voreigentümer.

Ein Beseitigungsanspruch war unter mehreren Gesichtspunkten nicht gegeben: Das Gericht verneinte die Störereigenschaft des vorigen Eigentümers und verwies darauf, dass dieser mit der Eigentumsübertragung auch Besitz und Eigentum an dem eingemauerten Bauschutt verloren hat.

## Teuer ist relativ: Wie sich Löhne und Mieten in Deutschland entwickeln

Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln hat den Arbeitsmarkt und den Immobilienmarkt in Relation zueinander gesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschwinglichkeit einer Mietwohnung in weiten Teilen Deutschlands nicht gesunken, sondern gestiegen ist. Um die Erschwinglichkeit zu ermitteln, nutzte das Institut den Vergleich zwischen der Änderung der Bruttolöhne und der Nettokaltmieten. Das Institut bezieht sich auf Daten der Bundesagentur für Arbeit für alle Kreise im Zeitraum 2014 bis 2018 sowie auf Daten für die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum, die das F+B Forschungsinstitut ermittelt hat. Dabei wurde die Entwicklung der Neuvertragsmieten zugrunde gelegt, also ein Umzug im jeweiligen Betrachtungsjahr angenommen.

Das Ergebnis: In Deutschland ist der Medianbruttolohn im Untersuchungszeitraum um insgesamt 9,4 Prozent gestiegen, die Wiedervertragsmieten stiegen durchschnittlich um 8,5 Prozent. Die Wachstumsdifferenz beträgt 0,9 Prozent. Das bedeutet: Relativ gesehen ist Mieten damit insgesamt günstiger geworden, die Erschwinglichkeit ist gestiegen. Diese Aussage gilt für insgesamt 269 der 401 Kreise, also für zwei Drittel.

## Städteranking: Standortqualität, Wirtschaftskraft und Zukunftsperspektive



Foto: © Kerstin Herrmann | Pixabay

Das aktuelle Städte-Ranking 2019 gibt Aufschluss über die Entwicklung und Attraktivität deutscher Städte. Daran teilgenommen haben alle 71 kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern.

Der Städtetest wurde gemeinsam von der WirtschaftsWoche, dem Portal ImmobilienScout24 und dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln durchgeführt. Die Analyse besteht aus drei Bereichen: Das Niveau-Ranking beleuchtet die aktuelle Situation. Das Dynamik-Ranking untersucht die Veränderung in einem Zeitraum von fünf Jahren und zeigt die Chancen für Städte mit schlechter Ausgangslage. Hinzu kommt ein Zukunftsindex, der im Zusammenhang mit Innovation, Kreativität und Digitalisierung Aussagen darüber trifft, wie weit die Städte auf dem Weg ins digitale Zeitalter vorangekommen sind. Die wichtigsten Aussagen: Im Zukunftsindex verteidigt Darmstadt den ersten Platz, München liegt erneut im Niveau-Ranking vorn. Im Dynamik-Ranking erobert Berlin den ersten Rang. Die Autostädte Wolfsburg und Ingolstadt rutschen deutlich ab. 30 Jahre nach dem Mauerfall finden sich Leipzig und Jena in sehr guter Verfassung. Das Ruhrgebiet bleibt wirtschaftlich schwach, während Süddeutschland weiter zulegt. Das Niveau-Ranking zeigt die Krise der deutschen Autoindustrie. Ingolstadt fällt von Rang 2 auf 4, Wolfsburg von 5 auf 7. München verteidigt den ersten Platz im Niveau-Ranking zum siebten Mal in Folge. Erlangen klettert von Platz 4 auf 2, den dritten Rang belegt erneut Stuttgart. Verbessert haben sich Frankfurt am Main (von 6 auf 5) und Hamburg, das von Platz 11 im Vorjahr wieder auf Rang 9 in die Top Ten zurückgekehrt ist. Regensburg steigt von Platz 7 auf 6 auf, Würzburg verteidigt Rang 10, Ulm Platz 8. Am unteren Ende der Tabelle verharren Bremerhaven auf Rang 69 sowie die Ruhrgebietsstädte Herne auf Platz 70 und Gelsenkirchen auf dem Rang 71.

## Mieten: Betriebskostenabrechnung ohne Ärger

Was darf der Vermieter abrechnen? Wieviel Zeit hat er dazu? Welche Nebenkosten gehören nicht in die jährliche Abrechnung? Rechtzeitig zur neuen Betriebskostenabrechnung erhalten Sie hier die wichtigsten Informationen.



Foto: © Bruno Germany | Pixabay

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Neben der Grundmiete sind die Betriebskosten die laufend anfallenden Kosten einer Mietwohnung. Man unterscheidet zwischen verbrauchsabhängigen (z.B. Heizkosten) und nicht verbrauchsabhängigen Betriebskosten (z.B. Grundsteuer).

Was Betriebskosten sind, ist in der Betriebskostenverordnung gesetzlich definiert. Nur die dort genannten Betriebskostenarten darf der Vermieter anteilig auf die Mieter verteilen. Für die Umlage von Betriebskosten im Wohnraummietvertrag genügt nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH, 10.2.2016, Az.VIII ZR 137/15) die formularmäßige Angabe im Mietvertrag, dass der Mieter die „Betriebskosten“ zu tragen hat.

Sollen weitere, in der Betriebskostenverordnung nicht aufgeführte „sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden, muss der Vermieter diese konkret im Vertrag aufzuführen.

Als Faustregel gilt: Regelmäßig anfallende Betriebskosten sind umlagefähig, nur ausnahmsweise angefallenen Kosten, wie zum Beispiel eine Dachrinnenreinigung, sind zwar Nebenkosten aber keine umlagefähigen Betriebskosten. Der Vermieter hat noch weitere Nebenkosten, zum Beispiel Verwaltungs-, Instandsetzungs- oder Instandhaltungskosten. Er darf diese jedoch nicht mit seinen Mietern abrechnen.

Der Vermieter muss die Betriebskosten innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes abrechnen. Versäumt er die Frist, kann er keine Nebenkostennachzahlung für den betreffenden Abrechnungszeitraum mehr fordern.

## Mietwohnung: Was Tierhalter beachten müssen

In Deutschland leben rund 34,3 Millionen Haustiere, darunter 14,8 Millionen Katzen und 9,4 Millionen Hunde. Auch Mäuse, Fische, Schlangen oder Vögel bevölkern viele Wohnungen. Mieter sind sich oft unsicher, welche Tiere erlaubt sind.

Die Tierhaltung in Mietwohnungen ist grundsätzlich erlaubt. Ein Formularmietvertrag darf die Haltung von Kleintieren sowie Hunden und Katzen nicht verbieten. Generell gilt: Die Tiere dürfen andere Bewohner nicht stören und die Mietsache nicht gefährden. Bei lautem Hundegebell können sich beispielsweise Nachbarn gestört fühlen. Eine große Anzahl von Aquarien kann wegen des hohen Gewichts eine Gefährdung darstellen. Kleintiere sind bis zu einer gewissen Anzahl ohne besondere Erlaubnis des Vermieters erlaubt. Zu den Kleintieren gehören Fische, Ziervögel, Hamster, Mäuse, Kaninchen oder Meerschweinchen.

Der Vermieter kann sich im Mietvertrag laut Schleswig-Holsteinischer Rechtsanwaltskammer die Erlaubnis zur Tierhaltung vorbehalten. Dieser Vorbehalt ist standardmäßig in vielen Mietverträgen enthalten. Stehen der Tierhaltung keine wesentlichen Gründe entgegen, muss der Vermieter einwilligen.

Die Genehmigung bezieht sich in der Regel auf ein ganz bestimmtes Tier. Wird ein neues angeschafft, muss der Mieter erneut um Erlaubnis nachfragen. Der Vermieter kann Vorgaben an die Tierhaltung machen, beispielsweise einen Hund tagsüber nicht über längere Zeit unbeaufsichtigt zu lassen, wenn der Hund deshalb fortlaufend laut bellt. Die Regeln gelten jeweils für den Einzelfall.



Hält der Mieter ohne Erlaubnis andere Tiere als Kleintiere, kann der Vermieter verlangen, diese abzuschaffen. Im schlimmsten Fall kann der Mieter bei verbotswidriger Tierhaltung sogar eine Kündigung erhalten. Wenn der Vermieter die Tierhaltung längere Zeit geduldet hat, kann der Unterlassungsanspruch des Vermieters entfallen.

## Verkehrswende: Wie Straßen den Immobilienwert beeinflussen



Wohnen an einer mehrspurigen Straße in der Stadt ist nicht besonders beliebt. Lärm und Abgasskandal zeigen ihre Wirkung. Für Geschäfte und Büros sieht das ein wenig anders aus, aber auch hier zählen Qualitätsmerkmale, die wesentlich mit der Verkehrssituation zu haben.

Die Lage eines Gebäudes zählt noch immer zu den wichtigsten Kriterien bei der Bewertung von Immobilien. Das Gewicht der verschiedenen Faktoren hat sich aber verschoben. Das liegt vor allem daran, dass der Individualverkehr in den vergangenen Jahren übermäßig zugenommen hat. Stadtbewohner fühlen sich so stark wie nie zuvor vom Auto bedrängt und eingeschränkt. In der Folge steigen verkehrsberuhigte Wohnlagen im Wert, viel befahrene Straßen dagegen mindern den Wert von Immobilien. Überall haben sich Initiativen gebildet, die oft im Einklang mit den Behörden nach Lösungen suchen. Eine davon lautet: Förderung des öffentlichen Nahverkehrs. Einigen Städten gelingt das bereits vorbildlich. Andere haben das Fahren mit Bussen und Bahnen aber durch Preiserhöhungen sogar noch unattraktiver gemacht – darunter das Ruhrgebiet, das Rheinland, Berlin und der Großraum Hamburg. Erste Städte bieten das Fahren dagegen bereits zum Null-Tarif an. Die Erfahrungen dieser Vorreiter werden wegweisend dafür sein, wie sich die Lebensqualität unserer Städte entwickeln wird.

Einige Beispiele: In ganz Luxemburg müssen Passagiere ab März 2020 nur noch in der ersten Klasse zahlen, alle anderen Fahrten sind kostenfrei. Die estnische Hauptstadt Tallinn hat bereits seit 2013 einen kostenlosen Nahverkehr. Manchester in England und Aubagne in Frankreich und gehören ebenfalls zu den Pionieren. Auch in Deutschland bewegt sich etwas: Seit 1. Januar 2020 gibt es in Augsburg die kostenlose City-Zone, und die Nordrhein-Westfälische Stadt Monheim führt ab April 2020 den Gratis-Nahverkehr ein.

## WEG-Gesetz: Reform nimmt Konturen an

Das geltende WEG wird den aktuellen Herausforderungen in vielen Fällen nicht mehr gerecht. Das liegt insbesondere daran, dass für bauliche Maßnahmen häufig die Zustimmung aller oder eines hohen Anteils der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer notwendig ist. Auch die Chancen der Digitalisierung werden bislang bei der Verwaltung von Wohnungseigentum zu wenig genutzt. Festgestellte Defizite sollen beseitigt werden. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat hierzu am 13.01.2020 den Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes“ vorgelegt. Wohnungseigentümer sollen zukünftig einen Anspruch auf Gestattung baulicher Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität, der Barriere-Reduzierung und des Einbruchsschutzes haben. Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen soll ebenso vereinfacht werden wie Maßnahmen, die zu Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Die Rechte der Eigentümer gegenüber dem Verwalter sollen gestärkt werden. Auch die Teilnahme an der Eigentümerversammlung, die Ladungsfrist, die Möglichkeit einer Online-Teilnahme, die elektronische Beschlussfassung, eine flexiblere Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates und Maßnahmen zur Streitbeilegung sollen neu geregelt werden.

# Frohnauer Brücke

## Wohltorf

Umzug & Immobilie

ivd

[www.frohnau-immobilien.de](http://www.frohnau-immobilien.de)



# Wohltorf

Immobilien  
Stark im Nordwesten

## IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Facebook (4,7)
- ★★★★★ Google (5,0)
- ★★★★★ ImmobilienScout24 (4,8)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0)

Stand der Bewertungen 02/2020