



Berliner Str. 42 · D-13507 Berlin · Tel. 030 432 11 00 · Fax 030 435 24 49

immobilien@wohltorf.com · www.wohltorf.com



Fehler beim Kauf einer Immobilie vermeiden



Dirk Wohltorf

Der Kauf einer Immobilie zur Kapitalanlage steht angesichts mangelnder Alternativen an den Kapitalmärkten und als wirksamer Schutz vor Inflation für viele Kaufinteressenten aktuell hoch im Kurs. „Ob die Anlage zum Erfolg führt, hängt wesentlich von den Entscheidungen des Käufers ab“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. „Der wirksamste Schutz vor einem Fehlkauf liegt in der Prüfung aller verfügbaren Unterlagen und der Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Berater. Käufer einer Immobilie sollten sich von einem Verkäufer nicht unter Druck setzen lassen.“ Der IVD hat die häufigsten Fehler, die Käufer einer Immobilie machen, zusammengestellt.

Fehler 1: Kauf der Immobilie ohne Besichtigung

Eine Immobilie sollte niemals ohne Besichtigung erworben werden. Der Zustand der Fassade, des Eingangsbereiches und des Treppenhauses sind dabei erste wichtige Indikatoren für die Qualität des Objektes. „Die Besichtigung sollte immer zusammen mit einem Immobilienmakler oder einem Sachverständigen durchgeführt werden“, erklärt Wohltorf. „Sie erkennen Mängel schneller und können einschätzen, wie sich diese auf den Kaufpreis auswirken oder ob sogar von einem Kauf abzuraten ist.“

Fehler 2: Kauf ohne Sichtung der zur Verfügung stehenden Unterlagen

Auch bei der Sichtung der Unterlagen ist Sorgfalt gefordert. Alle für den Kauf notwendigen Unterlagen wie Mietverträge, Grundsteuerbescheid oder Wohnflächenberechnungen müssen gesichtet und auf Vollständigkeit geprüft werden. Außerdem sollte kontrolliert werden, ob es noch offene Baulasten beziehungsweise Belastungen im Grundbuch gibt, die auf den Käufer übergehen können.

Fehler 3: Keine Prüfung der Ordnungen und Rechte

Zu den Unterlagen, die ein Käufer unter anderem unbedingt anfordern und studieren sollte, zählen die Teilungserklärung, Hausordnung, Beschlussammlung, Bauakte sowie Zuweisung von Sondernutzungsrechten an Dachböden, Kellerräumen und Stellplätzen. „Diese müssen unbedingt sorgfältig geprüft werden, damit der Käufer nach dem Kauf keine bösen Überraschungen erlebt.“ Beim Erwerb einer Wohnung ist es außerdem wichtig, die Protokolle der Eigentümerversammlung aus der sogenannten Beschlussammlung einzusehen.

Fehler 4: Mangelnde Prüfung von Mietverträgen und bestehenden Erträgen aus der Immobilie

Mit den Mieteinnahmen steht und fällt der Erfolg der Investition. Deshalb müssen diese vor dem Kauf eingehend überprüft werden. „Käufer sollten vor

dem Kauf ermitteln, wie hoch die tatsächliche Nettokaltmiete ist, und ob diese auch langfristig zu erzielen ist“, erklärt Wohltorf. Dazu sind die Mieterklientel, der Leerstand in der Immobilie und die Mieterfluktuation zu analysieren. Ob die Vermietungschancen zu einer bestimmten Miete realistisch oder Mietsteigerungen möglich sind, sollte unbedingt geprüft werden.

Fehler 5: Kauf ohne Berater

Wie die genannten Fehlerquellen zeigen, sollte eine Kaufentscheidung nicht ohne fachlich fundierten Rat getroffen werden. „Makler und Verwalter sind wertvolle Ratgeber für jeden Käufer“, sagt Wohltorf. „Immobilienmakler unterstützen den Käufer gezielt und können ihre ganze Erfahrung zur Verfügung stellen, wenn der Kunde dies wünscht.“ Es empfiehlt sich einen entsprechenden Beratungsvertrag abzuschließen und einen professionellen Makler hinzuzuziehen. „Ein wichtiger Qualitätsnachweis für Makler ist die Mitgliedschaft in einem Berufsverband wie dem Immobilienverband IVD oder die Zertifizierung des Immobilienmaklers nach der Maklernorm DIN EN 15733“, erläutert Wohltorf

Informationsportal für mehr Transparenz

Die Berliner Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz hat am 1. Februar die Internetseite www.schutz-vor-schrottimmobilen.de vorgestellt, die in Kooperation mit dem IVD Berlin-Brandenburg erarbeitet worden ist. Die Internetseite enthält detaillierte Hinweise und eine Checkliste, wie sich Anleger vor dem Kauf einer überbeurteilten oder für ihre Situation ungeeigneten Eigentumswohnung schützen können.

„Wir freuen uns, dass Senator Thomas Heilmann dieses Projekt zügig umgesetzt hat und so für mehr Transparenz sorgt“, kommentiert Wohltorf.



Shop Tegel

Berliner Straße 42
13507 Berlin
☎ 030 / 4 32 11 00
Öffnungszeiten
Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr
tegel-immobilien.com



Shop Frohnau

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin
☎ 030 / 4 01 33 46
Öffnungszeiten
Mo-Fr 12.00-18.00 Uhr
Sa 10.00-13.00 Uhr
frohnau-immobilien.de

Neuanlage des Gartens ist steuerbegünstigt



Die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen an der selbstgenutzten Immobilie kann auch für die Neuanlage eines Gartens gewährt werden.

Ein Ehepaar hatte seinen Garten neu anlegen und dabei eine Stützmauer zum Nachbargrundstück bauen lassen. Die Arbeitskosten der Erd- und Pflanzarbeiten und der Mauererrichtung von insgesamt rund 7.700 Euro machten die Eheleute in ihrer Steuererklärung geltend. Finanzamt und Finanzgericht lehnten einen Steuerabzug für hausnahe Handwerkerleistungen jedoch ab, weil durch die Neuanlage des Gartens etwas Neues geschaffen worden sei. Der Bundesfinanzhof folgte dem nicht, da der Wortlaut des Gesetzes ausdrück-

lich alle Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in die Steuerermäßigung mit einbezieht. Ob ein Garten neu angelegt oder ein naturbelassener Garten umgestaltet werde, sei für den Steuerbonus ohne Belang (BFH, Az. VI R 61/10).

Dachdämmung dringend empfohlen

Mit Hinweis auf die Studie Marktmonitor Immobilien 2011 empfehlen fast drei Viertel der Immobilienprofis Eigentümern eine Dämmung des Daches. Investitionen in die Wärmedämmung zahlen sich aus, wenn das Haus später verkauft werden soll. Auch eine Fassadendämmung oder Wärmeschutzverglasung wirkt verkaufsfördernd. Eigentümern, die ihre Immobilie vermieten möchten, raten die Immobilienmakler, ihr Geld in eine fortschrittliche Wärmeschutzverglasung zu investieren. Insgesamt halten die Fachleute energetische Sanierungsmaßnahmen oder Teilsanierungen für sinnvolle Investitionen, um den Marktwert einer Immobilie zu steigern. Für Kaufinteressierte spielt der energetische Zustand einer Immobilie eine immer größere Rolle, da sie mögliche Mängel nach dem Kauf auf eigene Kosten beheben lassen müssen.

Erhebliche Schwankungen beim Stromverbrauch

Die größten Stromverbraucher verschwenden fast ein Viertel mehr Strom als der deutsche Durchschnitt, der bei jährlich 1.852 kWh liegt. Am meisten Strom verbrauchen die Bürger in Aschaffenburg, Oldenburg und Osnabrück. Das ergab eine Auswertung in 120 Städten des Internetportals www.preisvergleich.de. Stromsparer verbrauchen rund zehn Prozent weniger als der Durchschnitt, Stromverschwender rund zehn Prozent mehr. Interessanterweise sind die Bürger der Städte mit dem höchsten durchschnittlichen Jahreseinkommen oft sparsamer, zum Beispiel in Frankfurt am Main (-4,0 Prozent), Hamburg (-4,5 Prozent), München (-8,5 Prozent) oder Stuttgart (-8,5 Prozent). Zu den sparsamsten Städten gehören Garmisch-Partenkirchen (-22,9 Prozent), Erfurt (-24,9 Prozent), Gera (-24,9 Prozent) und Neubrandenburg (-25,1 Prozent).

Auf die Laufzeit kommt es an

Kurze Zinsbindungen von fünf Jahren mit Zinskonditionen von unter 2,5 Prozent sind zwar verlockend günstig, doch 15- oder 20-jährige Laufzeiten sind meistens sicherer. Der Baugeldvermittler HypothekenDiscount empfiehlt kurzfristige Zinsbindungen nur bonitätsstarken Kunden bei kleinen Kreditsummen. Denn die wenigsten Kreditnehmer sind nach Ablauf der Zinsbindung schuldenfrei, sie brauchen danach eine Anschlussfinanzierung. Weil niemand die Entwicklung im Voraus abschätzen kann, ist es ratsam, sich die historisch niedrigen Zinsen auf längere Zeit zu sichern.

Neuer KfW-Standard für Denkmäler

Die KfW gibt nicht nur finanzielle Anreize, sondern definiert auch Standards, die das mögliche Zielniveau für ein Gebäude mit einer energetischen Modernisierung beschreiben. Mit dem neuen Förderstandard KfW-Effizienzhaus Denkmal wird eine vereinfachte Förderung für denkmalgeschützte und zusätzlich für besonders erhaltenswerte Bausubstanz eingeführt. Damit wird den besonderen Herausforderungen Rechnung getragen, die ein energetischer Umbau bei einer historisch oder architektonisch besonders wertvollen Fassade mit sich bringt.

Das „Nest“ ermöglicht Experimente am Bau



Gebäude stehen für lange Zeit. Doch genau das behindert die Experimentierfreude am Bau. Die Empa, Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt, bietet mit dem Forschungsprojekt „Nest“ im schweizerischen Dübendorf einen Ausweg: Nur das tragende Rückgrat ist von Dauer – alle Räume samt ihrer Fassaden sind austauschbar. In den Forschungsmodulen lassen sich Raumkonzepte, Energiemanagement und Materialien der Zukunft ausprobieren. Ins „Nest“ sollen Menschen einziehen und ihre Erfahrungen dokumentieren. Geplant ist eine gemischte Nutzung aus Großraumbüros, Konferenzsälen und Wohnungen.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2012

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS-Research, Bethge und Partner, BSKen, BI für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS, Ifo-Institut, Haus & Grund, InterHyp, Schader-Stiftung

Druck: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen - Grabener Verlag GmbH

Abschlussredaktion: Bettina Liebler

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

Jeden Tag gut lüften



Foto: © Thomas Max Müller | Pixello.de

In einer normalen Wohnung entsteht jeden Tag literweise Luftfeuchtigkeit, die durch Lüften aus dem Haus muss. Effizientes Lüften trägt wesentlich zum Wohlbefinden bei. In den vergangenen Jahrzehnten haben sich Wohngebäude durch neue Standards wesentlich verändert. Viele Gebäude sind inzwischen wärmege-

dämmte und haben dichtere Fenster. Der Wohnkomfort ist gestiegen und der Energieverbrauch gesunken. Wärmege-

Verwaltungsbeiräte versichern

Verwaltungsbeiräte arbeiten ehrenamtlich für die Eigentümergemeinschaft, halten Kontakt zum Verwalter, prüfen Rechnungen, Kostenvoranschläge oder Verträge – und sie haften für ihre Fehler. Daher ist es für die Eigentümergemeinschaft ratsam, die Tätigkeit ihrer Beiräte über eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abzusichern. Die Kosten dafür betragen laut finanztest für einen Beirat pro Gemeinschaft bei einer Deckungssumme von 100.000 Euro circa 70 Euro im Jahr.

Beschluss um Mitternacht

Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft leidet an einem erheblichen formalen Mangel, wenn er gegen 23.45 Uhr gefasst wird und die Versammlung zu dieser Zeit bereits nahezu sieben Stunden gedauert hat. Es handelt sich dann um einen Beschluss zur Unzeit. Die Teilnehmer der Versammlung sind, besonders wenn komplizierte Angelegenheiten besprochen werden, nach einer so langen Verhandlungsdauer und bei einer derart fortgeschrittenen Uhrzeit nicht mehr in der Lage, alle Argumente sinnvoll abzuwägen.

TIPP: Die Rechtsprechung hält eine Versammlungsdauer von fünf bis sechs Stunden für vertretbar. Wird die Versammlung über den Zeitpunkt des Zumutbaren hinausgeführt – als Faustformel mag hier 23.00 Uhr gelten – sind nach diesem Zeitpunkt gefasste Beschlüsse anfechtbar. Steuert die Versammlung auf diesen Punkt zu, ist zu überlegen, ob die Versammlung unterbrochen werden sollte (AG Starnberg, Urteil 03.09.2010, 3 C 785 / 10, ZMR 2011).

Betriebskosten müssen wirtschaftlich sein

Bei Fragen zur Höhe von Betriebskosten wird gern auf den Betriebskostenspiegel verwiesen. Werden die dort erfassten Werte überschritten, besteht oft die Vermutung, der Vermieter habe unwirtschaftlich gehandelt. Der Betriebskostenspiegel ist aber ein statistisches Zahlenwerk und berücksichtigt regionale Besonderheiten nicht. Die bloße Berufung darauf reicht deshalb für die Durchsetzung eines Schadensersatzanspruches nicht aus. Der Mieter muss prüfen, ob der Vermieter günstigere Versorgungsverträge hätte abschließen können. Eine derartige Darlegungs- und Beweislast ist im Falle von Schadensersatzansprüchen der Normalfall. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist es nicht die Aufgabe des Vermieters, zu beweisen, dass er wirtschaftlich gehandelt hat (BGH, 06.07.2011, VIII ZR 340/10).

Vermieter muss nicht modernisieren

Renovierungen im Bestand werden zukünftig an Bedeutung gewinnen. Dabei kommt es auf eine gute Planung an, damit die energetischen Ziele auch tatsächlich erreicht werden können.

Der Vermieter entscheidet bei energetischen Modernisierungen allein, ob, wann und was im Haus oder in der Wohnung saniert wird. So lautet die aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH VIII ZR 10/11). Ein Vermieter in Berlin wollte sein Haus erst nach dem Auszug der Mieter grundlegend sanieren und vorher keine von den Mietern gewünschten Maßnahmen ergreifen. Die Mieter der einfachen, mit Kachelöfen ausgestatteten Wohnungen in einem attraktiv gewordenen Quartier wollten auf eigene Kosten eine Gas- etagenheizung einbauen. Dem stimmte der Vermieter nicht zu. Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter recht. Er sei weder zur Modernisierung der Wohnung verpflichtet, noch müsse er die Zustimmung zu einer Modernisierung durch den Mieter geben, auch dann nicht, wenn die Mieter alle Kosten selbst übernehmen wollen. Das Vermieterinteresse, den Zeitpunkt der Investitionen selbst zu bestimmen und bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage eine höhere Miete zu erzielen, sei legitim.



Foto: © Rainer Sturm | Pixello.de

Schallschutz muss dem Baujahr entsprechen

Mieter, die Wohnungen in älteren Wohnhäusern beziehen, haben keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter das Haus auf heutige Baustandards umrüstet. Vermieter können den Mieter auf das Baujahr und die zum damaligen Zeitpunkt geltenden Maßstäbe verweisen. Ältere Wohnhäuser verfügen oftmals noch über unzureichenden Schallschutz. Häufig berufen sich Mieter dann auf ihr vermeintliches Recht zur Mietminderung. Dem hat das Landgericht Frankfurt (14.12.2010, 2-11 S 285/09) widersprochen und dabei auch auf die seit Jahren gängige Rechtsprechung verwiesen. Danach können Mieter sich gegenüber ihrem Vermieter nicht auf die Einhaltung von DIN-Normen berufen, die erst nach Errichtung des Wohngebäudes festgeschrieben wurden.

Zufrieden mit dem Wohnumfeld

Ob man sich an seinem Wohnort wohl fühlt, hängt von vielen Faktoren ab. Eine Umfrage von immowelt.de hat ergeben, dass eine Mehrheit von 75 Prozent aller Deutschen mit ihrem Wohnumfeld zufrieden ist – 50 Prozent bewerten es mit gut, 25 Prozent sogar mit sehr gut. Eigenheimbesitzer geben mit 29 Prozent ihrem Wohnort öfter die Note sehr gut als Mieter, von denen nur jeder Fünfte die Bestnote vergibt. Das kann daran liegen, dass Eigentümer ihre Entscheidung für oder gegen einen Wohnort mit der Entscheidung für eine Investition verknüpfen. Mietern ist dagegen Flexibilität oft wichtiger als die gute Lage einer Immobilie.

Zukunftsfähig und lebensdienlich bauen und umbauen



Foto: © Jeremy Levine Design | Flickr.com

Um die Aufgaben angesichts steigender Energiepreise und einer alternden Bevölkerung zu lösen, ist eine gute Vernetzung von Praktikern und Experten aus der Architektur-, Bau- und Immobilienbranche notwendig.

Der Wohnungsbestand in Deutschland ist alt. Im Osten liegt der Anteil der bis 1948 erbauten Wohnungen bei 42,6 Prozent, während er in Westdeutschland bei knapp einem Viertel liegt. Wir wohnen in Häusern, die den Anforderungen von vor hundert Jahren entsprechen – und fühlen uns wohl, weil vieles, was damals wichtig war, noch heute gilt. Diese Bauten sind ein gutes Beispiel für Nachhaltigkeit. Ob diese Aussage auch in hundert Jahren gelten wird, entscheiden die Bauherren jetzt. Aber was versteht man eigentlich unter „Green Building“, und wie funktionieren nachhaltige Gebäude? Wie sieht ein Zertifizierungsprozess aus? Was ist ein zukunftsfähiger Wohnstandard? Welche Chancen bieten nachhaltige Handelsimmobilien für nachhaltigen Konsum? Und noch wichtiger: Wer kennt sich fachlich mit diesen Dingen aus? Das sind die Fragen, mit denen sich zum Beispiel das Online-Magazin greenIMMO auseinandersetzt (www.greenimmo.de).

Wo sind die attraktivsten Straßen der Welt?

Unter den 30 für Touristen wichtigsten Straßen der Welt, die von Testkäufern der PRESENCE International getestet wurden, kommt die Orchard Road in Singapur im Bereich Wohlfühlen und Service auf den ersten Platz. Besonders positiv fiel dort die makellose Sauberkeit der Bürgersteige auf. Auf Platz zwei und drei folgen Luxemburg und Amsterdam. Auf der Avenue de la Liberté in Luxemburg werden Touristen in sehr gepflegten Einzelhandelsgeschäften von den Mitarbeitern freundlich begrüßt. Das ist nicht überall der Fall. Die Avenue des Champs Elysées belegt nur den 16. Platz, denn Höflichkeit und Freundlichkeit gehören nicht zu den Stärken der Pariser Verkäufer. Auf den letzten Plätzen liegen Hong Kong und Mumbai. Minuspunkte gab es, wenn das Personal unaufmerksam war, obwohl Kunden im Laden waren. In Lissabon und Montreal fiel die Schaufensterdekoration negativ auf. Die höflichsten Passanten trafen die Tester in der George Street in Sydney.

Bevölkerungszunahme 2011

Die Einwohnerzahl Deutschlands ist nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes 2011 nach acht Jahren Rückgang erstmals wieder leicht gestiegen. Am Jahresende 2011 lebten rund 81,80 Millionen Personen in Deutschland, das sind deutlich über 50.000 Personen mehr als im Vorjahr. Ursache hierfür sind die hohen Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland. Erstmals nach 2002 können sie das Geburtendefizit – die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen – mehr als ausgleichen. Der Schätzung zufolge sind mindestens 240.000 Personen mehr aus dem Ausland zugezogen als ins Ausland fortgezogen. Einen vergleichbar hohen Wanderungsgewinn gab es zuletzt 2001.

Lebenslagen in Deutschland

Wussten Sie, dass die Frauen im Landkreis Böblingen die höchste Lebenserwartung besitzen, die Autofahrer im Kreis Lüchow-Dannenberg am längsten zur nächsten Autobahn brauchen und München die meisten Beschäftigten in Kreativberufen hat? Indikatoren, Karten und Grafiken zu Lebenslagen und Standortqualitäten in Deutschland und Europa veröffentlicht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Die detaillierten regionalstatistischen Informationen zu nahezu allen gesellschaftlich bedeutsamen Themenfeldern wie Bildung, Soziales, Demografie, Wirtschaft, Einkommen, Wohnen und Umwelt geben Einblick in die Lebensqualität eines Ortes.

Mehrgeschossige Gebäude aus Stroh entwickelt

Bauen mit Stroh spart Energie und schützt das Klima. Forscher der Uni Kassel wollen mit Partnern aus Hochschule und Wirtschaft nun zeigen, dass man, anders als in unserem Bild, mit Stroh auch mehrgeschossige Gebäude errichten kann, die modernen Normen entsprechen. Ziel ist die Entwicklung eines marktreifen, technisch sicheren und qualitativ hochwertigen, mit Strohbällen gedämmten Holzbausystems, das den höchsten Energiestandards entspricht. Die so errichteten Gebäude sollen bis zu 13 Meter Höhe und bis zu 400 Quadratmeter Fläche erreichen können. Die Forscher wollen sich dabei die hervorragenden Dämmeigenschaften des Strohballens zunutze machen. In dem Projekt, das noch bis Juli 2013 dauern soll und von der Arbeitsgemeinschaft industrieller Forschungsvereinigungen (AiF) gefördert wird, sind neben der Universität Kassel die TU Braunschweig, ein Architekturbüro sowie mehrere Industriefirmen beteiligt.



Foto: © Birgit Theis | Pixelio.de