

# GARANTIERT INFORMIERT

Wir sind als regionale Experten auch bei Ihnen vor Ort: [www.garant-immo.de/standorte](http://www.garant-immo.de/standorte)

AUSGABE 12-2018

## EDITORIAL Chefsache

### Liebe Leserinnen und Leser von GARANTIERT INFORMIERT,



Foto: © Garant Immobilien

Hans Moser Gründer und Inhaber von GARANT Immobilien.

ich begrüße Sie herzlich zur 12. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Der Energieausweis soll Käufern und Mietern bei der Auswahl der Immobilie helfen und eine Vergleichbarkeit herstellen. Dies ist sehr umstritten, da z. B. Energieausweise die

identische Immobilie betreffend von unterschiedlichen Erstellern völlig unterschiedliche Werte ergaben.

Trotzdem muss beim Verkauf oder bei der Vermietung von Immobilien seit 2013 der Energieausweis unaufgefordert vorgelegt werden. Eigentümer, die sich nicht an diese Regelung halten, müssen mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro rechnen. Darüber hinaus müssen bereits in Immobilienanzeigen die Angaben des Energieausweises beinhaltet sein.

Da ein Energieausweis ab Datum der Ausstellung nur zehn Jahre gültig ist, muss er auch regelmäßig erneuert werden. GARANT Immobilien erstellt für Sie den gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweis und kümmert sich um die Erfüllung der Pflichten bei der Vermarktung von Immobilien im Zusammenhang mit dem Energieausweis.

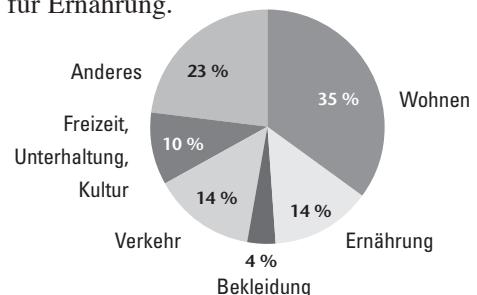
Gerne beraten wir Sie zu allen Themen rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien und wünschen Ihnen zunächst viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ihr Hans Moser

## INFOS in Kürze

### So viel kostet das Wohnen

Die privaten Haushalte in Deutschland gaben im Jahr 2016 knapp 54 Prozent ihrer Konsumausgaben für Wohnen, Ernährung und Bekleidung aus. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das durchschnittlich 1.327 Euro im Monat. Allein für den Bereich Wohnen gaben die Haushalte rund 35 Prozent oder 877 Euro im Monat aus. Rund 14 Prozent oder 342 Euro betrug die Ausgaben für Ernährung.



### Immobilien bleiben trotz hoher Preise erschwinglich

Die Preise für Immobilien sind in den vergangenen Jahren weiter gestiegen. Dennoch ist Wohneigentum in vielen Städten und Regionen in Deutschland erschwinglich. Mit einem aktuellen Indexwert von 123 (4. Quartal 2017, Vorjahr 134) bleibt der vom Immobilienverband IVD erstellte Erschwinglichkeitsindex auf einem hohen Niveau. Ein hoher Wert zeigt eine gute, ein niedriger Wert eine schlechte Erschwinglichkeit an. Der Index führt die Faktoren Immobilienpreise, Löhne und Gehälter sowie das Zinsniveau zusammen und gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben.

#### Erschwinglichkeitsindex



# Hochkonjunktur befeuert den Immobilienmarkt



So gut wie derzeit ging es der deutschen Wirtschaft lange nicht. Einziger Wermutstropfen: Ein Ende der steigenden Immobilienpreise und Mieten ist nicht in Sicht.

„Deutschland verzeichnet seit vier Jahren positive Wachstumsraten, eine auf Rekordhöhe liegende Beschäftigung und die niedrigste Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung“, sagt Dr. Jens Weidmann, Präsident der Deutschen Bundesbank. Das Bauhauptgewerbe erwartet für die Branche ein Wachstum nahezu auf Vorjahresniveau mit einem Umsatzplus um vier Prozent auf gut 117 Mrd. Euro. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung geht davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr um 2,2 Prozent wachsen wird. Die Hans-Böckler-Stiftung hält einen wirtschaftlichen Einbruch für praktisch ausgeschlossen. Auch die Immobilienunternehmen bewerten ihre aktuelle Lage im vierten Quartal 2017 weiterhin als sehr gut. 61 Prozent der 600 befragten Unternehmen glauben an eine Wertsteigerung ihrer Immobilien in den nächsten zwölf Monaten. Dass es zu einem Wertverlust kommt, glaubt hingegen niemand.

## **RECHT** Neues Bauvertragsrecht bringt mehr Sicherheit

Seit Jahresbeginn 2018 ist das neue Bauvertragsrecht erstmals im BGB geregelt. Die Reform sieht für Bauherren eine präzise Baubeschreibung vor. Darin sollen zukünftig Angaben zu Art und Umfang der angebotenen Leistungen, Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Gebäudedaten und Grundrisse ebenso detailliert zu finden sein wie Angaben zum Energie- und Schallschutzstandard. Die Gesamtkosten für den Bau lassen sich auf dieser Grundlage künftig besser abschätzen. Außerdem ändert sich die kaufrechtliche Mängelhaftung, und es gibt eine Obergrenze für Abschlagszahlungen. Baufirmen müssen ihren Kunden ein Widerrufsrecht einräumen und sie vor Vertragsschluss darüber belehren. Im Streitfall sollen spezielle Baukammern an den Landgerichten bei der Klärung helfen.

## Reform der Grundsteuer längst überfällig

Das Bundesverfassungsgericht prüft derzeit die Berechnungsgrundlage der Kommunen für die Grundsteuer. Nach Ansicht des Bundesfinanzhofes ist das geltende Recht nicht mit der Verfassung vereinbar, weil die Praxis der Einheitswertbesteuerung von den heutigen Werten abweichend auf Zahlen aus dem Jahr 1964, im Osten sogar aus 1935 basiert. Es geht um rund 35 Millionen Grundstücke und Immobilien. Betroffen von einer Neuregelung wären sowohl Mieter als auch Eigentümer, weil die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt wird. Eigentümer und Immobilienverbände favorisieren ein neues Modell, dass sich an der Größe des Grundstückes und dessen Nutzung orientiert. Sie plädieren für eine aufkommensneutrale Lösung, weil ansonsten die ohnehin schon sehr hohen Wohnkosten weiter steigen würden. Ein Durchschnittshaushalt zahlt derzeit rund 16,50 Euro pro Monat an Grundsteuern.

## **TIPP** Innenabdichtung nur, wenn Außenabdichtung unmöglich ist

Wer ein älteres Einfamilienhaus bewohnt, macht sich irgendwann Gedanken über die energetische Sanierung, Maßnahmen für barrierefreies Wohnen, die technische Ausstattung oder die Verbesserung des Wohnkomforts. Bei einer Sanierung ist es nicht immer möglich Mauerwerk freizulegen und von außen abzudichten. Eine Innenabdichtung sollte aber grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn die Außenabdichtung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist. Noch mehr gute Tipps gibt es unter [www.test.de/bauherren](http://www.test.de/bauherren).

## Wo wir wohnen wollen

In Deutschland ist – wie fast überall auf der Welt – seit rund 15 Jahren ein starker Trend zum Wohnen in der Stadt zu beobachten. Die hohen Wohnkosten in den deutschen Metropolen haben jedoch dazu geführt, dass sich viele Wohnungssuchende vermehrt in Stadtrandgebieten oder auf dem Land nach einer neuen Bleibe umsehen. Auch in diesen Gebieten entscheidet die Infrastruktur darüber, welchen Wohnorten der Vorzug gegeben wird. Dabei zählen besonders die Anbindung an die nächsten Versorgungszentren sowie die Nähe zu Läden, Ärzten und Schulen. Mit Ausnahme der 18- bis 29-Jährigen zieht es die meisten Deutschen in eine Landgemeinde. Von den 30- bis 44-Jährigen und den 45- bis 59-Jährigen wollen über 50 Prozent am liebsten in einer Landgemeinde wohnen, während es in diesen beiden Altersgruppen nur 18 bzw. 12 Prozent in die Großstadt zieht.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto: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, Bilder, Quellen:** GEWOS, DIW Berlin, Bundesbank, ImmobilienScout24, IW Köln, Deutsche Bauindustrie, Hans-Böckler-Stiftung, Interhyp Gruppe, Stiftung Warentest, Postbank AG, DDIV, BM für Wirtschaft und Energie, FIZ Karlsruhe, Bankenverband, Dr. Klein Privatkunden AG, Haus & Grund, Fraunhofer IRB, IVD Research, Bethge & Partner, Bundesstiftung Baukultur, Institut für Urbanistik, yhw Bundesverband, LuxuryEstate.com, Thomas Daily, Destatis, LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, pixabay.com  
**Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, 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.

## **RECHT** Wann ist Hausmusik erlaubt?

Die Geschmäcker sind bekanntlich verschieden. Das gilt auch für Musik, besonders, wenn zu Hause Instrumente gespielt und neue Stücke geübt werden. Wer nicht unnötig Ärger anzetteln will, sollte wissen, dass Singen oder Musizieren in Zimmerlautstärke grundsätzlich erlaubt ist. Hausmusik kann auch nicht per Mietvertrag verboten werden. Laut Bundesgerichtshof stört Hausmusik nicht mehr als Fernsehen (BGH, Az. V ZB 11/98). Einige Mietverträge geben Ruhezeiten vor, andernfalls sollten Mieter sich an die üblichen Ruhezeiten von 12 bis 15 Uhr und nachts von 22 bis 7 Uhr halten. Ein bis drei Stunden Üben pro Tag halten die meisten Gerichte – je nach Lautstärke des Instruments – für angemessen.

## **Dachausbau: Gemeinschaftseigentum bleibt Gemeinschaftseigentum**

Wer als Miteigentümer an einem Gebäudeteil umfangreiche Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten ausführen lässt, erlangt dadurch keine besonderen Rechte. Ist ein Dachboden als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen, so bleibt diese Zuordnung auch nach einem Umbau erhalten. Im konkreten Fall hatte ein Wohnungseigentümer den Spitzboden über seinem Sondereigentum zu einem Vollgeschoss ausgebaut. Anschließend konnte er die Miteigentümer in der Eigentümerversammlung nicht dazu bewegen, ihm das Gemeinschaftseigentum als Sondereigentum zu überschreiben. Es blieb bei der ursprünglichen Zuordnung. Die Neuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum kann nur durch eine Änderung der Teilungserklärung erreicht werden. Der Eigentümer kann jedoch einen Anspruch auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts haben, entschied das Oberlandesgericht Frankfurt (08.03.2016, Az. 6 U 23/15). Bauwillige sollten unbedingt rechtzeitig eine Klärung herbeiführen.

## **Zutrittsrecht verloren**

Zieht ein Ehepartner nach der Trennung aus dem gemeinsamen Haus aus, das in hälftigem Miteigentum steht, so geht sein unbeschränktes Zutrittsrecht verloren. Er darf das Haus nur betreten, wenn dafür ein besonderer Grund vorliegt. In einem konkreten Fall stellte das Oberlandesgericht Bremen (OLG Bremen, 22.08.2017, Az. 5 WF 62/17) fest, dass es durch die Trennung zu einer Neuregelung der Nutzung gekommen war. Der Wunsch nach Besichtigung durch einen Makler mit dem Ziel des freihändigen Verkaufs ist kein besonderer Grund, entschied das Gericht, insbesondere, wenn der Partner den Verkauf ablehnt und die Teilungsversteigerung anstrebt. In Trennung lebende Paare sollten sich möglichst früh Gedanken über die Teilung oder den Verkauf der gemeinsamen Immobilie machen, um eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

## **TREND** Immobilien verteuerten sich um bis zu 17 Prozent

Käufer und Bauherren zahlen von Quartal zu Quartal mehr Geld für Wohnimmobilien. Die Dynamik der Preissteigerung schwankt allerdings beispielsweise in Hamburg von plus ein Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2,81 Prozent für Wohnungen. Die größte Preissteigerung im Vergleich zu Ende 2016 verzeichnen Berliner Wohnungen mit 17,31 Prozent. Immobilien als Geldanlage galten noch vor einigen Jahren wegen der hohen Kaufnebenkosten als wenig sinnvoll. Das hat sich gründlich geändert. Im Vergleich mit anderen Anlagen profitieren sie derzeit von der hohen Wertsteigerung, die sie zum Teil selbst verursachen. Aktienanleger können sich im zweiten Jahr in Folge ebenfalls über zweistellige Renditen freuen. Deutsche Standardaktien erzielten im Jahr 2017 einen Wertzuwachs von im Schnitt etwa elf Prozent. Mit extrem niedrigen Zinsen mussten sich dagegen Sparer begnügen. Wer auf Bundesanleihen setzte, musste sogar mit Verlusten rechnen. Auch der Goldpreis sank.

## **Deutsche haben kaum noch Lust zum Energiesparen**



In Deutschland wird derzeit viel um- und ausgebaut. Doch bei Bauherren hat sich Müdigkeit bei Umbauten zur Verbesserung der Energieeffizienz breit gemacht.

Die EU-Kommission, der Europäische Rat und das Europaparlament einigten sich Ende vergangenen Jahres über neue Regeln zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. Das Maßnahmenpaket sieht die Steigerung der Energieeffizienz und die Beschleunigung der Sanierungsraten vor. Dessen ungeachtet wird Deutschland angesichts weiterhin sinkender Sanierungszahlen seine Klimaziele voraussichtlich verfehlen, falls nicht bald ein Umdenken einsetzt. Der Anteil energetischer Modernisierungen an den gesamten Bauleistungen im Bestand ist rückläufig. Dabei ist es technisch problemlos möglich, Neubauten und Sanierungen zu realisieren, die einen minimalen Energiebedarf aufweisen. Wann, für wen und in welchem Ausmaß der gewählte Baustandard wirtschaftlich ist, wird in Fachwelt und Politik kontrovers diskutiert. Das BINE-Themenheft „Wirtschaftlichkeit energieoptimierter Gebäude“ (III/2017) stellt Betrachtungsweisen und Berechnungsmethoden vor.

## Begehbare Stadt: Plädoyer für das Zufußgehen

Autofahren in der Stadt wird immer mehr zum Problem. Staus, fehlende Parkplätze, Lärm und Abgase sorgen zunehmend für Unmut. Zufußgehen ist dagegen die natürlichste, gesündeste und umweltfreundlichste Art der Fortbewegung. Aktuell wird in deutschen Städten ungefähr jeder dritte Weg zu Fuß zurückgelegt. In Berlin sind sogar mehr Menschen zu Fuß unterwegs, als mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrrad. Dennoch fristet der Fußverkehr in der Stadt- und Verkehrsplanung sowie in der Forschung meist noch ein Nischendasein. In Berlin will die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz durch eine Fußverkehrsstrategie jetzt mehr Qualität für den Fußverkehr schaffen.

## Deutschland fehlt Wohnraum



Allerorten wird gebaut – doch es reicht noch lange nicht. Hohe Steuern, das unflexible Baurecht und zu wenig Bauland in den Städten behindern den Wohnungsbau.

Die neue Regierung wird nicht darum herum kommen, politischen Maßnahmen im Themenfeld Wohnen eine höhere Priorität als bisher einzuräumen. „Ziel muss es sein, für mehr Angebot zu sorgen und Bürokratie abzubauen. Es kann nicht sein, dass in Deutschland die Hürden für ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung so hoch sind, dass viele daran scheitern“, erklärt Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG. Das Deutsche Institut für Urbanistik und der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung haben eine „Roadmap Bodenpolitik“ veröffentlicht, die einen sozial verantwortungsvollen Umgang mit dem knappen Gut Boden anmahnt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln weist darauf hin, dass angesichts von bis zu einer Million fehlender Wohneinheiten in Deutschland neue Ansätze zur Förderung des Wohnungsbaus gefunden werden müssen. Ein zentraler Kritikpunkt ist die in den vergangenen Jahren stark gestiegene Grunderwerbsteuer, die Neubauten verhindere. Das Institut schlägt eine Neuordnung der Steuer mit Freibeträgen oder einer Staffelung nach Kaufpreishöhe vor.

## THEMA

### Die ersten Energieausweise laufen aus

#### Immobilienigentümer in der Pflicht

Die Einführung des Energieausweises Mitte 2008 sollte Anreize zur energetischen Sanierung von Gebäuden schaffen. Wer eine Wohnung oder ein Haus vermieten, verkaufen oder verpachten möchte, benötigt seitdem einen Energieausweis. In der Werbung für Immobilienangebote müssen Angaben zum Energiestandard gemacht, und der Ausweis muss Interessenten bei der Besichtigung unverzüglich vorgelegt werden. Anderenfalls drohen Bußgelder von bis zu 50.000 Euro.

#### Gültigkeit zehn Jahre

Die ersten Pflicht-Energieausweise für Altbauten verlieren in diesem Jahr ihre Gültigkeit. Hauseigentümer sollten prüfen, ob sie 2018 einen neuen Energieausweis für ihr Gebäude brauchen.

#### Nur bei Nutzerwechsel

Der neue Ausweis ist jedoch erst nötig, wenn ein Nutzerwechsel ansteht. Wer sein Gebäude selbst bewohnt, braucht keinen Ausweis.

#### Wer ist betroffen?

Wer eine Wohnung in einem vor 1966 errichteten Haus vermieten, verkaufen oder verpachten möchte und gleich zu Beginn dieser Pflicht einen Energieausweis beauftragt hat, braucht zum 1. Juli 2018 einen neuen. Ab 1. Januar 2019 fallen auch die Energieausweise für nach 1966 gebaute Wohngebäude Schritt für Schritt unter das Verfallsdatum – für solche Gebäude wurde die Energieausweispflicht erst ein halbes Jahr später, zum 1. Januar 2009, eingeführt. Bei Neubauten und energetisch modernisierten Gebäuden wird der Energieausweis seit 1. Oktober 2007 benötigt. Bei diesen Gebäuden sind die ersten Energieausweise bereits ungültig geworden.

#### Sie haben die Wahl

Wer jetzt einen neuen Energieausweis benötigt, kann zwischen zwei Arten von Energieausweisen wählen, dem Energiebedarfsausweis und dem Energieverbrauchsausweis. Der erste zeigt den berechneten Energiebedarf des Gebäudes. Der zweite wird dagegen auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs der letzten drei Jahre ausgestellt. Fachleute kritisieren die geringe Aussagekraft beider Varianten und bemängeln, dass der Energieausweis häufig Anlass für Rechtsstreitigkeiten gibt.

#### Welcher Ausweis ist besser?

Für Mieter und Käufer von Ein- oder Zweifamilienhäusern ist der Bedarfsenergieausweis aussagekräftiger, da er eine Analyse des baulichen Zustandes und der Heiztechnik wiedergibt, während der Verbrauchsausweis lediglich angibt, wie hoch der Verbrauch des Vornutzers gewesen ist.

**GARANT Immobilien – Wir erstellen Ihnen den Energieausweis, den Sie brauchen!**