

# GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 21-2020

## EDITORIAL Chefsache

### Liebe Leserinnen und Leser von GARANTIERT INFORMIERT,



Foto: © Garant Immobilien

Hans Moser Gründer und Inhaber von GARANT Immobilien.

unsere Welt hat sich verändert! Ich weiß nicht, wie es Ihnen geht, aber hätte man mir noch vor vier Monaten erzählt, wie sich unser Leben und unser Alltag verändern wird, ich hätte dies nicht für möglich gehalten. Jeder von uns nimmt diese Einschränkungen und Regeln auf ganz andere Weise wahr. Jede Familie wird vor neue Herausforderungen gestellt.

Wir haben es oft mit Ängsten zu tun, die sehr vielfältig sind. Man hat Angst vor Ansteckung, aber auch vor der finanziellen Zukunft. Viele Existenzen stehen auf dem Spiel, die Emotionen sind immer und überall deutlich spürbar. Hinzu kommt die Unsicherheit, wie es weiter gehen wird. Man hat die Großeltern lange nicht gesehen, liebe Freunde werden vermisst und die Kinder haben nicht die Möglichkeit in die Schule zu gehen oder sich mit Freunden zu treffen. Wie geht man am besten mit dieser Situation um, fragen sich viele. Ich habe für mich versucht eine Antwort zu finden und bin zu dem Ergebnis gekommen, dass Ruhe und Besonnenheit, Vorsicht und Respekt vor der Situation besser sind als Panik oder Verharmlosung.

Die GARANT hat sich auf die veränderte Situation eingestellt und Maßnahmen ergriffen, um sowohl die Mitarbeiter als auch unsere Kunden ausreichend zu schützen. Selbstverständlich sind wir auch und gerade in diesen Zeiten für unsere Kunden da und helfen Ihnen beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie. Sei es im persönlichen Gespräch, unter Einhaltung der Abstands- und Schutzvorschriften oder, falls Sie sich dann sicherer fühlen, bei einer telefonischen Beratung.

Gerade in Zeiten von „Bleiben Sie zuhause“ bekommen die eigenen vier Wände eine ganz neue Bedeutung.

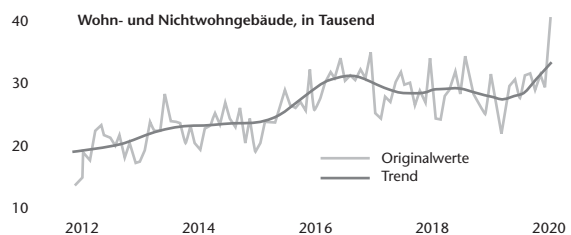
Bleiben Sie gesund!  
Ihr Hans Moser

## INFOS in Kürze

### Mehr Wohnungen genehmigt

Im vergangenen Jahr wurde in Deutschland der Bau von 360.600 Wohnungen genehmigt, das waren rund vier Prozent mehr als im Vorjahr. Im längeren Zeitvergleich befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen weiter auf hohem Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen in einem Jahr gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016.

#### Monatlich genehmigte Wohnungen



### Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie

Das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnisse wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, ist für einen begrenzten Zeitraum eingeschränkt worden. Diese Einschränkung gilt nur für Fälle, in denen die Mietrückstände durch die Corona-Pandemie entstanden sind. Die Regelung ist zunächst bis zum 30. Juni 2020 begrenzt. Die Pflicht des Mieters oder Pächters zur fristgerechten Zahlung bleibt auch in dieser Zeit bestehen.

### Gemeinschaftskredit Wohnungseigentümer

Umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen verursachen häufig so hohe Kosten, dass sie nicht über die Instandhaltungsrücklage oder eine Sonderumlage finanziert werden können. In diesen Fällen kommt die Aufnahme eines Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft infrage, die eine solche Maßnahme mit einfacher Mehrheit beschließen kann. Die Konditionen können durch die größere Kredithöhe und die gemeinschaftliche Haftung gegenüber einzelnen Krediten günstiger sein. Das vorherige Einholen von Vergleichsangeboten ist sinnvoll.

# Immobilienwerte von der Krise noch kaum beeinflusst

Foto: Michael Gaída | Pixabay



Im Vergleich mit anderen Werten, beispielsweise Aktien, sind Immobilien derzeit von der Coronakrise noch weitgehend unbelastet.

Immobilienwerte gelten traditionell als stabil. Diese weit verbreitete Ansicht bestätigt sich anscheinend auch in der Coronakrise, jedoch stehen nicht alle Marktsegmente gleich gut da. Wohnimmobilien sind in Zeiten der „Stay at Home“-Gesellschaft sogar attraktiver als vor der Krise. Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern übersteigt das Angebot seit Langem um ein Vielfaches. Ob für eine Wohnung fünf oder drei potenzielle Käufer bereit stehen, wird zunächst kein wesentliches Kriterium für die Preisbildung sein. Maßgeblich ist jedoch die Dauer der Krise, die irgendwann den Arbeitsmarkt und damit die Einkommenssituation breiter Käuferschichten beeinflussen kann. Mittelfristig könnten Nachfrage, Fluktuation und Preisentwicklung sinken. Analysten gehen davon aus, dass sich die aktuelle Krise vor allem auf Einzelhandels- sowie Hotel- und Freizeitimmobilien negativ auswirken wird. Der Markt für Büroimmobilien reagiert sensibel auf konjunkturelle Schwankungen. In diesem Segment ist mit steigenden Leerständen auf moderatem Niveau zu rechnen. Logistikimmobilien könnten durch einen steigenden Lagerflächenbedarf infolge des Trends zur Ad-hoc-Produktion Gewinner der Krise sein.

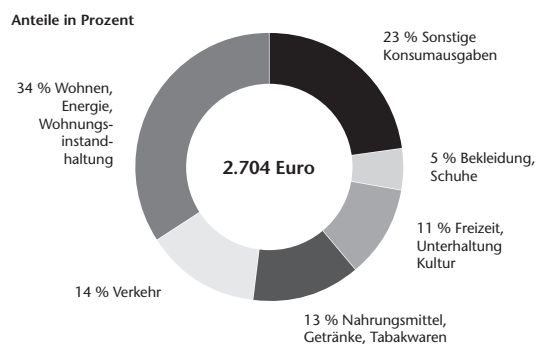
## Nachbarn viel wichtiger als gedacht

Deutsche wünschen sich Nachbarn, die sich kennen und gegenseitig helfen. Das zeigen Ergebnisse der repräsentativen Wohnstudie Happy Quest, an der 8.582 Menschen aus Deutschland, Schweden, Finnland, Dänemark, Norwegen, St. Petersburg, Estland und Lettland teilnahmen. Für 68 Prozent der Deutschen bedeutet glückliches Wohnen, ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn zu haben. Immerhin 60 Prozent geben an, dass ihnen das auch gelingt. Das ist ein Spitzenwert unter den Teilnehmern. In den anderen untersuchten Ländern kommen nur durchschnittlich 50 Prozent der Befragten gut mit den Nachbarn aus. In Deutschland sind Nachbarn beliebt, wenn sie hilfsbereit sind. Das meinen 69 Prozent der Befragten. In puncto Unordentlichkeit der Leute von nebenan sind Deutsche vergleichsweise tolerant. Nur 26 Prozent störten sich daran gegenüber 42 Prozent in den anderen Ländern.

## FAKT Haushalte geben über ein Drittel für das Wohnen aus

Nach der aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe wenden Deutsche gut 51 Prozent ihres Konsumbudgets für Wohnen, Ernährung und Bekleidung auf. Je Haushalt waren das durchschnittlich 1.390 Euro im Monat. Insgesamt lagen die Konsumausgaben der Haushalte bei monatlich 2.704 Euro. Davon entfiel der größte Anteil mit knapp 34 Prozent oder 908 Euro auf den Bereich Wohnen. 1998 waren es noch 32 Prozent. Zu den Ausgaben für Wohnen zählen neben der Wohnungsmiete einschließlich Betriebskosten auch die Ausgaben für Energie und Instandhaltung. Die Haushalte haben zusätzlich Ausgaben, die nicht zu den Konsumausgaben zählen, beispielsweise Versicherungsbeiträge und Kreditzinsen. Dafür wurden bundesweit durchschnittlich 484 Euro im Monat aufgewendet.

### Konsumausgaben privater Haushalte



Quelle: Destatis, 2020

## Mehr als die Hälfte aller Mieter wären gerne Eigentümer

Deutschland ist eine Mieternation wider Willen. Die Wohneigentumsquote würde fast 75 Prozent betragen – und nicht 47 Prozent, wenn alle Immobilieneigentümer erwerben könnten, die das wollen. In einer repräsentativen Umfrage des Meinungsforschungsinstitutes YouGov Deutschland gaben 54 Prozent der Umfrageteilnehmer an, kein Wohneigentum zu besitzen. 51 Prozent der Nichteigentümer erklärten, Wohneigentum besitzen zu wollen. 19 Prozent wollen jetzt oder in Zukunft Wohneigentum erwerben. 32 Prozent würden zwar gerne Wohneigentum erwerben, halten ihren Wunsch aber nicht für umsetzbar. Der wichtigste Grund, Wohneigentum zu erwerben, ist mit 55 Prozent für alle Befragten die Altersvorsorge. Weitere häufig genannte Gründe waren die Unabhängigkeit vom Vermieter (48 Prozent) und die Unabhängigkeit von der Mietpreisentwicklung (44 Prozent). 43 Prozent der Befragten betrachten Wohneigentum als sichere Kapitalanlage, 42 Prozent als Erfüllung eines Lebensraumes.

**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:** Destatis, Bundesregierung, VDIV Deutschland, bulwingsa, Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung (ZSW), Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Heinze Marktforschung, Postbank, RA Bethge und Partner, Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer, B-BSR Bonn, Finanzpartner.de, Stiftung Warentest, Finanztest, Hausbank München eG, AnwaltOnline.com, Bundesrat, Haus & Grund, IVD Deutschland, YouGov Deutschland, Wohnstudie Happy Quest, TU Wien, Pixabay.com **Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna 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.



## RECHT Fristlose Kündigung wegen des Gesundheitszustands?

Der Mieter kann eine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB nur mit Umständen begründen, die in der Verantwortung des Vermieters liegen. Er kann beispielsweise nicht fristlos kündigen, weil er seinen Wohn- oder Geschäftssitz verlegen möchte oder weil er wegen einer Erkrankung sein Geschäft in den gemieteten Gewerberäumen nicht mehr betreiben kann. In § 537 Abs. 1 BGB heißt es: Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Die fristlose Kündigung durch den Vermieter ist möglich, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete oder in einem längeren Zeitraum insgesamt mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Im Zuge der Coronakrise beschloss der Bundestag das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie. Danach dürfen Vermieter das Mietverhältnis vorübergehend nicht kündigen, wenn die Mietschulden durch die Corona-Pandemie entstanden sind.

## Verwalter haftet nicht für alles!



Foto: Evita Oehel | Pixabay

Gefahren können überall lauern – auch im Gemeinschaftseigentum von Wohnanlagen. Für Risiken des allgemeinen Lebens ist aber nicht der Verwalter zuständig.

Die Verkehrssicherungspflicht in Wohnungseigentumsanlagen obliegt der Gemeinschaft, wird aber üblicherweise auf den WEG-Verwalter übertragen. Die Gemeinschaft ist nicht völlig entlastet, sondern muss den Verwalter überwachen und Risiken melden. Dies bezieht sich zum Beispiel auf Leitungen, Treppenhausbeleuchtung und mögliche Gefahrenquellen in Hof und Treppenhaus. Regelmäßige Kontrollen sind erforderlich, denn der Verwalter haftet nicht für jedes Risiko.

In einem aktuellen Fall stürzte der Sohn einer Wohnungseigentümerin eine Treppe herab und wurde berufsuntüchtig. Er verlangte Schadensersatz, weil der Verwalter diese Gefahr nicht beseitigt hatte und seine Pflicht zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verletzt habe. Das Gericht (AG Moers, 11.07.2019, 564 C 9/19) verneinte diesen Anspruch und stellte fest, dass die Sicherungspflicht des Verwalters Risiken des allgemeinen Lebens nicht umfasst. Ein solches habe sich aber in dem Sturz verwirklicht. Begründung: Der Sohn kannte die Treppe seit seiner Kindheit. Die Gefahr war problemlos erkennbar. Weder der Geschädigte noch seine Mutter hatten die Treppe jemals bei einer Eigentümerversammlung beanstandet.

## Altersvorsorge: Immobilien bieten viele Möglichkeiten



Foto: 2211438 | Pixabay

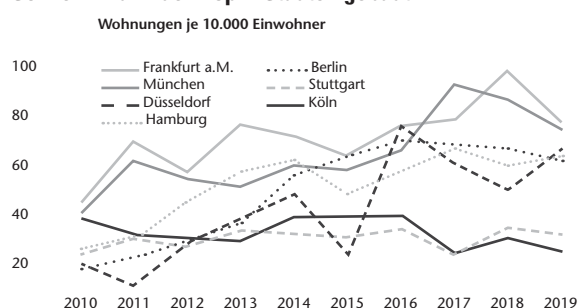
In den nächsten 15 Jahren werden rund zehn Millionen Menschen in den Ruhestand gehen. Sie brauchen dann eine Wohnung, die zu ihren Bedürfnissen passt.

Wer nach 45 Erwerbsjahren in Rente geht, kann mit einer Rentenhöhe von rund 48 Prozent des früheren Lohns rechnen. In dieser Situation haben Immobilieneigentümer gegenüber Mietern einen wirtschaftlichen Vorteil. Sie haben die Hypothek häufig schon abbezahlt, während Mieter zum Beispiel im Jahr 2019 durchschnittlich 7,70 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter aufbringen mussten. In den Metropolen betragen die Bruttomietkosten oft sogar mehr als 30 Prozent der Monateinkünfte. Eigentümer sind flexibler. Wenn sie sich für eine kleinere Wohnung entscheiden, weil das bequemer ist als ein großes Haus mit Garten, können sie ihre Immobilie zu Geld machen. Die Einnahmen bessern die Rente auf, können für den Kauf einer kleineren Wohnung oder für lang gehegte Wünsche verwendet werden.

## MARKT Städte reagieren unterschiedlich auf knappes Wohnungsangebot

Eine ausreichende Baulandmobilisierung und weitere Maßnahmen zur Dämpfung der Grundstücks- und Baukostenentwicklung sollen in vielen Städten das Wohnungsangebot verbessern. Die Entwicklung läuft jedoch überall unterschiedlich: Düsseldorf erteilte beispielsweise 38 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Vorjahr, in Hamburg waren es nur fünf Prozent mehr, aber auf sehr hohem Vorjahresniveau. In Frankfurt am Main, Köln, München und Berlin wurden hingegen weniger Baugenehmigungen erteilt.

### So viel wird in den Top-7-Städten gebaut



Quelle: BBSR Bonn, 2020

## **PERSPEKTIVE** Automatisierter Verkehr wird unsere Städte verändern

Automatisierte und vernetzte Fahrzeuge sind Hoffnungsträger für Politik und Wirtschaft. Sie sollen den Verkehr in Zukunft sicherer und effizienter machen und so einen Beitrag zur Verkehrswende leisten. Diese Hoffnung trifft allerdings nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zu, zeigt eine umfangreiche Studie der Technischen Universität Wien. Lediglich wenn automatisierte Fahrzeuge als Erweiterung des bestehenden öffentlichen Verkehrs eingesetzt werden, also Fahrzeuge und Fahrten geteilt werden, kommt es zu einer Reduktion des Verkehrs. Andernfalls nimmt das Verkehrsaufkommen zu – und zwar erheblich. Negative Effekte von automatisierten Fahrzeugen können nur dann vermieden werden, wenn ausschließlich bestimmte Straßenzüge für deren Einsatz geöffnet würden.



Foto: innnr | Pixabay

## **Minimalismus liegt im Trend**

Viele Menschen wünschen sich eine Wohnform, die Einfachheit, Selbstbestimmung und finanzielle Unabhängigkeit miteinander verbindet. Die Rede ist von Tiny Houses. In den winzigen Häuschen ist nicht viel Platz für Überflüssiges, aber für alles, was der moderne Mensch zum Leben braucht. Sie sind mobil und passen im besten Fall auf einen Pkw-Trailer, der sie überall dorthin transportiert, wo sie gerade gebraucht werden. In einem Leben, in dem das Materielle auf das Wesentliche reduziert ist, bleibt mehr Raum für das wirklich Wichtige, für Flexibilität und persönliche Freiheit. Umweltbewusstsein und der Wunsch nach Nachhaltigkeit sind weitere Gründe, aus denen sich viele Menschen für einen minimalistischen Lebensstil entscheiden – wer weniger besitzt hinterlässt einen kleineren ökologischen Fußabdruck.

## **TIPP** Immobilien richtig finanzieren

Die niedrigen Baufinanzierungszinsen sind schon fast selbstverständlich geworden. Im Zuge der Coronakrise haben sie nochmals nachgegeben und einen historischen Tiefstand erreicht. Die Finanzierung entscheidet darüber, wie lange die Abzahlung des Kredits dauert und wie hoch die zurückgezahlte Summe ist. Stiftung Warentest hat für vier Modellfälle 90 Banken, Kreditvermittler, Bausparkassen und Versicherungen getestet und große Unterschiede festgestellt. Ein praktisches Werkzeug zum Berechnen der eigenen Ansprüche gibt es unter [www.test.de](http://www.test.de), Stichwort: Baukredite im Vergleich.

## **RECHT** Eltern haften nicht immer für ihre Kinder

Die Beule im Auto oder der Fußball in der Fensterscheibe des Nachbarn – Kindern passiert so etwas absichtslos im Spiel. Ob der Geschädigte seinen Schaden ersetzt bekommt, liegt an den Umständen des Einzelfalls. Die Haftung von Kindern ist an feste Altersgrenzen gebunden. Kinder unter sieben Jahren haften überhaupt nicht. In Fällen von Bränden legen Gerichte strenge Maßstäbe an: Danach können bereits Neunjährige mögliche Gefahren aus dem Spiel mit Feuer einschätzen und von einem Gericht dazu verurteilt werden, den Schaden zu tragen. Das Urteil ist 30 Jahre lang vollstreckbar. Eltern haften für ihre Kinder nur dann, wenn sie ihre Aufsichtspflichten verletzt haben. Dabei spielt das Alter der Kinder eine Rolle. Bei Drei- bis Vierjährigen reicht es, wenn die Eltern in Hörweite sind. Kinder im Vorschulalter, die draußen spielen, sollen von den Eltern alle fünfzehn bis dreißig Minuten kontrolliert werden. Bei Kindern ab einem Alter von sieben Jahren genügt es, wenn die Eltern sich einen allgemeinen Überblick darüber verschaffen, was das Kind draußen unternimmt.

## **„Fläche“ muss in der Betriebskostenabrechnung nicht näher erläutert werden**

Die jährliche Betriebskostenabrechnung in großen Anlagen kann komplex sein. In einem Fall vor dem Bundesgerichtshof (BGH) beanstandete ein Mieter, dass einige Kosten nach der vermieteten „Fläche“ abgerechnet und diese nicht näher erläutert wurden. In der bemängelten Abrechnung bezogen sich einige Positionen auf die Gesamtfläche der Anlage, während andere für einzelne Gebäude oder Bereiche gelten sollten. Folgende Mindestangaben muss die Betriebskostenabrechnung enthalten: Aufstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung der Verteilerschlüssel, Berechnung des Mieteranteils, Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Der BGH entschied: Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist auch dann verständlich, wenn für einzelne Positionen unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden (BGH, 29.1.2020, VIII ZR 244/18).

## **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes**

Das Bundeskabinett hat den Entwurf des Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität, zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung grundbuchrechtlicher Vorschriften beschlossen. Das Gesetz soll die Planungssicherheit von Immobilienverwaltungen, Wohnungseigentümern und Mietern verbessern. Wichtige Änderungen betreffen privilegierte Maßnahmen bei baulichen Veränderungen und die separate Beschlussfassung. Das Gemeinschaftsinteresse rückt stärker in den Vordergrund, der Verbraucherschutz wird gestärkt und die Aufgaben der Verwalter werden erweitert.