

GARANTIERT INFORMIERT

Wir sind als regionale Experten auch bei Ihnen vor Ort: www.garant-immo.de/standorte

AUSGABE 31-2022

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 31. Ausgabe der Kundenzeitschrift von Garant Immobilien.

Das Jahr neigt sich nun so langsam mal wieder zu Ende und die ruhige und besinnliche Zeit beginnt. Jede Jahreszeit hat für sich betrachtet ihre Vor- und Nachteile. Wenn es draußen so richtig kalt und ungemütlich ist, was gibt es dann schöneres als Zuhause bei Kerzenschein mit einer Tasse Tee gemütlich auf dem Sofa zu sitzen und zu hören wie der Regen gegen die Scheiben prasselt. Ich weiß nicht, wie es Ihnen geht, aber für mich ist das eine „Ruheoase“ nach einem langen Arbeitstag.

Jeder von uns braucht in der heutigen Zeit für sich im Alltag solche „Ruheoasen“.

Orte, Beschäftigungen oder Rituale, die einen wieder erden, einem die Möglichkeit geben Kraft für den nächsten Tag zu sammeln.



Foto: Dagny Walter - Pixabay

Ein sehr wichtiger Ort, der für viele Menschen diese „Ruheoase“ darstellt ist das eigene Zuhause. Der Ort, an dem man sich sicher und geborgen fühlt.

Auch wenn in der heutigen Zeit alles etwas anders und durchaus auch schwerer zu verwirklichen scheint, ist es wichtig, dass man an seinen Träumen festhält.

Wir von GARANT IMMOBILIEN haben in den letzten 40 Jahren viele unterschiedliche Situationen am Immobilienmarkt erlebt. Unser Ziel war und ist immer unsere Kunden bestmöglich zu beraten und sowohl Käufer als auch Verkäufer bei der Erfüllung ihrer Wünsche und Träume zu unterstützen.

Wir helfen Ihnen sich auf die neue Situation einzustellen und stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Selbstverständlich beraten wir Sie zu allen Themen rund um die Immobilie und wünschen Ihnen zunächst viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ich wünsche Ihnen eine besinnliche Zeit!

Ihr Hans Moser

INFOS in Kürze

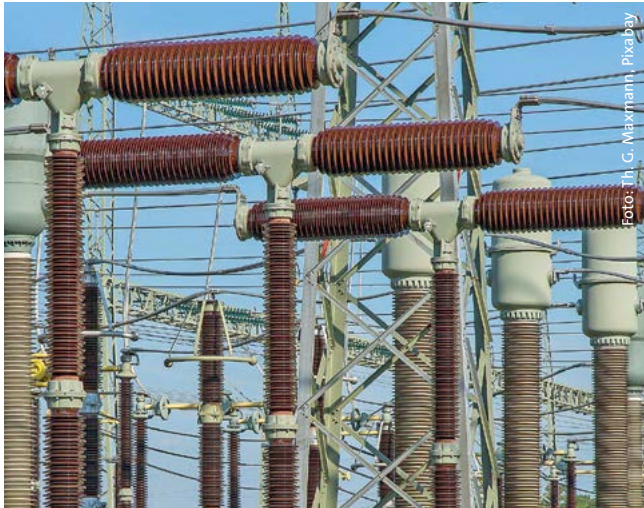
Immobilien bieten Schutz vor Inflation



Foto: Offenburger - Pixabay

Der Markt für Immobilien erlebt einen deutlichen Wandel. Nach der rund zehn Jahre andauernden Niedrigzinsphase, in der die Preise für Immobilien unaufhörlich stiegen, beginnt jetzt eine neue Wirtschaftsphase. Sie bringt Änderungen für Eigentümer und Mietende, für Kaufinteressierte und Verkaufende mit sich. Immobilienfachleute sehen die Zukunft für Immobilienbesitzende optimistisch: Starke Wohnungsmärkte bleiben stark. Der Wandel vollzieht sich in ganz Europa. Während die Zahl der Immobilienveräußerungen in Deutschland, Irland, den Niederlanden und Schweden im zweiten Quartal zurückging, war in Großbritannien, Dänemark und Spanien ein deutlicher Anstieg der Marktaktivität zu verzeichnen. Wie ein Wandel des Marktes sich auf sehr drastische Weise vollziehen kann, ist gerade in Australien und Neuseeland zu beobachten. Das Handelsblatt berichtet, dass dort die Preise so stark einbrechen, wie nirgendwo sonst auf der Welt. Die Fachleute erwarten für Deutschland ein sich stabilisierendes Preisniveau und deutlich steigende Mieten.

Die Zukunft der Wohnenergie



Deutschland will bis spätestens 2045 klimaneutral werden. So lange müssen und sollten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer aber nicht warten. Klimafreundlich heizen und Strom erzeugen funktioniert auch schon heute. Dafür stehen verschiedene Methoden zur Verfügung: Bei der Stromversorgung liegt die Lösung auf dem Dach. Photovoltaikmodule sind der einzige Bestandteil des Hauses, der mehr einbringt, als er kostet. Der Anschluss an ein Wärmenetz bietet sich an, wenn das vor Ort möglich ist. Wärmenetze werden in dicht bebauten Quartieren in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen. Wärmepumpen erlauben dort, wo es kein Wärmenetz gibt, eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Sie funktionieren auch im Bestand, hat das Fraunhofer-Institut aufgezeigt. Stückholz- oder Pelletkessel kommen in Betracht für Gebäude, die kein Niedertemperaturniveau erreichen können. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist dies häufig die einzige Möglichkeit, ohne gut gedämmte Gebäudehülle annähernd klimaneutral zu heizen.

TIPP Immobilien verschenken – Steuern sparen

Die hohen Immobilienpreise führen dazu, dass die Freibeträge für Erben schnell ausgeschöpft sind und hohe Erbschaftssteuern fällig werden. Damit Erben das Elternhaus wegen der drohenden Steuerlast nicht verkaufen müssen, können Immobilien zu Lebzeiten verschenkt statt vererbt werden. Zwar sind Freibeträge und Steuersatz beim Vererben und Verschenken identisch, doch beim Schenken können Beschenkte ihre Freibeträge mehrfach nutzen, denn sie gelten alle zehn Jahre neu. Für Kinder gilt beispielsweise ein allgemeiner Freibetrag von 400.000 Euro. Der ist bei den aktuellen Immobilienpreisen schnell überschritten. Für den darüberliegenden Betrag werden dann, je nach Höhe der Erbschaft, sieben bis 30 Prozent Erbschaftsteuer fällig. Beim Schenken sollte in einem notariellen Schenkungsvertrag geregelt werden, welche Rechte und Pflichten nach der Schenkung für beide Seiten gelten: Vereinbaren sie ein Wohnrecht oder einen Nießbrauch, dürfen die ehemaligen Eigentümer die Immobilie weiterhin bewohnen oder – beim Nießbrauch – vermieten.

RECHT Was tun, wenn die Versicherung kündigt?

Bei Schadenversicherungen, wie zum Beispiel der Haftpflicht, darf die Versicherung nach einem Schadenfall den Vertrag kündigen. Unter Umständen entstehen dadurch Probleme bei einem Neuabschluss. Im schlimmsten Fall kommt gar kein neuer Vertrag zustande. Betroffene sollten alles daransetzen, die Kündigung durch den Versicherer abzuwenden. Eine Möglichkeit ist es, dem Versicherer zuvorzukommen und selbst zu kündigen.

Bei existenziellem Schutz, etwa der privaten Krankenversicherung, darf sich der Versicherer aber nicht ohne Weiteres vom Vertrag lösen.

RECHT Wegenutzung ist kein Gewohnheitsrecht



Wer ein gutes Verhältnis zu seinen Nachbarn pflegt, macht sich oft keine Gedanken über lange Zeit gewohnheitsmäßig genutzte Wege über das Grundstück des Nachbarn. Kommt es allerdings zum Streit oder wechselt der Eigentümer, kann dies schnell für Probleme sorgen.

Laut Bundesgerichtshof kann ein Wegerecht nur über das Grundbuch verbindlich abgesichert werden. Eine schuldrechtliche Vereinbarung, also ein Vertrag, gilt nur zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern. Wechselt einer der Eigentümer, ist die Regelung hinfällig. Ein Notwegerecht gilt bis zur Behebung des Mangels und muss gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden.

UMWELT Graue Energie – die große Unbekannte

Um die Nachhaltigkeit eines Gebäudes zu beurteilen, muss man den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachten. Graue Energie ist dabei zum wichtigen Kriterium für umweltfreundliches Bauen und Modernisieren geworden. Mit dem Begriff bezeichnet man die Energie, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung beim Bau eines Gebäudes anfällt.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022/2023
Redaktion: Astrid Grabener v.l.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: ImmoScout24, Immowelt-Group, Destatis, Handelsblatt, Colliers, Savills, Postbank, Universität Basel, ifo Institut, Dr. Klein, Qualitypool, Europace, Fraunhofer-Institut, Zukunft Altbau, Stiftung Warentest, Bundesgerichtshof, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, ifo Institut, Bundesministerium Wirtschaft und Klimaschutz, forsa-Meinungsforschungsinstitut, Deutschlandfunk Kultur, Bayerische Staatsregierung, Neue-Energien-Forum Feldheim, Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Pixabay.com
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda, 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 Wasserschaden: Alle Eigentümer zahlen den Selbstbehalt

Bei einem Leitungswasserschaden, der im räumlichen Bereich des Sondereigentums eingetreten ist, tragen alle Eigentümer den im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehalt – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung – gemeinschaftlich. Im konkreten Fall ging es um eine Wohnanlage mit mehreren Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Die Klägerin, Eigentümerin der Gewerbeeinheit, wollte erreichen, dass der Selbstbehalt bei einem Schaden am Sondereigentum der Wohneinheiten allein von den Eigentümern der Wohneinheiten getragen wird. Sie selbst wollte davon ausgenommen werden. Das käme laut Bundesgerichtshof jedoch nur dann in Betracht, wenn eine unbillige Belastung der Klägerin vorliegen würde (BGH, 16.09.2022, Az. V ZR 69/21).

TREND Fellnasen erwünscht

Viele Vermieter befürchten, dass Haustiere die Wohnung beschädigen oder zu Ärger mit den Nachbarn führen. Doch es gibt auch Städte mit besonders tierfreundlichen Vermietern, wie eine Immowelt-Analyse zeigt. Auf Platz 1 des Rankings liegt Salzgitter. In Niedersachsen scheinen Vermieter überhaupt besonders tierlieb zu sein. Denn auf dem 2. Platz der Rangliste folgt Wolfsburg. Knapp dahinter liegt Berlin. Vermieter in den ostdeutschen Bundesländern sind ebenfalls sehr tierlieb. In 70 von 80 Großstädten sind Haustiere jedoch in weniger als jeder zehnten Mietwohnung ausdrücklich erlaubt.



ENTWICKLUNG Weniger Geld für die Kaltmiete eingeplant

Die Inflation und insbesondere die steigenden Energiekosten sorgen dafür, dass vielen Haushalten immer weniger Geld zum Leben bleibt. Um die steigenden Kosten bewältigen zu können, werden bei der Suche nach einem neuen Zuhause Abstriche gemacht. Wohnungssuchende planen weniger ihres verfügbaren Einkommens für die Kaltmiete ein als noch vor einem Jahr. Die Menschen suchen vermehrt nach kleineren Wohnungen oder außerhalb der Metropolen und Ballungszentren.

Einpersonenhaushalte geben in 23 von 80 Städten mindestens 25 Prozent ihres Gehaltes für die Kaltmiete aus. Die höchste Belastung wurde in München festgestellt. Dort frisst die Kaltmiete 42 Prozent vom Nettoeinkommen, in Frankfurt sind es 34 Prozent und in Berlin 33 Prozent.

Sanierung: Bundesförderung mit neuem Schwerpunkt



Die Bundesregierung hat die Förderung der Energieeffizienz in Gebäuden neu geregelt. Schwerpunkt der Förderung ist die energetische Sanierung. Energiefresser wie alte Fenster, Türen und Gasheizungen sollen ausgetauscht, Wohnungen saniert und Energiekosten gespart werden. Die Anträge auf Förderung für Komplett-sanierungen werden zukünftig nur bei der staatlichen Förderbank KfW gestellt. Anträge für Einzelmaßnahmen müssen dagegen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gestellt werden. Die Neubauförderung wird in einem späteren Schritt für das Jahr 2023 umgestaltet. Hintergrund der Reform sind die hohen Preise infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, die angespannte Lage bei der Energieversorgung und die Zuspitzung der Klimakrise.

„Weniger Energie zu verbrauchen, ist der günstigste und effizienteste Beitrag zu mehr Unabhängigkeit und Klimaschutz und hilft, bei den Energiekosten zu sparen“, sagte der Robert Habeck, Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz. Damit möglichst viele zum Zuge kommen, wurden die Fördermittel für die Sanierung erhöht und die Fördersatzte leicht reduziert.

RECHT Mieterhöhung nach Modernisierung

Der Bundesgerichtshof hat die formellen Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen nach Modernisierungsmaßnahmen präzisiert. Der Fall: Die Vermieterin hatte den Mieterhöhungsschreiben eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt. Diese enthielt Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die angefallenen Gesamtkosten, den nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil und die Berechnung der Mieterhöhung.

Die Kläger halten die Mieterhöhungserklärungen aus formellen Gründen für unwirksam. Das Gericht hat entschieden, dass es ausreicht, wenn ein Vermieter die bei der Modernisierung angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht (BGH, 20.07.2022, VIII ZR 337/21 und VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21).

UMWELT **Leben auf dem Dorf – hochmodern und digital**

Wer ländlich wohnt, muss keineswegs von der modernen Welt abgeschnitten sein. Zwei Gemeinden machen vor, wie man ländliches Leben mit hohen Ansprüchen an Versorgung und Infrastruktur verbindet. Im digitalen Dorf Spiegelau-Frauenau hat das Bayerische Wirtschaftsministerium in einem Pilotprojekt umgesetzt, was digitale Nachbarschaft bedeutet. Alle Lebensbereiche und Anwendungen sind digital vernetzt: Es gibt eine Rathaus-App mit Servicedienstleistungen, eine Schul-App zur Kommunikation zwischen Eltern und Lehrkräften, die Vereins-App für die Zusammenarbeit von Vereinen und Ehrenamt, Angebote zum Nahverkehr, Co-Working und den Livestream der Gottesdienste. Das brandenburgische Feldheim setzt den Schwerpunkt auf Energie: Das kleine Dorf ist eine der wenigen energieautarken Gemeinden Deutschlands. Strom und Wärme werden zu 100 Prozent vor Ort durch Windkraft- und Biogasanlagen kostengünstig und klimaneutral produziert.

Zeit für Pullover und Decken



Zwei Drittel der Deutschen sind bereit, im kommenden Winter weniger zu heizen und stattdessen Pullover oder wärmende Decken zu nutzen, um einen Beitrag zu mehr Unabhängigkeit Deutschlands von Energielieferungen aus Russland zu leisten. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage des forsa-Meinungsforschungsinstituts. 65 Prozent der Befragten sind selbst zu Maßnahmen bereit. Die größte Zustimmung kommt von den 18- bis 29-Jährigen und den über 60-Jährigen.

Bessere Dämmung, neue Fenster sowie energiesparende Geräte werden als Optionen genannt. 85 Prozent sind für den Einbau von Solaranlagen zur Eigenstromversorgung, 81 Prozent für den Austausch älterer Heizungsanlagen. Die Nutzung von Solarenergie zum Heizen und zur Warmwasseraufbereitung sowie die Installation einer Wärmepumpe, die mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben wird, wurden mit 52 Prozent genannt.

Zwei Drittel der Befragten wünschen sich attraktive Förderbedingungen, 55 Prozent der Befragten bevorzugen einfachere Förderangebote.

RECHT **Keine Grunderwerbsteuer für Weihnachtsbaumbepflanzung**

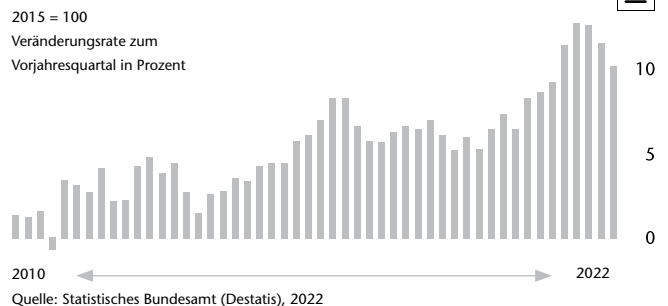


Wer ein Grundstück mit einer Weihnachtsbaumkultur erwirbt, muss für den Teil des Kaufpreises, der auf die Bäume entfällt, keine Grunderwerbsteuer entrichten. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden (BFH, 23.02.2022, II R 45/19). Normalerweise gehören zu einem Grundstück auch fest mit dem Grund und Boden verbundene Sachen wie Gehölze. Das betrifft aber nicht sogenannte Scheinbestandteile, die zweckbestimmt nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden sind.

Immobilienpreise stagnieren

Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im zweiten Quartal 2022 noch durchschnittlich um 10,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal; gegenüber dem Vorquartal waren es im Schnitt noch 2,5 Prozent, meldet das statistische Bundesamt. Allerdings verzeichnete der Europace Hauspreisindex bereits im Juli 2022 einen Preisrückgang für alle Segmente. Kaufinteressierte werden zurückhaltender. Anscheinend haben die Immobilienpreise ihren Höhepunkt vorerst erreicht.

Häuserpreisindex



TREND **Pkw-Dichte auf Rekordniveau**

Der Autoverkehr dominiert die Wohnviertel unserer Städte. Noch nie gab es so viele und so große Autos wie heute. Sie beeinflussen die Lebensqualität und den Wert von Immobilien. In den vergangenen zehn Jahren ist die Pkw-Dichte immer weiter gestiegen. Im Jahr 2021 kamen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 580 Personenkraftwagen – ein Rekordwert. Im Jahr 2011 hatte die Pkw-Dichte noch bei 517 gelegen. Die Pkw-Dichte hat deutlich stärker zugenommen als die Bevölkerung.