



Eckehart Westerheide

**Guten Tag,  
Kinder, wie die  
Zeit vergeht!  
Das 25. (Makler-)  
Jahr ist für uns  
angebrochen.**

Eine lange Zeit – nicht für so renommierte Firmen wie Oetker oder Miele – für die Immobilienbranche aber schon, bedenkt man

die „Halbwertzeit“ der Mehrzahl deutscher Maklerbetriebe von unter fünf Jahren. Wir sind sehr stolz auf 25 Jahre erfolgreiche Arbeit in und um Bielefeld. Mit ständig wachsender Erfahrung sind wir auch für die Zukunft technologisch und organisatorisch mit einem eingespielten Team bestens gewappnet. Grund genug, allen unseren bisherigen Kunden und Auftraggebern zu danken, die uns ihr Vertrauen gegeben haben. Wir versprechen auch für die nächsten Jahre 110-prozentiges Engagement.

*Eckehart Westerheide*

## Grunderwerbsteuer steigt auf Rekordhöhe

Schleswig-Holstein wird die Grunderwerbsteuer ab dem 1. Januar 2014 von derzeit fünf Prozent auf 6,5 Prozent erhöhen. Damit setzt sich das nördlichste Bundesland an die Spitze des Erhöhungswettlaufes zwischen allen Bundesländern. Bisher war das Saarland mit 5,5 Prozent Spitzenreiter. Die Erhöhungen erfolgten zuletzt in immer kürzeren Abständen. Die Länder steigerten auf diese Weise ihre Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer 2012 um 16,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die hohe Grunderwerbsteuer erhöht die Nebenkosten beim Kauf von Immobilien drastisch. Die Kieler Landesregierung verweist darauf, dass die niedrigen Hypothekenzinsen die hohe Belastung für die Käufer wieder auffangen. Doch es gab schon Zeiten, in denen gar keine Grunderwerbsteuer erhoben wurde – mit gutem Grund: Die Politik wollte die extrem niedrige Eigentumsquote in Deutschland erhöhen. Das wäre im Hinblick auf die Vermögensverhältnisse in Europa auch heute noch dringend geboten.

## Höhere Vermögen durch Immobilieneigentum



Foto: © 55Laney69 | Flickr.com

Die niedrige Eigentumsquote bei Immobilien in Deutschland steht in engem Zusammenhang mit der Verteilung der Haushaltsvermögen in Europa.

Die Studie der europäischen Notenbanken ließ aufhorchen. Danach sind die Menschen in den südeuropäischen Krisenländern reicher als in Deutschland. Der Studie liegt eine Befragung zum Vermögen von 62.000 Haushalten in 15 Euroländern zugrunde. Die entscheidende Aussage lautet: Immobilieneigentum ist ein wichtiger Faktor für Reichtum. Die ermittelten Werte geben den sogenannten Median an, also den Mittelwert, nach dem die eine Hälfte der Haushalte mehr und die andere Hälfte weniger Vermögen hat. Die Länder mit den höchsten Haushaltsvermögen sind Luxemburg, Zypern und Malta. Der Median beträgt beispielsweise in Luxemburg 398.000 und in Zypern 267.000, in Deutschland dagegen nur 51.000 Euro je Haushalt. Das ist der niedrigste Wert unter den befragten Ländern. Genauso verhält es sich mit der Eigentumsquote bei Immobilien. In Deutschland beträgt sie lediglich 44 Prozent – ebenfalls der niedrigste Wert – gegenüber 68 und 77 in Luxemburg bzw. Zypern.

## Energieeinsparverordnung wird novelliert

Die Novellierung der EnEV sieht für Neubauten eine maßvolle Anhebung der Mindesteffizienzstandards in zwei Stufen in den Jahren 2014 und 2016 vor. Eine Verschärfung der Vorgaben für bestehende Gebäude ist in dem Entwurf nicht enthalten, insbesondere keine neuen Nachrüstpflichten. Das Instrument des Energieausweises soll weiter gestärkt werden, um die energetische Qualität eines Gebäudes bei Verkauf und Vermietung transparenter abzubilden. In Umsetzung europarechtlicher Vorgaben sollen Energieausweise künftig stichprobenartig überprüft werden.

## Energiepreise treiben die Wohnkosten hoch

Die Preiserhöhungen der Energieversorger machen die Energieeinsparung durch energetische Modernisierung von Wohngebäuden für Mieter in Teilen zunichte. Die Kosten für das Wohnen sind im letzten Jahr um 2,3 Prozent gestiegen, ergab die Berechnung des Statistischen Bundesamtes. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich dagegen im letzten Jahr nur um 1,5 Prozent erhöht. Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen vor allem durch steigende Energiepreise. Preistreiber ist vor allem Strom, der im Februar 2013 um 12,4 Prozent teurer war als noch 2012. Die Nettokaltmieten sind bundesweit dagegen im Durchschnitt nur um 1,2 Prozent gestiegen.

## Wohnquartiere zukunftsfähig gestalten



Foto: © Rouiller Alain / Flickr.com

**Aufwertungsmaßnahmen in Quartieren, zum Beispiel durch energieeffiziente Sanierung, verändern die Struktur der Bewohnergruppen.**

Das Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt hat sich damit beschäftigt, wie die Wohnquartiere der Zukunft aussehen werden. Besondere Bedeutung hatte dabei die Struktur der Bewohnergruppen. Vor dem Hintergrund der Diskussion um die zunehmende Konzentration von Armut in der Stadt und Gentrifizierung stellte sich die Frage, welche Strategien den unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden und sich gleichzeitig im interkommunalen Konkurrenzkampf behaupten können. Wissenschaftler und Praktiker haben anhand von acht Beispielen aus der Praxis die besondere Bedeutung der sozialen Mischung als Herausforderung für Wohnen und Stadtentwicklung betont.

## Sittenwidrige Grundbuchzinsen

Üblicherweise werden im Grundbuch wesentlich höhere Zinsen eingetragen, als in dem zugrunde liegenden Darlehensvertrag tatsächlich vereinbart. Eine sittenwidrige Höhe dürfen diese Zinsen allerdings nicht erreichen. In dem vom OLG Schleswig entschiedenen Fall wollte ein Pfandleiher eine Grundschuld nebst Zinsen von 48 Prozent eintragen lassen. Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung mit dem Hinweis auf die Sittenwidrigkeit. Da ein besonders großes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht, ist die Grundschuldbestellung unwirksam. In der derzeitigen Niedrigzinsphase belaufen sich die Grundschuldzinsen allerhöchstens auf 15 Prozent. Die Überschreitung des üblichen Zinssatzes um mehr als 200 Prozent ist sittenwidrig (OLG Schleswig, 05.09.2012, 2 W 19/12).

## 4,8 Prozent mehr Wohnungen

Im Jahr 2012 wurden in Deutschland 239.500 Wohnungen genehmigt, das waren laut Statistischem Bundesamt 4,8 Prozent oder 11.100 Wohnungen mehr als im Jahr 2011. Damit setzte sich die seit dem Jahr 2010 anhaltende positive Entwicklung weiter fort. Der hohe Zuwachs aus dem Jahr 2011 mit plus 21,7 Prozent gegenüber 2010 konnte jedoch nicht wieder erreicht werden. Ein großes Wohnungsangebot ist der beste Schutz vor hohen Mieten.

### Baugenehmigungen von Wohnungen

	Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr
Wohngebäude (alle)	5,5
mit einer Wohnung	-5,8
mit zwei Wohnungen	3,6
mit drei oder mehr Wohnungen	13,3
Eigentumswohnungen	16,9

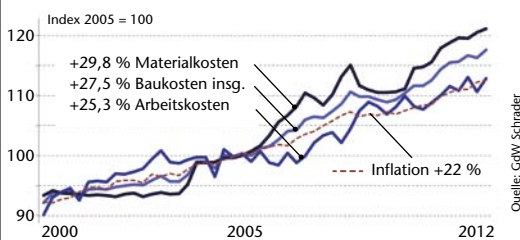
## Sparziel Altersvorsorge

Die Altersvorsorge ist das wichtigste Sparziel in der Bevölkerung. Auf Platz 2 folgt der bisherige Spitzenreiter „Konsum / Spätere Anschaffungen“. Den dritten Rang belegt wie bisher „Erwerb / Renovierung von Wohneigentum“. Das zeigt die zum 47. Mal von TNS Infratest, Bielefeld, im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen durchgeführte repräsentative Umfrage zum Sparverhalten der Bundesbürger. Interviewt wurden dabei über 2.000 Bundesbürger im Alter ab 14 Jahren. Die Umfrage wird drei Mal im Jahr durchgeführt.

## Baupreise steigen um 2,1 Prozent

Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden stieg in Deutschland im Februar 2013 gegenüber dem Vorjahresmonat um 2,1 Prozent, im November 2012 hatte er noch bei 2,5 Prozent gelegen. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen um 1,8 Prozent, für Ausbauarbeiten um 2,4 Prozent.

### Entwicklung der Baukosten Neubau von Wohngebäuden



**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel  
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2013

**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** empirica, Destatis, Bundesjustizministerium, Bundesbauministerium, EZB, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP), GdW Bundesverband, Bethge & Partner, TNS Infratest, Verband der Privaten Bausparkassen, Deutscher Mieterbund, immoverkauf24.de, VDE Verband e.V., Immowelt.de, KPMG und Gottlieb Duttweiler Institute (GDI), Dr. Klein & Co. AG  
**Druck:** hansadruck 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.



## Duplex-Parker können Sondereigentum sein



Foto: © Dietmar Meinert | Pixelio.de

Parkplatznot macht erfinderisch. Daher sind mehrstöckige Parkplätze in Eigentumswohnungsanlagen nicht mehr selten. Nach allgemein herrschender Auffassung sind zwar einzelne Stellplätze bei Doppelstock- oder Mehrfachparkern nicht sondereigentumsfähig, jedoch können Duplex- oder Mehrfachparker mit zwei oder auch vier Stellplätzen gemäß Teilungserklärung in ihrer Gesamtheit dem Sondereigentum zugeordnet werden. Auch an einzelnen Bauteilen einer Duplex-Garage kann Sondereigentum bestehen, selbst wenn die Hydraulikanlage für den Betrieb mehrerer Garageneinheiten im Gemeinschaftseigentum steht. Dies gilt zum Beispiel für das Fahrblech, das zur Hebebühne einer Doppelstockgarage gehört, wenn es ohne Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Hebeanlage entfernt werden kann (LG München I, 05.11.2012, 1 S 1504/12).

## Eiserne Reserve ist unantastbar

Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung gehört zu den mehrheitlich beschließbaren Maßnahmen einer Eigentümergemeinschaft. Sie dient der Finanzierung der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und unterliegt der Zweckbindung. Daher widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn Mittel der Instandhaltungsrückstellung zur Deckung von Liquiditätslücken entnommen werden. Ausnahmen lässt die Rechtsprechung allerdings für kurzfristige Entnahmen zu, wenn die Instandhaltungsrücklage eine „angemessene Höhe“ erreicht hat und eine „eiserne Reserve“ erhalten bleibt (LG Köln, 24.11.2011, 29 S 111/11).

## Keine Nutzungsfestlegung durch den Aufteilungsplan

Bei der Begründung von Wohnungseigentum ist dem Grundbuchamt mit der Eintragungsbewilligung ein Aufteilungsplan beizufügen. Dieser Aufteilungsplan regelt ausschließlich die räumliche Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Er regelt nicht die Nutzung der Sondereigentumseinheiten. Vom Architekten eingetragene Bezeichnungen einzelner Räume wie beispielsweise Laden, Kinderzimmer, Wohnzimmer bedeuten grundsätzlich keine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten. Soll die Nutzung zwingend vorgeschrieben werden, bedarf es entsprechender Regelungen in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung (BGH, 16.11.2012, V ZR 246/11).

## Eigenbedarf schon nach drei Jahren

Mieter können sich nicht darauf verlassen, eine bestimmte Mindestmietzeit in der Wohnung bleiben zu können. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Mieter eines Einfamilienhauses schon nach einer Mietzeit von drei Jahren wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann, wenn das Haus für die Familie des Vermieters gebraucht wird. Entscheidend ist, dass beim Abschluss des Mietvertrages der Eigenbedarf nicht vorhersehbar gewesen sei. Die Lebensplanung kann sich ändern, argumentiert der Bundesgerichtshof. Bisher war eine Frist von fünf Jahren üblich, bis eine Kündigung wegen Eigenbedarfs möglich war (BGH VIII ZR 62/08). Wer als Mieter sichergehen will, muss im Mietvertrag schriftlich vereinbaren, dass der Vermieter auf eine Eigenbedarfskündigung ganz oder zumindest für fünf Jahre verzichtet.

## Gitarrenunterricht verboten?



Foto: © Onkel/Ans | Pixelio.de

Vermieter müssen bei Lärmbelästigung der Nachbarn nicht dulden, dass Mieter einer beruflichen oder gewerblichen Aktivität in der Wohnung nachgehen.

Vermieter dürfen Gitarrenunterricht verbieten, wenn es zu Lärmstörungen und Streit im Haus kommt. Dem störenden Mieter kann der Vermieter sogar kündigen. Das geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 213/12) hervor. Nach dem Tod seiner Mutter wollte ein Gitarrenlehrer, der erst später in die Wohnung gezogen war, das Mietverhältnis fortsetzen bzw. in den ursprünglichen Mietvertrag eintreten. Der Vermieter kündigte mit der Begründung, der Gitarrenunterricht sei über Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis erfolgt. Wegen des Lärms habe es unzumutbare Streitigkeiten mit den Mitmietern gegeben. Dadurch sei der Hausfriede gestört worden. Diese Entscheidung setzt die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur beruflichen bzw. gewerblichen Nutzung einer Mietwohnung konsequent fort. Werden weder Nachbarn belästigt noch Wohnung und Gemeinschaftsflächen beeinträchtigt, ist der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet, eine berufliche Nutzung zu dulden.

## Keine Verzugszinsen bei verspäteter Betriebskostenabrechnung

Der Mieter kann vom Vermieter wegen einer verspäteten Betriebskostenabrechnung keine Verzugszinsen verlangen, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden. Im konkreten Fall rechnete der Vermieter von Gewerberäumen über die Betriebskosten nicht binnen zwölf Monaten ab, sondern erst einige Jahre später. Für den Mieter ergab sich ein erhebliches Guthaben, das der Vermieter auszahlte. Der Mieter verlangte zusätzlich die gesetzlichen Verzugszinsen. Nach der gesetzlichen Regelung in § 288 Abs. 1 BGB sind nur Geldschulden zu verzinsen. Der Vermieter war aber lediglich zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung verpflichtet, eine Geldschuld lag nicht vor. Der Anspruch auf Auszahlung entsteht erst nach Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung. Das Urteil ist auch auf Wohnraummietverträge anwendbar.

## (Liebes-) Briefe von unseren Kunden – wir möchten Ihnen dafür DANKE sagen

... inzwischen ist die Provision auf Ihrem Konto, und ich bescheinige Ihnen gern, dass Sie sich diese „redlich verdient“ haben! Als wohl einziger Makler, mit dem ich in den vergangenen drei Monaten zu tun hatte, haben Sie jede meiner Fragen zufriedenstellend beantworten können oder aber sich erkundigt und mir dann die Information schnellstmöglich zukommen lassen. So verstehe ich auch den Service eines Maklers, leider beschränkt sich bei anderen Büros der Service darauf, mehr oder weniger brauchbare Fotos und allgemeine Infos per Mail zu verschicken und danach darauf zu warten, das der Kunde „zuschlägt“.

Gruß aus Bünde

... wir bedanken uns für die Zusammenarbeit mit Ihnen beim Kauf unserer Eigentumswohnung. Wir sind sehr zufrieden mit den Ergebnissen und freuen uns Ihnen mitteilen zu können, daßsuns keine negativen Punkte aufgefallen sind. Gerne werden wir Ihr Unternehmen weiterempfehlen.

Gruß aus Werther

... nachdem die Wohnung nun bezahlt ist, kann man feststellen, daß die Abwicklung des Verkaufes mit Ihrer Unterstützung sehr gut geklappt hat. Dies war bei meinen bisherigen Immobiliengeschäften nicht immer selbstverständlich.

Gruß aus Bielefeld

... bedingt durch schwierige Umstände wie baulicher Zustand des Hauses, war die ganze Angelegenheit kein einfaches Unterfangen. Wir haben ja zunächst den Versuch gestartet, allein, ohne Einsatz eines Maklers, erfolgreich zu verkaufen. Letztlich haben wir uns aber für Ihr Büro entschieden. Ausschlaggebend war das seriös wirkende Auftreten und das glaubwürdig realistisch erscheinende Verkaufskonzept. Insbesondere die Aspekte „Bonitätsprüfung von Interessenten“ und „Betreuung/gerichtlichen Beteiligung“ waren uns im Vorfeld nicht so bewusst.

Gruß aus Bielefeld

... möchten wir Ihnen herzlich danken für Ihr Engagement, Ihren nicht nachlassenden Optimismus und Ihre Zähigkeit. Sie haben auf erfolgreiche und angenehme Weise die Interessenten durch unser Haus geführt und ihnen die Stärken auf eine Weise nahegebracht, die schließlich zum Erfolg führte.

Gruß aus Melle

... Ich danke Ihnen nochmal sehr herzlich für Ihre Gründlichkeit, Umsicht und nicht zuletzt für die sehr gute, offene und angenehme Kommunikation während der Verkaufszeit. Das sehr gute Ergebnis... hat meine Erwartungen voll und ganz erfüllt ...

Gruß aus Flensburg



**Wenn Sie ein Haus geerbt haben und nicht selber einziehen möchten ...**  
... aber zum bestmöglichen Preis schnell verkaufen wollen, brauchen Sie einen guten Partner.  
Wir beraten Sie, zu welchem Preis Ihr Eigentum innerhalb der nächsten Monate beste Verkaufschancen hat.  
Für Sie übernehmen wir die komplette Abwicklung bis hin zum Notar.



**WESTERHEIDEIMMOBILIEN Bielefeld e.K.** Gadderbaumer Straße 41 · 33602 Bielefeld  
Tel. 0521-91 40 9-0 · Fax 0521-91 40 95 0 · E-Mail: info@westerheide.de · www.westerheide.de  
Inhaber: Eckehart Westerheide · AG Bielefeld · HRB 15388

