



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... unser neuer
Internetauftritt
ist online!

Lassen Sie sich über-
raschen und besuchen Sie auf
www.vow-gruppe.de.

Am 16.+17.08.2018 fand das für die Neuvergabe der Zertifizierung erforderliche Wiederholungsaudit für sämtliche der Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften statt. Der TÜV Nord Cert bestätigte im Rahmen der Auditberichte, dass wir die Anforderungen der neuen DIN EN ISO 9001:2015 erfüllen. Das Qualitätsmanagement und die Kundenzufriedenheit bestimmen nach wie vor unser Handeln.

Die diesjährigen Wohnungseigentümersammlungen haben wir bereits fast vollständig abgehalten. Einige wenige, z. T. außerordentliche werden noch in den kommenden Wochen durchgeführt. Bezeichnend für dieses Jahr ist, dass aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage Handwerksunternehmen derart mit Aufträgen ausgelastet sind, dass häufig nicht einmal Angebote abgegeben bzw. Aufträge sehr spät oder ggf. nicht mehr im laufenden Jahr zur Ausführung gelangen werden.

Wir alle sind froh, dass die extrem heißen Temperaturen der letzten Wochen nunmehr der Vergangenheit angehören bzw. nur noch sporadisch auftreten. Was war das für ein Sommer! Da uns am Wohl unserer Mitarbeiter viel liegt, haben wir während dieser Zeit Obst und Wasser bereitgestellt und auch die Möglichkeit eingeräumt, ihre Arbeitszeit um eine Stunde vorzulegen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Thomas Traub

Trittschallschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft

Der Bundesgerichtshof hat am 16.03.2018 über einen Rechtsstreit entschieden, in dem eine Wohnungseigentümerin von den benachbarten Wohnungseigentümern verlangt hat, dass diese nach einer Modernisierung ihres Badezimmers den Schallschutz verbessern.

Sachverhalt:

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage wurde im Jahr 1990 errichtet. Die Wohnung der Beklagten liegt über der der Klägerin. Bei einer Modernisierung ihres Badezimmers im Jahr 2012 ließen die Beklagten den Estrich vollständig entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen. Ferner wurden der Fliesenbelag sowie sämtliche Sanitärobjekte erneuert und eine Steigleitung unter Putz verlegt. Gestützt auf die Behauptung, der Schallschutz habe sich durch die Baumaßnahme verschlechtert, verlangt die Klägerin, dass die Beklagten bestimmte Schallschutzmaßnahmen in näher bezeichneter Ausführung vornehmen; hilfsweise will sie der Sache nach erreichen, dass die Beklagten ein Schallschutzniveau herstellen, das dem technischen Stand zur Zeit der Sanierung im Jahr 2012 entspricht.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat der Klage nur insoweit stattgegeben, als die Beklagten eine Trittschalldämmung und einen schwimmenden Estrich nach näheren Vorgaben wiederherstellen sollen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das Urteil geändert und die Beklagten verurteilt, durch geeignete bauliche Maßnahmen im Bereich des Badezimmers eine Trittschalldämmung dergestalt zu schaffen, dass der Trittschall 46 dB (gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahr 1989) nicht übersteigt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre weitergehenden Hilfsanträge. Da die Beklagten die Verurteilung hinnehmen, war im Wesent-

lichen darüber zu entscheiden, ob die Klägerin verlangen kann, dass ein besserer Trittschallschutz als bislang zugesprochen hergestellt wird.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen, weil das Landgericht weitergehende Ansprüche der Klägerin gemäß § 15 Abs. 3 WEG ohne Rechtsfehler verneint hat.

Für das Revisionsverfahren war davon auszugehen, dass der Estrich der Dämmung und Isolierung diene und daher Teil des Gemeinschaftseigentums war. Infolgedessen haben die Beklagten ohne Zustimmung der Klägerin eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vorgenommen, indem sie den Estrich entfernt und den Bodenaufbau sodann erneuert haben. Welche Pflichten bei einer solchen Maßnahme hinsichtlich des Schallschutzes zu beachten sind, ergibt sich aus § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Entscheidend war daher, ob der Klägerin ein solcher Nachteil entstanden ist. Insofern hatte der Bundesgerichtshof bereits in der Vergangenheit geklärt, dass sich der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende

Fortsetzung auf Seite 2

Personelle Veränderungen

Derzeit stehen keine personellen Veränderungen an.

Höchstwerte bei der Finanzierung von Immobilien

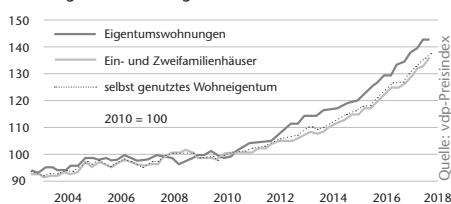
Die unsichere weltpolitische Lage wirft erneut ein Schlaglicht auf die Niedrigzinspolitik. Darlehensnehmer reagieren mit Vorsicht und wählen möglichst langfristige Zinsbindungen, um sich die günstigen Zinsen möglichst lange zu sichern. Im Durchschnitt betrug die Zinsbindung zuletzt 14 Jahre. Wegen der steigenden Immobilienpreise bringen Immobilienkäufer den notwendigen prozentualen Anteil an Eigenkapital nicht mehr so leicht auf. Die durchschnittliche Darlehenshöhe erreicht mit rund 220.000 Euro einen Höchstwert.

Wohneigentum noch teurer

Der auf Basis echter Immobilientransaktionen ermittelte vdp-Immobilienpreisindex stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8,8 Prozent. Er verzeichnete damit die höchste Wachstumsrate seit Beginn der Betrachtung im Jahr 2003. Die Preise für Wohnimmobilien erhöhten sich um 9,2 Prozent, für Mehrfamilienhäuser um 10,9 Prozent und für selbst genutztes Wohneigentum um 7,4 Prozent.

Selbst genutztes Wohneigentum

Preise für Eigenheime steigen wieder stärker als für Eigentumswohnungen



Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2018
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg,
Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V., Dr. Klein Privatkunden AG, DIW Berlin, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Destatis, immowelt.de, Ministerium des Inneren für Bau und Heimat, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, ImmobilienScout24, Bethge & Partner, Bayerische Forschungsallianz (BayFOR) GmbH, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Bertelsmann Stiftung, Bundesverfassungsgericht, Deutsche Energie-Agentur GmbH, Fotos: pixabay.com
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Gunna Westphal, Thomas Traub
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

Schallschutz grundsätzlich nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 in der zur Zeit der Gebäudeerrichtung geltenden Ausgabe richtet, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird (etwa Parkett statt Teppichboden), also das Sonder- und nicht das Gemeinschaftseigentum verändert wird.

Ausdrücklich offen geblieben war bislang, ob dieselben Maßstäbe gelten, wenn bei der Erneuerung des Bodenbelags auch (wie hier) in den Estrich oder in die Geschosdecke eingegriffen wird. Zu trennen sind dabei zwei Fragen: nämlich erstens, ob für den Schallschutz die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Vorgaben heranzuziehen sind, und zweitens, welchen konkreten technischen Vorgaben das zu gewährende Schallschutzniveau zu entnehmen ist.

Zu der ersten Frage hat der Bundesgerichtshof nun entschieden, dass es sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz richtet, ob die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Anforderungen an den Schallschutz einschlägig sind. Allein aus dem Umstand, dass bei Renovierungsarbeiten in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen wird, ergibt sich kein überzeugender Grund dafür, dass die im Zeitpunkt der Maßnahme anerkannten Schallschutzwerte maßgeblich sein sollen. Ein Wohnungseigentümer, der Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vornimmt, ist im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung, aber nicht zu einer „Ertüchtigung“ verpflichtet. Wird allerdings – etwa durch einen nachträg-

lichen Dachgeschossausbau – in erheblichen Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen, entsteht bei den übrigen Wohnungseigentümern die berechtigte Erwartung, dass bei dem Umbau des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums insgesamt die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die nunmehr geltenden Schallschutzwerte beachtet werden. Dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, im Grundsatz ein verbessertes Schallschutzniveau nicht beansprucht werden, so dass unverändert die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards maßgeblich sind. Um eine solche typische Sanierungsmaßnahme handelt es sich in aller Regel auch dann, wenn – wie hier – bei der Sanierung eines vorhandenen Badezimmers in den Estrich eingegriffen wird.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung der Schallschutzwerte ist danach derjenige der Gebäudeerrichtung. Die oben angesprochene zweite Frage nach dem konkret einzuhaltenden Schallschutzniveau (auf dem technischen Stand bei Gebäudeerrichtung) stellt sich in diesem Verfahren nicht mehr, weil die Verurteilung der Beklagten zur Einhaltung der (über die Mindeststandards hinausgehenden) in Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahr 1989 vorgeschlagenen erhöhten Schallschutzwerte rechtskräftig geworden ist. Ein darüber hinausgehendes Schallschutzniveau kann die Klägerin jedenfalls nicht beanspruchen.

Urteil vom 16. März 2018-V ZR 276/16
 Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)

Keine Ruhe auf dem Land

Wer auf das Land zieht, will dem hektischen Stadtleben entfliehen. Das mag auch oft zutreffen, ist aber keineswegs sicher, denn der Lärmschutz für Wohnen im Außenbereich ist niedriger als im Innenbereich. Laut Baugesetzbuch dient der Außenbereich keinesfalls primär dem Genuss ungestörter Wohnruhe, sondern vor allem der Realisierung verschiedener Nutzungen. Eigentümer müssen im Außenbereich mehr Lärm hinnehmen, als beispielsweise im städtischen Bereich (OVG Niedersachsen, 06.04.2018, 1 ME 21/18).



Warum der Verwalter zustimmen muss

In der Teilungserklärung vieler Wohnungseigentumsanlagen ist vorgesehen, dass der Verwalter der Veräußerung einer Wohneinheit zustimmen muss. Er soll dadurch Kenntnisse über die Zusammensetzung der Gemeinschaft erlangen. Die Zustimmung dient dem Schutz der anderen Eigentümer, wird streng gehandhabt und gilt auch für den Fall, dass alle Wohneinheiten einem einzigen neuen Eigentümer gehören.

Daran ändert sich auch dann nichts, wenn in der Teilungserklärung die Erstveräußerung der Wohnungseinheiten nach der Teilung des Grundstückes davon ausgenommen wurde, denn das Vorhandensein der Verfügungsbeschränkung soll jederzeit problemlos erkennbar sein. Das wäre jedoch bei einer erneuten Veräußerung nicht möglich. Im konkreten Fall hatte ein Einzelner sämtliche Wohnungseinheiten vom teilenden Eigentümer erworben und ohne Zustimmung des Verwalters weiter veräußert. Weil die Zustimmungserklärung fehlte, konnte der Eigentumswechsel im Grundbuch nicht vollzogen werden (KG Berlin, 03.05.2018, 1 W 370/17).

Wo Spitzenklasse drauf steht, muss auch Spitzenklasse drin sein

Für Informationen über Kapitalanlagen gelten die rechtlichen Grundsätze der Prospektwahrheit.

Die Verkaufsunterlagen müssen den Kunden in die Lage versetzen, das Risiko einer Investition richtig einschätzen zu können. Wer einen finanziellen Schaden oder Nachteil durch falsche oder fehlende Angaben erleidet, kann den Prospektherausgeber haftbar machen.

Das Oberlandesgericht München (OLG München, 24.04.2018, 28 U 3042/17) musste jüngst einen Fall entscheiden, in dem der Verkaufsprospekt „Stadtwohnungen der Spitzenklasse“ anpries. Aus dieser Aussage darf ein Käufer schließen, dass die Wohnungen über mehr verfügen als nur den Mindestschallschutz, urteilte das Gericht. Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellte fest, dass der Schallschutz bei Betrieb der Aufzüge nicht einmal die Mindestanforderungen erfüllte. Welcher Schallschutz geschuldet wird, ist durch die Auslegung des Vertrages sowie aus anderen Unterlagen und durch sämtliche Begleitumstände zu ermitteln.

Messie-Syndrom ermöglicht ausnahmsweise Eigentumsentziehung



Es geht nicht um ein wenig Unordnung und auch nicht um unterschiedliche Ansichten über Wohnstile, sondern um eine international klassifizierte Krankheit – das pathologische Horten, auch Messie-Syndrom genannt. Die Betroffenen leiden meistens selbst am meisten darunter, aber ihre Umgebung kann unmittelbar mit betroffen sein. Um so einen Fall ging es vor dem Landgericht Hamburg. Eine Wohnungseigentümergeinschaft stritt seit längerem mit einem Bewohner über dessen Wohnverhalten und die erwirkte Verpflichtung, sein Eigentum zu verkaufen.

Die Störungen hatten eine Intensität und Dauer erreicht, die über die Toleranzgrenze hinausgingen. Der betroffene Eigentümer verwies darauf, am Messie-Syndrom erkrankt zu sein und führte an, dass sein Verhalten nur seine Privatsphäre betreffe. Die Gemeinschaft argumentierte: Nicht nur die Wohnung sei vermüllt, sondern auch ein Kellerverschlag, der Kellerflur und die Sondernutzungsfläche in der Tiefgarage. Dadurch konnten neue Fenster und ein neuer Kaltwasserzähler nicht eingebaut werden, der Heizungsverbrauch konnte nicht abgelesen werden, und es habe Probleme mit Rattenbefall gegeben. Der Gemeinschaft waren dadurch Kosten entstanden.

Das Gericht kam auf Grund der Sachlage und der langen Dauer der Störung zu folgendem Schluss (LG Hamburg, 18. Zivilkammer, 06.04.2016, 318 S 50/15): Der Wohnungseigentümer hat sich einer schweren Verletzung seiner Verpflichtungen gegenüber den anderen Eigentümern schuldig gemacht hat. Diesen kann die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden. Die Entziehung von Eigentum ist ein schwerer Eingriff in die Grundrechte eines Bürgers. Sie kann als allerletztes Mittel nur gerechtfertigt sein, wenn alle anderen Mittel ausgeschöpft sind. Die Eigentümergeinschaft hatte über Jahre alles unternommen, um eine Lösung zu erzielen. Das Verhalten des Mitbewohners überschritt jedoch weiterhin die Grenze der Zumutbarkeit. Daran änderte auch die Bereitschaft des am Messie-Syndrom Leidenden nichts, sich in Behandlung zu begeben. Er habe sich zu spät dazu entschlossen. Das Gericht hat die Revision des Urteils nicht zugelassen.

Amtsauskunft muss richtig sein

Die Amtspflicht zu richtiger Auskunft besteht grundsätzlich gegenüber jedem – auch gegenüber einem Dritten, der im Interesse eines Auftraggebers handelt. Im konkreten Fall hatte ein Bezirksschornsteinfeger grünes Licht für die Errichtung eines Schornsteins gegeben und nach der Errichtung festgestellt, dass der erforderliche Abstand zum Nachbargebäude nicht eingehalten wurde. Der BGH stellte klar: Der Schornsteinfeger hat seine Amtspflicht verletzt. Darauf konnte sich auch der Generalunternehmer berufen, der die Auskunft einholte und dem der Schaden entstanden war, weil er seiner Auftraggeberin einen neuen genehmigungsfähigen Schornstein liefern musste (BGH, 26.04.2018, III ZR 367/16).

Anpassung der Indexmiete nur schriftlich

Die Neufestsetzung des Mietzinses aufgrund einer Indexänderung ist nur schriftlich möglich, weil sie eine wesentliche Vertragsänderung darstellt. Sie unterliegt dem gesetzlichen Schriftformerfordernis, wenn der Vertrag für länger als ein Jahr geschlossen wird. Das Schriftformerfordernis muss nicht beachtet werden, wenn die Änderung der Miete aufgrund einer automatischen Anpassung erfolgt oder das Recht eingeräumt wurde, die Miete durch eine einseitige Willenserklärung zu verändern. Das Schriftformerfordernis soll sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes in einen auf mehr als ein Jahr geschlossenen Mietvertrag eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag erkennen kann (BGH, 11.04.2018, XII ZR 43/17).

Wohnraummietrecht: Wann ist die Rückzahlung der Mietkaution fällig?

Dem Mieter steht kein Anspruch auf Rückzahlung seiner Mietkaution vor Abrechnung der Betriebskosten zu. Mit Rückgabe der Mietsache ist der Kautionsrückzahlungsanspruch zwar erfüllbar, aber noch nicht fällig, so das Amtsgericht Dortmund. Fällig sei die Rückzahlung der Kautionskaution erst dann, wenn dem Vermieter keine offenen Ansprüche aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Kautionsbefriedigung darf. Hier stand jedoch noch eine Betriebskostenabrechnung aus. Zudem standen dem Vermieter noch Zahlungsansprüche aus Betriebskostenabrechnungen zu.

Kommentar:

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionskaution wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf. Wie lange sich diese Überlegungsfrist bemisst, hängt vom Einzelfall ab. Generell hat sich aber in der Mietrechtspraxis eine Frist von sechs Monaten (die je nach Einzelfall auch länger oder kürzer sein kann) herausgebildet. *AG Dortmund, Urteil vom 13.03.2018, 425 C 5350/17, IBRRS 2018,1033*

Immobilien viel attraktiver als andere Anlagen

Eine Analyse von Immowelt.de hat langfristige Anlageformen untersucht, darunter den Immobilienkauf in den 14 größten deutschen Städten. Zugrunde gelegt wurde der Preis einer Wohnung mit 80 bis 100 Quadratmetern inklusive Nebenkosten, Zinsen und Rücklagen für Reparaturen. Mieteinnahmen wurden mitgerechnet. Analysiert wurde die Wertentwicklung mit einem Eigenkapitalanteil von 30.000 Euro über zehn Jahre. Der Vermögenszuwachs war bei Immobilien in 11 der 14 untersuchten Städte größer als bei anderen Anlageformen. Immobilien in München, Hamburg und Frankfurt führen das Ranking an. In München betrug der Gewinn 283.900 Euro, in Hamburg 173.000 Euro und in Frankfurt 162.300 Euro. Anleger, die Gold kauften, verbuchten dagegen nur ein Plus von 29.100 Euro, 10-jährige Bundesanleihen brachten 12.000 Euro. Das Sparbuch bildete das Schlusslicht mit einem Plus von 3.600 Euro. DAX-Fonds waren mit einem Plus von 44.800 Euro auch lukrativ, lagen aber deutlich hinter dem durchschnittlichen Gewinn von Immobilienkäufern.

Energiewende im Gebäudebestand kommt nicht voran



Sanierungen lohnen sich nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung, sondern bieten den Bewohnern auch eine höhere Lebensqualität.

Aus dem dena-Gebäudereport 2018 geht hervor, dass der Energieverbrauch von Gebäuden zwischen 2010 und 2016 stagnierte. Der positive Abwärtstrend der Jahre 2002 bis 2010, in denen der Verbrauch um 20 Prozent zurückging, scheint vorbei zu sein. Dabei soll der Gebäudebestand in Deutschland bis 2050 nahezu klimaneutral sein, damit die international vereinbarten Klimaziele erreicht werden können. Eine gezielte Förderung ist notwendig, denn Immobilieneigentümer investieren nur, wenn es sich lohnt. Wegen der niedrigen Energiepreise der vergangenen Jahre, stellten sich Sanierungen oft als nicht so dringend dar. Doch die Preise für Strom und Erdöl steigen jetzt wieder. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind in Wohnungseigentümergeinschaften deutlich zurück gegangen, berichtet auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter. Als Gründe werden die ausgelastete Bauwirtschaft, die Zurückhaltung vieler Wohnungseigentümer und die Unwägbarkeiten im Mietrecht, beispielsweise bei der Modernisierungsumlage, genannt.

Erhebung des Rundfunkbeitrages für die Erstwohnung verfassungsgemäß

Die Rundfunkbeitragspflicht ist nur teilweise mit der Verfassung vereinbar. Das hat das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe im Juli 2018 auf Verfassungsbeschwerden hin entschieden. Mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar ist, dass der Beitrag auch für Zweitwohnungen zu leisten ist. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, eine Neuregelung bis Ende 2020 zu treffen. Laut Urteil spricht nichts dagegen, diejenigen an den Kosten einer öffentlichen Einrichtung zu beteiligen, die von ihr einen Nutzen haben. Beim Rundfunkbeitrag liegt dieser Vorteil in der Möglichkeit, den öffentlich-rechtlichen Rundfunk nutzen zu können. Auf das Vorhandensein von Empfangsgeräten oder einen Nutzungswillen kommt es nicht an. Inhaber privat genutzter Zweitwohnungen dürfen allerdings nicht mit mehr als einem Rundfunkbeitrag belastet werden.

Immobilienverkauf: Vorher investieren kann sich lohnen

Derzeit gibt es mehr Kaufsuchende als Objekte am Markt, wodurch die Preise auf einem hohen Niveau sind. Außer der Lage haben auch die Ausstattungsmerkmale Einfluss auf den Preis von Immobilien, berichtet Immobilien-Scout24. Neuwertige Objekte erzielen einen Preisaufschlag von bis zu 50 Prozent. Als neuwertig gelten Häuser, die über ein neu gedecktes Dach, moderne Fenster, ansprechende Bodenbeläge, eine sparsame Heizungsanlage, neue Sanitäranlagen und eine zeitgemäße Wärmedämmung verfügen. Ein gut gedämmter Keller erweitert den Wohnraum und erhöht den Wert um bis zu sechs Prozent. Bis zu 22 Prozent Preisaufschlag erfahren energetisch nicht zeitgemäße Häuser, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung erbaut wurden.