



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Editorial



Mein Name ist Thomas Nägele. Ich leite das RE/MAX-Immobilienbüro in Waldshut-Tiengen.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten. Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, oder mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ihr RE/MAX Team
Freundliche Spezialisten

RE/MAX Immobilien

Hauptstraße 12 / Kaiserstraße 6
79761 Waldshut-Tiengen

<http://www.remax-waldshut.de>

Das Immobilienjahr 2020.

Was ändert sich für Mieter, Eigentümer und Vermieter?



In diesem Jahr wird es viele Neuerungen für Eigentümer und Vermieter geben. Foto: Shutterstock

Das neue Jahr hat einige Neuerungen für Eigentümer, Mieter und Makler im Gepäck. Bei der Maklerprovision werden Immobilienkäufer entlastet, die Mietpreisbremse wird weiter verschärft und ein Schlupfloch bei der Grunderwerbsteuer gestopft.

Gesetzesentwurf zum Bestellerprinzip.

Der Bundesrat will die Verteilung der Maklerkosten auf Käufer und Verkäufer verbindlich und bundesweit einheitlich regeln. Derzeit gibt es starke regionale Unterschiede, denn innerhalb des legalen Rahmens ist die Maklerprovision beim Verkauf von Wohnungen oder Einfamilienhäusern frei verhandelbar. Während zum Beispiel der Käufer in Berlin mit 7,14 Prozent die maximale Provision an den Makler zahlt, werden die Kosten in München üblicherweise zwischen Verkäufer und Käufer aufgeteilt.

Die geplante Gesetzesänderung soll den Käufer finanziell entlasten. Bun-

desjustizministerin Katarina Barley (SPD) will erreichen, dass Käufer in Zukunft nicht mehr Provision bezahlen als Verkäufer, also maximal 50 Prozent. Das gilt auch, wenn der Käufer den Makler beauftragt hat. „Bestellen“ sowohl Verkäufer und Käufer den Makler, muss dieser eine gleichhohe Provision von beiden Seiten verlangen. Das neue Gesetz wird voraussichtlich im März 2020 verabschiedet und tritt bis Herbst in Kraft.

Verschärfte Mietpreisbremse.

Die Mieten in Deutschland werden im Jahr 2020 voraussichtlich weiter steigen, zumal die Nachfrage das Angebot an Wohnraum nach wie vor übersteigt. Um Wohnen in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt (derzeit 336 Kommunen) weiterhin bezahlbar zu machen, wurde 2015 die Mietpreisbremse eingeführt, die eigentlich Ende dieses Jahres auslaufen sollte. Nun will die Regierung sie jedoch bis 2025 verlängern und dabei einige Schrauben weiter anziehen.

Bei einer Neuvermietung darf die Miete auch in den kommenden fünf Jahren um maximal zehn Prozent erhöht werden. Maßstab ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die durch eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre weiter abgesenkt wird.

Neu ist, dass zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend eingefordert werden kann: Verstößt der Vermieter gegen die Mietpreisbremse, kann der Mieter die zu viel gezahlte Miete noch bis zu zweieinhalb Jahre nach Abschluss des Mietvertrages zurückfordern – unabhängig davon, ob er zuvor eine Rüge ausgesprochen hat oder nicht.

Außerdem soll das **Gesetz gegen Wuchermieten**, die 20 Prozent oder mehr über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, verschärft werden. Bei objektiv knappem Wohnraumangebot ist der Mieter nicht länger in der Beweispflicht. Das Bußgeld für Vermieter soll durch die Reform auf bis zu 100.000 Euro erhöht werden.

Für die Bundeshauptstadt **Berlin** ist ein **Mietendeckel** geplant, doch muss das Verfassungsgericht zunächst darüber entscheiden, ob dieses Instrument zulässig ist.

Das Wohngeld steigt.

Zu Jahresbeginn trat die neue Wohngeldreform in Kraft durch die vor allem Rentner und Familien mit niedrigem Einkommen entlastet werden sollen. So erhält zum Beispiel ein Zwei-Personen-Haushalt im Schnitt 190 statt 145 Euro Wohngeld im Monat, also etwa 30 Prozent mehr. Rund 660.000 Haushalte profitieren von der Wohngeldreform 2020.

Baukindergeld läuft aus.

Familien mit Kindern haben nur noch bis Ende 2020 Zeit, einen Antrag auf Baukindergeld zu stellen. Der staatliche Zuschuss beträgt 1.200 Euro pro Kind im Jahr und kann über zehn Jahre gezahlt werden. Bislang plant die Bundesregierung keine Verlängerung.

Keine Share Deals mehr.

Durch den legalen Trick der Share Deals umgehen Unternehmen die Grunderwerbssteuer, indem sie nicht die Immobilie selbst, sondern 94,9 Prozent Anteile an der Firma erwerben, der das Objekt gehört. Nach einer Haltefrist von fünf Jahren kauft der Investor die übrigen knapp fünf Prozent

an der Firma und damit die vollständige Immobilie – ohne Grunderwerbssteuer zu zahlen. Dieses Schlupfloch will Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) bis zum Sommer stopfen.

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD) will das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das die Rechte und Pflichten einer Eigentümergemeinschaft regelt, reformieren. Damit Wohneigentum attraktiv bleibt, sollen Wohneigentumsanlagen leichter und schneller saniert werden können. Im Zentrum stehen dabei für Lambrecht die Förderung von Elektromobilität, also das Einrichten von Ladesteckdosen für Elektroautos, und das barrierefreie Wohnen. Spätestens 2021 soll die Reform abgeschlossen sein. Dabei sollen auch die Befugnisse des Verwalters und dessen Eigenverantwortung gegenüber der Eigentümergemeinschaft gestärkt werden.

Quellen: bundestag.de, zeit.de, capital.de haufe.de, t-online.de, immobilienbesitzer-muenchen.de, kreditvergleich.net, homeday.de

Pasta mit Garnelen, grünem Spargel und Kirschtomaten.



Die Pasta ist schnell und einfach zuzubereiten und zudem noch gesund.

Und so geht's:

Zuerst die Garnelen auftauen und abtrocknen. Dann zwei Töpfe mit gesalzenem Wasser (einen für die Pasta, den anderen für den Spargel) auf den Herd stellen, den Knoblauch schälen und hacken bzw. kleinschneiden. Den Spargel waschen und die holzigen Enden abschneiden. Anschließend (schräg) in ca. 3 cm lange und 0,5 cm dicke Stücke schneiden (dazu wird der Spargel schräg geschnitten).

Die Garnelen in einer großen Pfanne mit dem Knoblauch in reichlich Olivenöl anbraten. Sobald die Garnelen fertig sind, werden sie aus dem Topf genommen und zur Seite gelegt. Den Spargel nun für 2 Minuten in das kochende, gesalzene Wasser geben, danach mit kaltem Wasser abschrecken.

Die Kirschtomaten waschen und halbieren. Die Pasta in einen Topf geben und nach der Verpackungsanleitung zubereiten.

Sobald die Nudeln noch 6 – 7 Minuten brauchen, wird der Spargel zusammen mit den Kirschtomaten und evtl. Chili angebraten (die gleiche Pfanne wie für die Garnelen verwenden). Zu dem Spargel und den Kirschtomaten nun ein Glas Weißwein geben und mitköcheln lassen bis er fast ganz verkocht ist.

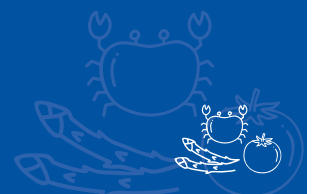
Guten Appetit!



Zutaten

für 4 Personen:

- 500 g Spargel, grün
- 300 g Garnelen, TK
- 300 g Kirschtomaten
- 3 Zehen Knoblauch
- 500 g Bandnudeln oder andere Pasta
- Olivenöl
- Salz und Pfeffer
- Chili, optional
- Basilikum, optional



Das beste Grün für gesunde Luft.

Welche Pflanzen verbessern das Raumklima?

Zimmerpflanzen werten einen Raum nicht nur optisch auf, sie sorgen außerdem für ein besseres Raumklima, indem sie die Luft reinigen und befeuchten.

Unsere heutige Indoor-Gesellschaft verbringt die allermeiste Zeit des Tages in geschlossenen Räumen. Vor allem in Büros ist die Luft oft trocken, arm an Sauerstoff und reich an Schadstoffen. Möbel und Teppichböden, Wandfarben und Putzmittel dünsten gesundheitsgefährdende Chemikalien aus. Zudem entwickelt trockene Luft sehr viel Staub, an dessen Partikel sich Krankheitserreger anheften. Keine schöne Vorstellung, doch hier hilft die grüne Pflanzen-Polizei.

Wissenschaftliche Studien belegen, dass vor allem Efeu, Einblatt, Fensterblatt, Drachenbaum, Grünlilie, Bergpalme, Bogenhanf, Blattfahne, Birkenfeige und Farne Schadstoffe wie Formaldehyd oder Benzol aus der Luft binden.

Außerdem verbessern sie die Luftfeuchtigkeit, da die Pflanzen bis zu 97 Prozent des Gießwassers an die Umgebungsluft abgeben. In feuchterer Luft werden die Staubpartikel schwerer und fallen zu Boden. Das Resultat: keimfreiere Luft.

Drei bis sechs große Pflanzen reichen aus, um in einem 30 Quadratmeter großen Raum eine ideale Luftfeuchtigkeit von 45 bis 55 Prozent zu erreichen. Besonders Pflanzen mit hohem Wasserbedarf sowie großen oder vielen kleinen Blättern können den Schadstoffgehalt der Luft um bis zu 70 Prozent reduzieren. Um ihnen die Arbeit zu erleichtern, sollte man die Blätter regelmäßig abstauben.

Pflanzen fürs Schlafzimmer.

Auch vor der Schlafzimmertür müssen die grünen Gesellen nicht haltmachen. Zwar setzt die Photosynthese nachts aus, da die meisten Pflanzen Licht brauchen, um Kohlendioxid aus der

Luft zu Sauerstoff umzuwandeln. Wer nur wenige Pflanzen im Raum verteilt, muss dennoch nicht befürchten, dass sie einem die Luft wegatmen.

Es gibt zudem Pflanzenarten, die gute Schlafgenossen sind, da sie sogar im Dunkeln Sauerstoff abgeben. Dazu gehört die dornige Aloe Vera und der Bogenhanf, der mit seinen Blättern zudem Haushaltsgifte wie Formaldehyd aus der Luft filtert.

Ein sehr effektiver Saubermann ist der Efeu. Er bindet bis zu 94 Prozent aller Schadstoffe aus der Raumluft und hat es dabei besonders auf Schimmelsporen abgesehen. Doch Vorsicht: Seine Blätter sind giftig!

Das Einblatt steigert die Luftfeuchtigkeit im Raum und hilft Menschen mit trockenen Schleimhäuten durch die Nacht.

WEG-Recht: Fenster sind Gemeinschaftseigentum.

Wer eigenmächtig renoviert, hat keinen Anspruch auf Kostenersatz.



Für irrtümlich instand gesetztes Gemeinschaftseigentum durch einzelne Wohnungseigentümer gibt es keinen Kostenersatz, so entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in einem aktuellen Urteil.

Wer trägt die Kosten für den Austausch von Fenstern in einer Wohnanlage? Diese Frage sorgt häufig für Streit unter den Wohnungseigen-

tümern. Besonders dann, wenn in der Teilungserklärung nicht konkret definiert ist, was zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum gehört, wie im vorliegenden Fall.

Im Jahr 2005 hatte ein Wohnungseigentümer aus Hamburg seine einfach verglasten alten Holzfenster durch Kunststofffenster mit Isolierglas ersetzt. Die Kosten in Höhe von 5.500 Euro trug er selbst, da er, ebenso wie seine Miteigentümer, aufgrund der Formulierung in der Teilungserklärung davon ausging, dass es sich um Sondereigentum handele. Erst durch ein BGH-Urteil aus dem Jahr 2012 wurde dem Eigentümer klar, dass es sich bei der Erneuerung der Fenster um eine gemeinschaftliche Aufgabe handelte. Die Eigentümergemeinschaft verweigerte jedoch eine nachträgliche Übernahme der Kosten.

Ist ein Wohnungseigentümer dazu berechtigt, eine Kostenersatzung zu fordern, wenn er irrtümlich und in gu-

tem Glauben auf die Regelung in der Teilungserklärung gehandelt hatte? „Nein“, entschied der BGH (BGH 14.6.19, V ZR 254/17). Der Eigentümer hat selbst dann keinen Anspruch auf Zahlung, wenn die von ihm durchgeführte Maßnahme eine gemeinschaftliche Pflicht war. Bereits 2015 hatte der BGH befunden, dass eigenmächtige Instandsetzung und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentümer grundsätzlich nicht nachträglich der Gemeinschaft in Rechnung gestellt werden können, da dies den schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer zuwiderliefe.

Merke: Wer Gemeinschaftseigentum instand setzt, weil er es irrtümlich für Sondereigentum hält, bleibt auf den Kosten sitzen. Denn Fenster sind gemäß § 5 Abs. 2 WEGesetz sogar dann Eigentum der WEG, wenn in der Teilungserklärung etwas anderes steht.

Quellen: juris.bundesgerichtshof.de, iwwo.de, haufe.de, vermietet1x1.de, ratgeber.immowelt.de