

### Standpunkt

## Liebe Leserin Lieber Leser,

Sie sind am Ziel! Der Immobilienerwerb – das eigene Haus oder die eigene Wohnung – ist und bleibt nämlich das große Sparziel der Deutschen. Die vermietete oder selbstgenutzte Immobilie bildet einen soliden Inflationsschutz und ist eine wichtige Säule für die private Altersvorsorge. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten zählen Immobilien zu den beliebtesten Formen der Geldanlage. Der wirtschaftliche Druck auf den EU-Staaten wie Griechenland, Portugal oder Italien und damit auf den gesamten Euro-Raum, die schwächelnde US-Konjunktur und unberechenbare Aktienkurse – all das kann Eigenheimbesitzer kalt lassen. Auf dem

florierenden Markt für gebrauchte Immobilien findet eine gepflegte Wohnung in guter Lage heute schnell Abnehmer, die den Kaufpreis mit Blick auf eine sichere Kapitalanlage gerne bezahlen. Einige Experten attestieren den Wirtschaftskrisen der letzten Jahre – beginnend mit dem Platzen der Immobilien-Blase in den Vereinigten Staaten von Amerika – das Potenzial, den Kapitalismus, wie wir ihn heute kennen in seinen Grundfesten zu erschüttern. Doch verlieren die einen, so gewinnen die anderen. Was Kapitalanleger schmerzt, freut Immobilienbesitzer: Ihr Kapital bleibt erhalten, in nutzbarem Grund und Boden.

### Neue Technologien werden mehr Möglichkeiten bieten

#### Effizient mit Erdgas heizen

Bereits heute können Bauherren und Heizungsmodernisierer mit modernen und marktüblichen Erdgastechnologien den Energieverbrauch deutlich senken. Die Verbraucherinformation Erdgas ist nun der Frage nachgegangen, welche Heizsysteme in Zukunft das bestehende Angebot an Geräten im Wärmemarkt ergänzen werden.

Immer noch heizen zu viele Hauseigentümer mit veralteter Technik. Laut Schätzungen des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik sind 77 Prozent der Heizungsanlagen in Deutschland unzureichend effizient. Etwa nur jeder vierte Heizkessel entspricht demnach dem aktuellen Stand der Technik. Hauseigentümer, die zeitgemäß Wärme erzeugen, nutzen beispielsweise ein Erdgas-Brennwertgerät mit Solarwärmekollektoren. In Zukunft werden laut Auskunft der Verbraucherinformation Erdgas weitere Technologien zur Verfügung stehen, die das

Angebot an effizienten Erdgassystemen erweitern und sich noch besser auf die jeweiligen Bedürfnisse abstimmen lassen.

In den nächsten Jahren werden die Heizgerätehersteller verschiedene Modelle von Gaswärmepumpen anbieten. Diese sind für unterschiedliche Einsatzbereiche gedacht. Es gibt Modelle für Gebäude mit geringem Wärmebedarf, wie zum Beispiel Neubauten oder modernisierte Altbauten, und Modelle für hohen Wärmebedarf. Insbesondere dann, wenn hohe Vorlauftemperaturen für die Erwärmung der Heizkörper erforderlich sind, können Gaswärmepumpen gegenüber Strom-Wärmepumpen vorteilhaft sein: Ein integriertes Brennwertgerät sorgt für die Erwärmung des Heizungswassers. Laut Aussage der Initiative Gaswärmepumpe liegen die Einsparpotenziale dieser Systeme gegenüber der bereits effizienten Brennwerttechnik bei 20 bis 30 Prozent.

Weiter auf Seite 2



Ihr

Manfred Müller

### Der direkte Draht zu uns:



#### Manfred Müller

Geschäftsführer  
HMV Haus- und Miet-  
verwaltungen KG  
Monreposstr. 55  
71634 Ludwigsburg  
Telefon: 07141-385878  
Telefax: 07141-385879

www.hmv-kg.de  
info@hmv-kg.de

Ein weiterer wichtiger Baustein einer zukunftsorientierten Energieversorgung in Wohngebäuden ist die Kombination der Wärme- und Stromerzeugung mit Erdgastechnologien, die dezentral nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) arbeiten. KWK Heizgeräte sind stromerzeugende Heizungen, die sich speziell für den Einsatz in größeren Wohneigentumsanlagen eignen. Das Innenleben der Geräte besteht aus einem Motor, der Wärme und gleichzeitig über einen Generator Strom erzeugt, welcher selbst genutzt oder ins Stromnetz eingespeist werden kann. Die Stromerzeugung aus KWK wird laut Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) vergütet.

KWK-Heizgeräte stellen laut Aussage der Verbraucherinformation Erdgas insbesondere in

Wohngebäuden mit einem hohen Wärmebedarf eine attraktive Perspektive dar. Ihre Stärke spielen diese Geräte bei hohen Jahresbetriebsstunden aus. Neben KWK-Technologien auf Basis von Verbrennungsmotoren werden für die Zukunft auch Brennstoffzellen-Heizgeräte entwickelt, die Wärme und Strom elektrochemisch erzeugen sollen. Laut Aussage der Initiative Brennstoffzelle bieten Brennstoffzellen-Heizgeräte im Vergleich zu herkömmlichen, motorbetriebenen KWK-Anlagen einen höheren elektrischen Wirkungsgrad. Er liegt um 10 bis 15 Prozentpunkte über dem, der mit Otto- oder Dieselmotoren erreicht wird.

In Zukunft stehen mit innovativen Erdgastechnologien mehrere Möglichkeiten des effizienten Heizens zur Verfügung. Diese Entwicklung wird von der Kombination aus Strom- und Wärmeer-

zeugung sowie regenerativen Energien getragen. Heutige und zukünftige Erdgas-Heizsysteme können sowohl mit Erdgas als auch mit Bio-Erdgas betrieben werden. Weitere Informationen zum Thema gibt es im Internet unter [www.erdgas.info/erdgasheizung](http://www.erdgas.info/erdgasheizung).

**Redaktion:**

PresseCompany GmbH, Stuttgart  
Johannes Ohnesorg

**Fotos:**

Pixelio (Thorben Wengert), BHW  
Bausparkasse, LBS

**Herstellung:**

PresseCompany GmbH, Stuttgart  
Jens Tippel, Sabrina Langer

## Der Energieausweis und der Immobilienmarkt

### Schleppende Umsetzung



Obwohl Mieter und Käufer von Immobilien Wert auf einen hohen Energiestandard legen, interessieren sie sich bei der Besichtigung kaum für den Energieausweis. Das zeigt die repräsentative Studie Marktmonitor Immobilien 2011 von immowelt.de. Gerade einmal 48 Prozent der Kauf- und 30 Prozent der Mietinteressenten erkundigen sich bei der Besichtigung eines Objekts nach dem Dokument. Wichtiger ist der augenscheinlich gute Energiestandard einer Immobilie.

Noch das höchste Interesse am Energieausweis zeigen Kaufinteressenten. 48 Prozent der Kunden, die ein Objekt erwerben wollen, fragen

laut der Makler nach dem Energiedokument. Aus gutem Grund: Ein niedriger Energiestandard weist auf nötige Sanierungsmaßnahmen und damit auf zusätzliche Kosten hin. Entsprechend setzen 44 Prozent der Befragten den Energieausweis bei Kaufobjekten auch als Werbeargument in Exposés ein. Wichtiger als die im Energieausweis dokumentierten Messwerte ist den Kaufinteressenten offensichtlich der klar erkennbare Sanierungsstatus. Sie wollen beispielsweise wissen, ob Fassade oder Dach gedämmt sind.

Bei den Mietkunden zeigt sich die Situation noch deutlicher. Nur knapp ein Drittel der zu-

künftigen Mieter hat nach Auskunft der Befragten Interesse am Energieausweis. Konsequenter Weise nutzt auch nur knapp ein Drittel der befragten Makler das Dokument für die Werbung. Viel entscheidender ist für Mietkunden, ob die Fenster wärmeschutzverglast sind oder auf welchem Stand der Technik die Heizung ist. Diese Faktoren entscheiden über die Nebenkosten, die zum Mietzins hinzukommen. Die Mietinteressenten überzeugen sich nach Erfahrung der Befragten lieber anhand der sichtbaren Merkmale davon, was sie erwartet.

Quelle: Immowelt.de

## Fensterfront mit Sonnenbrille



Wer große Fenster liebt, kommt im Sommer nicht ohne Sonnenschutz aus. Zu Jalousie und Rollläden gibt es jetzt auch eine Hightech-Alternative: die intelligente Glasscheibe. Große Fensterfronten sind heute bei vielen Neubauten Standard. Wenn die Sonne im Hochsommer die Zimmer flutet, kann die neue Offenheit aller-

dings zum Problem werden. Die starke Sonneneinstrahlung blendet die Augen und heizt den Raum auf. Da helfen bisher nur Klimaanlage zur Temperaturregulierung und eine Jalousie – die dann die Sonne weitgehend aussperrt. Hersteller von Fenstern haben nun ein neues System ausgeklügelt: Intelligente Scheiben können

die Lichtdurchlässigkeit dem Grad der Sonneneinstrahlung anpassen und verdunkeln – automatisch per Sensor oder durch Knopfdruck. Das Geheimnis der Fenster kommt aus der Nano-technologie. Durch geringe Stromzufuhr verändert eine eingebaute Beschichtung ihre Farbe stufenweise von Klar zu Blau, der Einfall des Sonnenlichts sinkt um bis zu 88 Prozent. Ein solches „Sonnenbrillen-Fenster“ lässt außerdem wenig gefährliche UVA- und UVB-Strahlen passieren. Mit Kosten von 800 bis 1.500 Euro pro Quadratmeter Fensterfläche hat das Hightech-Glas zwar einen stolzen Preis, Hausbesitzer können sich jedoch einen mechanischen Sonnenschutz sparen. Angenehmer Nebeneffekt für diejenigen, die ihr Arbeitszimmer daheim haben: Die blaue Farbe der Gläser soll die Konzentrationsfähigkeit erhöhen.

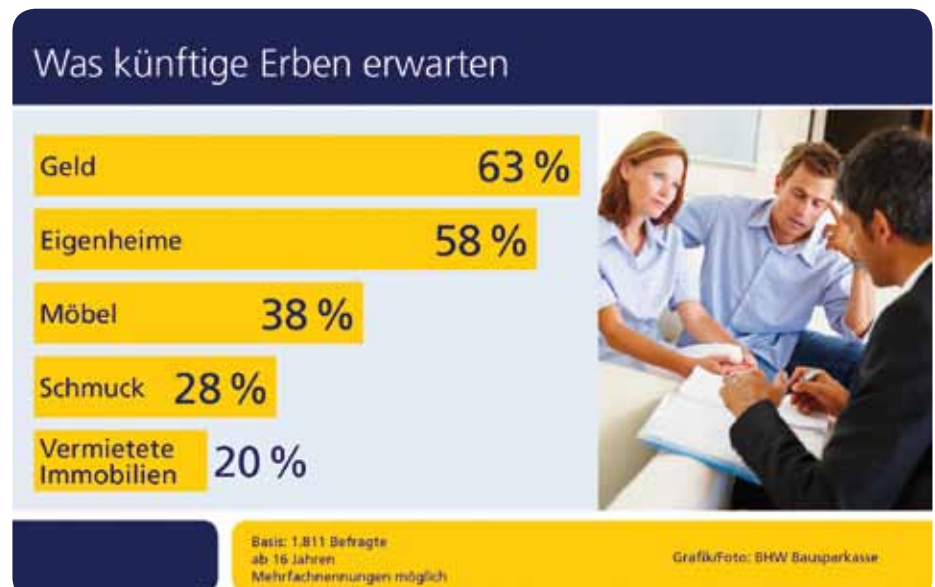
Quelle: Deutsche Postbank

## Deutsche vererben zunehmend Immobilien

### Immobilien mit Köpfchen vererben

Fast jeder vierte Deutsche geht davon aus, in den kommenden Jahren eine Erbschaft anzutreten. Mehr als die Hälfte von ihnen erwartet, ein Eigenheim zu erben, so eine Allensbach-Studie im Auftrag der Postbank. Demnach dürften Immobilien-Erbschaften in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. 58 Prozent der künftigen Erben erwarten ein Eigenheim. Zum Vergleich: Von denjenigen, die zum Zeitpunkt der Befragung bereits geerbt hatten, erhielten 28 Prozent eine selbstgenutzte Immobilie als Erbe. Zu diesen Ergebnissen kommt die Postbank Erbschaftsstudie 2011, eine bundesweit repräsentative Befragung, die auch die Erwartungen an künftige Erbschaften erfasst.

Ein Randthema ist die Frage nach dem Immobilienerbe nicht: Fast zwei Drittel der Bundesbürger überlegen bereits, ob, wie und an wen sie etwas vererben wollen. Auffällig allerdings: Ein Drittel der Deutschen weiß zu keinem einzigen der zentralen Begriffe Bescheid, wie etwa Testament, gesetzliche Erbfolge, Pflichtteile oder Erbengemeinschaft. „Diese Wissenslücke kann teuer zu stehen kommen“, erläutert Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. „Wenn der Verstorbene keine rechtswirksame Verfügung wie ein Testament oder einen Erbvertrag hinterlassen hat, re-



gelt die gesetzliche Erbfolge, wer das Vermögen des Erblassers erhält“, so die Steuerexpertin.

Die Chancen für Verwandte stehen gut. „Nutzt der Erbe die vom Erblasser genutzte Immobilie selbst weiter, bleibt der Vermögenswert des Grundbesitzes steuerfrei“, erläutert Gusinde. „Voraussetzung ist eine maximale Wohnfläche von 200 Quadratmeter und die Eigennutzung über zehn Jahre.“ Endet diese vor Fristende, muss für die Erbschaftssteuer der

Grundstückswert ermittelt werden. Auch mit einer Schenkung können Eltern die Steuerlast der Kinder senken. Doch sie sollten schon zu Lebzeiten auf den Wert von Haus oder Wohnung verzichten können. „Wenn es sich um eine Wohnimmobilie handelt, will eine Schenkung wohl überlegt sein“, betont Isabell Gusinde. „Eine Beratung durch einen Fachanwalt für Erbrecht und Erbschaftssteuer ist hier unerlässlich.“

Quelle: Deutsche Postbank

## Adieu Bruchbude

### Eigentümer darf Mietern wegen geplanten Abrisses kündigen

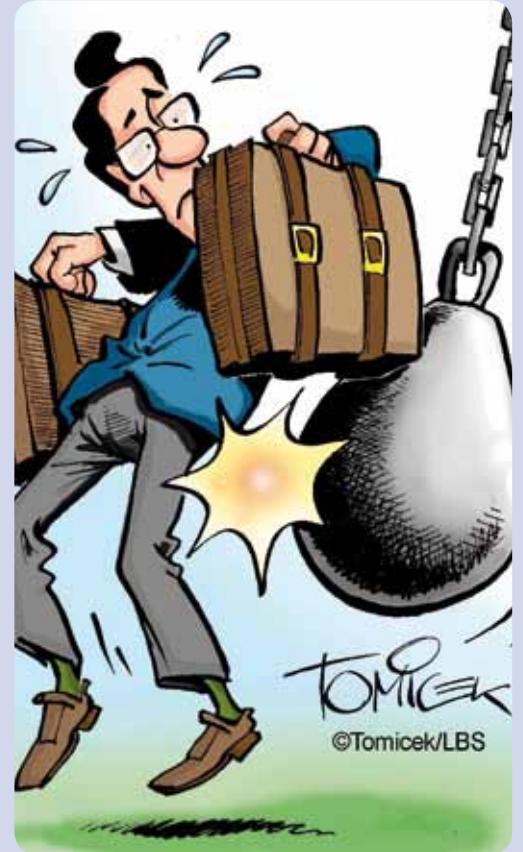
Manche Immobilien befinden sich in einem beklagenswerten Zustand. Die Bausubstanz ist marode, das Dach undicht, die Raumaufteilung für eine sinnvolle Verwertung ungeeignet. In solchen Fällen denken Eigentümer oft über einen Abriss und einen Neubau an selber Stelle nach. Doch was ist mit Mietern, die noch in dem Objekt leben und die Kündigung nicht akzeptieren? Diese müssen nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zurückstecken, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 155/10)

Der Fall: Eine fast 70 Jahre alte Wohnsiedlung war in die Hände eines neuen Besitzers übergegangen. Der vertrat die Meinung, dass die ursprünglich nur als Behelfsheim errichtete Immobilie erhebliche Mängel aufweise und deswegen zumindest ein Teil der dazugehörigen Gebäude abgerissen werden müsse. Als Grund führte er städtebauliche Defizite wie eine geringe bauliche Dichte und gravierende gebäudetechnische Mängel auf – unter anderem beträchtliche Schäden an der Bausubstanz, unzulässig niedrige Raumhöhen sowie mangelnde Belichtung und

Ausstattung. Den Mietern wurde die Kündigung ausgesprochen. Alle bis auf einen stimmten dem zu. Nun mussten die Gerichte durch drei Instanzen hindurch prüfen, ob auch dieser letzte Mieter die Wohnanlage zu räumen hatte.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof stellte sich auf Grund der besonderen Umstände auf die Seite des Vermieters. Dessen Argument, eine Modernisierung komme mit Kosten von 1.250 Euro pro Quadratmeter fast genauso teuer wie Abriss und Neubau (1.650 Euro), überzeugte die Karlsruher Richter. Dem Mieter sei im Kündigungsschreiben ausreichend deutlich mitgeteilt worden, „aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant“. Der Abriss stelle in diesem Falle eine angemessene wirtschaftliche Verwertung dar.

Quelle: LBS Baden-Württemberg,  
Infodienst Recht und Steuer



## Das Solardach blendete

### Nachbarn müssen nicht alle Störungen hinnehmen



Bei allem gesellschaftlichen Interesse und aller staatlichen Unterstützung für die Solarenergie müssen dabei doch die elementaren nachbarrechtlichen Regeln eingehalten werden. So kann nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein entsprechendes Gerichtsurteil interpretiert werden. Anwohner hatten den Klageweg beschritten, weil sie von

den Reflektoren ständig geblendet wurden. (Landgericht Heidelberg, Aktenzeichen 3 S 21/08)

Der Fall: Ein Hausbesitzer hatte auf seinem Dach eine Photovoltaikanlage angebracht, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Was er allerdings dabei nicht bedacht hatte: Die Reflektoren der Anlage waren so ungünstig ausgerichtet, dass seine Nachbarn auf ihren Terrassen in den Monaten März bis Oktober täglich mindestens eine halbe Stunde geblendet wurden. Darin sahen sie eine erhebliche Störung in der Nutzung ihrer Immobilie und wollten sich dies nicht bieten lassen. Der Nutzer der Solarenergie verwies unter anderem darauf, dass die Sonneneinstrahlung immerhin Folge eines Naturereignisses und deswegen zumutbar sei.

Das Urteil: Der Hausbesitzer musste die Konsequenzen ziehen und seine Solaranlage etwas anders ausrichten. So entschieden es die zuständigen Zivilrichter. Die Beeinträchtigung der Nachbarn, das stellten sie zweifelsfrei fest, sei „wesentlich“. Man könne von ihnen auch nicht verlangen, sich mit Selbsthilfemaßnahmen davor zu schützen. Und schließlich komme als wesentliches Argument noch hinzu, dass der Betroffene die Reflektoren nicht ortsüblich angebracht habe. Alles in allem sei deswegen die Anlage in der bisher betriebenen Form nicht zumutbar.

Quelle: LBS Baden-Württemberg,  
Infodienst Recht und Steuer