

DER **WOBIS**® IMMOBILIENSPIEGEL

Die Zeitung rund um Immobilien, Finanzierung, Bauen und Gutachten in Berlin und Brandenburg



Liebe Leserinnen und Leser,

die Zinsen für Immobilienkredite befinden sich seit nunmehr fast zwei Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau und Investitionen in Wohnimmobilien gelten wieder als eine attraktive und rentable Anlageform sowie als sichere Altersvorsorge.

Von dieser Entwicklung können nicht nur die jetzigen Immobilienkäufer profitieren, sondern auch die Eigentümer und Kreditnehmer der vergangenen Jahre, in denen die Zinskonditionen noch nicht so günstig waren.

Zunächst sollten Sie ihre Kreditverträge auf den rechtlichen Prüfstand stellen und in Abhängigkeit vom Ergebnis dieser Prüfung können Sie ggf. durch eine Umschuldung viel Geld sparen. Hintergrund sind hierbei die durch die EU rechtlich beanstandeten Widerrufsklauseln in den Kreditverträgen für Immobilien der vergangenen Jahre.

Neben diesem aktuellen Thema haben wir auch für diese Ausgabe wieder Fachleute gewonnen, die Sie in ausgewählten Beiträgen rund um die Immobilie informieren. Darüber hinaus stehen wir Ihnen gern bei allen Fragen zur Immobilienbewertung und -finanzierung oder zum Verkauf von Immobilien beratend zur Seite!

Residenz „Kleeblatt“ in Mahlsdorf – Werbellinstraße

Selbstbestimmtes Wohnen für Senioren und Menschen mit Behinderungen

Die Residenz „Kleeblatt“ in der Werbellinstraße ist nach dem Erfolg der Residenz am Hultschiner Damm 26 unser zweites Projekt, um Senioren und Menschen mit Behinderungen ein sicheres und neues Zuhause zu bieten. Hier können Sie in einer komfortablen, alters- und behindertengerechten 2- oder 3-Zimmer-Wohnung bis in das hohe Alter als Mieter oder Eigentümer selbstbestimmt wohnen.



Siehe Artikel auf Seite 3

Finanzierung

Widerrufsklausel in Kreditverträgen prüfen

Viele Immobilienbesitzer, welche insbesondere in den Jahren von 2002 bis 2011 ihre Objekte finanziert haben, schauen heute mit einem begehrlischen Blick auf die aktuellen Zinsen und würden einiges dafür tun, um von dieser Entwicklung auch langfristig zu profitieren. Diesem durchaus nachvollziehbaren Wunsch stehen aber einige rechtliche Hürden im Weg, welche z. B. den Kreditgeber verpflichten, nur bei „berechtigtem Interesse“ den Kreditnehmer aus dem Vertrag gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zu entlassen. Berechtigtes Interesse liegt u. a. beim Verkauf einer Immobilie vor. Die wirtschaftlichen Interessen des Kreditnehmers nach einer geringeren monatlichen Rate oder Zinszahlungen fallen nicht darunter. Erschwerend kommt hinzu, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen in Deutsch-

Weiter auf Seite 2

Angebot des Monats

Neubau in Marzahn

Einfamilienhaus – komplett von der Planung bis zur Außenanlage! Die Wohnfläche beträgt ca. 112 m² und die Grundstücksgröße ca. 400 m². Das Objekt hat KfW-70 Standard und eine gehobene Ausstattung inkl. Fußbodenheizung, Rollläden, komplette Zaun- und Toranlage und vieles mehr.

Siehe Anzeige Seite 3

Themen

- **Widerrufsklausel in Kreditverträgen prüfen** (S. 1)
Verträge auf dem Prüfstand
- **Bürgenhaftung nur nach förmlicher Abnahme** (S. 2)
Sich gegen Mängel absichern
- **Immobilienuche** (S. 2)
- **EnEV-Neuerungen** (S. 3)
Anforderungen im Überblick
- **Besonderheiten der Rechtsschutzversicherung** (S. 4)
Rund um Immobilien

land zu den höchsten in ganz Europa gehören, so dass eine Umschuldung der bestehenden Kreditverbindlichkeiten und der Vorfälligkeitsentschädigung i. d. R. unwirtschaftlich sind. Für die zahlreichen betroffenen Kreditnehmer, welche bisher unter diesen Bedingungen kaum handlungsfähig waren, hat der Bundesgerichtshof (BGH) seit 2009 in mehreren Urteilen (XI ZR 33/08, IIIZR 83/11 u. a.) jedoch verschiedene Widerrufsklauseln für unwirksam erklärt und Ihnen damit die Möglichkeit eingeräumt, bei falschen Klauseln jederzeit aus dem Kreditvertrag ohne Vorfälligkeitsentschädigung aussteigen zu können. Mit dieser Option und mit neuen Zinskonditionen werden Immobilienbesitzer in die Lage versetzt, ihre Finanzierungen langfristig wirtschaftlicher und tragfähiger zu gestalten.

Ebenso können auch ehemalige Immobilienbesitzer und Kreditnehmer, welche bereits gekündigt haben, von dieser Rechtslage profitieren, auch wenn die bereits 3-jährige Verjährungsfrist abgelaufen ist. Gleiches gilt auch für Kunden, die sog. Forward Darlehen abgeschlossen und ihre „Wette“ verloren haben.

Im Rahmen unserer Tätigkeit als wirtschaftlicher Betreuer von Immobilien- und Baufinanzierungen beraten wir Sie gern individuell über die Möglichkeiten.

Dr. Mirko Kjulbassanoff

Recht

Bürghaftung nur nach förmlicher Abnahme

Will man ein Haus bauen und schließt mit einem Bauunternehmer einen Vertrag, gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten, sich gegen Mängel abzusichern. Man kann entweder einen Zahlungseinbehalt vereinbaren oder aber vom Bauunternehmer verlangen, dass dieser eine Gewährleistungsbürgschaft vorlegt. Meist wird beides auch so kombiniert, dass man solange einen Teilbetrag der Werklohnforderung einbehalten kann, bis der Unternehmer eine entsprechende Bürgschaft einer Bank oder Versicherung vorlegt. Auch hier gilt jedoch der Grundsatz, Vertrag und Bürgschaft genau zu lesen. Außerdem sollte man die Bürgschaft auch dem Bauüberwacher zur Kenntnis geben, damit dieser von den Bürgschaftsbedingungen weiß. Diese enthalten oft die Formulie-

rung, dass die Bürgschaft „für bereits fertiggestellte und ohne Beanstandung bzw. ohne Auflagen abgenommene Arbeiten“ übernommen wird.

Meist gerät der genaue Wortlaut des Vertrages und auch der Bürgschaft während der Bauphase in Vergessenheit. Glücklicherweise ist, wer sein Haus ohne Mängel beziehen kann. Meist geschieht das dann von selbst. Und gerade hier kann das Problem liegen. Wird nämlich im Bauvertrag förmliche Abnahme vereinbart oder sieht dieser gar die Geltung der VOB/B vor, so muss der Bauherr das fertiggestellte Bauobjekt auch förmlich abnehmen und diese Abnahme schriftlich protokollieren. Tut er dies nicht, so wird der Bürge von seiner Leistung befreit. Die Folge für den Bauherrn: Er kann vom Bürgen keine Leistung verlangen. Ist das Bauunternehmen – wie nicht selten der Fall – zwischenzeitlich insolvent, so trägt der Bauherr seinen Schaden selbst. Die Konsequenz: Bauverträge mit Gewährleistungsbürgschaften sind keine Ruhekissen, sie verlangen auch von einem nicht einschlägig erfahrenen Bauherrn ein gewisses Maß an eigenverantwortlicher Mitwirkung. Zudem empfiehlt es sich, einen erfahrenen Baubetreuer einzuschalten, der auf eine förmliche Abnahme achtet. (OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 30.11.2006 – 4 U 140/06)
Armin Schürer, Rechtsanwalt

Immobilienuche

4-köpfige Familie sucht Eigenheim in Kaulsdorf mit 150 - 200 m² Wohnfläche und großzügigem Garten.

Baugrundstück mit 600 - 1.200 m² in Mahlsdorf für Barzahler gesucht.

Ehepaar sucht Einfamilienhaus mit ca. 500 m² Grundstück in Biesdorf-Süd bis 210.000 €.

Zahnarzt sucht freistehendes Einfamilienhaus ab 150 m² Wohnfläche und mindestens 800 m² Grundstück bis 380.000 €.



DERRA, MEYER & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Ulm · Dresden · Berlin · Chemnitz · Bamberg · Stuttgart · Leipzig · Düsseldorf · Bologna · Mailand · Warschau



Ihr Ansprechpartner
im Bau- und Immobilienrecht

Armin Schürer
Rechtsanwalt

Schumannstraße 2 · D-10117 Berlin · Telefon: +49 30 3087840 · Fax: +49 30 30878416
dmp@derra-b.de · www.derra.eu

Anzeige von Derra, Meyer & Partner Rechtsanwälte

Bauen

Die EnEV-Neuerungen im Überblick

Die bereits 2012 angekündigte und umstrittene Novelle der Energieeinsparverordnung trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Sie wird dabei entgegen der ursprünglichen Planung nicht in zwei Schritten, sondern in einem Schritt umgesetzt.

Neubauten, für die nach dem 1. Januar 2016 ein Baugenehmigungsantrag gestellt wird, müssen um bis zu 25 Prozent höhere Anforderungen beim Primärenergiebedarf erfüllen sowie 20 Prozent bei der Wärmedämmung. Außerdem wird die Einbindung des Energieausweises verstärkt. Dieser muss künftig aktiv vorgelegt werden und auch in Anzeigen für Immobilien sollen Endenergieberechnungen unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtend enthalten sein.

Für Bestandsgebäude (errichtet vor dem 31.12.1983) bleiben die Anforderungen gleich und nur bei Änderungen von über 10 Prozent der jeweiligen Bauteilfläche muss auf geänderte Anforderungen geachtet werden.

Die wichtigste Kenngröße zur energetischen Bewertung eines Gebäudes ist der Jahres-Primärenergiebedarf. Der berechnete Wert dieser Kenngröße darf nicht den Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes überschreiten. Die eigentlichen Anforderungen an Wohngebäude bleiben im Vergleich zur EnEV Stand 2009 unverändert, jedoch wurde der Referenzwert um 25 Prozent verringert, wodurch die Bedingungen der EnEV an Neubauten ebenfalls um pauschal 25 Prozent verschärft werden. Des Weiteren wurden die Ansprüche an die Luftdichtheit des Gebäudes verändert. Ungedämmte Heizrohre, Warmwasserrohre und oberste Geschossdecken müssen nachträglich gedämmt werden.

Wichtige Änderungen bei der Immobilienverwaltung sind z. B. das Inspizieren von Klimaanlage mit über 12 kW durch von der EnEV klar definierte Fachleute. Bei jeder Errichtung, wesentlichen Veränderungen oder jedem relevanten Nutzungswechsel muss ein Energieausweis ausgestellt und der Behörde oder dem Interessenten auf Verlangen vorgelegt werden. Für Bauten mit mehr als 500 m² Nutzfläche gilt außerdem, dass

der Energieausweis an einer öffentlich gut sichtbaren Stelle auszuhängen ist. Ab dem 8. Juli 2015 betrifft dies bereits Gebäude mit einer Nutzfläche von über 250 m². Bei bestehenden Gebäuden kann entweder ein Energiebedarfsausweis oder ein Energieverbrauchsausweis vorgelegt werden. Der Verbrauchsausweis muss jedoch witterungsbereinigt sein und auf einem Mindestzeitraum von 36 Monaten der jüngsten Abrechnungsperiode basieren. Dann besitzt der Energieausweis eine Gültigkeit von zehn Jahren. Speziell für Immobilienanzeigen ist zu beachten, dass die Art des Ausweises aufgeführt ist sowie das Baujahr und die im Energieausweis benannte Effizienzklasse. Für die Einhaltung der EnEV-Vorschriften sind der Bauherr bzw. die ausführenden Personen verantwortlich, die im Auftrag des Bauherrn handeln. Ausführungen zu den relevanten Arbeiten müssen schriftlich ausgearbeitet und mindestens fünf Jahre aufbewahrt werden. Die Prüfung erfolgt über den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger, der auch für die Inkenntnissetzung des Bauherrn über dessen Pflichten sowie für die Meldung bei der verantwortlichen Behörde zuständig ist. Auch wenn die Umsetzung der EnEV durch die Länder stark variiert, empfehlen wir zur Klärung des Sachverhaltes in eigener Sache die Vorschriften zu beachten.

Jörg Sommer, Bauingenieur

Massives Einfamilienhaus

für die kleine Familie



Wohnfläche 112 m²

Grundstück 400 m²

komplett erschlossen

Schlüsselfertig

KfW-70
Standard

WOBIS
Der Immobilienspezialist

030 567 75 68 0151 57 33 68 18

kontakt@wobis.de • www.wobis.de

Wohnen

Selbstbestimmtes Wohnen in Mahlsdorf

Die Residenz „Kleeblatt“ in der Werbellinstraße soll für Senioren und Menschen mit Behinderungen aus der Region ein sicheres und neues Zuhause werden.

Weiter auf Seite 4

Die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen erstrecken sich bis in das 3. Obergeschoss und sind mit Hilfe eines Aufzuges bequem zu erreichen. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Barrierefreie Raumübergänge, eine bodengleiche Dusche und die Gegensprechanlage sorgen für Sicherheit und Komfort. Die Wohnungen können sowohl gekauft als auch gemietet werden.

Über den Verein „Kleeblatt“ erhalten alle Bewohner des Hauses die Möglichkeit, betreuungs- und haushaltsnahe Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen. Kompetente Betreuung, Wahrung der Individualität des Einzelnen, soziale Kompetenz und Service sollen den Weg zu einem erfüllten und schönen Leben für Senioren und Menschen mit Behinderungen ebnen. Der Verein „Kleeblatt – Selbstbestimmt im Alter e. V.“ ist ein gemeinnütziger Verein, der 2009 gegründet wurde, seinen Sitz in Berlin hat und als förderungswürdiger Verein anerkannt ist. Vorrangiges Ziel des Vereins ist die Betreuung von Einrichtungen für ältere Menschen, in denen das Leben in einer Gemeinschaft möglich ist und eine senioren- und behindertengerechte Betreuung angeboten wird.

Eingebettet in eine gewachsene Wohngegend im grünen und ruhigen Süden von Mahlsdorf, lässt es sich an diesem Standort sehr gut leben und wohnen. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich eine Apotheke, ein Physiotherapeut, ein Optiker, eine Bäckerei und mehrere Gastronomen sowie weitere Einkaufs- und Dienstleistungsgeschäfte. Auch ein Ärztehaus ist in wenigen Minuten mit der Tram zu erreichen. Der Anschluss an das öffentliche Nahverkehrssystem ist durch eine

in unmittelbarer Nähe liegende Straßenbahnhaltestelle sehr gut. Von hier sind die S-Bahnhöfe Mahlsdorf und Köpenick bequem in kurzer Fahrzeit zu erreichen. Am S-Bahnhof Köpenick stehen zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsgeschäfte im Einkaufszentrum „Forum Köpenick“ zur Verfügung.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte telefonisch unter (030) 567 75 68 an Frau Regina Deter. Weitere Informationen finden Sie unter www.residenz-kleeblatt.de.

Versicherung

Besonderheiten der Rechtsschutzversicherung

Mit diesem Beitrag soll auf die Besonderheiten der Rechtsschutzversicherung – rund um die Immobilie – eingegangen werden, um die finanziellen Folgen eines möglichen Rechtsstreites frühzeitig zu kennen und absichern zu können.

Als Eigentümer oder Mieter einer selbstgenutzten oder auch vermieteten Immobilie unterliegt man einem erheblichen und nicht zu unterschätzenden Streitpotenzial. So müsste man sich z. B. mit den Befindlichkeiten von Vermietern oder Mietern, von Verpächtern oder Pächtern, Eigentümern oder Eigentümergemeinschaften bzw. sonstigen Nutzungsberechtigten, Nachbarn, Behörden, Hausverwaltungen, Handwerkern, Versicherungsgesellschaften, Banken und Bausparkassen auseinandersetzen. Neben den Honorarforderungen der Rechtsanwälte, den gegnerischen Prozesskosten, den eigenen Gerichtskosten, den Kosten für Sachverständige, Zeugen und Gutachten sowie den Kosten

für den Gerichtsvollzieher bietet eine umfassende Rechtsschutzversicherung auch weitere zahlreiche Serviceleistungen. So erhält man bspw. eine telefonische Rechtsauskunft eines Fachanwaltes ohne dafür etwas zu bezahlen und im Bedarfsfall eine geeignete Anwaltsempfehlung eines auf den konkreten Sachverhalt spezialisierten Fachanwaltes. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, an einem für alle Parteien kostenfreien Mediationsverfahren teilzunehmen, Bonitätsauskünfte und Unterstützung bei der Beitreibung offener Forderungen zu erhalten. Dennoch ist Vorsicht geboten, denn nicht alle Rechtsschutzversicherungen decken auch sämtliche denkbaren Streitfälle ab!

Stief Röllig, Versicherungsmakler

Der Immobilienspezialist

Unabhängig und kompetent in allen Fragen rund um das Bauvorhaben und die Immobilie!

- Immobilienbewertung mit zertifiziertem Gutachter
- Unabhängige Immobilien- und Baufinanzierung
- Immobilienverkauf
- Sachkundigenprüfung am Bau

Hultschiner Damm 26
12623 Berlin

Tel. (030) 567 75 68
Fax (030) 567 97 43

Internet: www.wobis.de
E-Mail: kontakt@wobis.de

WOBIS[®]
Der Immobilienspezialist

Impressum

Herausgeber:

WOBIS Projektentwicklungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Hultschiner Damm 26
12623 Berlin

Alle Angaben ohne Gewähr.

Redaktion: Juri Kjulbassanoff