



Immobilien News

Ausgabe 05/2018



RE/MAX Immocenter

Immobilien-galerie GmbH

Kapellengasse 4 89077 Ulm

Tel.: 0731 – 409 88-0 Fax: 0731 – 409 88 18 Mail: ric@remax.de

www.remax-ulm.de

Baukindergeld, sozialer Wohnungsbau und Grundsteuerreform Große Koalition fährt neuen Kurs in der Wohnungspolitik



Baukindergeld soll jungen Familien den Weg ins Eigenheim ebnen.

Der neue Kurs in der Wohnungspolitik, auf den sich Union und SPD geeinigt haben, enthält einige Maßnahmen zur Kontrolle von Mietpreissteigerungen. Außerdem plant die GroKo, die Wohnsituation in Deutschland durch Maßnahmen wie das Baukindergeld, eine höhere Förderung des sozialen Wohnungsbaus und eine Reform der Grundsteuer zu verbessern.

Wohnen soll für Normalverdiener wieder bezahlbarer werden. Nach den Plänen der GroKo werden vor allem zwei Gruppen gestärkt: Mieter in teuren Ballungsgebieten und junge Familien, die ein Eigenheim erwerben wollen.

Eltern, die sich für den Bau oder Kauf eines Eigenheims entscheiden, sollen mit 1.200 Euro pro Kind und Jahr bezuschusst werden. Das Baukindergeld wird Familien mit einem steuerpflichtigen Jahreseinkommen bis 75.000 Euro plus 15.000 Euro Freibetrag je Kind über eine Dauer von maximal zehn Jahren gezahlt.

Mietpreisbremse wird verschärft

Neben der Unterstützung beim Eigenheimerwerb haben sich die Regierungsparteien überraschend darauf geeinigt, die Mietpreisbremse zu verschärfen. Bislang als zahloser Tiger belächelt, soll mehr Transparenz nun für den nötigen Biss sorgen. So muss Vermieter die bisherige Miete bei einer Neuvermietung offenlegen, und das nicht erst auf Anfrage des Mieters. Allerdings müssen Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten, keine rechtlichen Konsequenzen befürchten, wie Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, kritisiert.

Reform des Modernisierungsrechts

Eine weitere mietrechtliche Änderung ist die Reform des Modernisierungsrechts in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf. So planen die Koalitionspartner, die Modernisierungsumlage von derzeit 11 auf 8 Prozent zu senken. Kostet eine Modernisierung zum Beispiel 20.000 Euro, so können künftig nur noch 1.600 Euro statt wie bisher 2.200 Euro pro Jahr auf den Mieter umgelegt werden.

Damit die Mieten auch nach Sanierungen bezahlbar bleiben, so SPD-Vizechefin Natascha Kohnen, soll es zudem eine Kappungsgrenze geben. Demnach darf die Miete innerhalb von sechs Jahren auf maximal drei Euro pro Quadratmeter steigen. Bei kleineren Maßnahmen bis zu 10.000 Euro soll ein vereinfachtes Verfahren gelten: Nach Abzug eines Pauschalbetrags von 30 Prozent sind dann nur noch 7.000 Euro umlegbar.

Qualifizierter Mietspiegel

Durch eine kleine Reform soll auch der Mietspiegel in der kommenden Legislaturperiode die ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher und zuverlässig abbilden. (Der Mietspiegel ist wesentliche Grundlage für die Mietpreisbremse, denn diese schreibt vor, dass die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.) Der qualifizierte Mietspiegel gilt künftig für drei anstatt wie bisher für zwei Jahre. Ob auch der Betrachtungszeitraum zu seiner Erstellung ausgedehnt werden soll, ist noch nicht entschieden.

Bund fördert sozialen Wohnungsbau weiter

Da der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Bundesgebiet drastisch zugenommen hat, plant die GroKo, die Förderung des Bundes zu verlängern, um die Kommunen zu entlasten. Eigentlich wäre die Förderung des Bundes für sozialen Wohnungsbau Ende 2019 ausgelaufen. Doch jetzt bekennt der Bund sich zu einer weitergehenden Verantwortung und will den Zuschuss für den sozialen Wohnungsbau, der in diesem Jahr noch bei 1,5 Milliarden Euro liegt, ab 2019 um weitere 500 Millionen Euro anheben. So sollen bis 2020 bis zu 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden.

Neu: die „Grundsteuer C“

Außerdem ist eine Reform der Grundsteuer angedacht, um die Wohnsituation zu verbessern. Für unbebaute Grundstücke dürfen Kommunen künftig eine „Grundsteuer C“ erheben. Die höheren Abgaben sollen den Besitzer dazu motivieren, sein Grundstück als Bauland anstatt als Spekulationsobjekt zu nutzen.

Wohnen im Freien **Das sind die Gartenmöbelrends 2018**

Auf der Messe Spoga+Gafa in Köln, Treffpunkt der internationalen Gartenwelt, wurden im Herbst 2017 die neuen Trends für Terrasse und Garten vorgestellt.

„Diese Couch könnte genauso gut im Wohnzimmer stehen ...“ – Das Auffälligste am derzeitigen Gartenmöbelrend: Die Möbel draußen unterscheiden sich nicht wesentlich von denen im Innern des Hauses. Gemütlich und wohnlich soll es sein, harte Stühle und Plastikliegen haben ausgedient, alles wird hochwertiger.

Auf Sofas, Tagesbetten und Hängemöbeln machen wir es uns im Freien bequem. Terrasse, Garten und Balkon sind keine abgetrennten Aufenthaltsbereiche mehr, sondern erweitern den Wohnraum nach draußen.

Wohnzimmer-Flair

Ihr Wohnzimmer-Flair erhalten die Lounge-Sets nicht zuletzt durch die textilen Materialien. Die innovativen Outdoor-Stoffe, aus denen sogar Teppiche gefertigt werden, sind wasser- und schmutzabweisend. Das atmungsaktive Gewebe der Polsterstoffe ist zudem farb- und witterungsbeständig sowie UV-resistent.

Pflegeleicht ist auch die Hauptfarbe der diesjährigen Outdoor-Saison: ein dezentes Grau in allen Schattierungen, passend zum reduziert-schlichten Möbeldesign. Hingucker sind bunte Kissen und Accessoires, besonders gefragt: Grün- und Blautöne in allen Schattierungen.

„Daybed wird zum Sofa“

Auslandende Gartenmöbel samt passender Wohnaccessoires beanspruchen natürlich mehr Platz. Daher ist die Multifunktionalität ein weiterer großer Sommermöbel-Trend. „Daybed wird zum Sofa, Beistelltisch zum Hocker, der Sonnenschirm hat nicht nur einen Lichtschutzfaktor, sondern auch einen Heizstrahler“, zählt Katharina C. Hamma, Geschäftsführerin der Kölner Gartenmesse, auf. "Sogar der Blumentopf kann Stauraum bieten.“

Nebenkostenabrechnung: BGH fällt grundlegendes Urteil **Im Zweifel darf der Mieter Ablesebelege aller Nutzer einsehen**

Immer wieder beschäftigt der Streit über die Nebenkostenabrechnung Deutschlands Gerichte. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun ein grundlegendes Urteil gefällt: Streiten sich Vermieter und Mieter darüber, ob eine Nebenkostennachzahlung berechtigt ist, dann liegt die Darlegungs- und Beweislast für seine Forderung beim Eigentümer bzw. Vermieter.



Bewohnt ein Mieter ein Siebtel der Gesamtwohnfläche eines Mehrfamilienhauses, soll aber fast die Hälfte der angefallenen Heizkosten zahlen, dann kann er schon mal ins Grübeln kommen. So geschehen im südhessischen Heppenheim:

Die beklagten Mieter bewohnten eine 94 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus der Klägerin und leisteten die im Mietvertrag vereinbarte

monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 200 Euro. Die gesamte beheizbare Wohnfläche des Hauses beläuft sich auf knapp 720 Quadratmeter.

Groß war das Erstaunen der Beklagten, als sie für die Jahre 2013 und 2014 eine Heizkostennachzahlung über insgesamt mehr als 5.000 Euro leisten sollten. Laut Jahresabrechnungen beliefen sich ihre Verbrauchswerte auf 42 bzw. 47 Prozent der im ganzen Haus gemessenen Verbrauchseinheiten. Die Beklagten bestritten, so viel verbraucht zu haben, und wollten die Ablesbelege der übrigen Wohnungen einsehen. Dies verweigerte die Vermieterin und klagte die Betriebskostennachzahlung vor Gericht ein.

Wo liegt die Beweispflicht?

Das Urteil, auch des Berufungsgerichts in zweiter Instanz, fiel zu Gunsten der Vermieterin aus: Auch eine außergewöhnliche Höhe der Heizkosten ändere nichts daran, dass die Beklagten als Mieter konkret darzulegen hätten, weshalb die ihnen in Rechnung gestellten Heizkosten in Höhe von 3.492 Euro in 2013 und 3.857 Euro in 2014 nicht berechtigt seien, befand das Gericht. Außerdem sei nicht nachvollziehbar, welche Vorteile die Beklagten durch Einsicht in die Belege der anderen Mietwohnungen für sich herleiten wollten.

Der Fall landete vor dem BGH, der das Urteil der beiden Vorinstanzen revidierte: Bei einer Nachforderung von Betriebskosten liegt die Darlegung- und Beweislast für die erhobene Forderung demnach beim Vermieter. Dieser muss die angefallenen Betriebskosten richtig erfassen, zusammenstellen und auf die einzelnen Mieter verteilen.

Die Forderung des Berufungsgerichts an die Mieter, objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte für einen etwaigen Wärmeverlust vorzulegen, sei verfehlt, entschied das BGH. Stattdessen hätte das Berufungsgericht die Aufgabe gehabt, sich davon zu überzeugen, dass die Angaben der Klägerin zuverlässig und korrekt gewesen seien.

Belegeinsicht darf nicht verweigert werden

Wenn dies zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich sei, müsse der Vermieter dem Mieter auf Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten der anderen Nutzer ermöglichen. Dieses Interesse muss nicht gesondert dargelegt werden, befanden die Richter. Solange der Vermieter eine entsprechend begehrte Belegeinsicht verweigere, bestehe keine Verpflichtung des Mieters, die geforderte Nachzahlung zu leisten. Die Klage wurde als unbegründet abgewiesen (BGH, Urteil vom 7.2.2018 VIII ZR 189/17)

Einladung zur Vernissage

„Schein & Sein“ heißt die neue Ausstellung in der Galerie im RE/MAX ImmoCenter.

Wir zeigen Werke der Fotografin **Uta Weberruß** und der Malerin **Roswitha Bardroff-Distler**

Beide haben sich als Trägerinnen zahlreicher Kunstpreise in vielen Jahren Ausstellungstätigkeit längst einen Namen gemacht.

Das Zentrum der Ausstellung bildet eine Kooperation der beiden Künstlerinnen: von Uta Weberruß fotografierte Schwarz-Weiß-Porträts von Menschen auf der Straße, expressiv übermalt vom Roswitha Bardroff-Distler.

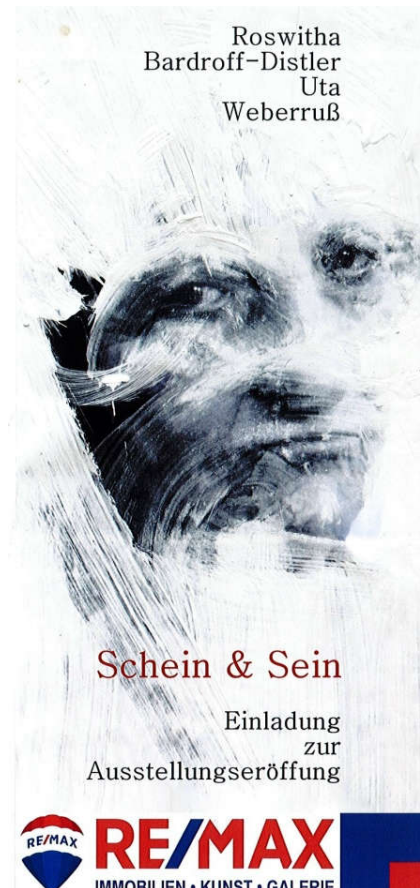
Malerische Unschärfen entwickeln Schärfe in Details und lassen die Dargestellten in neuem, manchmal auch gespenstisch wirkendem Licht erscheinen.

Die Einführung hält Dr. Pia Schmücker,
Musik von Markus Wirth.

**Die Vernissage ist am Freitag,
den 25. Mai 2018, um 19.30 Uhr**

Wir laden Sie und Ihre Familie und Freunde herzlich ein, gemeinsam mit unseren Künstlerinnen und Künstlern die Eröffnung zu feiern.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!



Klassische Maibowle
Zutaten für 4 Portionen:

1 Bd. Waldmeister (ohne Blüten)
2 Flaschen Weißwein (trocken)
1 Flasche Sekt, halbtrocken
Eiswürfel
2 Spr. Limettensaft

Und so geht's:

Das Bund Waldmeister (junge Triebe kurz vor der Blüte) über Nacht etwas welken bzw. antrocknen lassen. Eine Flasche Wein in einen Bowle-Behälter schütten.

Das Bündel Waldmeister, auch Maikraut genannt, an einem Faden kopfüber in den Wein hängen, so dass die Stielenden heraussehen. (Diese enthalten Giftstoffe und dürfen deshalb nicht in die Bowle gelangen.)

Je nach gewünschter Geschmacksintensität 20 bis 30 Minuten ziehen lassen. Dann den Waldmeister herausnehmen und wegwerfen.

Den restlichen Wein dazugeben und mit gut gekühltem Sekt auffüllen.

Wer's noch aromatischer mag, kann neben dem Limettensaft noch einige Erdbeer- und Pfefferminzblätter hinzufügen. Süßer wird das Getränk, wenn Sie ein bisschen Honig hinzugeben.

Schön kalt getrunken, ist die Bowle ein Hochgenuss an lauen Maiabenden!

**Traumberuf
Immobilienmakler?**



Starten Sie ganz neu durch!

Wir bieten:

**fundierte Ausbildung,
eine weltweit erfolgreiche Marke,
überdurchschnittlichen Verdienst.**

Karriere-Stammtisch

**immer am ersten Dienstag im Monat
um 19.00 Uhr.**

Wir freuen uns auf Sie!

RE/MAX®
Die Immobilienmakler!

**Immocenter Ulm
Kapellengasse 4
Tel. 0731 40 988-0**

Unsere Immobilie des Monats:



Hochwertige Neubau - DHH in Langenau

Wohnfläche ca. 133 m²

Grundstück ca. 270 m²

Baujahr 2018

Holzpellets-Zentralheizung

Zum Verkauf steht eine von insgesamt vier großzügigen Doppelhaushälften auf einem nach Süden ausgerichteten Grundstück. Sie befindet sich in einem ruhig gelegenen Neubaugebiet von Langenau. Die Doppelhaushälfte ist in Massivbauweise nach den neuesten Richtlinien gebaut und voll unterkellert.

Standard: Energieeinsparungsverordnung (EnEV) KfW 40-Umsetzung:

KfW-Darlehen von 100.000 € zu 0,75 % Zinssatz möglich.

Die Doppelhaushälfte ist ausgestattet mit modernen, großzügigen und sonnigen Räumen.

Im EG befindet sich ein offener Wohnraum mit Küche, ein Büro und ein Gäste-WC im Eingangsbereich.

Im OG Elternschlafzimmer mit Bad, 2 Kinderzimmer und ein Kinderbad.

Im UG ausbaufähiges Zimmer, Wasch- und Trockenraum sowie der Technikraum mit Heizung und Hausanschlüssen.

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt und voll unterkellert.

Ausstattung:

Kunststofffenster weiß, mit 3-fach Verglasung und elektrischen Jalousien

Bodentiefe Fenster auch im OG mit „Glasgeländer“

Modernste Gebäudetechnik

Primärenergie:

Solartherme mit Heizungsunterstützung durch Solarkollektoren auf der Südseite des Daches

Pellets-Heizung mit Pellets-Tank im Gebäude

Fußbodenheizung

Kontrollierte Wohnraumlüftung im EG und OG

Gehobener Einrichtungsstandard

Böden: Fliesen, Parkett, Teppich

Wände: Verputzt, Vliestapete weiß gestrichen

Türen: Holzzargen mit Holztürblättern weiß

Treppen: Fliesen- oder Natursteinbelag

Garage als Massivbaugarage mit Flachdach und wird optional fertiggestellt.

Die Doppelhaushälfte ist sofort beziehbar.

Energieausweis in Vorbereitung.

Kaufpreis: 595.000 €

Angaben zur EnEV: Energieausweis in Vorbereitung

Informationen bei: Gordana Jankovic, 0731 – 409 88 27 oder www.remax-ulm.de

Wir sind bestrebt, Ihnen den bestmöglichen Service zu bieten.

Falls Sie eine Immobilie suchen oder verkaufen 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!