

## Keine Mietkürzung wegen Baulärm auf Nachbargrundstück

Baulärm auf einem Nachbargrundstück rechtfertigt noch keine Mietminderung. Eine Kürzung der Miete ist nur dann möglich, wenn das Mietobjekt selbst mangelhaft ist. Das entschied das Oberlandesgericht Braunschweig, wie die Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltvereins mitteilt.

In dem verhandelten Fall hatte sich ein Mieter über die Sanierungsarbeiten am Turm der benachbarten Kirche beschwert. Er kürzte seine Mietzahlungen erheblich und begründete dies mit den Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten. Das Oberlandesgericht entschied allerdings, dass der Mieter die volle Miete zahlen muss. Denn das Mietobjekt selbst sei nicht mangelhaft, so die Richter. Verhältnisse im Umfeld wie eine Baustelle könnten nur dann als Mangel anerkannt werden, wenn sie die Tauglichkeit des Mietobjekts unmittelbar beeinträchtigen. (SZ)

■ Aktenzeichen: 1 U 68/10

## Grundsteuer kann rückwirkend anfallen

Ziehen Mieter in einen gerade fertiggestellten Neubau ein, prüfen sie besser, ob die Grundsteuer schon in den Nebenkosten enthalten ist. „Manchmal kann es eine Weile dauern, bis die zuständige Behörde den entsprechenden Bescheid ausgestellt hat“, sagt Ulrich Repertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin. Das könne im schlimmsten Fall sogar ein bis zwei Jahre dauern. Daher sei die Grundsteuer nicht immer von Anfang an Bestandteil der Nebenkosten.

Im Bundesdurchschnitt beträgt die Grundsteuer für Mieter monatlich 20 Cent pro Quadratmeter.

Wenn der Vermieter den Bescheid von der zuständigen Behörde bekommt, hat er laut Mieterbund drei Monate Zeit, ihn an die Mieter weiterzugeben. Müssen Mieter laut Mietvertrag Grundsteuern zahlen, sind sie dann verpflichtet, ihren Anteil zu entrichten – im Zweifel auch rückwirkend. (SZ)

## BAUGELD VON BANKEN

■ Effektivzins bei 1 % Tilgung

Anbieter	%	Zinszahlung*
Sparbank Dresden	2,86	53 326,16
PSD Bank Sachsen	2,89	53 890,25
Volksbank Chemnitz	3,07	57 273,35
Volksbank Mittweida	3,09	57 649,17
Ostsächs. Spk. Dresden	3,10	57 836,96
Volksbank Leipzig	3,13	58 400,46
Deutsche Bank	3,13	58 400,46
Vb/Rb Niedersachsen	3,18	59 151,88
Volksbank Löbau-Zittau	3,20	59 527,28
Huk-Coburg Dresden	3,25	60 466,16
DebeKa	3,44	64 031,59
Vb/Rb Meißen-Großenhain	3,48	64 219,29
Volksbank Riesa	3,61	67 032,02
Schlechtester Anbieter	4,90	90 581,15

\* bei 200 000 Euro Kreditsumme, ohne Berücksichtigung von Gebühren, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen  
Quelle: biallo.de

web Weitere Infos: [www.sz-online.de/finanzrechner](http://www.sz-online.de/finanzrechner) und [www.sz-immo.de/service/baugeld.asp](http://www.sz-immo.de/service/baugeld.asp)

## OBJEKT DER WOCHE



### Wohnen in der Neustadt



In Dresden-Neustadt entstehen in einem urbanen und facettenreichen Wohnquartier des Hechtviertels charmante 3- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen von circa 120 bis 172 Quadratmetern Wohnfläche. Neben der interessanten Wohnlage fällt das Projekt

„K 26“ mit seiner sehr ansprechenden Architektur und seiner gehobenen Ausstattung mit zahlreichen Details positiv auf. Ein herrlicher Gemeinschaftsdachgarten mit Terrasse, Lounge, Außenkamin und Sandkasten steht allen Bewohnern des Hauses ergänzend zu

den privaten Balkonen und Terrassen als kommunikativer Treffpunkt zur Verfügung. Parkettböden, Kaminanschlüsse, Fußbodenheizung, Personenaufzug und großzügige Pkw-Stellplätze sind in dem designorientierten und energieeffizienten (KfW 70) Neubau

Standard. Auch wegen der attraktiven Fördermöglichkeiten und der hervorragenden Infrastruktur ist das Projekt für Familien eine willkommene Gelegenheit. Weitere Infos erhalten Sie online unter [www.bauwerkgroup.com/k26](http://www.bauwerkgroup.com/k26) oder unter der sz-immo-ID 4255383.

ANZEIGE

## Wohnen soll noch teurer werden

Laut Immobilienverband steigen die Preise für Eigentumswohnungen in Dresden bis zehn Prozent. Immer mehr flüchten in „Betongold“. Das wirkt sich auf die Mieten aus.

VON CORNELIA FIEDLER UND DANIEL RADEMACHER

Nach mehreren flauen Jahren haben die Immobilienpreise vergangenes Jahr wieder kräftiger angezogen. Den Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken zufolge war selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland zuletzt so teuer wie nie seit Beginn der Ermittlung der Werte im Jahr 2003. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Preise um 2,7 Prozent. Vor allem für Eigentumswohnungen mussten Käufer 2011 deutlich mehr Geld hinlegen: Sie verteuerten sich binnen Jahresfrist um 5,2 Prozent.

Diese Entwicklung bestätigt auch Jens Zimmermann vom Immobilienverband Deutschland Region Mitte-Ost e.V. Bei einer neugebauten 70-Quadratmeter-Eigentumswohnung in Dresden kostete der Quadratmeter im Jahr 2009 noch 1 235 Euro. 2010 waren es schon 1 300 und im vergangenen Jahr 1 350 Euro. „Diese Zahlen beziehen sich auf einen guten Wohnwert. Bei einem sehr guten Wohnwert verteuerte sich der Quadratmeter von 2 100 Euro im Jahr 2009 auf 2 450 Euro im vergangenen Jahr“, sagt Zimmermann.

Für Sachsen prognostiziert der Immobilienverband für Eigentumswohnungen dieser Größe im Standardbereich – also bei einem mittleren Wohnwert – eine Preissteige-

rung bis zu drei Prozent. Bei Luxuswohnungen geht der Verband von zehn Prozent und mehr aus. Besonders in den größeren Städten wie Dresden und Leipzig sollen die Preise anziehen.

Andere Fachleute schätzen die Situation ähnlich ein, zumal die Zinsen immer noch sehr niedrig sind: Dadurch sind Darlehen vergleichsweise günstig, was die Nachfrage weiter befeuern dürfte. Zudem werde der Markt angesichts der Schuldenkrise weiter davon profitieren, dass Immobilien von Anlegern als sicheres Investment angesehen werden. Zimmermann spricht von einer „Flucht in Betongold“.

### Trend zu solider Finanzierung

So rechnen die privaten Bausparkassen in Deutschland nach Zuwächsen 2011 auch in diesem Jahr mit einem Plus beim Neugeschäft. Die Schuldenkrise verstärkte den Trend hin zu sicheren Spar- und Finanzierungsformen, sagt der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas Zehnder. „Was früher als langweilig belächelt wurde, hat einen neuen Charme erhalten.“ Auch das niedrige Zinsniveau trage zu der positiven Entwicklung bei.

Ähnlich gestaltet sich die Situation bei Mietwohnungen. Im vergangenen Jahr mussten die Mieter bei den Wohnkosten, die sich aus Miete und Nebenkosten zusammensetzen, durchschnittlich eine Zunah-

me von über drei Prozent hinnehmen, sagt der Präsident des Deutschen Mieterbunds, Franz-Georg Rips. Kostentreiber seien die Heizkosten gewesen. „In diesem Jahr werden die Heizkosten noch weiter steigen, weil Energie immer teurer wird“, sagt Rips. Der Verbandschef rechnet mit Erhöhungen von bis zu zehn Prozent. „Der Prozess, der 2010 und 2011 schon zu beobachten war, wird sich fortsetzen.“

Darüber hinaus erwartet er für 2012 deutliche Steigerungen bei Neuvermietungen – vor allem in angespannten Wohnungsmärkten. „Hier dürften die Mieten zwischen zehn und 30 Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen“, sagt Rips. Auch der Immobilienverband geht von einem deutlichen Anstieg aus, allerdings nicht in dem Maße. Bei den in Sachsen immer beliebter werdenden Single-Wohnungen rechnet man bei Neuverträgen mit einer Mieterhöhung von durchschnittlich vier bis sieben Prozent.

### Neuer Mietspiegel in Dresden

„Im vergangenen Jahr waren es in den gefragten Dresdner Lagen, wie beispielsweise Blasewitz und Weißer Hirsch, sechs bis 15 Prozent“, sagt Jens Zimmermann. In der ebenfalls beliebten Dresdner Neustadt seien es unter zehn Prozent gewesen. Die Leerstandsquote in diesen Gegenden ist nahezu gleich Null. Immer populärer werde auch

die Innenstadt. Das schlägt sich in den Mietpreisen nieder. Derzeit liege der Kaltmiete-Spitzenwert bei im Schnitt acht Euro pro Quadratmeter für Wohnungen am Neumarkt oder aber auch am Elbhof. Einen gleichbleibenden Mietpreis gibt es laut Zimmermann fast nur noch in einfachen Wohnlagen wie Gorbitz und Prohlis.

Das deckt sich mit den Erfahrungen des Mietervereins Dresden. Gegenwärtig gelte noch der Mietspiegel von 2010, sagt Mathias Wagner. Doch in diesem Jahr wird ein neuer Mietspiegel erstellt. In den meisten Stadtgebieten ziehe die Miete an. Neuverträge, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sind Mathias Wagner jedoch nicht bekannt.

Dringenden Handlungsbedarf sieht Franz-Georg Rips bei der energetischen Gebäudesanierung, die nach seiner Einschätzung vor allem die Mieter belastet. Die Kosten dafür müssten fair zwischen Vermietern, Mietern und Staat aufgeteilt werden. Derzeit können Vermieter elf Prozent der Kosten pro Jahr auf die Mieter umlegen. Diese Regelung sollte ersatzlos entfallen, fordert der Präsident des Deutschen Mieterbunds. Stattdessen sollten Vermieter im Rahmen der Vergleichsmiete die Miete erhöhen dürfen, etwa mit Zuschlägen. Mietspiegel müssten dann die Preise abhängig von der Energieeffizienz des Gebäudes ausweisen. (mit dpa)

## Schlüsselverlust muss dem Vermieter gemeldet werden

Verliert ein Mieter einen seiner Haustürschlüssel, sollte er das auf jeden Fall dem Vermieter melden. Der müsse daraufhin entscheiden, ob durch den Verlust eine erhöhte Einbruchgefahr besteht und er die Schließanlage vorsichtshalber austauschen lässt, sagt Hermann-Josef Wüstefeld vom Deutschen Mieterbund in Berlin. „Der Vermieter kann dann vom Mieter Schadenersatz verlangen.“

Allerdings spiele es eine erhebliche Rolle, ob der Schlüssel etwa beim Segeln ins Meer gefallen ist oder zusammen mit dem Portemonnaie gestohlen wurde, sagt der Rechtsanwalt. Im ersten Fall ist es eher unwahrscheinlich, dass er einem Einbrecher in die Hände fallen könnte. Außerdem ließe sich der Schlüssel dann kaum dem Haus zurechnen, falls er doch noch gefunden wird.

Der Vermieter müsse darüber hinaus nachweisen, dass der Mieter den Verlust verschuldet hat und dabei seine sogenannte Obhutspflicht verletzt hat. Im Zweifelsfall klärt das ein Gericht. „Es geht ja nicht nur um meine eigene Sicherheit, sondern auch um die der anderen Hausbewohner.“

Einfach einen neuen Schlüssel anfertigen zu lassen, reicht Wüstefeld zufolge nicht, um das Problem aus der Welt zu schaffen. Bei bestimmten Sicherheitsschlössern sei das ohnehin nicht möglich: Solche Schlüssel stellen Schlüsseldienste nicht ohne eine Vollmacht des Vermieters her. (SZ)

## Der neue Hauskatalog ist da!

Holzhäuser  
Fertighäuser  
Massivhäuser  
Freie Planung  
Baugrundstücke  
Recht & Finanz  
Fachbegriffe von A bis Z

### Sonderausgabe

## IMMOBILIENMAGAZIN HAUSKATALOG 11/12

■ Ja, ich möchte den kostenlosen Hauskatalog 2011/2012 bestellen. Bitte senden Sie ihn an folgende Adresse:

Name  Vorname

Straße/Hausnummer

PLZ/Ort

Coupon ausfüllen und an 0351 4864-2679 faxen, oder per Post an Dresdner Magazin Verlag GmbH, Immobilienmagazin, Ostra-Allee 18, 01067 Dresden senden. Auslieferung ab 14. Dezember 2011.