

# ADIVA

## ADIVA-Makler – eine Erste Adresse

### News

Eingetragene Genossenschaft Deutscher Makler • Schutzgebühr 1,80 €

#### Aus dem Inhalt

- Kräftiger Umsatzzuwachs... 2
- Neuer ADIVA-Partner..... 2
- Die aktuelle Zahl..... 2
- Ein Jahr EU-Zinsrichtlinie... 2
- Zahlen & Fakten ..... 3
  - Mehrwertsteuer wächst
  - Wenn es Streit gibt ...
- Vorkaufsrecht nur bei Umwandlung ..... 4
- Preise für Häuser und Wohnungen ziehen an..... 4
- Baurecht..... 4
- Neue Urteile zum Mietrecht..... 4
- Gut zu wissen..... 5
  - Jeder kann Umzugskosten absetzen
  - Steuerermäßigung auch für Wohnungseigentümer
  - Videoüberwachung des eigenen Grundstücks zulässig
  - Grundstückszufahrt verbaut
  - Keine Haftung für Rosen Fassadenwerbung erlaubt
- Wohnungen im Tausenderpack ..... 6
- Neuer Markt in Russland.... 6
- Volkszählung ist beschlossene Sache ..... 6
- Neues zum Wohnungseigentum..... 6

#### Jetzt Immobilienbesitz erwerben

# Niedrige Neubauzahlen – steigende Nachfrage

In keinem anderen europäischen Land werden derzeit so wenig Wohnungen gebaut wie in Deutschland. Im Jahr 2005 waren es knapp 240.000, für 2006 rechnet das Institut für Städtebau in Berlin mit

knapp über 200.000. Das sind für 2005 auf 1.000 Einwohner gerade mal 2,7 neue Wohnungen und dieser Wert wird 2006 noch einmal unterschritten. Seit 1996 haben sich die Zahlen mehr als halbiert.

In Irland mit 18,6 und Spanien mit 15 neuen Wohnungen je 1.000 Einwohnern sieht es dagegen ganz anders aus. Investoren haben gut lachen, denn die Preise sind niedrig und die Zinsen auch. Doch der wachsende Bedarf, besonders in den günstigen und mittleren Preissegmenten, wird eine Mieten- und Objektverteuerung nach sich ziehen. Gute Zeiten für Investoren, Kapitalanleger und Eigenheimer – schwere für Mieter.

Wohnen im Neubau	
2005 fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner (Quelle: ifo, Berlin)	
Irland	18,6
Spanien	15,0
Norwegen	6,3
Frankreich	5,9
Portugal	5,3
Schweiz	5,0
Dänemark	4,8
Italien	4,4
Niederlande	4,3
Ungarn	3,8
Großbritannien	3,2
Polen	3,0
Deutschland	2,7



Wenn jahrelang weniger Wohnungen gebaut als gebraucht werden, steigen in der Folge die Immobilien- und Mietpreise.

#### Günstig kaufen – sicher verkaufen

### Heiße Adressen, wenn es um Immobilien geht

Alle hier genannten Makler sind Mitglieder der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler

#### Mainz

#### Joachim Wallat Immobilien

Wilhelmsstraße 14  
55128 Mainz  
Telefon 06131 - 732 17 - 00  
Fax 06131 - 732 17 - 29  
wallat@adiva-immobilien.com  
www.immobilien-wallat.de

#### Bad Camberg

#### BCL Immobilien Vertriebs GmbH

Bahnhofstraße 52  
65520 Bad Camberg  
Telefon 06434 - 60 08  
Fax 06434 - 41 37  
bcl@adiva-immobilien.com  
www.adiva-bcl.com

#### Mainz

#### Immobilien-Vermittlungs-Zentrale E. Polatsidis

Rheinallee 40  
55118 Mainz  
Telefon 06131 - 961 200  
Fax 06131 - 961 20 40  
info@i-v-z.de  
www.adiva-ivz.com

#### Bad Vilbel

#### Herbst & Partner Immobilien

Frankfurter Straße 14a  
61118 Bad Vilbel  
Telefon 06101 - 58 630  
Fax 06101 - 58 63 31  
herbst@adiva-immobilien.com  
www.adiva-herbst.com

#### Nürnberg

#### Hermann Klüpfel Immobilien

Adamstraße 20  
90489 Nürnberg  
Telefon 0911 - 36 70 41  
Fax 0911 - 36 70 44  
hkluepfel@nexgo.de  
www.kluepfel-immobilien.de

#### Darmstadt

#### Rothermel Immobilien GmbH

Rheinstraße 7-9  
64283 Darmstadt  
Telefon 06151 - 13651 - 0  
Fax 06151 - 287 71  
rothermel@adiva-immobilien.com  
www.adiva-rothermel.com

#### Taunusstein

#### Rudi Freund Immobilien

Hohlweg 2  
65232 Taunusstein  
Telefon 06128 - 4 12 21  
Fax 06128 - 4 55 89  
freund@adiva-immobilien.com  
www.adiva-freund.com

#### Frankfurt

#### Stefan Dieler Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstr. 563  
60431 Frankfurt  
Telefon 069 - 95 30 140  
Fax 069 - 53 10 10  
dieler@adiva-immobilien.com  
www.adiva-dieler.com

#### Wiesbaden

#### Volkmann Hoffmann Immobilien GmbH

Aarstraße 13  
65195 Wiesbaden  
Telefon 0611 - 945 90 - 0  
Fax 0611 - 945 90 - 29  
hoffmann@adiva-immobilien.com  
www.adiva-hoffmann.com

#### Hochheim

#### Inge Fadl Immobilien

Schlesierweg 3  
65239 Hochheim  
Telefon 06146 - 60 59 80  
Fax 06146 - 83 71 86 4  
fadl@adiva-immobilien.com  
www.adiva-fadl.com

#### Würzburg

#### Werner Fleischhacker Immobilien e. Kfm.

Pleichertorstr. 28  
97070 Würzburg  
Telefon 0931 - 2 70 67 00  
Fax 0931 - 2 70 67 01  
fleischhacker@adiva-immobilien.com  
www.adiva-immobilien.com

## Top-Angebote im Raum Frankfurt – Darmstadt – Würzburg – Mainz – Wiesbaden – Bad Camberg – Nürnberg



**Odenwald, nahe Marbach Stausee:** Traum-Villa der Superlative! 1995 erstmals bezogen, mit Top-Fernsicht, Bestausstattung inkl. Superküche, genug Räumlichkeiten! Wintergarten, riesige Terrasse, Parkgarten, über 1400 m<sup>2</sup> Grundstück, 725.000 € zzgl. Courtage

Rothermel Immobilien GmbH  
Tel.: 06151 - 136 51 - 0



**Wiesbaden-Schierstein:** Einfamilienhaus (ca. 76 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 79 m<sup>2</sup> Nutzfläche, teilweise noch wohnlich ausbaubar) und Gewerbe (Verkaufs- und Werkstattfläche, ca. 125 m<sup>2</sup>), 2 Garagen und 1 Pkw-Stellplatz, Traumlage direkt am Schiersteiner Hafen. 298.000,- €

Volkmann Hoffmann Immobilien GmbH  
Tel.: 0611 - 945 90 - 0



**Bad Vilbel:** Traditionsreiche über 200 Jahre alte Hofreite im alten Ortskern des OT von Massenheim, Kernsaniert, ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Atmosphäre, davon ca. 50 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung, herrlich angelegtes Grundstück. 379.000,- €

Herbst & Partner Immobilien  
Tel.: 06101 - 586 30



**Frankfurter Bogen – Residenz Apfelgarten II** Citynahes Wohnen im Grünen. 15 individuelle 3-4-Zimmer-ETWs, von 78-114 m<sup>2</sup>, vielfältige Grundrisse, Balkon od. Terrasse, EG plus eig. Garten, Penthäuser mit Dachterrasse, NB-Erstbezug, keine Erbpacht. ab 179.000,- € provisionsfrei

Stefan Dieler Immobilien GmbH  
Tel.: 069 - 95 30 140



**Flörsheim:** 1900er-Backsteinhaus mit 7.000 m<sup>2</sup> Grundstück. 7-8 Zimmer, 3 Bäder, Sauna, neuwertige EBK. Büro-Nebengebäude, Gewölbekeller, Kühlhaus, Pferdeställe, Scheune. Teilüberdachter Hof. Garten grenzt an Feldrand. Optimale Verkehrsanbindung. 790.000,- € provisionsfrei

Inge Fadl Immobilien  
Tel.: 06146 - 60 59 80



**Nürnberg:** Im bevorzugten Stadtteil ERLÉN-STEGEN können Sie ein freistehendes älteres EFH (ca. 135 m<sup>2</sup>) erwerben. Schöner Sonnen-Garten (ca. 1.080 m<sup>2</sup>), 7 Zimmer, Anbau+Ausbauoption. Renovierung erforderlich. 399.900,- € provisionsfrei

Küpfel Immobilien  
Tel.: 0911 - 36 70 41



**Bad Camberg-Erbach:** Purer Wohnenuss auf 200 m<sup>2</sup> Wohnfl. mit versetzten Wohnebenen, Galerie und Kaminzimmer. Das fast 800 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet u. a. eine riesige blickgeschützte Sonnenterrasse. Garage. Viele weitere Extras! 319.000,- €

BCL Immobilien Vertriebs GmbH  
Tel.: 06434 - 60 08



**Niedernhausen-Oberjosbach:** Elegante Wohnstraße, hochklassige Nachbarschaft, exklusives Galerichaus-Architektur, 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche, elegant verspielter Wohnbereich (ca. 90 m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin, Galerie, 3 Bäder, 4 Garagen. 695.000,- €

Rudi Freund Immobilien  
Tel.: 06128 - 4 12 21



**Nähe Bad Windsheim:** Märchenmühle am rauschenden Bach in malerischer Landschaft und Alleinlage, umsäumt von Auen, Wiesen und Pappeln, liebevoll renoviert, Grund ca. 30.000 m<sup>2</sup>.

Preis auf Anfrage  
Werner Fleischhacker Immobilien e. Kfm.  
Tel.: 0931 - 2 70 67 00



**Mainz-Zentrum:** Wohn- und Geschäftshaus, prachtvoller Stilalbau, ca. 1.000 m<sup>2</sup> Vermietungsfläche, Jahresnettomieteinnahme 90.500 Euro.

1.295.000 € Keine zusätzliche Provision  
Immobilien-Vermittlungs-Zentrale  
Tel.: 06131 - 96 12 00



**Mainz – Vorort** Freistehender Bungalow, 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 80 m<sup>2</sup> große Terrassen, sehr guter Zustand, 1.000 m<sup>2</sup> Fernsichtgrundstück. Eine seltene Kombination von Haus und Lage. Keine zusätzliche Provision 443.000,- €

Joachim Wallat Immobilien  
Tel.: 06131 - 732 17 - 00


#### WANTED

Wir verkaufen auch Ihr Haus! Wenn Sie sicher und preisgerecht Ihre Immobilie verkaufen möchten, rufen Sie uns an!

Wir erstellen Ihnen kostenlos ein qualifiziertes Wertgutachten und vermitteln daraufhin in der Regel jede Immobilie innerhalb von drei Monaten.



**ADIVA**  
**Rothermel Immobilien GmbH**  
 Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Rheinstraße 7-9  
 64283 Darmstadt  
 Telefon 06151 - 13651 - 0  
 Fax 06151 - 287 71  
 rothermel@adiva-immobilien.com  
 www.adiva-rothermel.com



**Griesheim:** Traumhaft schöne 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im komplett sanierten Fachwerkhause! ca. 96 m<sup>2</sup> geräumige Wohnfläche über 2 Etagen, mit Giebelzimmer, Tageslichtbad, Keller- und Stellplatz, **160.000,- € zzgl. Courtage**



**Riedstadt/OT:** Gepflegtes, riesiges EFH mit 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 57 m<sup>2</sup> großer ELW! 1991/92 umfassend modernisiert, insg. 11 Zimmer, Groß-Garage, ca. 700 m<sup>2</sup> herrlich eingewachsenes Grundstück, **435.000,- € zzgl. Courtage**



**Zwingenberg:** Idyllisches, überwiegend saniertes Massivhaus in der Altstadt, mit kleinem „Hexenhäuschen“ am Hang! Wunderschöner Innenhof und mit einem Stück Original-Stadtmauer! Komplettpreis **360.000,- € zzgl. Courtage**



**Heppenheim:** Fachwerkhause mitten in der Altstadt aus dem 15./16. Jh., renoviert und modernisiert, ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Gewölbekeller, Wintergarten mit Dachterrasse und Scheune, kurzfristig frei, **298.000,- € zzgl. Courtage**



**Darmstadt:** Top-moderne 3-Zimmer-Wohnung auf der Mathildenhöhe! 110 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche, hochmodern ausgestattet, mit Balkon und Loggia, sep. Gäste-WC, Keller- und TG-Platz, **235.000,- € zzgl. Courtage**



**Darmstadt:** 2003-05 modernisierte DHH in verkehrsgünstiger Lage! 4 bis 5-Zimmer-Aufteilung und z.T. wohnraummäßig ausgebauter Keller, Studiozimmer im DG. Kleines Grundstück mit Garten und Holzhaus, nur **235.000,- € zzgl. Courtage**

## ADIVA-Büro in Darmstadt Kräftiger Umsatzzuwachs

Der Geschäftsführer des Darmstädter ADIVA-Büros Rothermel Immobilien GmbH, Heinz Rothermel (Nachfolger seines Bruders Peter Rothermel), berichtet über sein zweites Geschäftsjahr, das sehr erfolgreich verlaufen sei. Er ist mit der Umsatzsteigerung von fast 46 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2005, mehr als zufrieden. Für das Geschäftsjahr 2007 erwartet er eine weitere Verbesserung des Umsatzes und will damit an frühere Bestjahre anknüpfen.

Rothermel geht davon aus, dass die begonnene Konjunkturerholung sich in 2007 verstärkt fortsetzen wird und dies auch positive Auswirkungen auf das Immobiliengeschäft hat. Die Zusammenarbeit mit der ADIVA Genossenschaft stellt er als sehr positiv dar, nicht nur zum Vorteil der Mitglieder sondern auch der Kunden.

**ADIVA**  
**Volkmar Hoffmann Immobilien GmbH**  
 Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Aarstraße 13  
 65195 Wiesbaden  
 Telefon 0611 - 94590 - 0  
 Fax 0611 - 94590 - 29  
 hoffmann@adiva-immobilien.com  
 www.adiva-hoffmann.com



**Wiesbaden-Nordenstadt:** Gut geschnittene 2-Zimmer-ETW direkt am Feldrand, ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gr. Loggia mit Traumblick, im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage, der Aufzug bringt Sie in den Keller. **78.000,- €**



**Wiesbaden-Stadt (nahe Walkmühlalanlage):** Gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschoss-ETW, ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, schönes Bad und Gäste-WC, Einbauküche, herrlicher Balkon, Pkw-Stellplatz, nette Nachbarschaft. **128.000,- €**



**Wi.-Stadt (nahe alter Nordfriedhof):** Sehenswerte 3,5-Zimmer-Maisonette-ETW, ca. 99 m<sup>2</sup>, hier macht Einrichten wirklich Spaß, 2 Bäder, gemütlicher Balkon, stadtnah + dennoch absolut ruhig, TG-Stellplatz. **185.000,- €**



**Wiesbaden-Biebrich:** Gepflegte DHH, ca. 128 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 46 m<sup>2</sup> Nutzfl., EBK, 2 Bäder + Gäste-WC, herrliche Terrasse, ca. 225 m<sup>2</sup> liebevoll angelegtes GrSt., Pkw-Stellplatz, kurze Wege zur Autobahn. **259.000,- €**



**Wiesbaden-Sonnenberg:** Ansprechende DHH, sanierungsbedürftig, ca. 120 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller + Hobbyraum), riesige Südterrasse mit schönem Fernblick, ca. 504 m<sup>2</sup> Eckgrundstück, Garage. **377.000,- €**



**Wiesbaden-Dotzheim:** Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger und idyllischer Lage, ca. 207 m<sup>2</sup> Wohn- + ca. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 1a gepflegt, ca. 788 m<sup>2</sup> herrlich angelegtes GrSt. mit Gäste-Haus, Garage. **460.000,- €**

## Neuer ADIVA-Partner in Nürnberg

Seit 1. Januar 2007 freut sich die ADIVA-Genossenschaft über ein neues Mitglied: Hermann Klüpfel Immobilien aus Nürnberg. Eine ausführliche Vorstellung seines

Büros wird in der nächsten Ausgabe der ADIVA-News erscheinen. Eine Auswahl seiner Immobilien-Angebote finden Sie aber schon jetzt auf Seite 2 und 3.

## Die aktuelle Zahl 4.260.000.000.000,00 Euro

Nach einer Berechnung des Bundesverbandes deutscher Banken hat sich innerhalb der letzten 25 Jahre das reine Geldvermögen der privaten Haushalte in unserem Land

von 760 Milliarden auf 4,2 Billionen Euro erhöht. Rein rechnerisch heißt das auch: Die derzeitige Generation verfügt über das fünffache Vermögen im Vergleich zu ihren Eltern.

Geldvermögen	der priv. Haushalte in Deutschland Ende 2005 in Milliarden Euro
Ansprüche aus Versicherungen	1.044
Spareinlagen, Sparbriefe	661
Bargeld, Sichteinlagen	592
Investmentzertifikate	516
	410 festverzinsliche Wertpapiere
	283 Aktien
	243 Ansprüche aus Pensionsrückstellungen
	239 Termingeld

Quelle: Deutsche Bundesbank

**ADIVA**  
**Herbst & Partner Immobilien**  
 Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Frankfurter Straße 14 a  
 61118 Bad Vilbel  
 Telefon 06101 - 58 63 0  
 Fax 06101 - 58 63 31  
 herbst@adiva-immobilien.com  
 www.adiva-herbst.com



**Frankfurt Niedereschbach:** Gepflegtes 3-FH in verkehrsgünstiger Wohnlage, ca. 250 m<sup>2</sup> WFL., Doppelgarage mit angegliederten Mehrzweckflächen, über 1.300 m<sup>2</sup> großes Grundstück. **485.000,- €**



**Bad Vilbel:** Junge ETW in ruhiger Citylage, über 120 m<sup>2</sup> gepflegte Wohnfläche, 3 geräumige Zimmer zzgl. separatem Essbereich, Bad und Gäste-WC, Balkon. **194.000,- €**



**Bad Homburg/Dornholzhausen:** DHH in beliebter ruhiger Wohnlage zum NB-EBZ, 4 Zi., ausgebautes Studio, TL-Bad, Gäste-WC, Vollkeller mit Hobbyraum, ideale Infrastruktur, ca. 240 m<sup>2</sup> GrSt., **347.000,- €**



**Florstadt:** Modernes Wohnen in historischem Schloss, ETW, 165 m<sup>2</sup> WFL., 2 Bäder, Gäste-WC, EBK, Sauna und Solarium im Haus, Miteigentumsanteil an herrlichem rd. 12.000 m<sup>2</sup> großen Schlosspark. **298.000,- €**



**Nidderau-Ostheim:** DHH mit ELW in ruhiger beliebter Wohnlage, rd. 140 m<sup>2</sup> gepflegte WFL., EBK, große Terrasse in Süd-Westlage, Doppelcarport, ca. 360 m<sup>2</sup> angelegtes Grundstück. **229.000,- €**



**Hanau-Kleinauheim:** Ansehnliches RH zum NB-EBZ in beliebter Wohnlage, 3 Zimmer zzgl. ausgebautem Studio, Tageslichtbad, Vollkeller, KP schlüsselfertig **198.000,- € Keine zusätzliche Provision**

**ADIVA**  
**Stefan Dieler Immobilien GmbH**  
 Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Eschersheimer Landstr. 563  
 60431 Frankfurt/Main  
 Telefon 069 - 95 30 14 0  
 Fax 069 - 53 10 10  
 dieler@adiva-immobilien.com  
 www.adiva-dieler.com



**Frankfurter Bogen – Residenz Apfelgarten II:** Citynahes Wohnen im Grünen. 15 indiv. 3-4-Zi.-ETWs von 78-114 m<sup>2</sup>, Balkon o. Terrasse, EG plus eig. Garten, Penthäuser mit bis zu 3 m Deckenhöhe, NB-Erstbezug, **ab 179.000,- € provisionsfrei**



**Frankfurt, nördl. Stadtgebiet:** Individuelles Penthouse, ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche, NB-Erstbezug, variable Grundriss- u. Ausstattungsgestaltung, große SW-Dachterrasse mit Weitblick, 2 Bäder, optimale Verkehrsanbindung. **269.000,- € provisionsfrei**



**Frankfurt, direkt am Grüngürtel:** Citynaher Standort mit optimaler Verkehrsanbindung. Pfiffige 3-Zimmer-ETW, Neubau-Erstbezug, ca. 78 m<sup>2</sup>, viel Tageslicht, Fußbodenheizung, TL-Bad, Gäste WC, Sonnenbalkon, **179.000,- € provisionsfrei**



**Frankfurt-Dichterviertel:** Beste Villenlage, Stilvolle 3-Zimmer-Stadtwohnung mit eigenem Süd-/West-Garten, ca. 120 m<sup>2</sup> feinste Wohnfläche, viele hochwertige Extras. **481.000,- € provisionsfrei**



**Frankfurt-Nordend:** Charmantes Stadthaus mit pflegeleichtem Garten, Bj. 1930, Kernsanierung 1990, vollunterkellert, ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfl., 8 Zimmer, ca. 56 m<sup>2</sup> Nutzfl. inklusive Garage, **935.000,- € zzgl. 5% Prov. + gesetzl. MwSt**




**Frankfurter Bogen:** Spielspaß im eigenen ca. 300 m<sup>2</sup> großen Garten. 4-Zi.-ETW, ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfl., variable Grundriss- u. Ausstattungsgestaltung, NB-Erstbezug, keine Erbpacht, schlüsselfertig, **269.000,- € provisionsfrei**

## Ein Jahr EU-Zinsrichtlinie

Am 1. Juli 2005 ist die EU-Zinsrichtlinie in Kraft getreten. Sie verpflichtet 22 von 25 EU-Mitgliedsstaaten, sich gegenseitig im Rahmen von Kontrollmitteilungen über die Zinserträge ihrer Bürger zu informieren. Bisher werden nur geringe Steuermehreinnahmen verzeichnet. Ein Grund dafür sind Ausnahmen: So können ausländische Anleger in Luxemburg, Österreich und Belgien eine anonyme Quellensteuer entrichten. Diese wird dann ans heimatische

Finanzamt überwiesen. Neben weiteren „Steueroasen“ verwenden auch die Schweiz, Monaco, Liechtenstein und Andorra dieses Verfahren. Bis 30. Juni 2008 liegt der Steuersatz bei 15 Prozent. Bis 2011 wird er auf 35 Prozent steigen, was die Finanzverwaltung auf steigende Einnahmen hoffen lässt. Erträge aus Dividenden, Lebensversicherungen oder Kursgewinnen von Aktien werden nicht erfasst – ebenso wenig wie Zinserträge von juristischen Personen.

**ADIVA**  
**BCL Immobilien Vertriebs GmbH**  
 Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Bahnhofstraße 52  
 65520 Bad Camberg  
 Telefon 06434 - 60 08  
 Fax 06434 - 41 37  
 bcl@adiva-immobilien.com  
 www.adiva-bcl.com



**Hünfelden-Kirberg:** Omas Häuschen, ca. 18. Jh., saniert und nochmals angebaut in romantischer Ortskernlage, mit großer solider Scheune. 5-ZKB, Gäste-WC, EBK. Sofort beziehb! 244 m<sup>2</sup> Areal mit geschlossenen Innenhof. **110.000,- €**



**Bad Camberg:** Großes, voll ausgebautes RH. Ca. 150 m<sup>2</sup> reine Wohnfl., 5 Zi., Küche, 2 Bäder, Gäste WC, Überdachte Terrasse, Balkon, blickgeschützter Garten. Sehr gute Bausubstanz, Vollkeller, Kaminanschluss. Sofort frei! **222.000,- €**



**Hünfelden-Mensfelden:** Zwei EFH auf ca. 580 m<sup>2</sup> gr. Areal, Innenhof, Dorf-Randlage. Haus I ca. 170 m<sup>2</sup> Wfl, modern, neuwertig. Haus 2 ca. 130 m<sup>2</sup> Wfl. mit traumhaften Dachstudio und Dachterrasse. Kurzfristig freistellbar. Je Haus **125.000,- €**



**Brechen-Niederbrechen:** Großzügig und modern mit 7 Zi. in bester Neubauwohnlage. Für jedes Familienmitglied ein eigenes Bad! EBK, Granitböden etc. Alltagsstauglich und familienfreundlich. Sofort beziehb! **249.000,- €**



**Limburg-Linter:** Walmdachbungalow in bester Lage ohne Durchgangsverkehr, 600 m<sup>2</sup> Areal mit riesiger Sonnenterrasse. Wertvolle Ausstattung in Marmor und Parkett auf ca. 220 m<sup>2</sup> reiner Wfl. mit 6 Zi. und 2 Bäder, Doppelgarage etc. **325.000,- €**



**Waldems-Bernbach:** Freist. saniertes EFH auf 609 m<sup>2</sup> Grundstück. Gepflegtes, modernes Ambiente, 5 Zimmer, 2 Bäder, GWC und Küche, Garage mit elektr. Rolltor und großer überdachter Balkon. Neue Heiztechnik aus 2002. **231.000,- €**

**ADIVA**  
**Hermann Klüpfel Immobilien**  
 Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Adamstraße 20  
 90489 Nürnberg  
 Telefon 0911 - 36 70 41  
 Fax 0911 - 36 70 44  
 hkluepfel@nexgo.de  
 www.kluepfel-immobilien.de



**Moosburg-Zentrum:** Ideal zum Wohnen und Arbeiten. Für Freiberufler-Kreative-Heilberufe o. ä.; ca. 140 m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfl. auf 2 Ebenen, zusätzl. Reserve im DG, kl. Garten am Haus, evtl. auch für Existenzgründer. **199.000,- € provisionsfrei**



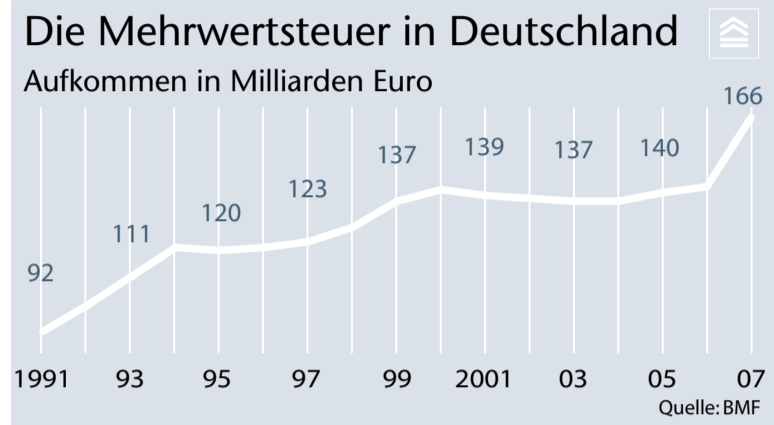
**Nürnberg:** Sehr gepflegte 4-Zimmer-EWO mit ca. 97 m<sup>2</sup>, schöne Westloggia, großzügige Aufteilung, kleine Wohnanlage in ruhiger, gefragter Wohnlage, alle Einkaufsmöglichkeiten „am die Ecke“, Garage im Haus. **145.000,- € provisionsfrei**

# Zahlen & Fakten

## Mehrwertsteuer wächst

Die Mehrwertsteuer ist eine ergiebige Geldquelle für den Staat. Etwa jeder dritte Steuer-Euro wird von den Verbrauchern außerhalb ihrer sonstigen Steuerlast aufgebracht, insgesamt rund 142

Milliarden Euro im laufenden Jahr. Und ab 2007 erhöht sich die Steuer um drei auf dann 19 Prozent, was den Staat wahrscheinlich um weitere 24 Milliarden Euro reicher machen wird.



## Wenn es Streit gibt ...

Wenn aus Unstimmigkeiten zwischen Vermieter und Mieter einmal richtig Krach wird, dann liegt die Ursache oft in den verschiedenen Meinungen zum Thema Betriebskosten – in 33 Prozent aller Fälle geht es um die Kosten für Abwasser, Schornsteinfeger

oder Müllabfuhr. Wohnungsmängel sind in 20 Prozent aller Fälle Grund für Auseinandersetzungen, so die Erfahrungen der deutschen Mietervereine. Allerdings münden nur rund drei Prozent dieses Ärgers in Gerichtsverfahren.

## Wenn Mieter und Vermieter streiten

Themen der Rechtsberatung der Mietervereine im Dt. Mieterbund (2005)

Betriebskosten	33 %
Wohnungsmängel	20
9	Mietvertrag
8	Mieterhöhung
7	Mietkaution
7	Schönheitsreparaturen
5	Vermieterkündigung
4	Mieterkündigung
3	Modernisierung
1	Umwandlung/Eigentümerwechsel

Fragen bezüglich der Finanzierung?

Bei einem ADIVA-Makler sind Sie immer an der richtigen Adresse!



**Gesamtkunstwerk:** Viel Raum, aber wenig Zimmer, mehr eine Bühne. Dieses Haus ist eine Kulisse für inspirierendes Wohnen im Toskana-Stil mit 1.200 m<sup>2</sup> Areal in berauschender Blick- und Sonnenlage von Taunusstein. **695.000,- €**



**Heidenrod-Kemel:** „Sprungbretthaus“ in die eigenen 4 Wände! 153 m<sup>2</sup> Wohnfl., sehr gute Versorgungsmöglichkeiten und Schulen, Raumwunder mit ganz überraschenden Weiten, 5x Schlafen, Parkett, Marmortreppe, Gauben. **195.000,- €**



**Rosbachhöhe Taunusstein:** Idylle und Infrastruktur zugleich. Bildschönes gepflegtes 5-Zi.-Haus in Aussichtslage. Kochen/Essen/Wohnen/Garten bilden eine gestalterische Einheit., offener Kamin als Raumteiler. Stellpl., Garage, Teich. **365.000,- €**



**Taunusstein:** Erst 2 Jahre alt. Bildschöne DHH mit außerordentlich schicker Ausstattung, tolles, künstlerisch verspieltes Ambiente, Parkett und modernem Relax-Sonnendeck statt spießiger Terrasse! herziges Designerstück. **259.000,- €**



**Niederrhausen-Engenhahn:** Panoramablicklage und die ganze Qualität einer Anliegerstraße. Markantes freist. Galeriehäus, repräsent. Wohnbereich, sep. Esszimmer, versetzte Ebenen, 5 x Schlafen, 3 Bäder, über 180 m<sup>2</sup> Wohnfl., Garage. **449.000,- €**



**Bad Schwalbach:** Die Steigerung von Haus ist „Penthouse“. Wohnen am Kurpark, 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Traumbäder, Wohnküche, Dachterrasse und Sonne von früh bis spät. Lift bis in die Wohnung, 2 TG-Plätze. **269.000,- €**



Rudi Freund  
Immobilien

Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Hohlweg 2  
65232 Taunusstein  
Telefon 06128 - 41221  
Fax 06128 - 45589  
freund@adiva-immobilien.com  
www.adiva-freund.com

## Ihr Makler in Mainz seit 1982

Nutzen Sie unsere Erfahrung im Immobilien-Verkauf im Großraum Mainz.

Viele Kunden sind uns seit über 25 Jahren treu – und verkaufen und kaufen über uns ihre Häuser.



**Mainz-Budenheim:** Direkte Waldrandlage, sehr ruhig, 750 m<sup>2</sup> Grundstück, 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. ELW, sehr gepflegt. Freistellung erfolgt bald. Ein Traum an Lage!  
**Keine zusätzliche Provision 444.000,- €**



**Mainz-Nackenheim:** Freistehendes 5-Zimmer-Haus mit 230 m<sup>2</sup> Hofgrundstück, schon saniert, bereits frei! Hier zahlen Sie weniger als eine vergleichbare Miete! Rufen Sie an!  
**Keine zusätzliche Provision 175.000,- €**



**Mainz-Budenheim:** Ruhige Ortskernlage, freistehendes Haus, 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 70 m<sup>2</sup> ELW, 400 m<sup>2</sup> Grundstück. Ein seltenes Angebot für jung und alt! Besichtigen Sie!  
**Keine zusätzliche Provision 344.000,- €**



**Mainz-Vorort:** Ein ganz „besonderes“ Haus! Freistehendes Architektenhaus, 270 m<sup>2</sup> edle Wohnfläche, zusätzlich 40 m<sup>2</sup> Fitnessraum, 760 m<sup>2</sup> Ruhegrundstück, sofortige Freistellung!  
**Keine zusätzliche Provision 479.000,- €**



Joachim Wallat  
Immobilien

Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Wilhelmsstraße 14  
55128 Mainz  
Telefon 06131 - 73217 - 00  
Fax 06131 - 73217 - 29  
wallat@adiva-immobilien.com  
www.immobilien-wallat.de



**Rüsselsheim:** Helles und freundliches REH mit genialer Aufteilung, zentrale Lage. Küche, Gäste-WC, Wohnen-Essen, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Hobby- oder Arbeitszimmer im DG, Keller, Stellplatz, Terrasse. **219.000,- € provisionsfrei**



**Hochheim:** Frisch renoviertes REH, Bj. 1963, 4 Zimmer, Küche mit hochwertiger EBK, zwei Bäder, Terrasse, Arbeitszimmer im KG. Ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfl., ca. 358 m<sup>2</sup> Grundst., Garage plus zwei Stellplätze. **250.000,- € provisionsfrei**



**Hochheim:** Bemerkenswerte DHH, top renoviert, interessante Details, ca. 120 m<sup>2</sup> Wfl. 4-5 Zimmer, Küche mit neuer EBK, neues Gäste-WC, Bad, Arb.-zimmer und Sauna im Keller, Terrasse, Garage, Carport. Sagenhafte **279.000,- € provisionsfrei**



**Flörsheim:** Kernsaniertes Fachwerkhäus aus 1680, 1996 originalgetreu und trotzdem großzügig wieder auf- und angebaut. 4 individuelle Zimmer, Ess-Küche, 2 Bäder, Balkon, Abstellraum, Keller, Innenhof mit Stellplatz. **299.000,- € provisionsfrei**



**Hochheim:** Interessante 3-Zimmer-Wohnung im 7. OG eines gepflegten Hochhauses mit 85 m<sup>2</sup> gut ausgestatteter Wohnfläche mit Küche, Bad, Relax- und Party-Balkon, Abstellraum und Pkw-Garage. **123.000,- € provisionsfrei**



**Gustavsburg:** EG-ETW mit 135 m<sup>2</sup> Wfl. plus ELW plus UG. 3 Schlafzimmer, Wohn-Küche mit edler EBK, Arbeitszimmer, 2 klasse Bädern sowie 55 m<sup>2</sup>-Wohnz., Riesen-Terrasse und schöner Gartenanteil. Garage. **245.000,- € provisionsfrei**



Inge Fadl  
Immobilien

Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Schlesierweg 3  
65239 Hochheim  
Telefon 06146 - 60 59 80  
Fax 06146 - 83 71 86 4  
Mobil 0151 - 12 44 44 69  
fadl@adiva-immobilien.com  
www.adiva-fadl.com



**Geroldshausen-Moos:** Liebevoll renoviertes Bauernhaus in ländlicher Idylle, errichtet um die Jahrhundertwende, saniert, Platz für Tiere ist vorhanden, Wfl. ca. 210 m<sup>2</sup>, Grund ca. 1.140 m<sup>2</sup>, € **172.000,- € provisionsfrei**



**Würzburg-Frauenland:** Postkartenausblick auf die Festung Marienberg, 5-Zi-ETW mit Wintergarten und großer Dachterrasse in Bestlage, höhere Decken, Wfl. ca. 170 m<sup>2</sup>, Südausrichtung. **385.000,- € provisionsfrei**



**Geroldshausen:** Nostalgisches Häuschen mit 6 Zimmern auf großzügigen Grundstück von ca. 840 m<sup>2</sup>, ca. 15 km südlich von Würzburg. **145.000,- € provisionsfrei**



**Kirchheim:** Gemütliches EFH mit 5 Zimmern, Naturholzböden, modernisiert in 2002, Grund ca. 457 m<sup>2</sup>, in einer ruhigen Nebenstraße gelegen. **143.000,- € provisionsfrei**



**Thüngersheim:** Reihenhäus in einem beliebten Weinort Nähe Würzburg, 6 Zimmer mit Balkon und kleinem Innenhof, renoviert. **150.000,- € provisionsfrei**



**Würzburg:** Nette Nachbarn freuen sich auf Sie! Sehr gepflegte 2 1/2-Zi-ETW mit einer Wfl. von ca. 62 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage, Wohnzimmer und Balkon in Süd-West-Ausrichtung, Bj. 90, Stellplatz. **70.000,- € provisionsfrei**



Werner Fleischhacker  
Immobilien e. Kfm.

Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Pleichertorstraße 28  
97070 Würzburg  
Telefon 0931 - 27 067 00  
Fax 0931 - 27 067 01  
fleischhacker@adiva-immobilien.com  
www.adiva-immobilien.com



**Nürnberg:** 4 1/2-Zi.-Etagenwohnung mit ENERGIE-PASS, ca. 112 m<sup>2</sup>, 3. OG., neues helles Bad mit Fenster, ruhige Lage nahe Widhalmstr., ca. 8 m<sup>2</sup>-Balkon auf der Südseite, Wohnküche, bezugsfertig. **135.000,- € provisionsfrei**



**Nürnberg:** 3-Fam.-Haus in beliebter Wohnlage in Nord-Ziegelstein-Herrnhütte, ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfl., ca. 380 m<sup>2</sup> Grund, Garten, solide Mieterstruktur, ruhige Lage, 5 min. zur U-Bahn, Eigennutzung nach Absprache. **210.000,- € provisionsfrei**



**Nürnberg-Heroldsberg:** 3-Zi.-Gartenwohnung, ca. 95 m<sup>2</sup> + Terrasse + Gartenteil zur Westseite, alles auf einer Ebene, verkehrsberuhigte Zone, großes Wohnzimmer, unverbaubarer Blick, Garage, Bad mit Fenster. **100.000,- € provisionsfrei**



**Nürnberg-Nordstadt:** 3-Zi.-Jugendstilwohnung, ca. 84 m<sup>2</sup>, Raumhöhe ca. 3 m, teilw. Stuckelemente, Wohnküche mit franz. Balkon, stadtnah, funktionsfähiger alter Kachelofen, renoviert + modernisiert, noch vermietet. **140.000,- € provisionsfrei**



**XL-Reihenendhaus in MZ-Gonsenheim!** 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, sehr guter Zustand, Garagenplatz, Bj. 1983, ruhig gelegen, für **279.000,- € Keine zusätzliche Provision**



**Mit Blick ins Grüne im Neubaugebiet von Nierstein:** Geräumiges 5-Zi.-Reihenhaus, Bj. 2000, ca. 150 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfl., sehr ruhig gelegen, gute Ausstattung, Garage und Stellplatz, für **239.000,- € Keine zusätzliche Provision**



**Anwesen in Alleinlage von Gau-Odernheim:** 2 EFH, 130 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup> Wohnfl., 140 m<sup>2</sup> Keller gesamt, 6.500 m<sup>2</sup> Grundstück, 4 Garagen, mehrere Stellplätze, Außenpool, große Terrassen, für **339.000,- € Keine zusätzliche Provision.**



**Großzügiges Einfamilienhaus in Bodenheim** Einfamilien-DHH mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 30 m<sup>2</sup> Keller, 300 m<sup>2</sup> Grundstück, EBK, offener Kamin, Teich, überdachte Terrasse, etc. Absolut ruhig gelegen, für **269.000,- €**



**Traumhaus für bis zu 3 Generationen** Ein- bis Drei-Familienhaus in Dolgesheim, 2 Garagen, ca. 250 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, 670 m<sup>2</sup> Grundstück, absolut modern, viele Extras, für **319.000,- € Keine zusätzliche Provision**



**Fast nigelnagelneues Einfamilienhaus in Saulheim:** Neubaugebiet-Saulheim, Bj. 2004, ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 ZKB, 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Einbauküche, Garten, Terrasse, Garage, Stellplatz, für **219.000,- € Keine zusätzliche Provision.**



Immobilien-  
Vermittlungs-Zentrale

Mitglied der ADIVA eG, Genossenschaft Deutscher Makler



Emmanuel Polatsidis  
Rheinalle 40  
55118 Mainz  
Telefon 06131 - 96 12 00  
Fax 06131 - 96 12 04 0  
info@i-v-z.de  
www.adiva-ivz.com

## Neue Urteile zum Mietrecht

### Auch Mieter zur Beseitigung eigenmächtiger baulicher Veränderungen verpflichtet

Die Mieter einer Eigentumswohnung sind verpflichtet, die Beseitigung baulicher Veränderungen zu dulden, auch wenn sie nicht von ihnen selbst, sondern vom vermietenden Wohnungseigentümer vorgenommen wurden (KG Berlin, Urteil vom 21.3.2006, a.A. OLG München, NZM 2003, S. 445, Az.: 4 U 97/05).

In dem entschiedenen Fall war der vermietende Wohnungseigentümer in einem vorangegangenen Verfahren verpflichtet worden, die von ihm an mehreren ihm gehörenden Wohnungen ohne Genehmigung angebrachten Balkone und Wintergärten zu beseitigen. Dieser Verpflichtung war der Eigentümer nicht nachgekommen. Daraufhin wollte einer der Miteigentümer im Wege der sogenannten Ersatzvornahme die Rückbaumaßnahmen vornehmen. Dies scheiterte jedoch zunächst am Widerstand der Mieter als unmittelbare Besitzer der gemieteten Wohnung.

Das Kammergericht Berlin bestätigte in dem anschließenden Rechtsstreit die schon von der Vorinstanz vertretene Auffassung, wonach die Mieter als Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB zum Rückbau verpflichtet sind. Sie seien zwar keine Handlungsstörer, die die nachteilige bauliche Veränderung selbst herbeigeführt hätten, jedoch seien sie Zustandstörer.

Als Zustandstörer ist nach Auffassung des Kammergerichts derjenige anzusehen, durch dessen maßgeblichen Willen der beeinträchtigende Zustand aufrecht erhalten wird, von dessen Willen vorliegend also die Beseitigung der eigenmächtig angebauten Balkone und Wintergärten abhängt.

Da das KG Berlin mit dieser Auffassung von der gegenteiligen Auffassung des OLG München abweicht, muss nunmehr der BGH in dieser Rechtsfrage grundsätzlich entscheiden.

### Kündigung wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung

Will der Vermieter einem Mieter wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung fristlos kündigen, so muss er ihn zunächst abmahnen. Er muss aber nicht abwarten, ob der Mieter danach noch dreimal verspätet zahlt, entschied nun der Bundesgerichtshof (11.1.2006). Die Abmahnung soll dem Mieter eine letzte Chance zu vertragsgemäßem Verhalten geben. Ergreift er diese nicht und setzt die

unpünktliche Mietzahlung fort, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, auch wenn zwischen Abmahnung und Kündigung lediglich ein Zahlungstermin liegt, an dem unpünktlich gezahlt wurde.

**Praxistipp:** Die Entscheidung gilt nicht für Bagatellfälle, wenn also die Zahlungen nur vereinzelt verspätet erfolgen. Wichtig ist, dass dem Mieter vor Augen geführt wird, was er falsch gemacht hat. Dabei ist gleichzeitig anzukündigen, dass Folge des Fehlverhaltens eine Kündigung sein wird. Mit der fristlosen sollte immer auch eine ordentliche Kündigung ausgesprochen werden, da deren Voraussetzungen geringer sind.

### Zu guter Letzt noch die Beherrschung verloren

Auch bloße Verbalattacken können einen Grund zur fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses abgeben. Räumen musste zum Beispiel ein gewerblicher Mieter nach seiner verbalen Entgleisung gegenüber dem Geschäftsführer der Vermieterin, er werde „ihm die Zähne ausschlagen und ihn töteln“, wenn er nochmals ausstehende Mietzahlungen gegenüber seinen Mitarbeitern anmahne“.

Dies genügt dem OLG Düsseldorf (Beschluss vom 8.3.2006, Az.: 10 U 32/05) jedenfalls vor dem Hintergrund, dass Vermieter und Mieter in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Flächen nutzten, bestimmte Flächen des Grundstücks sogar gemeinsam.

## Vorkaufsrecht nur bei Umwandlung

Bei der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung hat der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Das bedeutet: Kommt es zum Verkauf der Wohnung, muss der Vermieter dies dem Mieter mitteilen, und der Mieter kann zu den ausgehandelten Konditionen anstelle des Käufers in den Kaufvertrag eintreten. Der Bundesgerichtshof wies nun jedoch darauf hin, dass dies nur beim ersten Verkauf nach der Umwandlung möglich ist. Diese Regelung soll die Verdrängung von Mietern durch finanzstärkere Wohnungskäufer verhindern. Im konkreten Fall war die Wohnung nach der Umwandlung an eine Frau verkauft worden, die Jahre später verstarb. Die Erben veräußerten die Wohnung erneut – und wurden von den Mietern wegen Vereitelung des Vorkaufsrechtes auf Schadenersatz verklagt. Vergeblich: Der BGH wies die Klage ab (Urteil vom 29.3.2006, Az.: VIII ZR 250/05).



Wenn in einem Mietshaus durch Aufteilung Eigentumswohnungen entstehen, genießen die bisherigen Mieter einen besonderen Schutz – allerdings nicht in allen folgenden Verkaufsfällen.

## Baurecht

### Überzogene Gewährleistungsmahnung

Eine Aufforderung des Bestellers zur Beseitigung tatsächlich vorhandener Baumängel kann unwirksam sein, wenn mit ihr die Herstellung eines Zustandes verlangt wird, der objektiv nicht geschuldet war. In der Folge kann die Erstattungsfähigkeit von Ersatzvorkaufskosten komplett zu verneinen sein. Mit seinem Urteil vom 5.10.2005 hat der BGH die von ihm zur Unwirksamkeit von Mahnungen bei Geldzuvielforderungen aufgestellten Grundsätze auch für Gewährleistungsansprüche im Werkvertragsrecht für anwendbar erklärt. Nach vorgenannten Grundsätzen erfordert die Prüfung, ob eine Zuvielforderung zur Unwirksamkeit einer Mahnung führt, die Würdigung aller Einzelfallumstände. Der Bundesgerichtshof prüft, ob der Werkunternehmer die Erklärung als Aufforderung zur Bewirkung der tatsächlich geschuldeten Leistung verstehen muss und der Bauherr auch zur Annahme der gegenüber seinen Vorstellungen geringeren Leistung bereit ist. Bei Anwendung dieser Grundsätze im Werkvertragsrecht ist jedoch auf die Besonderheiten dieses Rechtsgebiets Rücksicht zu nehmen; namentlich sei bei der Anwendung des Kriteriums des Ausmaßes der Zuvielforderung Zurückhaltung geboten, so jetzt der Bundesgerichtshof.

**Praxistipp:** Die Aufforderung zur Nacherfüllung muss mit einer gewissen Sorgfalt abgefasst werden. Fachkenntnisse zur Art des Mangels und über die geeignete

Beseitigungsmaßnahme sind aber keinesfalls geschuldet. Auf Nummer sicher geht, wer die Mangelerscheinung nach Lage und Symptomen eindeutig beschreibt und zunächst zur „ordnungsgemäßen Nacherfüllung“ innerhalb einer zu setzenden, angemessenen Frist auffordert. Die Angemessenheit der Frist richtet sich wiederum nach den Einzelfallumständen (in aller Regel zwischen einer und maximal vier Wochen).

### Kündigung des Bauvertrages durch den Bauunternehmer

Es kann einen Kündigungsgrund bedeuten, wenn der Auftraggeber den Bauverlauf durch fortlaufende und unbedeutende Eingriffe stört. Das OLG Celle hat in einem solchen Fall entschieden, dass dem Auftragnehmer die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses wegen nachhaltiger Zerstörung des Vertrauensverhältnisses nicht zuzumuten sei und er daher den Bauvertrag aus wichtigem Grund kündigen könne. Der Auftragnehmer sei bei einer Kündigung nicht auf die im BGB-Werkvertragsrecht und der VOB/B ausdrücklich geregelten Kündigungsrechte beschränkt.

Im vorliegenden Fall hatte der Auftraggeber versucht, eigene Vorstellungen vom Bauablauf und der Bauausführung durchzusetzen, obwohl diese einer vertraglichen Grundlage entbehrten. Neben verbalen Auseinandersetzungen verwehrte der Auftraggeber einzelnen Angestellten

des Auftragnehmers sogar die Fortführung ihrer Arbeit. **Praxistipp:** Der Fall zeigt exemplarisch, wie Spannungsverhältnisse eskalieren und welche wirtschaftliche Tragweite sie bekommen können. Gerade bei Streitigkeiten mit bedeutendem wirtschaftlichem Hintergrund ist daher jeder Partei anzuraten, sich anwaltlich vertreten zu lassen.

## Impressum



ADIVA News ist die Hauszeitschrift der eingetragenen Genossenschaft Deutscher Makler eG.

Herausgeber:

ADIVA eG  
Rheinstraße 83  
65185 Wiesbaden  
Telefon 0611 - 541 01 867  
Fax 0611 - 544 05 40  
info@adiva-immobilien.com  
www.adiva-immobilien.com

Beratung: Bauer & Partner GmbH · Rheinstr. 83 · 65185 Wiesbaden

Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P. · Hans-Jörg Werth · Ulf Matzen · Alexander Egerer · Carl Christopher · Tirza Reneberg · RuN Uwe Bethge · RA Susanne Tank · RA Tobias Hiller · der Herausgeber.

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt · Globus Info. · F+B Hamburg · Bulwien AG · WGZ-Bank · BSKen. Verband dt. Hypothekenbanken · VdPB · DIW · ifs-Berlin · Enmid · Bundesbauministerium · BMWi.

Fotos: Grabener Verlag · Herausgeber

Grafik/Satz: Petra Matzen Grabener Verlag · 24105 Kiel · Niemannsweg 8 · Tel. 0431 - 560 1560 · info@grabener-verlag.de

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht übernommen werden. Grabener Verlag · Kiel · 2006

## Preise für Häuser und Wohnungen ziehen an



Stefan Jokl, Leiter des Instituts für Städtebau, geht davon aus, dass in weiten Regionen die Verknappung des Wohnungsangebots in nächster Zeit zu weiteren Preissteigerungen führen wird.

Ein Einfamilienhaus kostete 2005 in Westdeutschland durchschnittlich 173.700 Euro. Gegenüber 2004 war das eine Steigerung von 2,9 Prozent. Im Osten betrug die Steigerung sogar sieben Prozent, jedoch lag der mittlere Preis mit 99.400 Euro deutlich niedriger. Etwas ruhiger verlief die Entwicklung bei den Eigen-

tumswohnungen. Für den Westen konnte ein Plus von 1,9 Prozent auf 124.200 Euro und für den Osten ein Plus von 1,2 Prozent auf 103.400 Euro ermittelt werden. Regional ergibt sich ein Süd-Nord- und ein West-Ost-Gefälle. München ist der absolute Spitzenreiter mit einem Preis von 364.000 Euro für ein

Haus und 197.900 Euro für eine Eigentumswohnung. Die Gesamtzahl aller Verkaufsfälle belief sich laut einer Studie von Gewos, Hamburg, im Auftrag des Instituts für Städtebau auf 473.100. Im Osten bedeutete das 2005 eine Steigerung von 15,2 Prozent, im Westen von 9,2 Prozent.

# Gut zu wissen

## Jeder kann Umzugskosten absetzen

Die Kosten berufsbedingter Umzüge konnten schon bisher von der Steuer abgesetzt werden. Wahlweise können Pauschbeträge angesetzt oder Belege vorgelegt werden. Absetzbar sind unter anderem Maklerprovisionen, Kosten für Spedition oder Miet-LKW, Schönheitsreparaturen und beim Wohnungswechsel doppelt bezahlte Mieten. Die Oberfinanzdirektion Koblenz

hat in einer Verwaltungsanweisung (1.6.2006, Az.: S 2296b-A St32 3) erklärt, dass auch die Kosten privater Umzüge teilweise abgesetzt werden können. Sie gelten nun als haushaltsnahe Dienstleistungen. Abzugsfähig sind 20 Prozent der Kosten der Spedition und bis zu 600 Euro pro Jahr. Da dies nur Arbeitszeitkosten betrifft, haben Selbstfahrer mit Mietwagen schlechte Karten.

## Videoüberwachung des eigenen Grundstücks zulässig

Grundstückseigentümer dürfen ihr eigenes Grundstück per Videokamera überwachen. Dies bestätigte das Landgericht Koblenz. Ein Hausbesitzer hatte mehrere Kameras in Stellung gebracht, um nach schlechten Erfahrungen künftigen kriminellen Aktivitäten Unbekannter vorzubeugen. Geklagt hatte ein Nachbar, der sich nun auf seinem Grundstück beobachtet fühlte. Die Richter stellten fest, dass die Kameras hier nicht schwenkbar waren und keine Beobachtung des Nachbarn zuließen. Es sei rechtlich völlig unproblematisch, das eigene Grundstück zu überwachen – insbesondere dann, wenn es bereits zu Straftaten Unbekannter gekommen sei (Urteil vom 22.3.2006, Az.: 12 S 17/06).

## Grundstückszufahrt verbaut

Gegen Umbauten der Straße können sich Hauseigentümer nur schwer wehren. Dies stellten auch Vermieter in Ludwigshafen fest, vor deren Grundstückseinfahrt

in der Straßenmitte eine Straßenbahnhaltestelle eingerichtet wurde. Ein Abbiegen auf das Grundstück war nur noch aus einer Fahrtrichtung möglich. Größere Autos konnten nur mit mehrfachem Rangieren auf das Grundstück fahren. Die Klage vor dem Verwaltungsgericht in Neustadt scheiterte (Urteil vom 13.3.2006, Az.: 3 K 723/05.NW): Einklagbar sei nur eine „angemessene“ Grundstücksnutzung und die sei hier gegeben.

## Keine Haftung für Rosen

Wer sich an dornigen Grundstücksüberhängen verletzt, kann nicht automatisch den Grundstückseigentümer in Regress nehmen. Dies entschied das Amtsgericht Frankfurt a. M. Ein Postbote hatte sich auf einem Gehweg zwischen überhängenden Rosensträuchern und geparkten Autos hindurchzwängen müssen. Er blieb in den Rosen hängen und zog sich einige Blessuren zu. Seine Klage auf 1.000 Euro Schmerzensgeld wies das Gericht ab. Fußgänger müssten selbst auf den Weg achten und Gefahren ausweichen (Urteil, Az.: 30 C 1918/05-24).

## Fassadenwerbung erlaubt – Werbefolien an Fenstern mussten aber entfernt werden

In einer Teilungserklärung war geregelt, dass Werbeschriften an der gesamten Fassade angebracht werden dürfen, soweit sie nicht die freie Sicht aus den Fenstern behindern.

In entsprechender Auslegung dieser Regelung kann aber nach einer Entscheidung des OLG Düsseldorf (Beschluss vom 13.2.2006, Az.: I-3 Wx 181/05) jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass an Fenstern der Wohnungseigentumsanlage angebrachte störende Werbefolien entfernt werden, auch wenn die Sicht aus den Fenstern seiner Wohnung durch die Werbung nicht beeinträchtigt wird. Ein vermietender Wohnungseigentümer ist zur

Beseitigung verpflichtet, wenn sein Mieter die Werbeschriften angebracht hat.

Soweit eine Regelung getroffen ist wonach ein Wohnungs- bzw. Teileigentümer das Recht hat, die gesamte Fassade für die Anbringung von Namens- oder Werbeschriften zu nutzen, ohne dass die freie Sicht aus den Fenstern nach vorne behindert wird, ergibt sich nach Auffassung des OLG Düsseldorf gerade aus dieser Regelung, dass Fenster grundsätzlich nicht zur Werbung genutzt werden dürfen.

Die freie Sicht werde auch durch die Anbringung von Folien behindert, die unstreitig das äußere Erscheinungsbild der Anlage beeinträchtigen.

## Haushaltsnahe Dienstleistungen Steuerermäßigung auch für Wohnungseigentümer

Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35 a EStG ist nach Auffassung des Finanzgerichts Baden-Württemberg auch dann zu gewähren, wenn die Auftragsvergabe durch eine Wohnungseigentümergeinschaft oder deren Verwalter erfolgt (Az.: 13 K 262/04). Die entgegenstehende Auffassung in der Verwaltungsanweisung des Bundesministeriums der Finanzen sei mit dem Gesetzeswortlaut nicht vereinbar, so das Gericht. Im Streitfall hatte ein Wohnungseigentümer für anteilige Kosten an Reinigungsarbeiten, die auf sein Sondereigentum entfielen

und vom Verwalter in Auftrag gegeben worden waren, in seiner Einkommensteuererklärung Steuerermäßigung geltend gemacht. Gegen diese Entscheidung wurde allerdings die Revision zum Bundesfinanzhof (Az.: VI R 28/06) zugelassen.

ADIVA-Makler immer eine Erste Adresse



## Mit guter Beratung können Sie bei uns richtig rechnen.

Seit mehr als 25 Jahren erstellen wir individuelle Finanzierungskonzepte für Bauherren, Erwerber und Eigentümer von Immobilien.

Unser Vorsprung als Finanz- und Wirtschaftsberater basiert dabei nicht nur auf der langjährigen Erfahrung, sondern vor allem auch auf unseren ausgezeichneten Geschäftsverbindungen zu namhaften Kreditinstituten.

Über ein großes Umsatzvolumen erreichen wir Konditionsvorteile, die wir an unsere Kunden weitergeben können.

Diese Geschäftspolitik ermöglicht Ihnen den Zugang zu den vielfältigen Kapitalmarktangeboten und verschafft Überblick und Transparenz.

Wir vermitteln Ihnen unter anderem:

- Gesamtdarlehen bis Kaufpreisfinanzierung
- KfW-Darlehen
- Fremdwährungsdarlehen
- Flexible Rückzahlungsmöglichkeiten

Im Namen und Auftrag unserer Kunden erledigen wir fast alle mit der Finanzierungsabwicklung verbundenen Formalitäten.

Durch unsere zuverlässige Arbeitsweise haben wir in den vergangenen Jahren sehr viele Empfehlungsgeschäfte realisieren können.

Dies ist unsere Geschäftsgrundlage und das schätzen unsere zufriedenen Kunden ebenso wie unsere Geschäftspartner.

Darauf können Sie vertrauen!

## HAUS & WOHNEN

Vermittlungsgesellschaft für Finanzdienstleistungen mbH

Haus & Wohnen  
Vermittlungsgesellschaft für Finanzdienstleistungen mbH  
Mosbacher Straße 9  
65187 Wiesbaden  
Telefon: 06 11/8 90 90-0  
Telefax: 06 11/8 90 90-10  
e-mail: info@haus-wohnen.de  
Internet: www.haus-wohnen.de

Ihre Ansprechpartner:



Alexander May  
Dipl.-Betriebswirt (BA)  
Telefon: 06 11 / 8 90 90 - 94



Jens Meuser  
Dipl.-Betriebswirt (BA)  
Telefon: 06 11 / 8 90 90 - 55



Christopher Simon  
Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Telefon: 06 11 / 8 90 90 - 24



Stefan Ulbrich  
Bankkaufmann  
Telefon: 06 11 / 8 90 90 - 93



Timo Witzel  
Bankkaufmann  
Telefon: 069 / 300 387 857



## Ein starkes Team sucht Immobilien!

Wir haben in den letzten Monaten sehr erfolgreich verkauft.

Für unsere Kunden suchen wir dringend:

**Einfamilienhäuser** (freistehende EFH, Doppelhaus-hälften oder Reihenhäuser), 120 bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 bis 6 Zimmer, eventuell ausbaubares Dachgeschoss, in **Wiesbaden, Mainz, Taunusstein, Hochheim, Bad Camberg, Frankfurt, Darmstadt, Würzburg und im Rheingau**, wenn möglich mit Kamin und Garage, Kaufpreis bis 500.000 Euro.

Wir, die **ADIVA EG**, Genossenschaft Deutscher Makler,

- erstellen für Ihre Immobilie ein kostenloses Verkaufswertgutachten,
- vereinbaren Besichtigungs- und Verkaufstermine,
- lassen gleich vor Ort die Finanzierung rechnen
- und übernehmen sämtliche Werbungskosten.

[www.adiva-immobilien.com](http://www.adiva-immobilien.com)

## Neues zum Wohnungseigentum

### Nutzungsänderung einzelner Räume einer Eigentumswohnung

Ein Wohnungseigentümer ist nach einer Entscheidung des OLG Hamm (13.2.2006, Az.: 15 W 163/05) berechtigt, die Nutzung der einzelnen Räume zu verändern. Die Bezeichnung der Räume zum Beispiel als Küche oder Kinderzimmer im Aufteilungsplan stehe dem nicht entgegen. Einzig zu beachten sei das Rücksichtnahmegebot gemäß § 14 Nr. 1 WEG. Die übrigen Eigentümer dürfen also nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. In dem zu entscheidenden Fall hatte ein Wohnungseigentümer in seiner Wohnung die Küche in das im Aufteilungsplan als Kinderzimmer bezeichnete Zimmer verlegen lassen. Die anderen Wohnungseigentümer forderten erfolglos die Rückgängigmachung.

**Praxistipp:** Es ist darauf zu achten, dass eine geplante Maßnahme keinen Nachteil wie zum Beispiel erhöhte Geräuschbelastigung für andere Eigentümer mit sich bringt. Nur dann kann eine Nutzungsänderung der Räume stattfinden. Auch darf natürlich die generelle Nutzung zum Beispiel als Wohnung durch die Maßnahme nicht verändert werden.

### Zugang zum Heizungskeller ist Gemeinschaftseigentum

Nach dem WEG sind Anlagen und Einrichtungen, die von allen Eigentümern gemeinschaftlich genutzt werden, zwingend zum Gemeinschaftseigentum zu zählen. Auch die Heizanlage gehört selbstverständlich dazu. Das Bayerische Oberste Landesgericht betonte in einer Entscheidung, dass auch der einzige Zugang zum Heizungskeller als Gemeinschaftseigentum zu betrachten sei. Dies stehe zumindest dann eindeutig fest, wenn der Heizungskeller nicht noch anderen Zwecken diene. Auch eine Gebrauchsregelung in der Teilungserklärung könne an dieser Beurteilung nichts ändern. (BayObLG, Beschluss vom 30.10.2003, Az.: 2 Z BR 184/03).

### Verwalter muss Hausmeister nicht überwachen

Der WEG-Verwalter genügt seiner Verkehrssicherungspflicht, wenn er diese auf eine zuverlässige Hauswartfirma überträgt. Zu einer gezielten Überwachung des Hauswirts ist der Verwalter nicht verpflichtet, wenn über mehrere Jahre hinweg kein Anlass zu Beanstandungen bestand. Mit dieser Begründung hat das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG, Beschluss vom 8.9.2004, Az.: 2 Z BR 144/04) die Klage eines Mit-eigentümers abgewiesen. Dieser hatte verlangt, dass ihm ein Schaden an seinem Pkw erstattet wird, der auf ein defektes Rolltor zurückging.

Die bayerischen Richter befanden, dass die Verkehrssicherungspflicht an dem Rolltor primär den Wohnungseigentümern selbst obliegt. Diese könnten sie jedoch auf den Verwalter übertragen. Das war im vorliegenden Fall durch den Verwaltervertrag geschehen. Allerdings ist der Verwalter berechtigt, seine Verkehrssicherungspflicht auf Dritte, hier die Hauswartfirma weiterzugeben. Diese hatte jahrelang beanstandungslos gearbeitet. Der Verwalter hatte deshalb keinen Anlass, an der Zuverlässigkeit des Hauswirts zu zweifeln. Da der Hauswartvertrag im Namen der WEG abgeschlossen war, musste sich der Verwalter auch nicht das Verschulden der Hauswartfirma als seines Erfüllungsgehilfen zurechnen lassen (§ 278 BGB).

### Streit um eigenmächtige Terrassenvergrößerung



Immer wieder streiten Wohnungseigentümer um eigenmächtig und ohne Zustimmung vorgenommene Vergrößerungen der vor ihren Erdgeschosswohnungen liegenden Terrassen.

So verlangte auch in einem vom OLG Hamburg entschiedenen Rechtsstreit nach einem Eigentümerwechsel die neue Eigentümerin einer im ersten Stockwerk gelegenen Wohnung, die Beseitigung der auf der Terrasse unter ihrer Wohnung unrechtmäßig verlegten zusätzlichen Platten und den Rückbau der Terrasse auf ihre ursprüngliche Größe. Das Gericht gab diesem Anspruch jedoch nur teilweise statt (HansOLG Hamburg, Beschluss vom

11.1.2006, Az.: 2 Wx 28/04).

Die erste Erweiterung durch eine zusätzliche Plattenreihe war nämlich bereits zehn Jahre vor dem Erwerb der Wohnung durch die neue Eigentümerin vorgenommen worden. Sowohl deren Rechtsvorgänger wie auch die anderen Eigentümer hatten die Erweiterung unbeanstandet hingenommen und keine Beseitigungsansprüche geltend gemacht. Deshalb sei nach jahrelanger Duldung, so die Entscheidung des Gerichts, die Geltendmachung eines Beseitigungsanspruches eine unzulässige Rechtsausübung und dieser Anspruch verwirkt.

Nach Ablauf von zehn Jahren durfte sich jedenfalls der Eigentümer der Terrassenwohnung darauf verlassen, dass eine Beseitigung der Terrassenerweiterung nicht mehr verlangt wird.

Da ein Rechtsnachfolger, also der neue Eigentümer, keine weitergehenden Rechte als sein Voreigentümer geltend machen kann, steht auch ihm kein Beseitigungsanspruch mehr zu. Hinzu kommt, dass sich aus der Sicht eines Erwerbers eine zuvor allseits gebilligte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht als Veränderung darstelle, sondern als ein der planmäßigen Ersterrichtung entsprechender baulicher Zustand.

Der neue Eigentümer sehe nur den tatsächlichen gegenwärtigen Zustand und könne sich deshalb auf die Wiederherstellung eines möglicherweise abweichenden ursprünglichen und ihm nicht bekannten Zustand berufen.

Soweit die neue Eigentümerin allerdings den Rückbau der nach ihrem Erwerb vorgenommenen Verlegung einer weiteren Plattenreihe ver-

langte, gab das Gericht dem Beseitigungsanspruch statt.

Eine nicht nur geringfügige Vergrößerung der Terrasse um sechs Platten in einer Größe von 50 x 50 cm ermögliche eine intensivere Nutzung durch das Aufstellen von mehr Stühlen, Tischen und Liegen und sonstige beim Aufenthalt im Freien benutzte Gegenstände.

Selbst wenn von der erweiterten Nutzungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht werde, liege dennoch ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG vor, der nicht geduldet zu werden braucht.

## Wohnungen im Tausenderpack



Kritische Beobachter sprechen von vagabundierendem Kapital und meinen damit die großen Investitionen vor allem angelsächsischer Anleger auf dem deutschen Immobilienmarkt. Andere sehen genau darin die Vorboten eines Aufschwungs.

Der Wohnungsmarkt liegt hierzulande seit Jahren im Tiefschlaf. Weitere Preisrückgänge sind trotz der geringen Bautätigkeit nicht zu erwarten, und von einem erwarteten Wirtschaftsaufschwung werden auch die Immobilienmärkte profitieren. Dies haben große Finanzinvestoren erkannt und allein in den letzten zwei Jahren annähernd

20 Milliarden Euro in etwa 500.000 deutsche Wohnungen investiert. Die Objekte stammen von klammen öffentlichen Eigentümern und großen Konzernen, die sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren wollen. Im Mai 2005 konnte zum Beispiel die Deutsche Annington einen dicken Fisch an Land ziehen: Rund 150.000 Wohnungen übernahm der

Ableger des Finanzinvestors Terra Firma von der E.ON-Tochter Viterra. Nach Meinung der Investmentbank Morgan Stanley könnten in den nächsten Jahren von den insgesamt etwa zehn Millionen deutschen Wohnungen, die von gewerblichen Anbietern und Einrichtungen verwaltet werden, weitere zwei Millionen zum Verkauf stehen.

## Neuer Markt in Russland

Russland plant erhebliche Vergrößerungen und Sanierungen seiner Wohnraumkapazitäten. Auch Modernisierungen bei der Versorgung mit Wasser und Fernwärme sind geplant. Von besonderer Bedeutung ist dabei für die Russen das Know-how aus Deutschland. Offenbar entstehen bei vielen Bauprojekten

Probleme, wie sie seinerzeit in den neuen Bundesländern zu lösen waren. Bei deutsch-russischen Regierungskonsultationen im sibirischen Tomsk erklärte Bauminister Tiefensee, dass etwa 145 Millionen Wohnungen in Russland sanierungsbedürftig seien. Mit seinem russischen Kollegen Jakowlew habe er

vereinbart, dass demnächst mit deutscher Hilfe Mustersanierungen von Plattenbauten in mehreren Städten stattfinden. Städtepartnerschaften sollen helfen, das Projekt auf eine breitere Basis zu stellen. Damit eröffne sich ein neuer Markt für Planer, Baustoffhersteller und Projektentwickler.

## Volkszählung ist beschlossene Sache

Jetzt ist es amtlich: Deutschland wird sich an der europäischen Volkszählung im Jahr 2010/2011 beteiligen. Dazu

greift man auf vorhandene Daten verschiedener Ämter und Behörden zurück, geht Haus- und Wohnungseigen-

tümer per Fragebogen an – und gleicht die Ergebnisse mit denen aus direkten Zufallsbefragungen ab.

Sie wollen eine Immobilie kaufen?

Bei einem ADIVA-Makler sind Sie immer an der richtigen Adresse!



**SONDERAKTION**  
Zuschlagssatz für Forward-Darlehen entfällt!  
Gültig vom 15.12.2006 - 28.02.2007

Intelligentes Finanzmanagement für jede Generation

**Das bieten wir Ihnen:**

- ✓ Branchen Know-how sowie betriebs- & finanzwirtschaftliche Sachkenntnis
- ✓ überaus attraktive Zinssätze und Produktmerkmale
- ✓ unbürokratische & schnelle Kreditentscheidung
- ✓ Finanzierungslösungen auch in komplexen Fällen

Im Auftrag unserer renommierten Bankpartner suchen wir **(IHRE)**

- Immobilien- / Baufinanzierung
- Gewerbefinanzierung

**oder**

- Bauträgerfinanzierung bundesweit

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige **Immobilien- / Baufinanzierungs-, Gewerbefinanzierungs- oder Bauträgerfinanzierungsanfrage** per eMail unter [info@GenerationInvest.de](mailto:info@GenerationInvest.de), telefonisch unter **06 11 / 172 78 3-0** oder postalisch **GenerationInvest, Wilhelmstraße 60a in 65183 Wiesbaden**