

DER **WOBIS**® IMMOBILIENSPIEGEL

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



Liebe Leserinnen und Leser,

in unserer letzten Ausgabe hatten wir Sie über die Möglichkeiten zum Widerruf von Immobilienkrediten aus den Jahren 2002 bis 2010 und das in diesem Kontext entstehende Einsparungspotential informiert.

Seitdem haben viele Kreditnehmer ihre Chancen auf ein vorzeitiges Vertragsende prüfen lassen und wahrgenommen. Dies geschah insbesondere auch vor dem Hintergrund eines anhaltenden niedrigen Zinsniveaus. Der Gesetzgeber möchte jedoch zum 21. März 2016 mit der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie das bisherige „ewige“ Widerrufsrecht zeitlich beschränken, selbst wenn die Widerrufsbelehrung fehlerhaft gewesen sein sollte. Damit droht vielen Darlehensverträgen eine Verjährung des Widerrufsrechts und den Verbrauchern der Verlust einer einmaligen Chance, die Entschuldung ihrer Immobilie erheblich zu beschleunigen.

Weitere Themen dieser Ausgabe sind u. a. die Auswirkungen der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV und Gewährleistungsansprüche bei Schwarzarbeit.

Eine wie immer interessante Lektüre wünscht Ihnen

Ihr Dr. Mirko Kjulbassanoff

Residenz „Kleeblatt“ - Infotag am 22. April 2016

Selbstbestimmtes Wohnen für Senioren und Menschen mit Behinderungen

Die Bauarbeiten an der Residenz „Kleeblatt“ in der Werbellinstraße Nr. 2 / Hultschiner Damm Nr. 99 gehen seit ihrem Beginn im Mai 2015 nunmehr dem Ende entgegen, wovon Sie sich am **22.4.2016** persönlich vor Ort überzeugen können. Im Rahmen einer Führung können sich Interessierte und zukünftige Mieter von den Wohnungen einen persönlichen Eindruck verschaffen.



Siehe Artikel auf Seite 4

Finanzierung

Ende des „ewigen Widerrufsrechts“ naht

Wer vor Jahren eine Immobilie finanziert hat, der zahlt heute vergleichsweise hohe Zinsen. Manch einer hat zudem ein Forward-Darlehen abgeschlossen, um sich die vermeintlich niedrigen Zinsen zu sichern, über das er sich inzwischen ärgert.

Doch so überraschend sich die Zinssituation verändert hat, so überraschend kam ans Tageslicht, dass die meisten Kreditinstitute ihre Darlehensnehmer im Zeitraum von 2002 bis 2010 nicht ordnungsgemäß über deren Widerrufsrecht belehrt haben. Die nicht unbedingt vorhersehbare Reaktion der Rechtsprechung darauf ist ein Glücksfall für die Darlehensnehmer: Diese Verträge sind noch heute widerrufbar – für sie gilt ein „ewiges Widerrufsrecht“.

Bei einem erfolgreichen Widerruf kann der Darlehensnehmer mit

Weiter auf Seite 2

Angebot des Monats

Wohnen & Leben am See

Zum Verkauf steht in diesem Monat ein traumhaftes massives **Mehrfamilienhaus in Berlin**, direkt am See auf einem parkähnlichen Grundstück in Hanglage mit Gartenpavillon. Eine solide Ausstattung inkl. Kamine, Einbauküchen, Balkone, Keller und Tiefgarage ergänzen dieses exklusive Angebot für Familien, Wassersportliebhaber und Kapitalanleger.

Siehe Anzeige Seite 3

Themen

- **Ende des „ewigen Widerrufsrechts“ naht** (S. 1)
Immobilienkreditverträge erfolgreich widerrufen
- **Gewährleistung bei Schwarzarbeit** ? (S. 2)
- **Immobilienuche** (S. 2)
- **EnEV-Pflichten** (S. 3)
Eigentümergepflichten für Neubau und Gebäudebestand ab 2016
- **Immobilienangebote** (S. 3)
- **Anzeigepflichten bei Wohngebäudeversicherungen** (S. 4)

dem „Widerrufjoker“ vier Vorteile erzielen:

- zinsgünstige Neufinanzierung (Umschuldung) bei seinem oder einem neuen Kreditinstitut ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen,
- Rückforderung einer bereits gezahlten Vorfälligkeitsentschädigung,
- Ablehnung des Forward-Darlehens ohne Zahlung einer Nichtabnahmeentschädigung,
- Immobilienverkauf ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Voraussetzung für einen erfolgreichen Widerruf sind inhaltliche oder gestalterische Fehler der Kreditinstitute beim Abfassen der Widerrufsbelehrung. Die Chancen für den Darlehensnehmer sind dabei außerordentlich gut, da nach unserer Erfahrung ca. 90 % aller Belehrungen falsch und damit die Verträge widerrufbar sind.

Der Gesetzgeber plant eine Verschärfung des Widerrufsrechts zum 21.3.2016. Dann soll auch bei Altfällen drei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes das „ewige Widerrufsrecht“ bei Falschbelehrung erlöschen. Darlehensnehmer haben also jetzt nur noch wenige Monate Zeit, um ggf. ihren Vertrag zu widerrufen und die möglichen Vorteile wahrzunehmen.

Fazit

Noch können laufende und selbst bereits beendete Verträge wegen einer falschen Widerrufsbelehrung widerrufen werden. Das Einsparpotential ist enorm und das Risiko bei einer fachanwaltlichen Begleitung gleich null. Meist lässt sich eine schnelle außergerichtliche Einigung erzielen, die in einem vorteilhaften Vergleich mündet.



Rechtsanwalt
Dr. Timo Gansel

Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht und Mediator

Recht

Gewährleistungsansprüche bei Schwarzarbeit ?

Obwohl Schwarzarbeit allgemein bekannt ist, ist es doch nach wie vor ein weit verbreitetes Phänomen, Handwerksarbeiten an Haus und Hof sozusagen „unter der Hand“ ausführen zu lassen. Dabei ist nicht von der üblichen Nachbarschaftshilfe die Rede, sondern von kleineren Werkleistungen, wie Elektroarbeiten, Maurerarbeiten oder auch Dachdeckerarbeiten und Zimmererarbeiten.

Die Ersparnis auf den ersten Blick kann sich im Nachhinein als teurer Bumerang erweisen. Neben dem Umstand, dass Schwarzarbeit sogar zu einer strafrechtlichen Verfolgung der Beteiligten führen kann, hat der Bundesgerichtshof auch entschieden, dass in solch einem Fall keine Mängelgewährleistungsansprüche bestehen. Oft wird es nämlich deshalb zu einer Arbeit ohne Kostenrechnung kommen, weil der Auftraggeber einen billigeren Preis erzielen möchte und der Auftragnehmer diesen billigeren Preis nur bieten kann, weil er die Erlöse nicht versteuern muss. In dieser Situation haben also beide etwas davon und aus diesem Grund sagt der BGH, dass dann der Besteller auf seinen Mängeln sitzen bleiben soll. Nicht nur aus Gründen der Steuerehrlichkeit ist daher dringend zu raten, Werkleistungen an Haus und Hof und auch überhaupt Werkleistungen nur zu beauftragen, wenn ein entsprechender Vertrag geschlossen wird und das Unternehmen eine ordentliche Rechnung stellt. Dabei ist darauf zu achten, dass diese Rechnung neben der vollständigen Firmierung der Firma eine fortlaufende Rechnungsnummer und einen gesonderten Umsatzsteuerausweis enthält. Darüber hinaus sollte die Rechnung den Formvorschriften für die steuerliche Anerkennung des Rechnungsbetrages als „haushaltsnahe“ Dienstleistung entsprechen.

Armin Schürer, Rechtsanwalt

Immobilienuche

Baugrundstück mit 600 - 1.200 m² in Mahlsdorf für privaten Bauherren (Barzahler) gesucht.

Baugrundstück mit mind. 1.200 m² in Mahlsdorf, Kaulsdorf oder Biesdorf in zentraler Lage für Neubau (Seniorenresidenz) von Bauträger gesucht.

Musiker sucht großzügige Eigentumswohnung (3 Zimmer) ab 70 m² Wohnfläche bis 350.000 €. In Wassernähe.

Garagen in Karlshorst bis 500 m² Nfl. gesucht.



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

EnEV - Pflichten für Eigentümer ab 2016

Seit dem 1. Januar 2016 gelten neue Standards in Bezug auf die Heizung und Dämmung von Wohngebäuden. Möglich macht's die schon im Jahr 2014 beschlossene Energieeinspar-Verordnung, kurz auch EnEV genannt. Im Rahmen dieser Verordnung ist eine Verschärfung ab dem Jahr 2016 automatisch eingebaut, um den ehrgeizigen Klimazielen der Bundesregierung Rechnung zu tragen. Wer im neuen Jahr 2016 einen Neubau errichtet, muss es somit besser dämmen oder durch andere Maßnahmen den Energiebedarf senken, da für Neubauten deutlich strengere Energiestandards gelten. Konkret muss bei Neubauten der Primärenergiebedarf 25 Prozent niedriger sein, als es bis 2015 noch zulässig war. Was man durch die Dämmung allein nicht hinkommt, kann man allerdings durch den Einsatz einer sehr modernen Heizungsanlage kompensieren. Trotzdem ist diese Verschärfung für Häuslebauer vor allem eines: **teuer!** Aber auch Eigentümer von Bestandsgebäuden haben nach der EnEV von 2014 einige Pflichten,

denen sie nachkommen müssen. In Bezug auf die Heizungstechnik sind dabei folgende Maßnahmen einzuhalten:

1. *Gas- und Öl-Heizkessel*, die älter als 30 Jahre sind oder auch werden, dürfen nicht mehr betrieben werden!

Ausnahmen davon sind:

- Niedertemperatur oder Brennwertkessel, < 4 oder > 400 kW,
- Anlagen zur ausschließlichen Warmwasserbereitung oder
- Geräte/Herde zur Beheizung eines Raumes

2. *Versorgungsleitungen* für Heizung und Warmwasser müssen in unbeheizten Räumen gedämmt sein bzw. werden.

Von dieser Forderung sind Eigentümer befreit, die schon vor dem 1.2.2002 selbst in einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus wohnten.

Beim Eigentümerwechsel danach entfällt die Befreiung und die Maßnahmen müssen dann innerhalb von 2 Jahren umgesetzt werden!

Seit 2014 sind somit nachstehende Rahmenbedingungen und Ausrüstungsstandards beim Heizungseinbau zu beachten:

- Heizkessel mit Niedertemperatur oder Brennwerttechnik müssen über das europäische CE-Kennzeichen verfügen,
- eine Regelung zum selbständigen Ein- und Ausschalten und zur automatischen Verringerung der

Wärmezufuhr (z.B. Außenfühler, Raumthermostat) besitzen und

- in Heizungsanlagen über 25 kW ist die Verwendung von Effizienz-pumpen Pflicht.

All diese Maßnahmen werden durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Abnahme oder der Feuerstätten-schau geprüft.

Um kostspielige Fehler in der Planung, der Finanzierung und der Fördermittelbeschaffung Ihrer Maßnahmen zu vermeiden, konsultieren Sie bitte rechtzeitig einen unabhängigen Gebäudeenergieberater bzw. einen Finanzierungsspezialisten Ihres Vertrauens.



Ronny Gedamke

Schornsteinfegermeister & Gebäudeenergieberater; Experte der DENA und der KfW

Immobilienangebote

Erholung pur - FeWo an der Ostsee (Zingst / Darß) in Strandnähe, 73 m² Wfl., Balkon, EBK, Kfz-Stellpl., Bj. 2000, EV 32,96 kWh/(m²*a), Gas, KP 228.000 T€ zzgl. Käuferprovision

Generationswohnen - EFH mit Einliegerwohnung in Mahlsdorf-Süd, Grd. 582 m², massiv, Bj. 2000, Wfl. 159 m², EV 117,7 kWh/(m²*a), Gas, KP 445.000 € zzgl. Käuferprovision

Neue Stadtvilla vor den Toren Berlins (TF), EFH, Bj. 2015, massiv, Wfl. 121 m², Grd. 454 m², EB 22,1 kWh/(m²*a), WP, Seenähe, FuBo-Hz, elekt. Roll., **sofort bezugsfertig**, KP 291.500 € zzgl. Käuferprovision

Appartement im Grünen - ETW in Hoppegarten, 3-Zimmer, Bj. 1997, Wfl. 86 m², FuBo-Hz, Balkon, Kfz-Stellpl., EV 80,0 kWh/(m²*a), Gas, KP 145.500 € zzgl. Käuferprovision

Appartement für Creative - ETW im Szenekiez Friedrichshain, 3-Zimmer, Wfl. 103 m², Bj. 1918, EB 210,9 kWh/(m²*a), Gas, KP 280.000 € zzgl. Käuferprovision

Studentenwohnung in der City - ETW (Maisonette) in Weißensee, 2-Zimmer, Bj. 1995, Wfl. 56,5 m², Balkon, zzgl. TG-Stellpl., EV 118 kWh/(m²*a), Gas, KP 172.000 € zzgl. Käuferprovision

Wochenendhaus in Spreenähe südl. von Berlin, Wfl./Nfl. 56 m², Grd. 498 m², KP 33.500 € zzgl. Käuferprovision

Mehrfamilienhaus Ostseebad Zinnowitz, 224 m² Wfl., Grd. 565 m², Bj. 1922, EV 95,4 kWh/(m²*a), Gas, VA, KP 189.000 T€ zzgl. Käuferprovision

EV-Energieverbrauch, EB-Energiebedarf

Weitere Angebote unter **WWW.WOBIS.DE**

Massives Mehrfamilienhaus



*für Wassersportliebhaber
und Naturfreunde*

Grundstück 1.391 m²

Wohnfläche ca. 241 m²

Tiefgarage - 3 Apartments

Keller - Kamine - Einbauküchen

parkähnlicher Garten direkt am See!

Käuferprovision

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 2 soll für Senioren und Menschen mit Behinderungen aus der Region ein sicheres und neues Zuhause werden. 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.

Über den Verein „Kleeblatt“ erhalten alle Bewohner des Hauses die Möglichkeit, betreuungs- und hausnahe 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.

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.

Bei Interesse zur Teilnahme am

„Tag der offenen Tür“ am **22.4.2016** in der Zeit von 12 bis 16 Uhr wenden Sie sich bitte telefonisch unter **(030) 567 75 68 an Frau Regina Deter**. Weitere Informationen finden Sie unter **www.residenz-kleeblatt.de**.

Versicherung

Anzeigepflichten bei Wohngebäudeversicherungen -Teil I -

Welche Informationen benötigt der Versicherer vor Vertragsabschluss und welche Auswirkungen haben unwahre oder unvollständige Angaben?

Sie haben dem Versicherer zum Zeitpunkt der Antragstellung alle Ihnen bekannten gefahrerheblichen Umstände anzuzeigen! Demnach müssen alle Angaben, nach denen Sie der Versicherer fragt (z. B. Baujahr, Bauart, Wohnfläche, Versicherungssumme, Nebengebäude, Vorschäden usw.) vollständig und wahrheitsgemäß sein, da diese auf die Entscheidung des Versicherers, den Antrag überhaupt anzunehmen, erheblichen Einfluss haben. Machen Sie unwahre oder unvollständige Angaben, riskieren Sie Ihren Versicherungsschutz, denn der Versicherer könnte beispielsweise vom Vertrag zurücktreten, den Vertrag kündigen, den Beitrag rückwirkend erhöhen oder aber den Vertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten. Prüfen Sie deshalb unverzüglich, ob Ihre damaligen Angaben zum Zeitpunkt der Antragstellung wahrheitsgemäß und vollständig waren!

Was ist nun bei einer Gefahrerhöhung während der Vertragslaufzeit zu beachten und welche Änderungen der Gefahrumstände sind dem Versicherer anzuzeigen?

Eine Gefahrerhöhung liegt vor, wenn nach dem Zeitpunkt Ihrer

Antragstellung die tatsächlich vorhandenen Umstände so verändert werden, dass der Eintritt des Schadenfalles oder eine Vergrößerung des Schadens oder eine ungerichtfertigte Inanspruchnahme des Versicherers wahrscheinlicher wird. Ohne Zustimmung des Versicherers dürfen Sie keine Gefahrerhöhung vornehmen oder vornehmen lassen. Erkennen Sie nachträglich, dass eine von Ihnen ohne Zustimmung des Versicherers vorgenommene oder gestattete Veränderung die Gefahr erhöht, haben Sie dies dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen! Gleiches gilt, wenn eine Gefahrerhöhung unabhängig von Ihrem Willen eintritt. Versäumen Sie Ihre Anzeigepflicht, kann der Versicherer den Vertrag kündigen, den Vertrag rückwirkend zum Eintritt der Gefahrerhöhung anpassen oder bei Eintritt eines Schadenfalles leistungsfrei sein.

Stief Röllig, Versicherungsmakler

WOBIS[®] 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

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

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

Impressum

Herausgeber:

WOBIS Projektentwicklungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Hultschiner Damm 26
12623 Berlin

Alle Angaben ohne Gewähr.
Redaktion: Juri Kjulbassanoff