

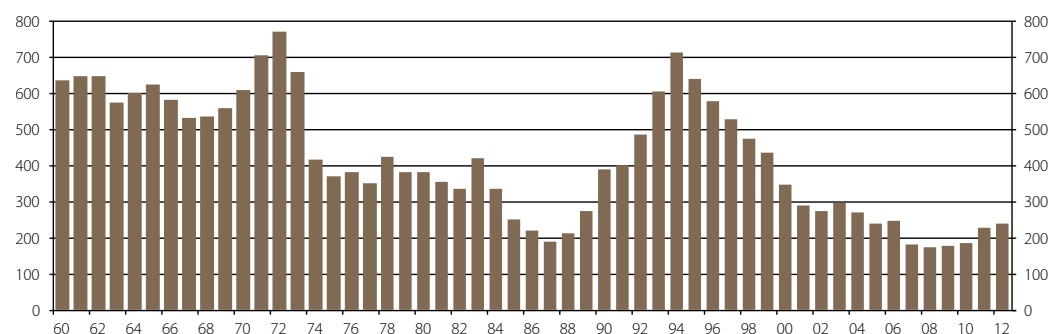
Minister Ramsauer will Wohnungsbau-Anreize

Aber die Wohnungsbaugenehmigungen steigen doch schon – Wenn gute Renditen locken wird auch gebaut – Nur dauert Bauen halt lange.

Normalerweise ist es in der Wirtschaft so, dass dort, wo gute Gewinne winken, auch gut und zunehmend investiert wird. Logisch. Da fragt sich, ob dieser Mechanismus in Bezug auf Wohnimmobilien nicht funktioniert? Oder warum gibt es bei Mieten und zum Beispiel Eigentumswohnungen diese Ausreißer vor allem in den beliebten Ballungsgebieten. Bilden sich dort Blasen, also Zustände, die aus dem Ruder laufen können? Gut, oft fehlt es an Grund und Boden, oft aber auch an zügigen Baugenehmigungen. Denn die Baubranche selbst zieht inzwischen Häuser in einem Tempo hoch, dass man nach dem Urlaub seine eigene Umgebung nicht mehr erkennt. Möglich ja auch, dass die Abschaffung der degressiven Abschreibung 2006 ein Fehler war, der, so Bauminister Peter Ramsauer, korrigiert werden könnte. Auch die Wiedereinführung einer gegenüber

Wohnungsbaugenehmigungen

in Tausend, vor 1992 Westdeutschland



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

früher allerdings abgespeckten, dafür aber gezielt zugeschnittenen Eigenheimzulage und auch eine Nachjustierung des Wohnriester sind in der Überlegung. Also, nachgedacht zwecks noch stärkerer Ankurbelung der Wohnungsbautätigkeit – angeblich fehlen immer noch 50000 neu gebaute Wohnungen jedes Jahr – wird an allen Fronten. Aber es ist und bleibt halt so, dass das Produkt Wohnung nicht so

schnell von heute auf morgen vermehrt werden kann wie sich die Nachfrage – konzentriert in Ballungsgebieten – verändert, also deutlich steigt. Nur gut, dass Ramsauer Mietpreisbremsen bei neu gebauten Wohnungen eine deutliche Absage erteilt; das wäre ein „Dolchstoß“ für den Neubau. Denn bisher steigen die Baugenehmigungen durchaus deutlich (vergl. Grafik), was nicht gefährdet werden sollte. Und

seien wir ehrlich, bei den Nahe-Null-Zinsen tut es sich relativ leicht, zu bauen; nur fragt sich, wie lange dieses Nahe-Null-Zinsniveau noch anhält? Auf der anderen Seite gibt es auch Stimmen, die meinen, dass diejenigen, die unbedingt nach München oder Berlin-Mitte wollen, dann eben löhnen müssen. Schließlich dürften sie auch 30 bis 50 Prozent mehr verdienen als in Leipzig oder Zwickau.

Die Prüf- und Hinweispflicht des Werkunternehmers

Oftmals werden die Arbeiten an einer Baustelle von mehreren Handwerkern ausgeführt. Den Estrich beispielsweise wird in vielen Fällen ein Fachunternehmen verlegen, die sich anschließende Fußbodenbeschichtung dann ein weiteres Unternehmen erledigen. Wichtig ist, dass nachfolgende Unternehmen Gewerke Dritter, auf denen sie aufbauen, nicht ungeprüft übernehmen dürfen. Vielmehr besteht eine Prüfpflicht dahingehend, ob die Voraussetzungen an Ort und Stelle dazu ge-

eignet sind, die eigenen Arbeiten mangelfrei auszuführen. Das OLG Stuttgart hat hierzu in einer Entscheidung (Az.: 10 U 47/12) Grundsätzliches angemerkt. Die Entscheidung wurde unlängst vom Bundesgerichtshof bestätigt, vgl. Az.: VII ZR 234/12. Fraglich ist in solchen Fällen immer, wie weitgehend die Prüf- und Hinweispflicht des Handwerkers ist. Die Richter bekräftigten erneut die verbreitete Auffassung, dass durch Handwerker alle Umstände zu berücksichtigen sind, die bei einer

sorgfältigen Prüfung erkennbar sind. Der Handwerker muss also die vorhergehenden Gewerke sorgfältig prüfen. Hierfür ist er beweispflichtig.

Falk Ostmann
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Dingeldein • Rechtsanwälte
 Bickenbach, Darmstadt,
 Gernsheim
www.baurecht-darmstadt.de
www.dingeldein.de



BAURECHT

Im Baurecht können zivilrechtliche und/oder verwaltungsrechtliche Problemstellungen auftreten. Für beide Fachrichtungen haben wir für Sie den richtigen Ansprechpartner.

RA Falk Ostmann
 Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
 Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

RA Peer Frank
 Verwaltungsrecht · Öffentliches Baurecht

Dingeldein • Rechtsanwälte
 64404 Bickenbach, Bachgasse 1
 Tel.: 0 62 57 / 8 69 50
 64579 Gernsheim, Wallstraße 7
 Tel.: 0 62 58 / 8 33 80
www.dingeldein.de