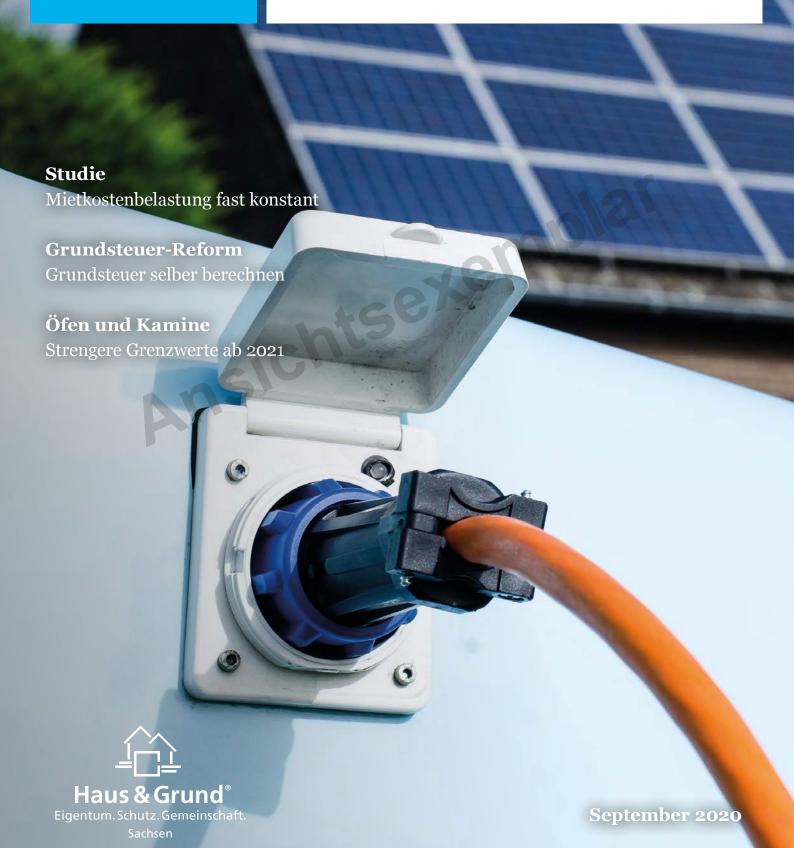
Magazin des privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums Sachsen

Haus & Grund















INHALT

Politik & Wirtschaft

- o2 Das Märchen vom #Mietenwahnsinn
- 04 Dank für umsichtiges Verhalten in der Corona-Krise
- 04 Baugenehmigungen: Zahl steigt besonders stark bei Mehrfamilienhäusern

Recht & Steuern

- o5 Grundsteuer künftig selbst berechnen
- **o6** Umfangreiche Baumaßnahmen können in die Steuerfalle führen
- o8 Kind hat Pflichtteilergänzungsanspruch
- 709 Tod eines Mieters: Kann die Räumung trotzdem durchgeführt werden?

Aus der Region

10 Nachrichten und Berichte

Vermieten & Verwalten

- 18 WEG: Recht auf eine Hausordnung
- 26 WEG: Wohnungseigentümer müssen Schallschutz einhalten
- 27 Hoher Wasserverbrauch: Mieter muss nicht zahlen, wenn ein Mietmangel wahrscheinlich ist

Thema des Monats

20 Energieversorgung: Elektromobilität, Blockheizkraftwerk, Regenwassernutzung

Bauen & Renovieren

28 Studie: Häufige Baufehler

Technik & Energie

30 Ab 2021 weniger Emissionen aus Öfen und Kaminen

Finanzen & Versicherung

32 Baukosten: Preise legen weiter zu

EDITORIAL



Selbsterfüllende Prophezeiungen

Wohnen sei die soziale Frage unserer Zeit. Das sagen der Deutsche Mieterbund und der Deutsche Gewerkschaftsbund sowie inzwischen auch viele Parteien. Denn Wohnraum sei auch für normale Menschen nicht mehr bezahlbar.

Die Folge dieser Behauptung ist, dass auch bürgerliche Parteien auf Lösungen wie Mietpreisbremse, Baugebote und Umwandlungsverbote setzen, die Wohnen angeblich bezahlbar machen und damit die soziale Frage lösen. Unter Volkswirten fast unstreitig ist, dass genau solche Gesetze den Mietwohnungsmarkt erst kaputtmachen. Besonders eindrucksvoll wird das in diesen Tagen in Berlin deutlich, wo mit dem Mietendeckel die schärfste aller Maßnahmen ergriffen wurde.

Damit sind die vermeintlichen Lösungen die wahre Ursache des Problems, das dadurch erst geschaffen wird. Das beweist die neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. Nur bei wenigen Haushalten ist in den vergangenen Jahren tatsächlich ein Anstieg der Mietwohnkostenbelastung zu verzeichnen, während gleichzeitig die Zufriedenheit mit der Wohnsituation gestiegen ist. Das Institut kommt zu dem Schluss: Wohnen ist nicht die soziale Frage unserer Zeit.

Als selbsterfüllende Prophezeiungen gelten anfänglich falsche Beschreibungen einer Situation, die ein neues Verhalten verursachen. Die Folge: Die ursprünglich falsche Auffassung wird wahr. Genau das geschieht jetzt in der Wohnungspolitik. Es ist Zeit für eine Rückkehr zu Fakten und zur Realität!

Kai H. Warnecke, Präsident

Deutschland diskutiert ungebrochen über die angeblich immer und überall steigenden Mieten. In der politischen Arena werden die Kosten des Wohnens als "soziale Frage" unserer Zeit diskutiert, in den sozialen Medien gleich unter dem Stichwort "#Mietenwahnsinn". Eine Analyse des Wohnungsmarktes durch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) gibt für viele Mieter jedoch Entwarnung.

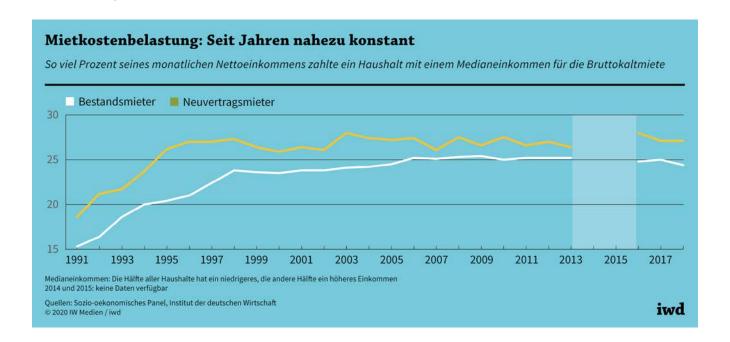
MIETKOSTENBELASTUNG NAHEZU KONSTANT

Das Märchen vom #Mietenwahnsinn

Die Mietkostenbelastung der Haushalte in Deutschland ist seit Jahren nahezu konstant. Die Studie "Wohnen die neue soziale Frage?" findet heraus, dass die starke Arbeitsmarktentwicklung in Kombination mit einer Reduktion der Wohnflächen die Wohnkostenbelastung bei vielen Haushalten konstant gehalten hat. Nur bei wenigen Haushalten gibt es tatsächlich einen merklichen Anstieg der Belastung, jedoch bei gleichzeitig gestiegener Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Die Studienergebnisse legen nahe, dass Wohnen längst nicht die soziale Frage unserer Zeit ist, jedoch Geringverdiener-Haushalte gezielte Unterstützung brauchen.

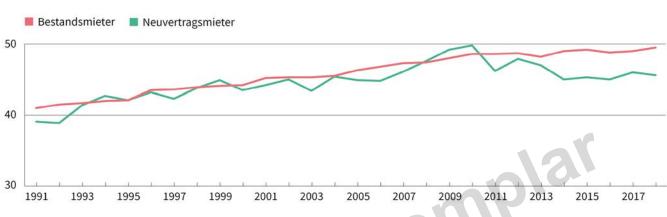
Neuvermietungen werden teurer

Bei Neuvermietungen gerade in den Großstädten ist der Quadratmeterpreis deutlich gestiegen: In den sieben größten Städten legte er seit 2010 jährlich real um 4,3 Prozent zu, stellt das IW fest. Doch auf der anderen Seite sind auch die Einkommen der Mieterhaushalte seit 2010 im bundesweiten Durchschnitt real um knapp sieben Prozent gestiegen. Die Wohnkostenbelastung, also die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen, betrug 2018 im Mittel 24,9 Prozent – gegenüber 25,7 Prozent im Jahr 2008. Und auch hier gilt es zu differenzieren: Die



Neue Mietverträge: Wohnfläche pro Kopf sinkt

in Quadratmetern je Haushaltsmitglied



Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft © 2020 IW Medien / iwd

iwd

Wohnkostenbelastung für Neuvertragsmieter lag in den vergangenen drei Jahrzehnten stets über der von Bestandsmietern. Am größten war die Differenz mit vier Prozentpunkten in den Neunziger-Jahren, am niedrigsten zwischen 2005 und 2009 mit zwei Prozentpunkten. Im aktuellen Zeitraum von 2016 bis 2018 liegt der Unterschied bei knapp drei Prozentpunkten.

Höhere Neuvertragsmieten treffen weniger Haushalte

Dass steigende Mieten nicht alle Haushalte gleichermaßen treffen, wird gerne übersehen. Das IW verweist darauf, dass bei Preissteigerungen von Bestandsmieten vom Gesetzgeber enge Grenzen gesetzt sind. Viele Vermieter erhöhen die Miete bei langjährigen Mietern nicht oder nur moderat, was auch die Mitgliederbefragungen von Haus & Grund immer wieder bestätigten. Also treffen höhere Wohnkosten vornehmlich Neumieter – und deren

Zahl hält sich in Grenzen: Nur rund 14 Prozent der Mieterhaushalte sind 2017 oder 2018 in eine neue Wohnung gewechselt, so das IW Köln.

Haushalte reduzieren Wohnfläche

Ein eher neuer Trend ist, dass die Wohnfläche pro Kopf bei neuen Mietverträgen sinkt. Bis etwa 2010 hatten laut IW sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieter im Schnitt eine immer größere Pro-Kopf-Wohnfläche in Anspruch genommen. 2018 lebten Bestandsmieter auf durchschnittlich 49,5 Quadratmetern pro Kopf. Neuvertragsmieter zeigen sich derweil mit 45,6 Quadratmetern zufrieden.

Wohngeld kann treffsicher Bedürftige unterstützen

Die neue IW-Studie zeigt aber auch, wie die Politik mit zielgerichteten Maßnahmen problematische Entwicklungen vor allem bei Geringverdienern verbessern könnte. Denn in den niedrigen Einkommensgruppen mussten Haushalte 2018 bis zu 40 Prozent ihrer Einkünfte für die Miete aufwenden. Laut IW Köln ist das Wohngeld ein sehr gutes sozialpolitisches Instrument, weil es treffsicher jene unterstützt, die sich eine Wohnung sonst nicht leisten könnten.

Matthias zu Eicken Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik



AUSTAUSCHRUNDE

Dank für umsichtiges Verhalten in der Corona-Krise

Im Rahmen der Austauschrunde des Wohnwirtschaftlichen Rats mit Bundesminister Horst Seehofer am 8. Juli 2020 diskutierten die Mitglieder aktuelle wohnungspolitische Themen, wie die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Mieter, Vermieter und den Bausektor sowie die anstehende Baurechtsnovelle.

Auch Haus & Grund Deutschland war vertreten und sprach sich dafür aus, dass auch bei einem Anhalten der Covid-19-Pandemie kein erneutes Kündigungsmoratorium erlassen werde. Dies sei aufgrund der funktionierenden Sozialsysteme und des guten Miteinanders zwischen Vermietern und Mietern in der Krise nicht erforderlich und lade lediglich große Handelsbetriebe zum Missbrauch ein. In diesem Zusammenhang dankte Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Haus & Grund und seinen Vertretern in ganz Deutschland für das umsichtige Verhalten während der Pandemie.

Haus & Grund Deutschland setzte sich zudem für Nachbesserungen bei der Novelle des Baugesetzbuches ein. Insbesondere beim Umwandlungsverbot und dem Vorkaufsrecht müssten die Belange der privaten Eigentümer stärker berücksichtigt werden.

BAUGENEHMIGUNGEN

Zahl steigt besonders stark bei Mehrfamilienhäusern

Im Mai 2020 ist in Deutschland der Bau von insgesamt 32.000 Wohnungen genehmigt worden. Das waren 3,9 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Mai 2019, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt.

In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im Mai 2020 rund 28.100 Wohnungen genehmigt. Dies waren 7,3 Prozent oder 1.900 Wohnungen mehr als im Vorjahresmonat. Besonders deutlich stieg die Zahl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 8,7 Prozent). Auch die Zahl der Genehmigungen von Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+ 3,4 Prozent) nahm zu. Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern (- 7,3 Prozent) hingegen sank.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da sie geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden, der sogenannte Bauüberhang, seit einigen Jahren zu.

> Anna Katharina Fricke Referentin Presse und Kommunikation



GRUNDSTEUER-REFORM

Grundsteuer künftig selbst berechnen

Spätestens ab 2025 wird die Grundsteuer in ganz Deutschland neu berechnet.

Mit Hilfe des Grundsteuerrechners auf der Homepage von Haus & Grund Deutschland können Eigentümer einen ersten Eindruck davon erhalten, was künftig an Grundsteuerbelastung auf sie zukommt.



Bis 2025 muss sich jedes Bundesland für eine neue Berechnungsmethode entschieden haben. So hat es das Bundesverfassungsgericht im Frühjahr 2018 festgelegt. Ab 2021 werden die ersten Bundesländer je nach gewählter Methode mit der Erhebung von Daten beginnen. Entsprechende Aufforderungen zur Abgabe von Steuererklärungen werden ab diesem Zeitpunkt nach und nach an die Eigentümer verschickt.

Länder können Berechnungsmethoden wählen

Viele Ideen und Entwürfe kursieren um die Frage, ob und inwieweit aktuelle Marktwerte bei der Neuberechnung der Grundsteuer eine Rolle spielen sollen. Als bereits verabschiedetes Gesetz liegt derzeit nur das an aktuellen Mieten und Bodenrichtwerten orientierte sogenannte Bundesmodell aus dem Bundesfinanzministerium vor. Hiefür können sich die Bundesländer entscheiden, sie können aber auch eigene Methoden wählen.

Was ist das Bundesmodell?

Das Bundesmodell, auch Scholz-Modell genannt, bietet für Wohnimmobi-

lien im Grunde eine leicht vereinfachte und stark pauschalisierte Variante des bisherigen Berechnungsverfahrens an. Es bevorzugt aber durch einen Rabatt bei der Steuermesszahl vor allem genossenschaftliche und gemeindliche Wohnungsanbieter. Haus & Grund Deutschland setzt sich für ein einfaches, nachvollziehbares und wertunabhängiges Grundsteuermodell ein, das sich nur an der Wohn- und Grundstücksfläche orientiert. Nur dies begrenzt die Unterschiede in der künftigen Steuerlastverteilung innerhalb einer Gemeinde auf ein erträgliches Maß.

Grundsteuerrechner gibt ersten Einblick

Mithilfe unseres Grundsteuerrechners können Eigentümer auf unserer Homepage einen ersten Eindruck davon erhalten, was künftig an Grundsteuerbelastung auf sie zukommt, wenn sich ihr Bundesland für das Bundesmodell aus dem Hause Scholz entscheidet.

Planungsstand der Bundesländer

Nach derzeitigem Stand wollen die Bundesländer Berlin, Bremen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen das Bundesmodell übernehmen. Sachsen will es mit einer geänderten Steuermesszahl umsetzen. Bayern will ein rein flächenbezogenes und wertunabhängiges Modell einführen. Hamburg, Hessen und Niedersachsen prüfen Modelle auf wertunabhängiger, flächenbezogener Grundlage mit einem "Lagezuschlag", der sich am Bodenrichtwert orientiert. In Baden-Württemberg wurde zuletzt sehr kontrovers über die Einführung einer "Bodenwertsteuer" diskutiert, die das Grundstück nach aktuellem Bodenrichtwert besteuert.

Unseren Grundsteuerrechner können Sie ab dem 3. September 2020 unter www.hausundgrund.de/ grundsteuerrechner abrufen.

> Sibylle Barent Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Umfangreiche Baumaßnahmen können in die Steuerfalle führen

Für die Abgrenzung zwischen steuerfreier privater Vermögensverwaltung und steuerpflichtigen Einkünften aus Gewerbebetrieb gilt nach langjähriger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs im Immobilienbereich die sogenannte Drei-Objekte-Grenze. Demnach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Anschaffung oder Bebauung und Verkauf – in der Regel fünf Jahre – mehr als drei Objekte veräußert werden.

Aber auch umfassende Baumaßnahmen können zu einer Einordnung in den Bereich der Gewerblichkeit führen: Nimmt ein Eigentümer umfangreiche Bau- und Erweiterungsmaßnahmen an einer langjährig privat vermieteten Immobilie vor, kann das bei einer bevorstehenden Veräußerung dazu führen, dass die Immobilie dem gewerblichen Betriebsvermögen zuzuordnen ist. Dies hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 15. Januar 2020 (veröffentlicht am 16. Juli 2020, X R 18, 19/18) entschieden. Das Finanzamt besteuert dann unter Umständen den entstandenen Gewinn wegen gewerblichen Grundstückshandels.

Erweiterungsbau in Kommanditgesellschaft eingebracht

Der Fall: Eine Immobilie wurde seit den Achtziger-Jahren an eine Betreiber-GmbH vermietet, die dort ein Senioren- und Pflegeheim unterhielt. Der Eigentümer erzielte aus der Vermietung an die GmbH Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ein 1999 beantragter Erweiterungsbau wurde 2004 fertiggestellt. In eine bereits vorher gegründete Kommanditgesellschaft (KG) brachte der Eigentümer 2005 die Immobilie gegen Übertragung von Gesellschaftsrechten und Übernahme der mit dem Grundstück zusammenhängenden Verbindlichkeiten ein. Vermieter war von nun an die Kommanditgesellschaft, Mieter weiterhin die GmbH.

Finanzamt sieht gewerblichen Hintergrund

Das Finanzamt war der Ansicht, der Eigentümer habe die Immobilie nicht aus seinem Privat-, sondern aus einem Betriebsvermögen eingebracht. Deshalb besteuerte es den hieraus entstandenen Gewinn. Der Eigentümer habe, so das Finanzamt, einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben, zu dem auch das in die KG eingebrachte Grundstück gehört habe. Das Finanzgericht sah dies ebenfalls so.

BFH verweist auf langjährige private Vermietung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hob die Entscheidung zwar auf und verwies



die Sache an die Vorinstanz zurück. Er bemängelte, dass noch nicht ausreichend festgestellt sei, ob das eingebrachte Grundstück in Anbetracht dessen langjähriger Nutzung im Rahmen privater Vermögensverwaltung überhaupt taugliches Objekt eines gewerblichen Grundstückshandels gewesen



sein konnte. Aber: Für privat vermietete Immobilien kann der gewerbliche Grundstückshandel durchaus gegeben sein, wenn der Steuerpflichtige im Hinblick auf die Veräußerung so umfassende Baumaßnahmen durchführt, dass dadurch das bestehende Gebäude nicht nur erweitert oder über seinen bishe-

rigen Zustand hinausgehend wesentlich verbessert wird, sondern ein neues Wirtschaftsgut "Gebäude" entsteht.

Entscheidung steht noch aus

Das Finanzgericht muss nun ermitteln, ob die Baumaßnahmen zu einem neuen selbständigen Gebäude (Erweiterungsbau) oder sogar zur Entstehung eines einheitlichen neuen Gebäudes geführt haben. Ist dies nicht der Fall, bleibt es bei einer Einbringung der Immobilie aus dem Privatvermögen.

> Sibylle Barent Leiterin Steuer- und Finanzpolitik



Wenn zwei Personen eine Immobilie als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erwerben, kann eine Vereinbarung, dass der überlebende Gesellschafter die Anteile des Erblassers erhält, eine Schenkung sein, wenn gleichzeitig ein Abfindungsanspruch der Abkömmlinge des Erblassers ausgeschlossen wurde. Den Pflichtteilsberechtigten steht dann ein Pflichteilergänzungsanspruch zu. Ob die Vereinbarung über den Abfindungsausschluss als Schenkung zu werten ist, müssen die Gerichte im Einzelfall prüfen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 3. Juni 2020, IV ZR 16/19 entschieden.

Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH wurden solche Fälle nicht als Schenkung gewertet. Selbst wenn sämtliche Abfindungsansprüche der Erben ausgeschlossen sind, ging die bisherige Rechtsprechung davon aus, dass mit der Vereinbarung keine letztwillige Zuwendung verfolgt, sondern in erster Linie der Erhalt der Gesellschaft nach dem Tod eines Gesellschafters bezweckt wird. Dies führte dazu, ABFINDUNGSAUSSCHLUSS IN GESELLSCHAFTSVERTRÄGEN

Kind hat Pflichtteilergänzungsanspruch

dass das Gesellschaftervermögen an einem enterbten Pflichtteilsberechtigten regelmäßig vorbeiging. Denn diesem stand mangels Schenkung grundsätzlich kein Pflichtteilsergänzungsanspruch zu.

Der Fall

Der Sohn aus erster Ehe klagte gegen die zweite Ehefrau seines verstorbenen Vaters auf Wertermittlung zweier Eigentumswohnungen. Die Eheleute hatten als GbR zunächst eine Eigentumswohnung erworben, die sie an ihren gemeinsamen Sohn vermieteten. Später erwarben sie eine weitere Wohnung, wieder als GbR, die sie selbst bezogen. Der Kaufvertrag enthielt eine Regelung, wonach die Gesellschaft mit dem Tod eines Gesellschafters aufgelöst wird. Des Weiteren sah die Vereinbarung vor, dass der Anteil des verstorbenen Gesellschafters dem Überlebenden anwachse und die Erben - soweit gesetzlich zulässig - keine Abfindung erhalten. Der Verstorbene setzte seine Ehefrau testamentarisch als Alleinerbin und den gemeinsamen Sohn als Ersatzerben ein.

Die Entscheidung

Die Richter entschieden, dass dem klagenden Sohn als Pflichtteilsberechtigtem gegen die Ehefrau seines verstorbenen Vaters ein Anspruch auf Wertermittlung zusteht. Die vereinbarte Anwachsung des Gesellschaftsanteils unter Ausschluss der Pflichtteils-

berechtigten sei als Schenkung an die Ehefrau zu bewerten. Bei der gesellschaftsrechtlichen Vereinbarung habe die Fortführung des Unternehmens nicht im Vordergrund gestanden. Vielmehr sei die Gesellschaft bereits darauf angelegt, allein die Eigentümerposition für die Wohnungen wahrzunehmen. Außerdem seien die Gesellschafter mit der Vereinbarung kein wechselseitiges Verlustrisiko eingegangen, vielmehr war die Übertragung der Gesellschaftsanteile beabsichtigt.

Inka-Marie Storm Chefjustiziarin

Tipp

Vermögensgegenstände wie Immobilien können auch durch gesellschaftliche Vereinbarungen weitergegeben werden. Insbesondere das Recht der Personengesellschaften bietet die Möglichkeit, durch entsprechende Klauseln Vermögenswerte auf andere Gesellschafter zu übertragen, sofern ein Gesellschafter verstirbt. Diese Form der Vermögenszuwendung hat vor dem Hintergrund der Erbschaftsteuer zunehmend an Bedeutung gewonnen.



TOD EINES MIETERS VOR DER ZWANGSRÄUMUNG

Kann die Räumung trotzdem durchgeführt werden?

Wollen Mieter trotz wirksamer Kündigung nicht ausziehen, müssen die Vermieter gerichtlich auf Räumung klagen. Mit dem Urteil ergeht ein Räumungstitel, aus welchem der Gerichtsvollzieher die Räumung durchsetzt. Was geschieht, wenn ein im Titel benannter Mieter vor der Zwangsräumung verstirbt? Kann der Gerichtsvollzieher räumen oder muss der Vermieter bei Gericht zunächst eine sogenannte Rechtsnachfolgeklausel erwirken? Mit dieser bisher sehr umstrittenen Frage hat sich nun der Bundesgerichtshof (BGH) befasst.

Mit Urteil vom 30. April 2020, I ZB 61/19, hat der BGH entschieden, dass nur dann eine Rechtsnachfolgeklausel erwirkt werden muss, wenn die Rechtsnachfolger des Verstorbenen tatsächlichen Besitz an den Räumen haben. Die Räumung aus dem ursprünglichen Räumungstitel kann gegen die verbliebenen im Titel bezeichneten Mieter fortgesetzt werden, sofern alle weiteren Voraussetzungen vorliegen.

Gerichtsvollzieherin lehnt Vollstreckung zunächst ab

Im konkreten Fall verlangten die Eigentümer eines Reihenhauses von der von ihnen beauftragten Gerichtsvollzieherin, die Zwangsräumung fortzusetzen. Zuvor hatten sie gegen ihre ehemaligen Mieter als Gesamtschuldner einen Räumungstitel erwirkt. Nach dem Tod eines Mieters lehnt die Gerichtsvollzieherin die weitere Vollstreckung ab. Da

sich persönliche Gegenstände des Verstorbenen noch in dem Haus befänden, sei zunächst ein auf die Erbengemeinschaft umgeschriebener Titel erforderlich. Der Bundesgerichtshof sah das anders. Die Räumung müsse fortgesetzt werden, wenn alle Voraussetzungen für die Zwangsvollstreckung in Bezug auf die verbliebene Mieterin vorliegen.

Erben haben keinen unmittelbaren Besitz

Zur Begründung ihrer Entscheidung führten die Richter aus, ein Titel sei nur gegen diejenigen erforderlich, die an dem Räumungsobjekt Gewahrsam oder Mitgewahrsam, also tatsächlichen Besitz, haben. Ein Besitzrecht der Erben an den Räumen oder den darin befindlichen Gegenständen reiche dagegen nicht aus. Solange die Erben keinen unmittelbaren Besitz an dem Räumungsobjekt hätten, könne die Zwangsräumung gegen die verbliebenen Schuldner fortgesetzt werden, sofern alle weiteren Voraussetzungen vorliegen.

Inka-Marie Storm Chefjustiziarin

Chance für eine transparente und faire Grundsteuer in Sachsen verpasst



Während die Sachsen in diesem Jahr coronabedingt bereits in den Urlaub im Inland, auf Balkonien oder Gardenien aufbrachen, hat der Finanzminister des Freistaates die wohnungswirtschaftlichen Verbände zum Nachsitzen aufgefordert. Denn auf den vor der Sommerpause übersandten Entwurf eines sächsischen Gesetzes zur Umsetzung der Grundsteuerreform muss Haus & Grund Sachsen im Rahmen der Anhörung bis zum Ende der Sommerferien reagieren.

Bereits mit der Veröffentlichung der von der Landesregierung vorgestellten Grundsteuerpläne hat der Landesverband Kritik geäußert. Denn im Grunde hat sich die Regierungskoalition auf das Modell von Bundesfinanzminister Olaf Scholz verständigt. Das war nach Abschluss der Koalitionsvereinbarung Ende 2019 bereits erwartbar. Ein einfaches und transparentes Modell, wie durch Haus & Grund gefordert, stand seither in Sachsen nicht mehr zur Debatte.

Der Versuch der Landesregierung, mit einer abweichenden Steuermesszahl für Wohnen und Gewerbe gegenüber dem Bundesmodell die drohenden Erhöhungen insbesondere im Wohnbereich abzuwenden, kann als untauglich bezeichnet werden. Die zukünftige Erhebung der Grundsteuer in einem Werteverfahren bleibt weiter intransparent und wird vor allem zu Steuererhöhungen bei selbstgenutztem Wohneigentum führen. Ob das von Finanzminister Hartmut Vorjohann (CDU) erklärte Ziel erreicht wird, dass Mieter nicht stärker belastet werden, hängt zudem erheblich davon ab, ob die Kommunen ihre Hebesätze an das neue sächsische Modell anpassen. Angesichts der prekären Haushaltssituation in den Gemeinden besteht die Gefahr, dass Mitnahmeeffekte gewollt sind und zum Stopfen kommunaler Haushaltslöcher genutzt werden. Die Belastungen durch die Corona-Pandemie werden für die Gemeinden ein zusätzlicher Grund sein, die bisherigen Hebesätze ab 2025 zu belassen.

Dass der sächsische Finanzminister seine hohe Fachkompetenz in den vorausgegangenen Koalitionsverhandlungen Ende 2019 nicht stärker durchsetzen konnte und die sächsische CDU dem Drängen von SPD und Bündnis 90/Grüne nach einem werteorientierten Modell nachgegeben hat, ist ein großes Ärgernis. Umso mehr, da der aus dem Scholz-Modell herrührende Steuerbonus für Genossenschaften, kommunale Vermieter und Sozialwohnungen gegenüber privaten Vermietern ungerechtfertigt und in keiner Weise begründet ist. Erhebungen des statisti-

schen Bundesamtes haben erst im vergangenen Jahr bestätigt, dass private Kleinvermieter während des laufenden Mietverhältnisses am wenigsten von Erhöhungsmöglichkeiten Gebrauch machen. Unsere Mitglieder tragen damit am stärksten zu einem sozialen und ausgewogenen Wohnungsmarkt bei. Mit der Schlechterbehandlung werden sie mit institutionellen Vermietern und großen Wohnkonzernen unisono in einen Topf geworfen.

Noch besteht die Möglichkeit, dieses falsche Bild zu korrigieren und dem verantwortungsvollen Handeln privater Vermieter im Freistaat entgegen zu kommen. Der Landesverband hat in der letzten Augustwoche eine Stellungnahme zum Gesetzentwurf eingereicht. Hierbei und bei den vorangegangenen Gesprächen im Finanzministerium wurde der sächsische Verband durch den Zentralverband Haus & Grund Deutschland und insbesondere die zuständige Fachreferentin für Steuern unterstützt.

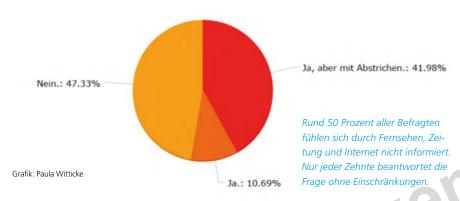
Der Freistaat Sachsen will bis 2022 alle Voraussetzungen schaffen, damit nach dem dann neuen Verfahren die Neuerhebung aller notwendigen Daten, unter anderem von zwei Millionen Grundstücken, im Freistaat erfolgen kann. Die Grundsteuer soll ab 2025 nach dem vorgeschlagenen Modell erhoben werden.

René Hobusch Präsident

GRUNDSTEUERREFORM:

Mehr Bürokratie und steigende Kosten

Bei einer Online-Umfrage zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform hat die Mehrheit der Befragten angegeben, dass sie einen höheren Verwaltungsaufwand bei den Behörden, eigene Kosten für die Neubewertung der Grundstücke und ein Ansteigen der Steuer erwarten. Rund ein Drittel geht davon aus, dass zukünftig eine weitere Steuererklärung abzugeben ist. Besonders brisant: Gut die Hälfte aller Befragten fühlen sich durch Medien gar nicht, weitere vier von zehn Befragten sich nur unzureichend informiert.

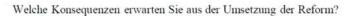


Grundlage der Untersuchung war eine Befragung mittels Fragebogen über ein Onlineportal und als Beilage zu unserem Magazin im Rahmen einer Bachelor-Arbeit. Die Umfrage lief über vier Wochen im April und Mai 2020. Daran teilgenommen haben private und gewerbliche Vermieter, Mieter, Selbstnutzer sowie Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern und kommunalen Verwaltungen. Mehr als die Hälfte der Teilnehmer kamen aus Sachsen, rund ein Drittel aus Sachsen-Anhalt und Thüringen. Der Rest verteilte sich bundesweit. 40 Prozent wiederum waren private oder gewerbliche Vermieter. Selbstnutzer und Mieter waren je knapp mit 30 Prozent vertreten.

Eine Diskrepanz zeigte sich bei der Frage zur Umlage der Grundsteuer. Während dies nur rund 80 Prozent der Mieter bejahten, gaben nahezu alle Vermieter und Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen und Kommunen an, dass die Grundsteuer auf die Betriebskosten umgelegt wird. Offenbar ist daher bei Mietern nicht durchgehend bekannt, dass die Grundsteuer Teil der Nebenkosten ist und eine Erhöhung im Zuge der Grundsteuerreform daher zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung führen wird. War dagegen die Debatte um die Grundsteuerreform bei den Befragten bekannt, gaben 95 Prozent auch an, dass sie von einem Anstieg der Steuer ausgehen. Daraus lässt sich ableiten, dass beim Bürger vorrangig ein negatives Bild zur Grundsteuer besteht und mit weiteren Nachteilen gerechnet wird. Zudem wurde bemängelt, dass die mediale Darstellung der Komplexität nicht gerecht wird und die Konsequenzen der Reform ungenügend dargestellt werden.

Bemerkenswert ist, dass im Zusammenhang mit der Umfrage rund ein Drittel der Mieter zum ersten von der Reform der Grundsteuer erfahren haben. Bei allen anderen Teilnehmern waren es dagegen nur rund 15 Prozent. Neben einer mangelnden Kommunikation in den Medien scheint hier aber bei Mietern bisher ein großes Desinteresse vorhanden zu sein. Ein Bewusstsein für die Folgen der Reform, die sich in einer Erhöhung der Mietnebenkosten niederschlagen wird, ist bisher nicht ausgeprägt vorhanden.

Die Autorin der Studie, Paula Witticke, ist Studentin an der Berufsakademie Leipzig. Im Rahmen ihrer Abschlussarbeit untersuchte sie die Auswirkungen der Grundsteuerreform auf private Grundeigentümer. Sie absolvierte den praktischen Teil des Studiums bei Haus & Grund Leipzig. Die Durchführung der Umfrage wurde finanziell durch den Ortsverein unterstützt.





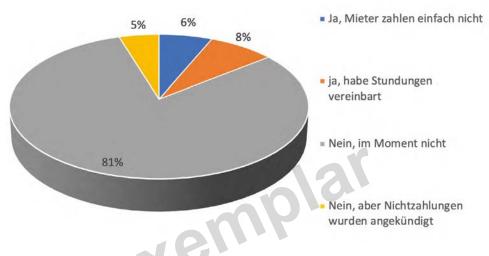
Womit rechnen die Teilnehmer der Umfrage aufgrund der Grundsteuerreform

Corona-Krise macht Kleinvermietern zu schaffen

Eine Zwischenauswertung des Vermieterbarometer 2020 hat ergeben, dass private Vermieter coronabedingt zunehmend Stundungen mit ihren Mietern vereinbaren.

Ende Juli 2020 haben acht Prozent aller Rückläufer der Umfrage hierauf mit ja geantwortet. Der Anteil der Mietausfälle ohne Begründung oder Vereinbarung mit dem Vermieter blieb gegenüber dem Beginn der Pandemie in etwa konstant. Die Zahlen korrespondieren mit dem "Servicemonitor Wohnen", der Anfang August veröffentlicht worden ist. Danach gehen deutschlandweit 15 Prozent der Mieter davon aus, dass sie wegen coronabedingter Kurzarbeit oder Jobverlustes künftig in Zahlungsschwierigkeiten geraten könnten.

Auswirkungen durch Corona-Krise



Vermieterbarometer Sachsen 2020

Anzeige

HAUSBESITZER AUFGEPASST:

Bis zu 45 % Förderung für eine neue Hybridheizung

So schonen Sie nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihren Geldbeutel.

Mit Inkrafttreten der neuen Klimaschutzgesetze zum 1. Januar 2020 wurden die Förderanreize für den Kauf einer neuen Heizanlage deutlich erhöht. Fazit: Wer jetzt nicht in eine neue Hybridheizung investiert, ist selber schuld. Wärme und Warmwasser sind ein erheblicher Kostenfaktor für Hausbesitzer. Sie machen rund 75 Prozent aller Energiekosten aus, Tendenz steigend. Allein deshalb lohnt es sich, den alten Heizkessel zu entsorgen und auf Nachhaltigkeit zu setzen.

Mit den neuen Förderprogrammen für Heizen mit Erneuerbaren Energien kommt Bewegung in den Heizungsmarkt. Insbesondere Ölheizungen geht es an den Kragen.

Für ihre Ablösung werden Hausbesitzer mit Zuschüssen von bis 45 Prozent auf die Gesamtkosten gefördert! Für eine neue Gasheizung sind bis zu 35 Prozent möglich, sofern Erneuerbare Energien wie Solarthermie eingebunden werden. Der Vorteil: Sonnenenergie ist kostenlos verfügbar, während für die Nutzung fossiler Brennstoffe zusätzlich eine CO_2 -Abgabe fällig wird.

Zuletzt noch der Hinweis: Aufgrund der steigenden Nachfrage ist mit einer längeren Bearbeitungszeit von Förderanträgen zu rechnen. Da Kapitalanlagen kaum noch Zinsen abwerfen, investieren viele Hausbesitzer in ihre Immobilie. Die Folge: Das Fachhandwerk ist stark ausgelastet, Wartezeiten von bis zu zwei Monaten sind keine Seltenheit. Wer also rechtzeitig durchstarten möchte, sollte frühzeitig mit seiner Planung beginnen.

www.solvis.de

IN EIGENER SACHE

Endspurt Vermieterbarometer Sachsen 2020

Aufgrund der coronabedingten Sondersituation hatte der Landesverband Haus & Grund Sachsen die Fragen im Vermieterbarometer Sachsen 2020 noch einmal angepasst. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse der Befragung muss perspektivisch mit knapp 20 Prozent Mietausfällen bei den privaten Vermietern in Sachsen gerechnet werden.

Um die Mietausfälle prozentual statistisch valide ermitteln zu können, möchten wir auch noch die Zahlungssituation nach dem Ende des Mietenmoratoriums erfassen. Der Befragungszeitraum wurde daher verlängert. Die Umfrage finden Sie als Beilage zu diesem Magazin. Mit Ihrer Teilnahme ermöglichen Sie dem Landesverband, seinen politischen Forderungen zum Schutz der Vermieter aufgrund der Corona-Pandemie Nachdruck zu verleihen.

Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen. Den Fragebogen senden Sie bitte per E-Mail an:

info@hausundgrund-sachsen.de sicr

zurück.

Haus & Grund Dresden e. V.:

Neue(r) Mitarbeiter(in) gesucht

Der Verein in Dresden sucht engagierte Mitarbeiter/in in Vollzeit zur Mitgliederbetreuung und -verwaltung sowie Organisation des Vereinslebens. Belastbarkeit und Selbstorganisation sowie freundliches Auftreten sind erwünscht. Die Einarbeitung erfolgt durch die altersbedingt ausscheidende Mitarbeiterin.

Kontakt: Haus & Grund Dresden e.V., Regionalverband privater Hauseigentümer und Vermieter, Rähnitzgasse 27, 01097 Dresden, Tel. 0351-8260204, Fax 0351-8260202, E-Mail info@haus-und-grund-dresden.de.

Sie möchten das Haus & Grund Magazin auch jederzeit unterwegs auf Ihrem Tablet oder Smartphone lesen? Laden Sie sich dazu die App "Haus & Grund-Magazin" herunter.





- Rufen Sie das 'Einstellungen'-Symbol auf.
- Geben Sie dann den folgenden Freischaltcode ein.

HUG-SACHSEN-2020

Sehr attraktive Zuschüsse für Heizungsmodernisierungen und energetische Sanierungsmaßnahmen zum neuen Jahr eingeführt -

Die Sächsische Energieagentur informiert und berät.

Kontakt bei Fragen:

Die Experten der Sächsischen Energieagentur beraten individuell, kostenfrei und herstellerneutral, welche innovativen Heizungssysteme oder aktuellen Förderbausteine in Frage kommen könnten.

Ratsuchende können sich über das Beratertelefon 0351 4910 3179 direkt an einen SAENA-Fachberater wenden.



Die Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH ist ein unabhängiges Kompetenz- und Beratungszentrum des Freistaates Sachsen und der Sächsischen

tenfrei sächsische Unternehmen, Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien.

www.saena.de

AUS DEN ORTSVEREINEN:

Vorgestellt

In diesem Jahr können zahlreiche Vereine auf ihr 30-jähriges Bestehen zurückschauen. Eine Zeit von Höhen und Tiefen. Dazu zählt auch der Leipziger Verein, der mittlerweile beständig wächst. Er ist mit bald 2.500 Mitgliedern auch der größte Ortsverein in den Neuen Ländern. Der Geschäftsführer des Vereins sprach mit Heiko Kauerauf, der als Vorstandsmitglied schon länger die Geschicke des Vereins begleitet.

Eric Lindner: Herr Kauerauf, Sie sind seit über zehn Jahren im Vorstand von Haus & Grund Leipzig. Wie hat sich der Verein nach Ihrer Wahrnehmung entwickelt?

Als ich 2008 in den Vorstand eintrat, war die Geschäftsstelle im Inneren und Äußeren noch dem 20. Jahrhundert verhaftet. Die Büros waren sparsam, alt und gebraucht möbliert, die Räume gemietet und eng; der Internetauftritt zurückhaltend, an eigene Inhalte in sozialen Medien nicht zu denken. Die Mitgliederzahlen gingen seit Jahren bergab und unterschritten deutlich die 2.000er Marke.

Ein bisschen Agonie, wenn man es rückblickend betrachtet. Seither hat sich vieles zum Besseren gewandelt: Wir haben uns, die damaligen günstigen Preise nutzend, getraut, unsere Büroeinheit zu kaufen, so dass der Eigentümerverband nun auch selbst wieder Immobilieneigentümer ist. Wir haben die Geschäftsstelle technisch und gestalterisch umfassend umgebaut und erneuert, so dass wir heute über moderne Arbeitsplätze und Besprechungsräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität verfügen. Unser Internetauftritt ist immer auf dem neuesten Stand, unsere Contents auf Facebook frisch und aktuell. Damit sprechen wir die neue, jüngere Eigentümergeneration an und erreichen sie auch. Zugleich finden unsere älteren Mitglieder weiterhin den vertrauten persönlichen Kontakt in der Geschäftsstelle. Die Akademie ist eine Erfolgsgeschichte für sich, die hohe fachliche Qualität, die wir vor allem Herrn RA Dr. Lindner verdanken, überregional bekannt.

Die Mitgliederzahlen sind seit 2009 kontinuierlich gestiegen, weitgehend gegen den Trend in vielen anderen Ortsverbänden Sachsens. Wir sind der größte und nach meiner Wahrnehmung auch fachlich und organisatorisch stärkste Verein im Landesverband Sachsen. Das ist das Ergebnis der gemeinsamen Arbeit der letzten zehn Jahre von Geschäftsführer, Mitarbeitern und Vorstand.



Eric Lindner: Sie waren auch der Beiratsvorsitzende der Leistungsgesellschaft Haus & Grund Leipzig (LG).

Die LG wurde 1995 als Servicegesellschaft für Mitglieder des Vereins gegründet. Aus diesem ursprünglichen Zweck hat sich die LG zu einem großen mittelständischen Immobilienunternehmen entwickelt. Als Beirat waren wir fortwährend beschäftigt, Transparenz in den Geschäftsvorgängen der LG herzustellen; dies ging nicht ohne Konflikte ab. Im Ergebnis mussten wir uns leider von der damaligen Geschäftsführung trennen. Das hat über mehrere Jahre eines hohen Engagements der ehrenamtlichen Beiratsmitglieder bedurft, zudem war die Struktur der LG sehr auf den ausgeschiedenen Geschäftsführer bezogen, so dass wir, als ein entsprechendes Kaufangebot vorlag, mit dem Votum der Mitgliederversammlung die LG an ein großes regionales Verwaltungsunternehmen verkauft haben.

Damit ist die LG nunmehr Teil dieses Unternehmens geworden und kann dort die erforderlichen Strukturanpassungen vornehmen. Sie bleibt somit im Markt, wenn auch nicht mehr eigenständig, erhalten. Für den Verein hat der Verkauf die Eigenkapitalbasis ordentlich verstärkt und dem Vorstand vor allem Zeit für seine eigentlichen Aufgaben wieder ermöglicht. Eine Win-Win-Situation also.

Wer hat Ihren Ortsverein in den vergangenen 30 Jahren maßgeblich geprägt? Welche Ereignisse haben sich nachhaltig auf Ihre Vereine ausgewirkt und können gutes Beispiel für andere sein? Schreiben Sie uns gern, damit wir auch darüber berichten können.



Schadenbeispiele

Streitpunkt Treppenhausreinigung

Mitglied Johannes B. hat mit den Mietern seines Mehrfamilienhauses vereinbart, dass jede Partei turnusmäßig einem Putzplan entsprechend die Reinigung des Treppenhauses vornimmt. Dabei hat der Mieter bis zum dritten Werktag des jeweils planmäßig zugeteilten Monats die Treppenhausreinigung durchzuführen.

Als sich Mieter Klaus H. hieran eines Tages nicht hält und das Treppenhaus Wochen später noch immer nicht gereinigt ist, beauftragt Johannes B. ein professionelles Reinigungsunternehmen. Die für zwei Arbeitsstunden entstandenen Kosten verlangt er von seinem Mieter ersetzt. Schließlich habe sich dieser nicht an den Putzplan gehalten. Klaus H. ist damit nicht einverstanden. Nach seiner Meinung hätte er zumindest vor der Beauftragung eines Fachunternehmens angemahnt werden müssen.

Mit dieser Argumentation hat Klaus H. jedoch keinen Erfolg. Das Amtsgericht gibt dem Antrag von Johannes B. statt. Da im Mietvertrag bereits eine Frist zur Vornahme der Treppenhausreinigung enthalten ist, sei eine Mahnung hier entbehrlich gewesen. Der Mieter befand sich nach Fristablauf in Verzug. Unerheblich sei, dass eine Ersatzvornahme der Reinigung durch Dritte vertraglich nicht vorgesehen sei. Auch im Hinblick auf die Gefahr von Beschwerden oder gar Mietminderungen durch andere Mieter wegen des schmutzigen Treppenhauses habe der Vermieter nicht weiter warten müssen.

Mieter Klaus H. muss nun nicht nur die Reinigungskosten, sondern auch die Kosten des Rechtsstreits in Höhe von 260 Euro, die ROLAND Rechtsschutz bereits für Johannes B. verauslagt hat, erstatten.

Hundefreundlicher Richter

Vereinsmitglied Sibylle Z. hat ihre Fünf-Zimmer-Wohnung in Innenstadtlage den Eheleuten G. und deren zwölfjähriger Tochter zur Miete überlassen. Als die Eheleute G. eines Tages mitteilen, dass sie sich einen Hund anschaffen wollen, lehnt Sibylle Z. ihre Zustimmung ab. Da die Eheleute beide berufstätig sind, sei die Versorgung und Beaufsichtigung des Hundes nicht sichergestellt. Es sei zu befürchten, dass dieser Schäden an der Wohnung anrichte und durch Gebell die übrigen Mieter des Hauses störe. Auch mangelnde Auslaufmöglichkeiten würden gegen die Hundehaltung in der Stadt sprechen. Außerdem könnten sich Nachbarn vor dem Tier ängstigen, was insgesamt eine Gefahr für den Hausfrieden darstelle.

Doch die Eheleute G. beharren auf ihrem Wunsch. Sie verklagen Sibylle Z. auf Zustimmung zur Haltung eines zwischenzeitlich von ihnen ausgesuchten Mischlingshundes. Trotz der von Sibylle Z. bei Gericht vorgebrachten Argumente wird der Klage stattgegeben. Die vagen Befürchtungen einer unzureichenden Versorgung und Verwahrlosung des Hundes würden nicht ausreichen, den Eheleuten G. ihre Zustimmung zu verweigern. Die Fünf-Zimmer-Wohnung sei groß genug und somit für die Hundehaltung geeignet. Auch die Innenstadtlage spreche nicht dagegen. So seien Grünanlagen problemlos zu erreichen, um den notwendigen Auslauf des Tieres zu gewährleisten. Der von den Mietern ausgewählte Mischlingshund gehöre auch keiner als aggressiv einzustufenden Rasse an, so dass auch insoweit keine Bedenken bestünden. Der Amtsrichter verurteilt Sibylle Z. daher zur Zustimmung zur Hundehaltung.

Für die Kosten des Rechtsstreits in Höhe von 950 Euro kommt ROLAND Rechtsschutz für Sibylle Z. auf.



Albtraum Eigentumswohnung

Vor genau sechs Jahren habe ich mir zur Altersvorsorge eine Vier-Raum-Eigentumswohnung im dritten Obergeschoss eines solide gebauten Hauses aus der Gründerzeit in Dresden gekauft.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Erwerbs vollständig unsaniert (es lagen nur neue Medienleitungen an) und wurde von mir und meiner Familie aufwendig und hochwertig in Eigenregie saniert. Als es an die Beauftragung des Stuckateurs gehen sollte, tauchten auf einmal in zwei Räumen Wasserflecken an den zuvor frisch sanierten Rohrgeflechtdecken auf. Da es sich bei den Decken um Gemeinschaftseigentum handelt, informierte ich die damalige Hausverwaltung. Diese kam mit einem Klempner und einem Dachdecker zur Ortsbesichtigung. Der Klempner stellte keine Schäden an den oberhalb wasserführenden Leitungen fest, nur der Dachdecker stellte Feuchtigkeit im Bereich des Daches fest, wo eigentlich keine Feuchtigkeit sein dürfte.

Einige Tage darauf begutachtete der Dachdecker mittels Hebebühne den Schadensbereich von außen und nahm die Dachziegel auf. Dabei stellte er offene Stellen an der zweiten wasserabweisenden Schicht (Unterspannbahn) und Feuchtigkeit im Bereich des Drempels fest. Fachmännisch verschloss

er die festgestellten Risse der Unterspannbahn und deckte das geöffnete Dach wieder ein, in der Hoffnung, damit den Wassereinbruch gestoppt zu haben. Sie ahnen es aus unzähligen eigenen Immobilienerfahrungen, es sollte ein frommer Wunsch bleiben! Tags darauf traute ich beim Kontrollbesuch meiner Wohnung meinen Augen nicht, der Wasserfleck hatte sich über Nacht fast verdoppelt und das ohne Regen. Genau zu diesem Zeitpunkt wurde aus meinen "schnöden" Wasserflecken der Albtraum Eigentumswohnung, indem sämtliche von mir eingebrachten Lösungsvorschläge vom Mehrheitseigentümer kategorisch abgelehnt oder angezweifelt wurden. Und so wurden aus den anfänglich ca. 200 mm großen Wasserflecken im Jahr 2015 mittlerweile zwei ca. ein Quadratmeter große Deckenöffnungen, die zwischenzeitlich mit den schönsten Pilzkulturen, die ich je gesehen habe, bewachsen sind.

Unzählige Gutachter, Sachverständige und der Dresdner Denkmalschutz waren inzwischen vor Ort, begutachteten und dokumentierten den stetigen Verfall eines frisch sanierten Dresdner Denkmals. Alle bringen ihr Bedauern zum Ausdruck, aber nachhaltig helfen konnte mir keiner.

Nach mehr als fünf Jahren Kampf vor Gericht, drei Gutachten und über rund

70.000 Euro Schaden (Gerichts- und Gutachterkosten, Mietausfall, persönlichen Aufwendungen usw.) bin ich nun bei der Erkenntnis angekommen, dass kleine Immobilienbesitzer wie ich und viele andere auch in unserem Staat zu einer Art privat-finanzierter Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für das System Deutschland missbraucht werden. Meine Großeltern und Eltern haben mir, als im Osten sozialisierter Mensch, erfolgreich gepredigt "Sich regen bringt Segen". Da kann man einmal sehen, wie sehr sich die Zeiten doch geändert haben. Was vor dreißig Jahren noch zu Recht Gültigkeit besaß, ist heute zum Höchstrisiko mutiert.

Mein persönlicher Rat an alle Immobilieninteressierten ist: Nutzen Sie die Zeit lieber sinnvoll für die schönen Dinge des Lebens, sammeln Sie Ihre Kräfte frühzeitig, denn der nächste Angriff auf Sie und Ihre Immobilie kommt mit Sicherheit. Beugen Sie rechtzeitig Ihrem eigenen Vermögensverfall aktiv vor und lassen Sie sich bei Ihrem örtlichen Haus & Grund-Verein vollumfänglich beraten, bevor Ihr schöner Traum einer Immobilie zum Albtraum wird.

Vorbeugen ist besser als Heilen!!

Alexander Spata Mitglied bei Haus & Grund Dresden

Impressum

Ausgabe für Sachsen

Herausgeber:
Haus & Grund Sachsen,
Landesverband Sächsischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
vertreten durch Präsident René Hobusch
Theresienstraße 1, 01097 Dresden
T 03 51-5 63 79 07
F 03 51-5 63 79 09
info@hausundgrund-sachsen.de

Verlag: Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH Geschäftsführer: RA André Plambeck Mohrenstraße 33, 10117 Berlin T 030-2 02 16 - 204 mail@hausundgrundverlag.info www.hausundgrundverlag.info

Redaktion: Regionales: René Hobusch Überregionales: Anna Katharina Fricke (Haus & Grund Deutschland)

Anzeigen Überregional: Georg Siemens Verlag GmbH & Co. KG Boothstraße 11, 12207 Berlin T 030-76 99 04-13 F 030-76 99 04-18 marketing@hausundgrundverlag.info

Layout: Ariane Waterstraat Anzeigen Regional: GRAPH KONZEPT – Agentur für Werbung und PR Nieritzstraße 4, 01097 Dresden T 03 51-8 02 40 59 F 03 51-8 01 40 29 info@graphkonzept.de

Adressänderungen: T 03 51-5 63 79 07 Druckauflage: 7.376 (II. Quartal 2020)

Erscheinungsweise: 10 x jährlich (Doppelausgabe Dezember/Januar und Juli/August)

Jahrgang 68 Titelfoto: Racle

Titelfoto: Racle Fotodesign/stock.adobe.com Bezugspreis: Für Mitglieder angeschlossener Vereine ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion. Beiträge aus den Ortsvereinen und sonstiger Dritter geben nicht notwendig die Meinung des Landesverbandes und der Redaktion wider. Für unaufgeforert eingesandte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen. Die Redaktion behält sich bei Veröffentlichung von Zuschriften das Recht von Kürzungen vor.

Dieser Ausgabe wurden folgende Beilagen beigefügt: Wöber Immobilien (Teilbeilage) Solvis GmbH (Teilbeilage)

VEREINE IN SACHSEN

Haus & Grund Bautzen e. V.

Tuchmacherstraße 24, 02625 Bautzen, Tel. (0 35 91) 4 44 98, Fax (0 35 91) 5 95 31 59, E-Mail: haus-grund-bautzen@web.de, Internet: www.haus-grund-bautzen.de. Sprechzeiten: Mittwoch, 17:00 Uhr – 19:00 Uhr, Donnerstag 10 - 12 Uhr.

Haus & Grund Chemnitz und Umgebung e. V. Karl-Liebknecht-Str. 17 d, 09111 Chemnitz Tel. (0371) 63 13 05, Fax (0371) 631306 E-Mail: info@hausundgrundchemnitz.de Internet: www.hausundgrundchemnitz.de

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle: Mo. bis Do. von 9.00 bis 12.00 Uhr, sowie Mo. 13.00 bis 16.00 Uhr; Di. 13.00 bis 15.00 Uhr und Do. 13.00 bis 17.00 Uhr

Telefonberatung unter der Service-Tel.-Nr. (0371) 4000 400 zum Ortstarif montags 9.00 bis 12.00 Uhr, mittwochs 13.00 bis 16.30 Uhr

Beratungszeiten nach Voranmeldung in der Geschäftsstelle mittwochs 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Beratungsstellen in der Umgebung: Annaberg-Buchholz, Frau Pelloth Adam-Ries-Str. 19, jeden 2. Donnerstag im Monat von 17.00 bis 18.00 Uhr, Tel. (0 37 33) 2 47 47

Burgstädt, Immobilien-Service Opitz Kurt-Mauersberger-Str. 3, jeden 4. Donnerstag im Monat von 16.00 bis 18.00 Uhr Tel. (03724) 22 69

Limbach-Oberfrohna, Frau Hänel Burgstädter Str. 2, jeden 3. Donnerstag im Monat von 16.00 bis 18.00 Uhr Tel. (0 37 22) 699 886

Mittweida, Firma BHS Markt 20-23, jeden 2. Dienstag im Monat von 13.00 bis 15.00 Uhr Tel. (0 37 27) 611 809

Stollberg, CDU Geschäftsstelle, Ernst-Thälmann-Str. 22, jeden 3. Dienstag im Monat von 17.00 bis 19.00 Uhr Anmeldung über Chemnitz (03 71) 63 13 05

Frankenberg, Ingenieurbüro Neebe Chemnitzer Str. 61 a, Tel. (03 72 06) 88 99 11

Haus & Grund Dresden e. V.

Rähnitzgasse 27, 01097 Dresden, Tel. (03 51) 8 26 02 04, Fax (03 51) 8 26 02 02, E-Mail: info@ haus-und-grund-dresden.de, Internet: www.haus-und-grund-dresden.de, Bürozeiten: Montag, Dienstag und Donnerstag 9.00 bis 15.00 Uhr, Freitag 9.00 bis 13.00 Uhr, Mitgliedersprechstunde: Mittwoch 9.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 18.00 Uhr in der Geschäftsstelle.

Sprechstunde zu Steuerfragen: 4. Donnerstag im Monat

Sprechstunde zu Energiefragen: 1. Donnerstag im Monat

Sprechstunde zu Baufragen: 2. Donnerstag im Monat jeweils 14.00 bis 17.00 Uhr nur nach telefonischer Anmeldung unter (03 51) 8 26 02 04.

Telefonsprechstunde donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr unter Tel. (03 51) 8 26 02 03; in dringenden Fällen: (01 60)1 49 53 48 (nicht ständig eingeschaltet).

Dienstleistungen: Haus & Grund Dresden GmbH, Königstraße 12, 01097 Dresden, Tel. (03 51) 8 26 02 05, Fax (03 51) 8 26 02 01.

Haus & Grund Freital und Umgebung e. V. c/o K & S Immobilien Harry Sandig, Dresdner Straße 97, 01705 Freital, Tel. (03 51) 6 41 89 54, E-Mail: E-Mail: haus-und-grund-freital@web.de

Haus & Grund Glauchau e. V.

Zimmerstraße 8, 08371 Glauchau, Tel. (0 37 63) 7 56 38, Fax (0 37 63) 7 56 11, E-Mail: hugglauchau@t-online.de, Internet: www.hugglauchau.de. Sprechzeiten: Dienstag und Donnerstag 9 - 12 Uhr und 15 - 18 Uhr

Haus & Grund Görlitz und Umgebung e. V. Kunnerwitzer Straße 7, 02826 Görlitz, Tel. (0 35 81) 40 21 43, Fax (0 35 81) 40 21 44, E-Mail: info@ haus-und-grund-goerlitz.de, Internet: www.haus-und-grund-goerlitz.de. Sprechzeiten: Geschäftsstelle, jeder 1. u. 3. Montag im Monat von 14.0 – 16.00 Uhr, jeder 2. u. 4. Montag im Monat von 16.00 – 18.0 Uhr

Haus & Grund Kamenz und Umgebung e. V. Mühlstaße 11, 01917 Kamenz, Tel. (0 35 78) 30, 58 94, Fax (0 35 78) 30 51 15, E-Mail: RGroebner@t-online.de, Internet: www.hausund-grund-kamenz.de. Sprechzeiten: Donnerstag 14 - 20 Uhr nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Leipzig Zimmerstraße 1 (Dorotheenhof), 04109 Leipzig, Tel. (03 41) 9 60 26 48, Fax (03 41) 2 15 76 19, E-Mail: verein@hug-leipzig.de, Internet: www.hug-leipzig.de. Sprechtag dienstags 9.00 -12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr.

Juristische Beratungen, Terminvereinbarungen und fachspezifische Fragen unter (0341) 960 26 48 von Montag bis Freitag.

Öffnungszeiten: Mo - Fr 8:30 - 12:00 Uhr; Mo, Mi, Do 13:00 - 17:00 Uhr; Di 13:00 - 18:00 Uhr; Fr 13:00 - 15:00 Uhr

Auskünfte zu Steuerfragen, Frau Nicole Berner, ECOVIS WWS Steuerberatungsgesellschaft mbH Niederlassung Leipzig, Dufourstraße 23, 04107 Leipzig, Tel.: (03 41) 309 57 0, Fax: (03 41) 309 57 11, E-Mail: leipzig@ecovis.com, Internet: www.ecovis.com/leipzig

Beratung zu rechtlichen Grundfragen im Versicherungsrecht, privatem Bau-, Bauvertrags- und Architektenrecht durch Herrn Rechtsanwalt Ronald Linke Reinhold, Linke, Breuer, Martin-Luther-Ring 13, 04109 Leipzig, Tel.: (0341) 982 09 0, Fax: (0341) 952 09 20, E-Mail: info@rlb-recht.de, Internet: www.rlb-recht.de

Haus & Grund Meißen und Umgebung e. V. Leipziger Straße 40, 01662 Meißen, Tel. (0 35 21) 45 35 06, E-Mail: hug-meissen@gmx.de, Internet: www.hausundgrund-meissen.de. Sprechzei-

ten: jeden 3. Freitag im Monat 14.30 - 16.00 Uhr nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Muldental e. V.

Nicolaiplatz 5, 04668 Grimma, Tel. (0 34 37) 9 78 05 36, E-Mail: webmaster@haus-und-grund-muldental.de, Internet: www.haus-und-grund-muldental.de. Sprechzeiten: Jeden 1. Mittwoch im Monat von 17.00 – 19.00 Uhr. Telefonsprechstunde unter (0 34 37) 9 78 05 36.

Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V.

Haus & Grund Plauen-Vogtland e.V., Scheffelstra-Be 5, 089525 Plauen, Tel./Fax: (0 37 41) 52 20 71, E-Mail: haus-grund.plauen@t-online.de, Internet: www.haus-und-grund-plauen.de Beratungen: Dienstag - Donnerstag nach vorheriger Terminvereinbarung telefonisch (Bitte Anrufbeantworter nutzen) bzw. per E-Mail.

Haus & Grund Reichenbach und Umgebung e. V.

Fritz-Schneider-Straße 22, 08468 Reichenbach, Tel. (0 37 65) 1 34 10, Fax (0 37 65) 61 23 43, E-Mail: haus-und-grund.reichenbach@t-online.de, Internet: www.haus-und-grund-reichenbach.de. Sprechzeiten: Reichenbach: Dienstag 10 – 17.30 Uhr oder nach Vereinbarung

Auerbach: Goethestraße 3, 08209 Auerbach, Tel.: (03765) 1 34 10. Sprechzeiten jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat 10 – 17.30 Uhr sowie nach Vereinbarung

Greiz: August-Bebel-Straße 7, 07973 Greiz, Tel.: (0 36 61) 37 83 oder (0 37 65) 1 34 10. Sprechzeiten jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat 10 – 17.30 Uhr sowie nach Vereinbarung

Haus & Grund Werdau und Umgebung e. V. Brühl 12, 08412 Werdau, Tel. (0 37 61) 31 83, Fax: (0 37 61) 88 14 81, E-Mail: whg_werdau@t-online.de, Internet: www.haus-undgrund-werdau.de. Sprechzeiten: nach telefonischer Vereinbarung

Zweigstelle Crimmitschau: Leipziger Straße 204, 08451 Crimmitschau, Tel. (0 37 62) 93 87 49, Fax: (0 37 62) 48 98 03, Sprechzeiten: nach telefonischer Vereinbarung

Haus & Grund Zittau/Löbau e. V.

Zittau: von-Ossietzky-Straße 23 b, 02763 Zittau, Tel. (0 35 83) 51 07 46, Fax: (0 35 83) 51 07 20, E-Mail: hug-zittau-loebau@freenet.de, Internet: www.haus-und-grund-zittau.de. Sprechzeiten: Montag - Freitag 8.30 - 15.30 Uhr. Beratungstermine auch außerhalb der Öffnungszeiten nach Vereinbarung. Rechtsanwalts-Sprechstunde: jeden 2. Dienstag im Monat von 17 – 19 Uhr nach Voranmeldung



Welche Regeln gelten im Haus? Das geht gewöhnlich aus einer Hausordnung hervor. Was aber ist, wenn sich Eigentümer nicht auf die Regeln einigen können? Und welche Regelungen darf sie enthalten?

Neben gegenseitiger Rücksichtnahme sind einige Regeln in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) unerlässlich. Diese können in einer verbindlich vereinbarten Hausordnung festgelegt werden. Kann sich eine Eigentümergemeinschaft bei ihren Versammlungen nicht auf ein entsprechendes Dokument einigen, können die erforderlichen Regeln auch vor Gericht eingeklagt werden. Das geht aus einem Urteil des Landgerichts Itzehoe hervor (11 S 45/18).

Hausordnung erfolgreich eingeklagt

In dem verhandelten Fall konnte sich eine Eigentümergemeinschaft lange Zeit nicht auf eine gemeinsame Hausordnung einigen. Es lagen zwar immer wieder verschiedene Entwürfe zur Abstimmung vor. Eine Mehrheit konnte bei den Eigentümerversammlungen allerdings für keinen der Entwürfe gefunden werden. Einem Miteigentümer riss schließlich der Geduldsfaden: Er klagte die Hausordnung vor Gericht ein – mit Erfolg. Jeder Eigentümer kann verlangen, dass erforderliche Verwaltungsmaßnahmen vom Gericht anstelle der Eigentümer getroffen werden, wenn diese trotz mehrfacher Beschlussanträge nicht dazu in der Lage sind. Dazu gehöre auch die Aufstellung einer Hausordnung. Die Eigentümer konnten sich nach der Verhandlung dann tatsächlich auf eine Hausordnung einigen.

Das darf geregelt werden

Zulässig und üblich in einer Hausordnung sind etwa Bestimmungen über die Benutzung von gemeinschaftlichen Flächen, Räumen und Einrichtungen. Dazu gehören Regelungen über das Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern, die Nutzung von Wasch- und Trockenräumen oder des ge-

meinschaftlichen Gartens. Auch die turnusmäßige Reinigung von Teilen des Hausflures und des Treppenhauses können hier geregelt werden, genauso wie die Einhaltung von Ruhezeiten und die Eingrenzung von geräuschvollen Tätigkeiten wie Musizieren. Auch das Grillen auf Terrassen und Balkonen kann hier geregelt werden.

Unzulässige Regelungen

Bestimmungen, die über bloße allgemeine Verhaltensregeln hinausgehen, sind unwirksam. Ein Beispiel dafür ist etwa das vollständige Verbot des Musizierens. Ebenso können durch die Hausordnung keine zusätzlichen Pflichten auferlegt werden, wie etwa die Übernahme der Räum- und Streupflicht im Winter auf den Erdgeschossbewohner. Auch dürfen bestehende Rechte nicht eingeschränkt werden, wie zum Beispiel keinen Besuch nach 22 Uhr zu empfangen.

VERWALTER DARF KEINE HAUSORDNUNG BESTIMMEN

Unzulässig ist es, wenn der Verwalter damit beauftragt wird, eine Hausordnung zu erstellen und diese gegenüber den Wohnungseigentümern als verbindlich bekannt zu geben. Denn der Verwalter hat dafür keine Beschlusskompetenz, da diese nur den Wohnungseigentümern zusteht. Die Eigentümer müssen daher selber über die Hausordnung beschließen. Der Verwalter darf daher allenfalls die Hausordnung vorbereiten und muss dann die WEG darüber beschließen lassen.

Anna Katharina Fricke Referentin Presse und Kommunikation

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Beschlussverkündung trotz fehlender Zustimmungen

Der Verwalter begeht in einer Eigentümerversammlung keine Pflichtverletzung, wenn er einen Beschluss über eine bauliche Veränderung verkündet, obwohl nicht alle nötigen Zustimmungen vorliegen.

Bauliche Veränderungen können in der Eigentümerversammlung beschlossen werden, wenn die Mehrheit der anwesenden Eigentümer dafür abstimmt und alle Eigentümer zustimmen, die durch die Maßnahme nach § 14 Nummer 1 WEG besonders beeinträchtigt werden. Da es nicht immer ganz einfach ist, während der laufenden Sitzung festzustellen, ob wirklich alle erforderlichen Zustimmungen vorliegen, hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 29. Mai 2020 (V ZR 141/19) entschieden, dass der Versammlungsleiter keine Pflichtverletzung begeht, wenn er einen entsprechenden Beschluss verkündet, obwohl nicht alle notwendigen Zustimmungen vorliegen.

Klage gegen den Verwalter

Im konkreten Fall wurde in einer Eigentümerversammlung eine bauliche Veränderung mit einer Gegenstimme beschlossen und der Beschluss vom Verwalter verkündet. Der Wohnungseigentümer, der gegen den Beschluss gestimmt hatte, focht diesen an, weil

seine Zustimmung als besonders beeinträchtigter Eigentümer notwendig
gewesen wäre. Da der Beschluss vom
Gericht aufgehoben wurde, verlangten die Wohnungseigentümer jetzt von
dem Verwalter den Ersatz der Prozesskosten mit der Begründung, dass dieser den Beschluss nicht hätte verkünden dürfen.

Keine Pflichtverletzung des Verwalters

Die BGH-Richter lehnten dies ab. Zwar sei der Beschluss rechtswidrig, da nicht alle betroffenen Eigentümer zugestimmt hätten. Als Versammlungsleiter sei es aber nicht die Aufgabe des Verwalters, während der Eigentümerversammlung zu prüfen, ob alle erforderlichen Zustimmungen vorliegen. Denn die Prüfung, welche Eigentümer bei der konkreten Maßnahme zustimmen müssen, sei zu komplex, um sie im Rahmen einer Eigentümerversammlung abzuschließen. Dies könnten die Wohnungseigentümer im Nachgang machen und den Beschluss dann gegebenenfalls anfechten. Daher durfte und musste der Verwalter den Beschluss verkünden.

Verwalter muss sich vorbereiten

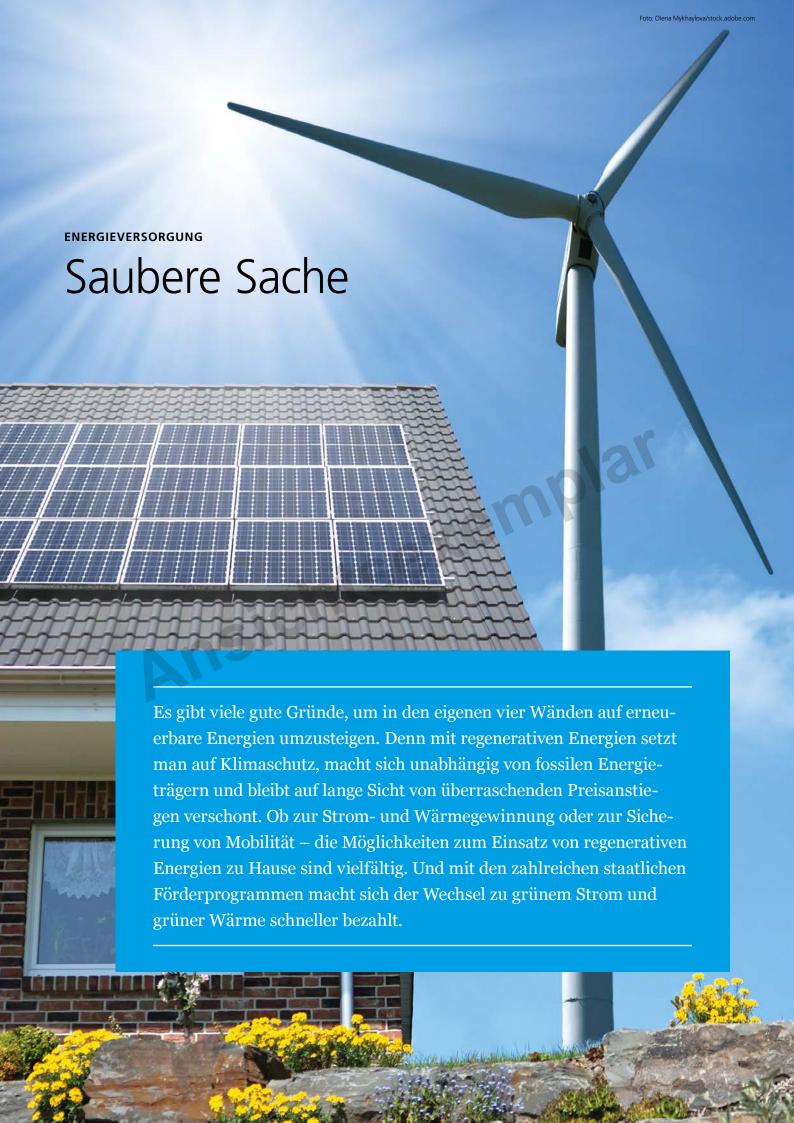
Allerdings können Verwalter sich jetzt dennoch nicht ganz aus der Affäre ziehen. Denn die BGH-Richter entschieden weiter, dass es Verwalteraufgabe sei, in Vorbereitung der Eigentümerversammlung zu prüfen, welche Eigentümer bei den konkreten baulichen Veränderungen zustimmungspflichtig seien. Das Ergebnis der Prüfung müssten sie den Eigentümern vor der Beschlussfassung mitteilen. Ansonsten begehen sie eine Pflichtverletzung.

Empfehlung der Richter

Verwaltern, die bei der Verkündung unsicher sind, ob alle notwendigen Zustimmungen vorliegen, wiesen die BGH-Richter einen Ausweg: Sie könnten sich vor der Verkündung im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses eine Weisung der Wohnungseigentümer einholen. Dann läge es in der Hand der Wohnungseigentümer, ob der Beschluss trotz der Bedenken des Verwalters verkündet werden solle oder nicht.

Gerold Happ Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht





ELEKTROMOBILITÄT

Wenn das Auto an der Steckdose hängt

Noch fahren in Deutschland vor allem Verbrenner. Doch das soll anders werden. Die Bundesregierung hat im Konjunkturpaket die Förderung der Elektro-Mobilität noch einmal deutlich ausgeweitet.

Die Große Koalition will der E-Mobilität einen Schub verleihen. Sie hat in ihrem Konjunkturpaket deshalb nicht nur eine Verdoppelung der staatlichen Kaufprämie für Elektrofahrzeuge beschlossen. Sie will auch den Ausbau der Ladeinfrastruktur fördern. Und dies nicht nur auf öffentlichen Parkplätzen. Auch private Hausbesitzer und Arbeitgeber sollen davon profitieren. "All das wird einen deutlichen Push für Elektrofahrzeuge geben", betont Kurt Sigl, Präsident des Bundesverbandes E-Mobilität.

BAFA: Bis zu 9.000 Euro für ein neues E-Auto

So gibt es für reine Elektrofahrzeuge einschließlich Herstellerprämie befristet bis Ende 2021 eine Förderung von bis zu 9.000 Euro und für Plug-in-Hybride eine Förderung von bis zu 6.750 Euro, wie das zuständige Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mitteilt. Die Prämie gilt für

neue Fahrzeuge, die nach dem 3. Juni 2020 und bis einschließlich zum 31. Dezember 2021 erstmalig zugelassen werden. Mehr Geld gibt es auch für junge gebrauchte Elektrofahrzeuge: Ihre Erstzulassung muss nach dem 4. November 2019 und die Zweitzulassung nach dem 3. Juni 2020 und vor dem 31. Dezember 2021 erfolgt sein. Außerdem werden reine Elektroautos, die bis Jahresende 2025 erstmals zugelassen werden, bis Ende 2030 von der Kraftfahrzeugsteuer befreit.

Staat will auch private Ladestationen fördern

Darüber hinaus will der Staat noch mit 2,5 Milliarden Euro die Ladeinfrastruktur fördern. Denn selbst wenn die Zahl öffentlicher Ladepunkte im vergangenen Jahr nach Angaben des Bundesverbandes Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) um fast 60 Prozent auf insgesamt knapp 28.000 zugelegt hat, geht der Ausbau immer noch

zu langsam. Am einfachsten haben es deshalb immer noch diejenigen, die das Elektroauto in der eigenen Garage oder dem eigenen Carport aufladen können. Für die meisten Fahrten reicht das auch.





ONLINE-FACHVERANSTALTUNG SCHIMMELPILZSCHÄDEN AN GEBÄUDEN

Am 21. September 2020 ab 14.00 Uhr Referenten: Sachverständige / Rechtsanwalt / Ingenieure Jetzt kostenlos anmelden unter www.isotec.de/livestream-schimmel





An die Ladestation von Anfang an denken

Wer heute ein Haus neu baut oder saniert, sollte deshalb immer gleich an die Ladeinfrastruktur mitdenken. "Selbst wer mit der Anschaffung eines E-Fahrzeugs noch ein bisschen warten möchte, sollte die Voraussetzungen wie Leerrohre und einen entsprechenden Schaltkreis mitplanen", sagt Andreas Habermehl, Geschäftsführer Technik und Berufsbildung beim Zentral-

verband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). Das sei unabhängig von möglichen gesetzlichen Vorschriften deutlich billiger als die Wände später nochmals aufreißen zu müssen.

desverkehrsministerium bekannt, so-

bald die entsprechende Förder-

richtlinie steht.

Eines ist aber auch klar: Wer sein E-Auto zuhause laden möchte, braucht dafür mehr als eine normale Steckdose. "Nötig ist eine spezielle Ladestation, die sogenannte Wall-Box", sagt Habermehl. Haushaltssteckdosen seien nur für E-Bikes, nicht aber für das Laden von E-Autos geeignet. Bevor ein entsprechender Fachbetrieb die Anlage einbaue, müsse über einen sogenannten E-Check geklärt werden, ob die bestehende elektrische Anlage im Haus den Anforderungen genüge. Dies gelte auch für die Leitungen zum Haus, was mit dem Energieversorger vor Ort abzuklären sei.

Besonders reizvoll: den Strom vom eigenen Dach nutzen

Wirtschaftlich und ökologisch besonders reizvoll wird das Fahren eines Elektro-Autos dann, wenn es mit selbst produziertem Strom betankt wird. Nötig dafür sind in jedem Fall eine Fotovoltaikanlage und ein Energiemanagementsystem. Soll der Eigenverbrauch noch erhöht werden, muss auch ein Speicher dazukommen. Überschüssiger Strom vom Dach kann so auch später für das Laden des E-Autos genutzt werden. "Das ist nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich

sinnvoll", sagt Habermehl.

Karin Birk Freie Journalistin

BHKW

Kraftwerk im Keller

Strom selbst erzeugen – und gleichzeitig noch die Abwärme nutzen: Mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) ist das möglich. Kleine BHKW kommen heute schon im Ein- oder kleinen Mehrfamilienhaus zum Einsatz. Das lohnt sich – vor allem, wenn Eigentümer die Förderung vom Staat mitnehmen.

"Wer hätte nicht gerne eine Heizung, die ihre Kosten selbst verdient?", fragt Claus-Heinrich Stahl, Präsident des Bundesverbands Kraft-Wärme-Kopplung, scherzhaft. Ganz so einfach ist das natürlich nicht, das weiß auch Stahl. Aber Blockheizkraftwerke (BHKW) können sich in zehn bis 15 Jahren refinanzieren - wenn sie denn in Größe und Produktionskapazität richtig berechnet und dimensioniert sind. Die kleinen Kraftwerke, die in der Regel im Keller aufgestellt sind, produzieren Strom, der auch von Mietern in Form von Mieterstrom genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Gleichzeitig wird aber die Abwärme des BHKW für Heizung und Warmwasseraufbereitung verwendet oder im Wärmespeicher aufbewahrt. Dieses Prinzip wird als Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bezeichnet.

Hocheffizient und emissionsarm

Aufgrund der Nutzung der Abwärme bei der Stromerzeugung gelten BHKW als besonders energieeffizient. Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hat die Effizienz von BHKW mit denen



konventioneller Kraftwerke verglichen. Ergebnis: In konventionellen Kraftwerken werden nur etwa 40 Prozent der eingesetzten Energie tatsächlich in Strom umgewandelt. Die restliche Energie verpufft in Form von Abwärme, die in der Regel ungenutzt bleibt. Zudem müsse der Strom transportiert werden, wodurch weitere Verluste von bis zu sechs Prozent entstehen.

Anders im BHKW: Hier wird der Strom verbrauchsnah erzeugt, sodass auch die Abwärme genutzt oder gespeichert werden kann. So werden bis zu 95 Prozent der eingesetzten Energie in Form von Strom und Wärme verwendet.

"Blockheizkraftwerke sind aber nicht nur hocheffizient, sie schonen auch die Umwelt, weil sie im Betrieb kaum Kohlendioxid ausstoßen", erklärt Stahl. Denn als Brennstoff für die kleinen Kraftwerke werden vor allem gasförmige Energieträger genutzt. "Und da wir immer mehr grüne Gase im Gasnetz haben, werden die Geräte immer nachhaltiger."

Möglichst ganzjähriger Wärmebedarf

"Ökonomisch wie ökologisch sind Blockheizkraftwerke immer sinnvoll. Es kommt jedoch auf die richtige Berechnungsweise an", erklärt Stahl. Wichtig sei dabei eine hohe jährliche Laufzeit, in der nicht nur Strom produziert, sondern auch die Abwärme genutzt werden könne. Denn das BHKW läuft nur, wenn auch Wärme benötigt wird. Der dabei erzeugte Strom mindert die Stromrechnung oder bringt, ins öffentliche Stromnetz eingespeist, eine Vergütung. Da der Wärmebedarf im Sommer jedoch gering ist, laufen zu groß dimensionierte Anlagen in den warmen Monaten nicht durchgängig es wird kein Strom erzeugt.

>>>

Deshalb sei es besser, empfiehlt Stahl, BHKW so zu planen, dass sie nur einen Teil der Spitzenwärmeleistung abdecken. Bei hohem Wärmebedarf wird ein zusätzlicher Spitzenlastkessel zugeschaltet. Immer sind gerade in Wohngebäuden, kleineren Mehrfamilienhäusern und Reihenhauszeilen, richtig kalkuliert auch im Einfamilienhaus, Wärmespeicher zu integrieren und die Warmwasserbereitung an das BHKW zu koppeln.

Kleine BHKW kosten in Anschaffung und Installation ab 20.000 Euro aufwärts. Die Kosten variieren je nach Größe und Leistungsstärke. Deshalb braucht es vor der Installation auch die genaue Analyse von Wärme- und Strombedarf unter Berücksichtigung aller Kosten und Erlöse. Eine fachkundige Beratung ist hier unbedingt erforderlich.

Katharina Lehmann Freie Journalistin



FÖRDERUNG BEACHTEN

Über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert der Staat die Kraft-Wärme-Kopplung. "Doch die Förderprogramme befinden sich gerade im Umbruch, Bauherren müssen bei der Antragstellung aufpassen und sich genauestens informieren", mahnt Claus-Heinrich Stahl vom Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung. So fördert das BAFA kleine KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung bis 20 Kilowatt, in Bestandsgebäude integriert, mit einem Investitionszuschuss sowie mit einem Wärmeeffizienzbonus über 25 Prozent der Basisförderung und einem Stromeffizienzbonus über 60 Prozent der Basisförderung. Diese Förderung läuft allerdings Ende 2020 ersatzlos aus.

Weiterhin erhalten Mini-KWK-Anlagen mit Brennstoffzelle aber über die KfW-Förderung 433 einen Investitionszuschuss, bestehend aus der Grundförderung von 5.700 Euro und einem leistungsabhängigen Betrag von 450 Euro je angefangener 0,1 Kilowatt elektrischer Leistung. Maximal werden 40 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst.

Zusätzlich erhalten Betreiber für KWK-Anlagen, die bis zum 31. Dezember 2022 in Betrieb gehen, vom Netzbetreiber ein sogenanntes vermiedenes Netzentgelt für den ins öffentliche Netz eingespeisten Strom. Zudem zahlt der Stromnetzbetreiber nach Erhalt des Förderbescheides KWK-Anlagen-Besitzern zeitlich befristet für 30.000 Vollbenutzungsstunden KWK-Zuschläge für den von ihnen erzeugten Strom. Die Fördersätze finden die Antragsteller als Tabelle unter:

https://t1p.de/kwk

Viele Bundesländer bieten auch zusätzlich eigene Programme für die KWK-Förderung. Aber Achtung: "Bei der Antragstellung der verschiedenen Förderungen müssen Bauherren genau darauf achten, für welche Anlagen die jeweiligen Programme ausgelegt sind und welche Programme kombiniert werden können", erklärt Stahl. Machen sie hier einen Fehler, gehen sie im schlimmsten Fall leer aus!

Beim Putzen und Wäschewaschen, für Toilette und Garten verbrauchen wir viel Wasser. Das kostet. Besser wäre es da, statt zu Trink- zu Regenwasser zu greifen, denkt so mancher Hausherr. Doch man muss einiges beachten.

Durchschnittlich 123 Liter Trinkwasser verbraucht jeder Deutsche pro Tag. Doch nur rund zwei Liter laufen unsere Kehlen hinunter, weitere zwei Liter bringen Nudeln und Eier zum Kochen. Größter Wasserverbraucher im Haushalt ist dagegen die Toilette: Rund 33 Liter spült der Durchschnittsdeutsche jeden Tag zum Klo hinunter, hat das Umweltbundesamt (UBA) ermittelt. Weitere 30 Liter werden für das Putzen, Wäschewaschen und Geschirrspülen aufgewandt, 44 für die persönliche Körperpflege mit Duschen, Baden und Händewaschen. Etwa fünf Liter fließen in den Garten.



Das kostet – und ist obendrein eine Verschwendung sauberen Trinkwassers, wirft da so mancher Hausherr ein. Besser, so die Kalkulation, Regenwasser aufzufangen und später in Haushalt und Garten zu nutzen. Eine Regenwassernutzungsanlage macht das kostenlose Nass von oben als Brauchwasser nutzbar – und das nicht nur für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung.

Sauber aufgefangen kann Regenwasser im Haushalt genutzt werden

Denn Regenwasser ist sehr sauber, die Keimbelastung ist in der Regel gering. Zumindest wenn es entsprechend sauber aufgefangen und in einen Tank geleitet wird, der lichtundurchlässig und sicher verschlossen ist. So ist die Nutzung von Regenwasser für die Toilette, aber auch zum Wäschewaschen problemlos möglich.

wasserspeicher mit einem Anschluss zum Kanal oder zu einer Versickerungsmulde auszustatten. Falls mehr Regen vom Himmel kommt als der Tank fassen kann, läuft der Speicher nicht einfach über, sondern das überschüssige Wasser wird korrekt abtransportiert. Für lange Trockenzeiten sollte die Anlage dagegen auch mit Trinkwasser befüllt werden können. Achten Sie darauf, dass das Regenwasser nicht mit der Trinkwasserinstallation in Berührung kommt.

Ganz einfach ist das Nutzbarmachen von Regenwasser allerdings nicht. "Die Voraussetzung, Regenwasser im Haus zu verwenden, ist eine fachgerecht installierte Regenwassernutzungsanlage", heißt es bei der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung (fbr) in Darmstadt. Eine solche Anlage besteht aus einer Zisterne aus Beton oder Kunststoff, in der das Wasser gespei-

chert wird, einem Leitungsnetz, einem Hauswasserwerk mit möglichst effizienter Pumpe und einem Filtersystem.

Damit auch alles sicher und reibungslos funktioniert, muss die Regenwassernutzungsanlage fachgerecht installiert werden gemäß den gesetzlichen
Bestimmungen der Norm DIN 1989-1.
Zudem muss die Anlage vor Inbetriebnahme beim Wasserversorger angemeldet und dem Gesundheitsamt angezeigt werden. Wichtig ist,
dass es keine Verbindung zwischen
Regenwassernutzungsanlage und
Trinkwasserkreislauf gibt.

Nachträglicher Einbau ist teuer

Zwischen 2.000 und 5.000 Euro kostet eine Regenwassernutzungsanlage, hat die Verbraucherzentrale Hamburg ermittelt. Hinzu kommen die Kosten für eine fachgerechte Installation. "Die Kosten für so eine Anlage lohnen sich nur dann, wenn man entweder viel Wasser verbraucht oder die Installation einer eigenen Regenwassernutzungsanlage gleich beim Bau eines Hauses mit einplant", mahnt die Verbraucherzentrale Hamburg. Der Grund: Das nachträgliche Verlegen von Rohrleitung im Bestandsbau sei aufwendig und teuer. Der Umwelt, so die Verbraucherzentrale Hamburg, nutzen Regenwassernutzungsanlagen allerdings immer.

> Katharina Lehmann Freie Journalistin



Mit seinem Urteil vom 26. Juni 2020 (V ZR 173/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass ein Wohnungseigentümer die schallschutztechnischen Mindestanforderungen auch dann einhalten muss, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und ohne diesen Mangel der Trittschall den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche.

Im verhandelten Fall stritten sich die Eigentümer zweier übereinanderliegenden Wohnungen. Die oben liegende Wohnung wurde nachträglich zu Wohnraum ausgebaut und mit Teppich ausgestattet. Als der spätere Eigentümer den Teppichboden nachträglich gegen Fliesen austauschte, wurde ersichtlich, dass der vorgeschriebene Trittschallschutz nicht einzuhalten war, weil die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entsprach. Ein Antrag des unten wohnenden Eigentümers, eine den anerkannten Regeln der Technik genügende Trenndecke zwischen den Wohnungen herstellen zu lassen, wurde von der Gemeinschaft abgelehnt. Daraufhin verlangte dieser, einen Teppichboden oder in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag zu verlegen, um den ursprünglichen Normtrittschallpegel wiederherzustellen.

Gericht verfügt Rückkehr zum Teppich

Der BGH entschied nun, dass ein Teppich wieder verlegt werden muss, selbst wenn die Trenndecke nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht und eigentlich anders hätte erbaut werden müssen. Nach § 14 Nummer 1 WEG sei nämlich jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwachse. Genau dies sei aber durch den Austausch des Bodenbelages entstanden.

Auch bei Bodenbelag auf Schallschutz achten

Die Richter erkannten zwar an, dass der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden müsse – also hier durch die Trenndecke. Das ändere jedoch nichts daran, dass der Wohnungseigentümer gehalten ist, insbesondere bei der Änderung des Bodenbelags darauf zu achten, dass die schallschutztechnischen Mindestanforderungen eingehalten werden.

Dies könne nur anders bewertet werden, wenn der einzelne Wohnungseigentümer keine zumutbare Alternative habe. Dies sei hier aber nicht der Fall, da er unproblematisch einen Teppichboden anstelle von Fliesen verlegen könnte.

So bewertet Julia Wagner, Referentin Recht, die Entscheidung:



"Dieses Urteil beschneidet den einzelnen Eigentümer, da er nicht frei entscheiden kann, wie er mit seinem Sondereigentum verfährt. Gleichzeitig stärkt es aber die Gemeinschaft. Sie ist – wenn es andere kosten-

günstigere und weniger aufwendige Möglichkeiten gibt – nicht verpflichtet, die notwendige Trittschalldämmung am Gemeinschaftseigentum herzustellen, für die dann auch alle Eigentümer zahlen müssten."

HOHER WASSERVERBRAUCH

Mieter muss nicht zahlen, wenn ein Mietmangel wahrscheinlich ist

Gehen unüblich hohe Nebenkosten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf einen Mangel zurück, welcher nicht in die Risikosphäre des Mieters fällt, muss dieser auch nicht zahlen. Das entschied das Amtsgericht Backnang mit seinem Urteil vom 10. März 2020 (5 C 650/19).

Im konkreten Fall stritten sich Mieter und Vermieter über die Wasserkostenabrechnung. Der Wasserverbrauch in Höhe von 101,21 Kubikmeter wurde zuvor wie üblich durch Ablesen der Wasseruhren durch einen Wärmedienstleister in Anwesenheit der Mieterin festgestellt. Allein der Verbrauch in Bad und Gäste-WC lag dabei bei 90,19 Kubikmeter, obwohl er sich in den Jahren zuvor maximal auf 12,34 Kubikmeter belief.

Die daraufhin getestete Funktionsfähigkeit der Wasseruhr brachte lediglich zutage, dass kein Defekt vorlag. Der Vermieter vermutete, dass die hohe Wasserrechnung auf einen Mangel der Spülung zurückzuführen ist, sodass ungehindert über einen längeren Zeitraum Wasser in die Toilette floss. Der Vermieter verlangte von der Mieterin die Zahlung der Wasserkosten.

Ursache liegt in einem Mietmangel

Das Gericht sah das anders als der Vermieter und wies seine Klage ab. Die Mieterin müsse für die unüblich hohen Kosten nicht aufkommen. Zwar müsse sie nach dem Mietvertrag grundsätzlich die Betriebskosten einschließlich der Wasserkosten tragen. Kosten, die ihre Ursache in einem Mietmangel haben oder in einem Umstand, der nicht zur Risikosphäre des Mieters, sondern zu der des Vermieters gehört, fallen jedoch nicht darunter.

Mehrverbrauch kann nicht dem Mieter angelastet werden

In diesem konkreten Fall konnte der Vermieter nicht darlegen, dass der Mehrverbrauch der Mieterin anzulasten ist. Es lag weder ein geändertes Nutzungsverhalten vor noch sind



zusätzliche Personen in die Wohnung gezogen. Den Richtern zufolge sei es naheliegend, dass ein Wasserverlust in einem Mangel der WC-Spülung begründet war, wie es auch schon der Vermieter selbst vermutet habe. Ein solcher Wasserverlust sei kaum zu bemerken. Da der Vermieter für Instandsetzung und Instandhaltung zuständig ist, sei eine defekte WC-Spülung seiner Risikosphäre zuzuordnen. Die Mieterin hätte eine Undichtigkeit auch nicht früher bemerken und dem Vermieter melden müssen, da eine solche Anzeigepflicht des Mieters grundsätzlich die Erkennbarkeit eines Mietmangels voraussetze. Genau dies war hier jedoch nicht gegeben.

Mieter zahlt nur Durchschnittsverbrauch der vergangenen Jahre

In einem derartigen Fall müssen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Mieter für den Wasserverbrauch bezahlen muss, vom Gericht geschätzt werden. Dabei muss der in den Jahren zuvor gemessene Verbrauch zugrunde gelegt werden.

Julia Wagner Referentin Recht

STUDIE ZU BAUFEHLERN AN WOHNHÄUSERN

Häufig treten Einbaufehler in Verbindung mit Feuchtigkeit auf

Die häufigsten Baufehler treten in Verbindung mit Feuchtigkeit auf und sind auf die unsachgemäße Verwendung und Verarbeitung von Materialien zur Abdichtung der Gebäudehülle zurückzuführen. Baufehler stören das weitere Baugeschehen und führen zu hohen Kosten. Das ergab eine Analyse der über 1.200 bundesweit durchgeführten Begehungen von Baustellen schlüsselfertiger Bauprojekte durch Sachverständige. Die Studie wurde von der ARGE – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. im Auftrag des Verbandes privater Bauherren e. V. durchgeführt.

Die Baufehlerstudie stellt auch fest, dass durch die zunehmenden Anforderungen an hocheffiziente Gebäude die Fehlertoleranz sinkt und die Herausforderungen für alle am Bau Beteiligten steigt. Zudem verlangt die rasante Entwicklung neuer Materialien und Techniken eine regelmäßige Qualifizierung der Fachkräfte. Baufehler können daher sowohl ein Indiz für Mängel an der Baukonstruktion als auch für fehlerhafte Ausführungen sein. Die Mehrheit der von den Sachverständigen festgestellten Fehler tritt jedoch bei der Ausführung auf. Ein Drittel entfällt auf die fehlende oder falsche Planung. Lediglich fünf Prozent der Fehler sind auf Materialfehler zurückzuführen.

Die Kosten zur Beseitigung der festgestellten Fehler werden von knapp 60 Prozent der Sachverständigen mit maximal 5.000 Euro beziffert. Etwa 30 Prozent schätzen die Kosten auf 10.000 bis 15.000 Euro. Mehr als zehn Prozent der Sachverständigen bewerten die verursachten Kosten mit 50.000 Euro und mehr. Um Fehler bei eigenen Bauvorhaben zu vermeiden, sollten Eigentümer und Bauherren die größten Schwachstellen kennen.

Häufige Fehler bei der Bauwerksabdichtung

Fast bei allen Bauteilen überwiegen die Fehler bei der Abdichtung nach außen. Feuchtigkeit ist nicht nur bei Kellern, Sohlen und Decken der größte Fehlerpunkt, sondern auch bei Wänden. Dabei überwiegen hier die Fehler in der Ausführung der Wärmedämmung im Sockelbereich und der Anschlüsse zu angrenzenden Bauteilen, wie der äußeren Fensterbank. Weniger häufig treten Risse und Wärmebrücken auf. Im Keller sind es Risse im WU-Beton. In den

Geschossen treten sie zumeist beim Leichtbau zwischen Wand und Decke auf.

Je flacher ein Dach, desto fehleranfälliger

Baufehler am Dach finden sich überwiegend an Anschlüssen zu anderen Bauteilen und Durchdringungen wie Dachabläufen. Probleme gibt es aber auch bei der Luftdichtigkeit und beim energetischen Standard. Bei der Abdichtung gegen Feuchte von außen wies jedes fünfte Dach mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad Fehler auf. Bei Dächern mit einer Neigung von über 20 Grad waren nur noch fünf Prozent fehlerhaft. Zudem ließen sich deutlich mehr Fehler an Metalldächern ausmachen als an Dächern mit Betonund Ziegeleindeckung.

Tipp

Beim schlüsselfertigen Bauen werden vom Bauträger nicht nur sämtliche Planungs- und Bauleistungen, sondern auch Bauleitung und Bauüberwachung übernommen. Etwa 90 Prozent aller privat erworbenen Wohnungen und Einfamilienhäuser werden so errichtet. Die Studie zeigt, dass Bauherren dennoch gut beraten sind, wenn sie einen eigenen Bauleiter oder Sachverständigen mit der Bauüberwachung betrauen. Eine unabhängige Baukontrolle ist zwar mit zusätzlichen Kosten verbunden. Sie stellt aber sicher, dass Baufehler rechtzeitig erkannt und nicht unnötige Kosten und spätere Schäden zulasten der Bauherren entstehen.



Schall- und Auslegungsprobleme bei Lüftungsanlagen

Fehler an Lüftungsanlagen treten erfahrungsgemäß erst nach der Inbetriebnahme und während der Nutzung auf. Dabei überwiegen Schallschutzprobleme insbesondere bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Oftmals werden zur Auslegung keine Berechnungen erstellt oder der Lüftungsbedarf falsch ermittelt. Als Fehler werden auch mangelnde Hygiene und die falsche Anordnung der Luftauslässe angegeben.

Einbaufehler bei Heizungs- und Sanitärinstallationen

Wie bei der Lüftung treten Fehler an der Heizungsanlage zumeist erst nach der Inbetriebnahme zutage. Wenn Räume nur ungleichmäßig beheizt oder der Energieverbrauch zu hoch ist, wurde die Regelung falsch eingestellt oder kein hydraulischer Abgleich vorgenommen. Während der Bauphase wird am häufigsten die fehlende Rohrdämmung bemängelt. Bei der Sanitärinstallation wurden überwiegend Fehler bei der Ausführung und Schallprobleme angegeben.

Fenstereinbau erfolgt nicht nach Vorschrift

Die meisten Fehler treten unabhängig von der Art der Fenster beim Einbau auf. Überwiegend werden dabei die Einbauvorschriften nicht beachtet.

Der untere Fensterabschluss wird oftmals nur mit Bauschaum ausgeführt. Vielfach werden auch Dichtbänder oder Fensterdichtfolie unter den Fenstern und Fenstertüren weggelassen.

> Dipl.-Ing. Corinna Kodim Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik



Zaunteam

Rundum ein sicheres Gefühl

- fachgerechte Montagekompetenter Service
- · größte Auswahl

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZVERORDNUNG

Ab 2021 weniger Emissionen aus Öfen und Kaminen



Für Öfen und Kamine, die von 1985 bis einschließlich 1994 errichtet und in Betrieb genommen wurden, gelten ab 2021 strengere Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid.

Werden die Emissionsgrenzwerte nicht eingehalten, müssen die Anlagen bis Ende 2020 mit Filtern zur Reduzierung der Feinstaubemissionen nachgerüstet oder außer Betrieb genommen beziehungsweise ausgetauscht werden. Das schreibt die seit 2010 geltende erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) – die sogenannte Kleinfeuerungsverordnung – vor.

Grenzwerte für bestehende Öfen gelten seit 2015

Bereits seit 2015 dürfen Einzelraumfeuerungsanlagen, die feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle verfeuern und vor dem 22. März 2010 errichtet wurden, die strengeren Grenzwerte

- für Staub von 0,15 Gramm je Kubikmeter und
- für Kohlenmonoxid von vier Gramm je Kubikmeter Abgas

nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grenzwerte konnten Eigentümer älterer Anlagen per Prüfbescheinigung des Herstellers oder durch eine entsprechende Abgasmessung nachweisen und durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger feststellen lassen.

Übergangsfristen

Wer dies nicht konnte, für den gelten in Abhängigkeit vom Datum auf dem Typenschild der Anlage Übergangsfristen zur Nachrüstung von Staubfiltern oder zur Außerbetriebnahme. Für viele ältere Öfen ist diese Frist bereits Ende 2017 abgelaufen. Für die nunmehr 26 bis 35 Jahre alten Öfen und Kamine endet sie am 31. Dezember 2020. Die letzte Übergangsfrist läuft Ende 2024 aus. Dann trifft es die Einzelraumfeuerungen, die von 1995 bis 21. März 2010 er-

richtet und in Betrieb genommen wurden. Über die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte und Fristen sollten Eigentümer vom zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister im Rahmen der Feuerstättenschau oder im Zusammenhang mit anderen Schornsteinfegerarbeiten zwei Jahre vor Ablauf der Übergangsfrist informiert werden.

Ausnahmen und Bußgelder

Von den Regelungen ausgenommen sind wegen ihrer geringen Nutzungszeiten

- nicht gewerblich genutzte Herde und Backöfen mit einer Leistung von weniger als 15 Kilowatt,
- · offene Kamine,
- · Grundöfen sowie
- historische Öfen, die vor 1950 hergestellt wurden.
- Auch Öfen in Wohnungen, die allein zur Beheizung der Wohnung dienen, sind nicht betroffen.

Wer trotz Verpflichtung die niedrigen Grenzwerte nicht einhält, riskiert ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Hinweis

Wird eine vorhandene Einzelraumfeuerungsanlage für feste Brennstoffe ausgetauscht, so gelten für die neue Anlage je nach Art der Feuerstätte die Emissionsgrenzwerte und Mindestwirkungsgrade, die seit 2015 für Neuanlagen einzuhalten sind. Diese liegen deutlich unter den oben genannten Grenzwerten für Altanlagen.



Der Autor

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, gehört seit vielen Jahren mit zu den bekanntesten Miet- und Immobilienrechtsexperten in Deutschland. Er befasst sich ebenso lange mit dem Erbrecht und der Vermögensnachfolge.

Nachbars Garten

Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation?

Hans Reinold Horst

15,95 Euro

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-85-3

5. Auflage 2016

"Für die Ermordung seiner drei Nachbarn in einer ... Laubenkolonie soll ein 66-Jähriger lebenslang ins Gefängnis. Zudem beantragte die Staatsanwaltschaft vor dem Landgericht Hildesheim die Feststellung der besonderen Schwere der Schuld. Die Anklage ist überzeugt, dass der Rentner seine 64 und 59 Jahre alten Gartennachbarn sowie deren 33-jährigen Sohn erschlagen hat. Es war ein an Brutalität kaum zu überbietendes Verbrechen. Drei Menschen mussten wegen eines Haufens Reisig sterben, sagte Staatsanwalt Sch. Vorausgegangen war ein jahrelanger Streit über Gartenabfälle" (Die WELT vom 5. Mai 2009, Seite 36). Zuvor schon hatte der sächsische "Maschendrahtzaun" mit seinem Gefährten, dem Knallerbsenstrauch, sehr zweifelhaft Furore gemacht. Soweit muss es nicht kommen. Denn der beste Nachbarstreit ist der, der nicht entsteht. Dann wäre dieses Buch überflüssig. Seit Kain und Abel ist aber bekannt, dass die Wirklichkeit anders aussieht. Dies mag in der menschlichen Natur begründet sein, ist jedoch auch zunehmend mehr von den Medien zu verantworten, die oft nachbarrechtliche Streitfragen aus rein kommerziellen Gründen hochstilisieren. Um dem entgegenzutreten, wurde dieses Buch geschrieben. Es will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Dieses Buch zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen. Als Anhang sind alle Vorschriften der einzelnen Nachbarrechtsgesetze auf Landesebene zum Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Pflanzen sowie zu Einzelheiten rund um die "Einfriedung" des Grundstücks abgedruckt.



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Verlag und Service GmbH Deutschland Mohrenstraße 33, 10117 Berlin **T** 030-2 02 16-204 **F** 030-2 02 16-580 mail@hausundgrundverlag.info www.hausundgrundverlag.info

BAUKOSTEN

Preise legen weiter zu

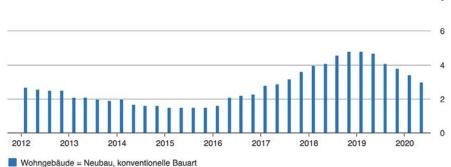
Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland steigen weiter – aber nicht so stark wie in den drei zurückliegenden Jahren.

Im Mai 2020 lagen sie insgesamt um drei Prozent höher als im Vorjahresmonat. Die Preise von Rohbauarbeiten legten um 2,8 Prozent zu, die für Ausbauarbeiten stiegen mit 3,2 Prozent noch deutlicher an. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, ist das der niedrigste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit Mai 2017.

Im Februar 2020, vor Beginn der coronabedingten Einschränkungen, hat-

Baupreisindizes für Wohngebäude (2015=100)

einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© L Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

te der Preisanstieg im Jahresvergleich noch bei 3,4 Prozent gelegen. Im Vergleich zu dieser letzten Erhebung erhöhten sich die Baupreise nun um o,4 Prozent. Die Krise hat der Branche somit nur einen kleinen Dämpfer verpasst; die Preise steigen weiter.

STATISTIK

Verbraucherpreisindex für Deutschland

(Gesamtindex, Wohnungsmieten, Nebenkosten 2019/2020) Basis: 2015 = 100

	-									
Gegenstand der Nachweisung	Gesamt 2015	Gesamt 2017	Gesamt 2018	2019 Mai	2020 Feb.	2020 März	2020 April	2020 Mai	Veränder Mai 2019	rung in % Mai 2020
Gesamtindex	100	102,0	103,8	105,4	105,6	105,7	106,1	106,0	1,4	0,6
Miete gesamt	100	102,5	104,0	105,3	106,5	106,7	106,8	106,9	1,4	1,5
Nettokaltmiete	100	102,5	104,1	105,4	106,6	106,7	106,8	106,9	1,4	1,4
Altbau	100	102,5	104,0	105,2	106,5	106,6	106,8	106,8	1,4	1,5
Neubau	100	102,5	104,1	105,4	106,6	106,8	106,9	107,0	1,4	1,5
Garagenmiete	100	101,4	102,4	103,2	104,3	104,4	104,5	104,6	1,0	1,4
Nebenkosten	100	102,3	103,4	104,8	106,3	106,3	106,4	106,4	1,6	1,5
Instandhaltung/ Reparatur	100	103,8	106,6	110,4	112,3	112,4	113,1	113,3	3,9	2,6
Wasserversorgung	100	103,0	104,3	106,4	107,5	107,5	107,5	107,5	2,1	1,0
Müllabfuhr	100	100,5	100,7	101,5	104,3	104,4	104,6	104,6	0,8	3,1
Abwasserentsorgung	100	100,2	100,1	100,9	101,3	101,3	101,3	101,3	0,9	0,4
Strom	100	102,0	103,3	106,7	110,7	110,9	111,2	111,2	3,2	4,2
Gas	100	94,9	93,6	95,6	97,6	97,6	97,5	97,5	2,0	2,0
Heizöl	100	89,2	105,0	111,4	99,7	93,1	90,7	86,3	8,6	- 22,5
Fernwärme u. A.		92,2	93,9	98,5	98,5	98,6	98,2	98,1	5,5	-0,4

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Mai 2020

Verlagsprodukte: Broschüren

Anzahl		
	Untervermietung Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2019	14,95 Euro
	Mietpreisbremse Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015	14,95 Euro
	Mietverträge professionell ausfüllen Dr. Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2019	14,95 Euro
	Die Mietfibel Gerold Happ, 5. Auflage 2020	14,95 Euro
	Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2018	14,95 Euro
	Mietminderung Dr. Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2009	12,95 Euro
	Wohnflächenberechnung Dr. Kai H. Warnecke, 4. Auflage 2016	9,95 Euro
	Mieterhöhung frei finanzierter Wohnraum Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2020	14,95 Euro
	Betriebskosten Dr. Carsten Brückner, 9. Auflage 2019	12,95 Euro
	Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2016	10,95 Euro
	Kaution Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2018	11,95 Euro
	Streit im Mehrfamilienhaus Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2020	21,95 Euro
	Nachbars Grenzbewuchs Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2018	12,95 Euro
	Nachbars Garten Dr. Hans Reinold Horst, 5., erweiterte Auflage 2016	15,95 Euro
	Geld und Mietende Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019	21,95 Euro
	Abwehr nachbarlicher Störungen Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2020	14,95 Euro
	Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2017	12,95 Euro
	Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017	10,95 Euro
	Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2012	9,95 Euro
	Schönheitsreparaturen Dr. Hans-Herbert Gather, 4. Auflage 2016	14,95 Euro
	Wohnungsmodernisierung Dr. Hans Reinold Horst, 8. Auflage 2019	21,95 Euro
	Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015	14,95 Euro
	Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2014	11,95 Euro
	Beauftragung eines Handwerkers Inka-Marie Storm, 4. Auflage 2018	12,95 Euro
	Jahrbuch 2020	7,50 Euro
	Der Wohnungseigentümer Bielefeld/Christ/Sommer, 10., neu bearbeitete Auflage 2017	43,50 Euro
	Der Verwaltungsbeirat Bielefeld/Christ/Sommer, 5. Auflage 2019	14,95 Euro
	Der Kauf einer Eigentumswohnung Volker Bielefeld, 3. Auflage 2007	9,95 Euro

Anzahl		
	Nachbarstreit im Wohnungseigentum Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2014	14,95 Euro
	Streit mit dem WEG-Verwalter Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2016	12,95 Euro
	Hausbuch	5,50 Euro
	Schimmelpilz und Mietrecht Prof. Jürgen Ulrich/Tim Treude, 2. Auflage 2020	24,95 Euro
	Die neue Trinkwasserverordnung Frank-Georg Pfeifer, 3. Auflage 2018	10,95 Euro
	Die EnEV 2014 Gerold Happ, 1. Auflage 2014	9,95 Euro
	Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren Dipl-Ing. Walter Burgtorff, 1. Auflage 2018	16,95 Euro
	Die Zweitwohnungsteuer Jürgen Happ, 3. Auflage 2015	9,95 Euro
	Übertragung und Vererbung von Grundbesitz Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2017	24,95 Euro
	Immobilienübergabe zu Lebzeiten Klaus Becker/Agnes Fisch/Thomas Maulbetsch, 2. Auflage 2013	9,95 Euro
	Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers Ludger Bornewasser/Manfred Hacker, 3. Auflage 2016	10,95 Euro
	Das Testament des Immobilieneigentümers Bernhard F. Klinger (Herausgeber)/Klaus Becker/Sven Klinger/ Wolfgang Roth, 2. Auflage 2011	9,95 Euro
	Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers Bernhard F. Klinger (Herausgeber)/Florian Enzensberger/ Stephan Konrad/Joachim Mohr, 2. Auflage 2011	9,95 Euro

– Preise inklusive Mehrwertsteuer zuzüglich 2,50 Euro Versandkosten –

Bestellung:



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Verlag und Service GmbH Deutschland

Mohrenstraße 33, 10117 Berlin T 030-2 02 16-204 F 030-2 02 16-580 mail@hausundgrundverlag.info www.hausundgrundverlag.info

lame:	
traße:	
LZ/Ort:	
LZ/OI t.	-

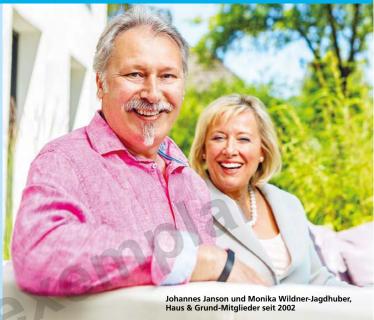
Datum/Unterschrift:	



Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern





Haus & Grund empfehlen und eine Prämie sichern. Machen Sie mit und suchen Sie sich eine Prämie aus.

Ihr Prämienantrag

Wenn Sie ein Neu-Mitglied geworben haben, füllen Sie bitte den Prämiencoupon aus und geben diesen dann entweder in der Geschäftsstelle Ihres Haus & Grund-Vereins ab oder schicken ihn per Post dorthin. Ihr Verein veranlasst die Zusendung der Prämie an Sie

Wichtig: Der Werbende muss Haus & Grund-Mitglied sein! Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder der Haus & Grund-Organisation sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Ein Prämienanspruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten 12 Monate aus dem Haus & Grund-Verein ausgetreten ist.

Ihre Prämie

Bitte kreuzen Sie hier Ihre gewünschte Prämie an. Die Lieferzeit kann zwischen drei und sechs Wochen betragen. Sollte eine Prämie vergriffen sein, erhalten Sie einen gleichwertigen Ersatz.

1 Haus & Grund-Ratgeber

- Betriebskosten
- Die Mietfibel
- Nachbars Grenzbewuchs
- Beauftragung eines Handwerkers
- Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs
- Wohnklima-Messgerät Typ TH 55
- Grillset
- ()4 Küchenwaage

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

PRAMIENCOUPON				
Angaben werbendes Mitglied				
Vorname/Name				
Straße/Hausnummer	Unterschrift			
PLZ Ort				
Mitgliedsnummer (sofern bekannt)	Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck des Prämienversandes an den Versender Haus & Grund Deutschland übermittelt. Dort werden diese Daten nach dem Versand gelöscht.			
	nach dem versand gelostfit.			
Ich habe folgendes Mitglied geworben				