

Hauseigentümer-
Magazin im Saarland
1/2024

Haus & Grund

Neue Gesetzgebung
Was erwartet uns 2024?

Wärmeplanungsgesetz
Kommunale Wärmepläne
für mehr Transparenz

Haus und Leben
Bad und Küche

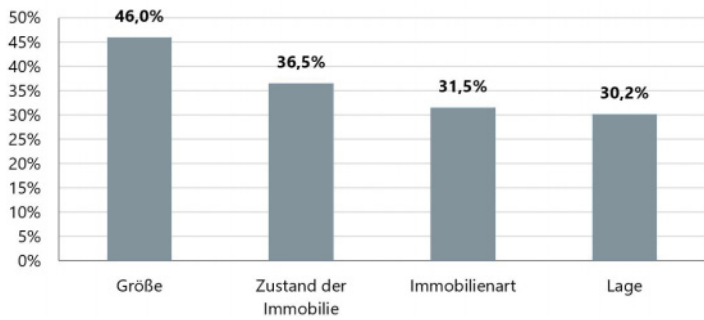


Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

www.hug-saarland.de

Bei welchen Suchkriterien machen Kaufinteressenten aufgrund der gestiegenen Zinsen am ehesten Abstriche?
(Mehrfachantworten möglich)



IMMOBILIENMARKT IM WANDEL

Wie passen sich Käufer und Verkäufer an?

Inflation, steigende Finanzierungszinsen und Energiekosten sowie die daraus resultierende Verunsicherung in der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich die Preisspirale bei Immobilien nach unten gedreht hat. Verkäufer müssen sich daher auf ein neues Preisniveau einstellen. Aber auch Kaufinteressenten müssen ihre Vorstellungen anpassen. Wie eine aktuelle Umfrage zeigt, sind 46 Prozent der Kaufinteressenten vor allem bei der Größe ihrer Wunschimmobilie zu Kompromissen bereit, gefolgt vom Zustand der Immobilie mit 36,5 Prozent. Bei der Art der Immobilie sind hingegen nur 31,5 Prozent der Käufer zu Abstrichen zu bewegen, dicht gefolgt von der Lage der Immobilie mit 30,2 Prozent.

www.von-poll.com

FORSA-UMFRAGE

Deutsche blicken mit Sorge in die Zukunft

Nach einer forsa-Umfrage erwartet fast die Hälfte der Verbraucher (48 Prozent) in Deutschland, dass sich ihre Situation in den nächsten zehn Jahren verschlechtert. Der größte Handlungsbedarf für die Politik besteht bei der Energieversorgung, sagen 38 Prozent der Befragten und bei der privaten Altersvorsorge (23 Prozent).

www.vzbv.de

WÄRMEPUMPEN

Billiger Strom ist förderlich

Im europäischen Vergleich lag Deutschland im Jahr 2022 mit 7 Wärmepumpen pro 1.000 Haushalte auf dem drittletzten Platz. In Finnland hatten 69, in Norwegen rund 60 und in Schweden 39 von 1.000 Haushalten eine Wärmepumpe eingebaut. In den skandinavischen Ländern macht u. a. das günstige Verhältnis vom Strom zum Gaspreis Wärmepumpenheizungen attraktiv.

[EHPA/Stiebel Eltron](http://EHPA/Stiebel-Eltron)

ZAHL DES MONATS

19,7 Mrd. Euro

hat Deutschland im Jahr 2022 mehr in den EU-Haushalt eingezahlt als es erhalten hat. Im Vergleich zum Vorjahr ging die Summe zwar um 1,7 Mrd. Euro zurück – war aber immer noch fast doppelt so groß wie die des zweitgrößten Nettozahlers Frankreich (10 Mrd. Euro). Hauptempfänger war auch im vergangenen Jahr mit großem Abstand Polen: Deutschlands östlicher Nachbar bekam 11,9 Mrd. Euro mehr als er einzahlte.

[IW Köln](http://IW-Köln)

EUROPÄISCHER VERGLEICH

Immobilienpreise schwanken uneinheitlich

Der europaweite Anstieg der Bauzinsen hat sich seit Jahresbeginn spürbar abgeschwächt. Bei der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Europa bestehen jedoch weiterhin erhebliche Unterschiede. Während sich die durchschnittlichen Kaufpreise in einigen Ländern erhöht haben, kam es andernorts zu Preisrückgängen (Quadratmeterpreise zum 1.10.2023 im Vergleich zum Vorjahr):

Land	Angebotspreis (in Euro/m ²)	Entwicklung (in Prozent)
Belgien	2.300	+ 2,9
Deutschland	3.073	- 6,0
Frankreich	3.171	- 0,6
Italien	1.857	+ 0,9
Luxemburg	8.457	- 3,5
Portugal	2.526	+ 5,6
Spanien	2.004	+ 7,2

www.immowelt.de

WINTERSEMESTER 23/24

Zahl der Studierenden weiter rückläufig

Die Zahl der Studierenden in Deutschland ist im zweiten Jahr nacheinander zurückgegangen. Im laufenden Wintersemester 23/24 sind insgesamt 2.871.500 Studierende an den deutschen Hochschulen eingeschrieben, 1,7 Prozent weniger als im Wintersemester 22/23 (2.920.300) und 2,5 Prozent weniger als im Wintersemester 21/22 (2.946.100). Zuvor war die Zahl der Studierenden seit dem Wintersemester 07/08 (1.941.800 Studierende) stetig gestiegen.

StBa

GASTRONOMIE

15.000 Betriebe sind insolvenzgefährdet

Im November 2023 galten rund 15.000 Restaurants, Gaststätten und Cafés in Deutschland als insolvenzgefährdet (12,6 Prozent von 120.000 untersuchten Betrieben). Vor der Corona-Pandemie (Januar 2020) lag die Zahl bei 12.662 bzw. 10,7 Prozent. Die Branche kämpft mit steigender Inflation und hohen Energie- und Arbeitskosten. Das Auslaufen der reduzierten Mehrwertsteuer auf Speisen von 19 auf 7 Prozent zum Jahresende belastet zusätzlich.

www.crif.de

UNTERNEHMENSUMFRAGE

Homeoffice-Vereinbarungen bleiben bestehen

84 Prozent der Unternehmen in Deutschland wollen ihre gegenwärtigen Regeln zum Homeoffice beibehalten, so eine Umfrage. Dies gelte in allen Wirtschaftszweigen sowie bei kleineren wie größeren Unternehmen gleichermaßen. Trotz der öffentlichen Debatte um die Rückkehr ins Büro habe sich Homeoffice in der Arbeitswelt fest etabliert.

www.ifo.de

IMMOBILIENFINANZIERUNG

Bauzinsen sinken unter 4 Prozent

Zurückgehende Inflation, geopolitische Risiken und eine sich abschwächende Wirtschaft haben zu einem Zinsrutsch geführt. Der Zinssatz für eine 10-jährige Finanzierung mit 2 Prozent Tilgung fiel Anfang Dezember auf 3,8 Prozent. Im November hatten die Zinsen mit über 4,2 Prozent ein 10-Jahres-Hoch erreicht.

www.interhyp.de



Norbert Behle
Verbandsvorsitzender
Haus & Grund Saarland

INHALT

AKTUELL

- 4 Neue Gesetzgebung – Was ändert sich in 2024?
- 6 Hinweis zu § 71 I Absatz 3 GEG

STEUERN UND FINANZEN

- 8 Grundsteuer: Haus & Grund unterstützt Klagen
- 9 Neue Grundsteuer-Anzeigepflicht beachten!

TECHNIK UND ENERGIE

- 10 Kommunen sollen Wärmepläne vorlegen
- 10 WohnKlima-Panel – Frage des Monats
- 11 WohnKlima-Panel:
Klimaneutrale Heizungen ab 2045

RECHT

- 12 Balkonkraftwerke aus (miet-)rechtlicher Sicht
- 13 BGH: Mieter darf Ein-Zimmer-Wohnung untervermieten
- 14 Urteile zu Kindern im Haus
- 15 Vermietung möblierter Wohnungen

HAUS & GRUND SAARLAND

- 16 Saarbrücken hat einen qualifizierten Mietspiegel
- 17 Wenn Nachbarn aggressiv sind

17 INDEXZAHLEN

AUS DEN VEREINEN

- 18 Berichte, Daten und Termine
- 20 Beratungszeiten der Vereine

HAUS UND LEBEN

- 22 Küchentrends: Hauptsache aufgeräumt
- 25 Kleine Bäder modernisieren
- 26 Badmöbel – Funktional und ästhetisch

18 IMPRESSUM

Titelfoto: rh2010/stock.adobe.com

AUF EIN NEUES

Liebe Leserinnen und Leser, ich wünsche Ihnen ein gutes, gesundes und erfolgreiches Jahr 2024!

Dank gesetzlicher Vorgaben hat die Landeshauptstadt Saarbrücken nun auch einen qualifizierten Mietspiegel. Der heißt so, weil er die aktuell vereinbarten Mieten abbildet. Aber vielleicht geht es Ihnen ja wie mir und Sie erblicken darin ein Haus & Grund-Mitglied, das seinen Mietern preiswerten Wohnraum bietet.

Ob das so bleiben wird, ist spannend. So jedenfalls mein Stand zum Redaktionsschluss, denn wie Sie wissen schreibe ich Ihnen aus der Vergangenheit, weil der Neujahrsgruß für unser Magazin schon vor Weihnachten geschrieben werden muss, damit er Sie gleich nach Jahresbeginn erreicht.

Bei der Bewertung der Grundsteuer scheint der Staat oft von höheren Mieten auszugehen. Das haben Sie hoffentlich zum Anlass genommen, Einspruch gegen die Bescheide einzulegen. Von unseren ersten Erfolgen lesen Sie bitte auf Seite 8.

Unklar ist, ob und wie wir uns die notwendigen Sanierungen zum Schutze des Klimas leisten können. Wer hätte letztes Jahr um diese Zeit damit gerechnet, dass eine Regierung, die Wohnraum schaffen will, mit einem Heizungshammer die gesamte Bauwirtschaft verunsichert und bremst? Wer hätte gedacht, dass nicht nur insoweit, sondern auch nach dem Haushaltsurteil des Bundesverfassungsgerichtes ein Plan B zum weiteren Vorgehen fehlte? Deshalb wissen wir derzeit gar nicht, wie wir das bezahlen sollen, was man erst mit der Hammermethode und dann nur noch zaghaft-bestimmt von uns fordert.

Großen Dank richte ich an dieser Stelle an alle für Haus & Grund Tätigen, sei es haupt- oder nebenberuflich oder im Ehrenamt, dafür, dass sie unseren Mitgliedern in diesen schwierigen Zeiten mit Rat und Tat zur Seite stehen. Wissen Sie eigentlich, dass Haus & Grund-Anwälte oft ehrenamtlich beraten? Dass das Ihren Mitgliedsbeitrag mehr als wert ist, können Sie oftmals ergoogeln. Apropos: Ich schlage mich gerade mit einer Mieterin herum, die mittels künstlicher – und mangels eigener – Intelligenz eine höhere Miete berechnet, als sie schuldet, aber trotzdem nicht zahlen will. Es gibt offenbar nichts, was es nicht gibt.

Bleiben Sie uns treu und werben Sie für eine Mitgliedschaft bei uns. Wer Mitglied werden möchte, kann sich seinen Verein auf haus-und-grund-saarland.de aussuchen. Wenn das nicht gelingt, informieren Sie uns. Wir helfen Ihnen weiter.

Herzlichst grüßt Sie Ihr Verbandsvorsitzender

Norbert Behle

2024

NEUE GESETZGEBUNG

Was ändert sich 2024?

Foto: Thaut Images

In diesem Jahr treten viele neue Regelungen und Gesetze in Kraft. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie

Am 1. Januar 2024 trat die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den

Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen.

Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete. Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken

wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die

Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Bis

dahin dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Außerdem müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Stelle – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen.

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz, WPG) werden

Länder und Kommunen verpflichtet, auf ihrem Gebiet eine flächendeckende Wärmeplanung durchzuführen. Das Gesetz ergänzt das novellierte GEG, welches die Gebäudeeigentümer verpflichtet, bei Einbau oder Austausch ihrer Heizung nach Vorliegen einer Wärmeplanung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien zu nutzen. Das WPG trat gemeinsam mit dem GEG am 1. Januar 2024 in Kraft. Weitere Einzelheiten dazu finden Sie auf den Seiten 18 und 19.

Heizungscheck und hydraulischer Abgleich wird ab 1. Oktober 2024 neu geregelt

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) schreibt für alle Gasheizungen einen Heizungscheck und zusätzlich in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen sowie Gaszentralheizung einen hydraulischen Abgleich vor. Die Verordnung, die wegen der Gaslieferengpässe infolge des Ukraine-Krieges am 1. Oktober 2022 in Kraft getreten war, gilt noch bis zum 30. September 2024. Ab 1. Oktober 2024 wird sie von den neuen Regelungen des GEG abgelöst.

Ab dann müssen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen älteren Heizungen überprüft und neue Heizungsanlagen generell hydraulisch abgeglichen werden.

Foto: epr/STIEBEL ELTRON



Foto: fefufoto/stock.adobe.com



Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die bestehende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird vor dem Hintergrund des GEG weiterentwickelt. Eigentümer erhalten künftig Zuschüsse und Förderkredite. Als Basisförderung für eine neue Heizung werden einheitlich 30 Prozent in Aussicht gestellt, zusätzlich sind Boni möglich. Insgesamt können maximal 70 Prozent Förderung zusammenkommen. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses war jedoch infolge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds noch nicht entschieden, ob beziehungsweise wann die dafür veranschlagten Haushaltsmittel für 2024 zur Verfügung stehen.

Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO): Neue Gebühren für neue Pflichten

Mit Inkrafttreten der Novelle des GEG werden auch die Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters erweitert und als Gebührentatbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) aufgenommen. So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung sowie die Einhaltung der Anforderung

an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Dafür werden Arbeitswerte von 8 bis 10 aufgerufen, was zu Kosten von 9,60 bis 12 Euro führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstättenschau stattfindet.

Änderungen des Mietrechts durch das GEG

Eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungen wurde ins Gesetz aufgenommen. Neben den bislang regelmäßig angewendeten Modernisierungsmieterhöhungsverfahren, nach denen Vermieter 8 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen können, haben Vermieter nun die Wahl, von welcher der Varianten sie Gebrauch machen möchten. Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der nach der Förderung und Abzug von weiteren 15 Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei darf die monatliche Miete aber niemals mehr als um 50 Cent pro Quadratmeter steigen. Macht der Mieter finanzielle Härte geltend, kann der Vermieter die Miete nicht erhöhen. Vermieter mit Index- und Staffelmietverträgen können keine Modernisierungsmieterhöhung geltend machen, selbst wenn sie gesetzlich zum Heizungsaustausch verpflichtet sind. >>>



Foto: pixabay

Foto: electriceye/stock.adobe.com

Heizungsförderung**HAUSEIGENTÜMER-MAGAZIN FÜR DAS SAARLAND****Auch elektronisch als E-Paper**

Unsere Leser können das Hauseigentümer-Magazin für das Saarland kostenfrei auch mobil auf dem Smartphone und Tablet lesen.

Welche Vorteile bietet das E-Paper?

- Zugriff auf aktuelle und ältere Ausgaben – auch von unterwegs
- komfortable Suchfunktion
- praktische Archivierungsfunktion
- bequeme Vorlesefunktion

Wie komme ich an die aktuelle E-Paper-Ausgabe?

- Die App „Haus & Grund Magazin“ aus dem Apple-Appstore bzw. aus dem Google-Play-Store herunterladen und den unten angegebenen Freischaltcode eingeben – fertig!

FREISCHALTCODE:**BFMKJH**

Kabelfernsehen – Gebühren sind nicht mehr als Betriebskosten umlegbar

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die Infrastruktur für das Kabelfernsehen bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurde und mietvertraglich vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt. Ab dem 1. Juli 2024 sind nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen und bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Wartungskosten umlagefähig. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen.



Foto: pixabay

Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO₂-Preis steigt 2024 auf 40 Euro

Zur Entlastung der Verbraucher bei den Energiekosten hat die Bundesregierung im Jahr 2022 beschlossen, die im Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG) festgelegte jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe für 2023 auszusetzen. Damit lag der CO₂-Preis 2023 unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 30 Euro. Ab 2024 wird der CO₂-Preis von 30 auf 40 Euro pro Tonne CO₂ erhöht. Heizen und Tanken mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen – wie Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel – werden durch den CO₂-Preis bis 2027 jedes Jahr teurer. Vermieter müssen für das vergangene Abrechnungsjahr 2023 einen Teil der CO₂-Kosten der Mieter übernehmen.



Foto: pixabay

Zertifizierte Verwalter für Wohnungseigentümergeinschaften

Seit dem 1. Dezember 2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen, es sei denn die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Die Zertifizierung erfolgt durch eine Industrie- und Handelskammer.

Qualifizierte Mietspiegel: Zum Jahreswechsel läuft die Frist ab

Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern müssen nach dem Mietspiegelrecht, welches im Sommer 2022 in Kraft getreten ist, einen aktuellen Mietspiegel vorweisen. Seit dem 1. Januar 2023 gilt dies für Kommunen, die sich für einen einfachen Mietspiegel entschieden haben. Kommunen, die einen qualifizierten Mietspiegel aufstellen, müssen diesen ab dem 1. Januar 2024 veröffentlicht haben.

Wachstumschancengesetz

Das Wachstumschancengesetz beabsichtigt eine Reihe Entlastungen für die deutsche Wirtschaft. Für neue Wohngebäude sieht es eine befristete Einführung einer degressiven Abschreibung in Höhe von 6 Prozent vor, die rückwirkend ab dem 1. Oktober 2023 gelten soll. Noch lässt die Verabschiedung allerdings auf sich warten: Nach Beschluss des Bundesrates am 24. November 2023 beraten Bund und Länder weiter über das Gesetz im Vermittlungsausschuss.

Erste Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV): Bestehende Festbrennstoffkessel und Einzelraumöfen müssen bis Ende 2024 Staub- und CO-Ausstoß reduzieren (§§ 25 und 26 der 1. BImSchV)

Mit Brennstoffen wie Holz, Kohle und anderen Feststoffen betriebene Öfen müssen bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaub-Grenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft Ende 2024 aus. Wird ein Ofen den gängigen Pflichten und Anforderungen nicht gerecht, müssen Eigentümer ihn aufrüsten oder anderenfalls abschalten.

Anna Katharina Fricke

HINWEIS

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Etagenheizung

Uns erreichten Lesernachfragen zum Artikel „Sonderregelungen für Wohnungseigentümergeinschaften mit Gasetagenheizung“ in der Ausgabe 11/2023, Seite 288. Hiermit möchten wir klarstellen, dass § 71 I Absatz 3 GEG Folgendes vorsieht: „Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 dafür, dass die Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten mit Etagenheizungen weiterhin mit Etagenheizungen oder zusätzliche Wohnungen oder selbständige Nutzungseinheiten künftig mit Etagenheizungen betrieben werden sollen, muss jede nach Ablauf dieser Frist neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllen.“

Fällt also die erste Etagenheizung aus, hat der Eigentümer maximal fünf Jahre Zeit zu entscheiden, ob weiterhin dezentral geheizt oder auf Zentralheizung umgestellt werden soll. Diese Entscheidung muss dem bevollmächtigten Bezirkschornsteinfeger in Textform mitgeteilt werden. Wird weiterhin dezentral geheizt, muss jedes nach dem Zeitpunkt der Entscheidung neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Funktionstüchtige Etagenheizungen können weiterbetrieben werden.



WAS VERMIETENDE ÜBER DIE NOVELLIERTHE HEIZKOSTENVERORDNUNG WISSEN MÜSSEN

Für Transparenz beim Energieverbrauch sorgen und gesetzliche Pflichten erfüllen

Mit der Novelle der Heizkostenverordnung müssen Vermietende ihren Mieterinnen und Mietern monatliche Verbrauchswerte von Heizenergie und Warmwasser zur Verfügung stellen. Ziel ist es, mit dieser Transparenz eine erhöhte Sensibilität für Energieverbräuche zu erzeugen, diese zu reduzieren und damit CO₂ zu vermeiden. Was dazu technisch nötig ist, lesen Sie hier.

Die EED-Richtlinie: Sinn und Zweck

Nur wer weiß, wie viel er verbraucht, kann auch sein Heizverhalten anpassen. Das ist die Idee hinter der neuen Heizkostenverordnung nach der EED-Richtlinie der Europäischen Union. Erste Studien sprechen von einer Energieersparnis von bis zu 10 %, die dadurch möglich ist. Das ist bares Geld für Mietende und ein Plus für das Klima durch weniger CO₂-Ausstoß.

Technische Voraussetzungen

Ohne die richtige Technik ist eine Erfüllung der EED nicht möglich. Grundlage für die unterjährige Bereitstellung ist die Fernablesbarkeit der Verbrauchserfassungsgeräte per Funk. Beim Austausch oder bei Neubauten dürfen bereits nur funkfähige Zähler und Heizkostenverteiler eingebaut werden. Und der Gesetzgeber hat eine zeitnahe Frist zum Austausch aller Geräte gesetzt: Bis Ende 2026 muss der Austausch erfolgen. Die richtige, digitale Funktechnologie von Techem, entspricht allen Anforderungen an Daten-

sicherheit und Datenschutz. Eine verschlüsselte, hochsichere Funkübertragung der Verbrauchswerte ist somit jederzeit gewährleistet.

Weniger Büroarbeit, mehr Zufriedenheit

Keine komplizierten Terminabsprachen mehr zwischen Mietenden und Ableseservice koordinieren, alle Zahlen und Daten sofort übersichtlich digital abrufbar und einfach zu kommunizieren. Das Umrüsten auf fernablesbare Geräte lohnt sich und sorgt für zufriedene Mietende.



Was Ihnen und Ihren Mietenden noch hilft? Unsere unterjährige Verbrauchsinformation zur gesetzlichen Erfüllung der EED. Mehr Informationen unter [techem.com/uvi](https://www.techem.com/uvi) oder QR-Code scannen.

techem

GRUNDSTEUER-MUSTERVERFAHREN

Haus & Grund unterstützt erste Musterklagen

Haus & Grund Deutschland sowie der Bund der Steuerzahler (BdSt) unterstützen mehrere Eigentümer, die sich vor Gericht gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren. Sämtliche aktuell betreuten Verfahren betreffen das Grundsteuer-Bundesmodell, das in allen Bundesländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen zur Anwendung kommt.

In Berlin und Rheinland-Pfalz wurden jetzt die ersten von den beiden Verbänden begleiteten Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht. Die Klagen richten sich gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 nach dem Bundesmodell. Die neue Bewertung war notwendig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht die bisher geltende Bewertung für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert hat, ein neues Bewertungsverfahren zu schaffen. Ab Januar 2025 sollen die Kommunen die neue Grundsteuer aufgrund der Bescheide über den Grundsteuerwert und die darauf festgesetzten Grundsteuermessbeträge erheben.

Haus & Grund hält die neue Bewertung im Bundesmodell aus zahlreichen Gründen für verfassungswidrig und unterstützt eine erneute Prüfung der Bewertungsregeln durch das Bundesverfassungsgericht. Im Rahmen der Klagen wird das Rechtsgutachten von Professor Dr. Gregor Kirchhof zur Begründung eingebracht. Der Verfassungsrechtler war zu dem Ergebnis gekommen, dass das Grundsteuer-Bewertungsmodell des Bundes verfassungswidrig ist. Vor allem die pauschal anzusetzenden Mieten bei der Bewertung der Grundstücke und die Bodenrichtwerte beeinflussen die Werte der nach dem Bundesmodell bewerteten Grundstücke in vielen Fällen deutlich.

Das sind die Fälle:

1) Berlin

Im Berliner Klageverfahren geht es um eine vermietete Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe einer Bahntrasse. Die Wohnung wurde mit einer Nettokaltmiete von 5,07 Euro pro Quadratmeter vermietet (zum Stichtag der Bewertung am 1. Januar 2022). Der Grundsteuerbescheid setzt eine monatliche Nettokaltmiete von 9,32 Euro pro Quadratmeter als pauschalierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert liegt damit fast 84 Prozent höher als die erzielte Miete. Der Wert ist auch tatsächlich nicht realisierbar: Nach geltendem Mietrecht kann ein Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Und dies gilt nur, wenn die Miete zum Zeitpunkt der beabsichtigten Erhöhung seit 15 Monaten unverändert war. Der Ber-



Foto: unsplash

Haus & Grund hält die Bewertung durch das Bundesmodell für verfassungswidrig und fordert eine verfassungsrechtliche Prüfung.

liner Mietspiegel enthält in seiner Fassung von 2021 als Mittelwert der ortsüblichen Miete lediglich einen Wert von 6,47 Euro pro Quadratmeter. Über diesen Wert kann der betroffene Eigentümer nicht hinausgehen. Sollte er dies dennoch versuchen, hat der Mieter die Möglichkeit, sich gerichtlich dagegen zur Wehr zu setzen.

2) Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das zum Stichtag der Bewertung am 1. Januar 2022 für 650 Euro kalt vermietet wurde. Der Grundsteuerbescheid setzt aber einen Betrag von 895,52 Euro als pauschalierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert ist nicht nur knapp ein Drittel höher als die erzielte Miete, sondern auch tatsächlich nicht realisierbar. Die Eigentümerin hatte im Jahr 2020 die zum damaligen Zeitpunkt vertraglich vereinbarte Miete von 650 Euro erhöhen wollen. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Mietpartei wurde es erforderlich, ein Miethöhegutachten in Auftrag zu geben, um das Mieterhöhungsbegehren zu begründen. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat dann in seinem Gutachten vom 20. März 2020 eine ortsübliche Nettokaltmiete von 770 Euro ermittelt. Im Rahmen eines zivilrechtlichen Rechtsstreits über die Zulässigkeit der vorgenommenen Mieterhöhung holte das angerufene Amtsgericht Bingen am Rhein ein weiteres Miethöhegutachten durch Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters ein. Auch das Miethöhegutachten vom 22. September 2022 kam für den Wertermittlungsstichtag – 19. Februar 2020 – auf eine ortsübliche Nettovergleichsmiete von 760 Euro. Die im angefochtenen Bescheid angesetzte Nettokaltmiete weicht somit deutlich von den beiden gutachterlich ermittelten Werten ab.

PRAXISTIPP

Eigentümer sollten unter Verweis auf laufende Verfahren (Aktenzeichen Berlin: 3 K 3142/23, Aktenzeichen Rheinland-Pfalz: 4 K 1205/23) Einspruch gegen den Grundsteuer-Wertbescheid erheben und Ruhen des Verfahrens, notfalls bei unverschuldet abgelaufener Frist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragen.

Bodenrichtwert – ein Streitpunkt in beiden Musterfällen

Beim Bundesmodell richtet sich die Grundsteuer insgesamt nach den Bodenrichtwerten. Das Steuerrecht nutzt diese Werte für unterschiedliche Abgaben. Dennoch ist die Steuerbemessung nach diesen durchschnittlichen Lagewerten zuweilen ungenau. Dies gilt vor allem dann, wenn Gutachterausschüsse für ein Gebiet fehlen oder personell unzureichend ausgestattet sind, wenn die Kaufpreissammlungen nicht ausreichen, wenn ein Bodenrichtwert nicht vorhanden ist und daher Werte vergleichbarer Flächen heranzuziehen sind oder wenn lagebedingte Wertminderungen entstehen. Insgesamt weisen die Bodenrichtwerte somit laut Verfassungsrecht-Gutachten „systematische Bewertungslücken“ auf. Teilweise werden Flächen als bebaubar ausgewiesen, obwohl diese Grundstücke nicht erschlossen sind oder keine Baugenehmigung für sie erteilt werden kann.

Bodenrichtwerte quer durch Deutschland sind wenig vergleichbar. So hat zum Beispiel die hervorragende Berliner Wohnlage Wannsee zum 1. Januar 2022 einen Bodenrichtwert von 2.000 Euro. In der deutlich schlechteren Lage Berlin-Neukölln liegt der Wert bei 4.000 Euro – doppelt so hoch. In Rheinland-Pfalz gibt es ähnliche Beispiele: So liegt in Mainz-Weisenau der Bodenrichtwert für ältere Etagenwohnungen in Hochhäusern in der Laubenheimer Straße bei 920 Euro, dagegen gilt in der deutlich besseren Lage Im Hasenstock – mit einer Bebauung von neuen Doppelhaushälften – ein Wert von 660 Euro. Ein weiteres Beispiel aus dem Bundesland findet sich in Koblenz: So hat die reizvolle Wohnlage in Moselweiß am Moselufer teils

einen Bodenrichtwert von 400 Euro – in der weniger attraktiven Lage Koblenz-Goldgrube, einer Gegend mit Reihenhäusern, beträgt der Bodenrichtwert 700 Euro. *Sibylle Barent*

FAZIT VON HAUS & GRUND

„Das Bewertungsgesetz, in dem auch die Grundsteuerbewertung nach Bundesmodell geregelt ist, gesteht Eigentümern für andere Steuerarten wie zum Beispiel der Erbschaftsteuer zu, einen niedrigeren tatsächlichen Wert nachzuweisen. Das Grundsteuermodell des Bundes aber verwehrt diesen Gegenbeweis in verfassungswidriger Weise. Gegen die oftmals nicht nachvollziehbaren Grundsteuer-Bodenrichtwerte kann der Eigentümer keinen Widerspruch erheben oder auch nur die Herleitung der Bodenrichtwerte rechtlich überprüfen lassen. Ähnlich verhält es sich mit den angesetzten Mietwerten.“

Eigentümer können sich auf die Musterklagen berufen und Einspruch gegen ihren Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert beim Finanzamt einlegen sowie das Ruhen des Verfahrens aus Zweckmäßigkeitsgründen beantragen. Kommt das Finanzamt dem Antrag nach, bleibt das Einspruchsverfahren bis zu einem Urteil in der Musterklage offen, auch wenn das von der Zahlung der Steuer nicht entbindet. Das Einspruchsverfahren ist im Gegensatz zu einer Klage kostenfrei.“

PRAXISTIPP

Neue Grundsteuer-Anzeigepflicht beachten!

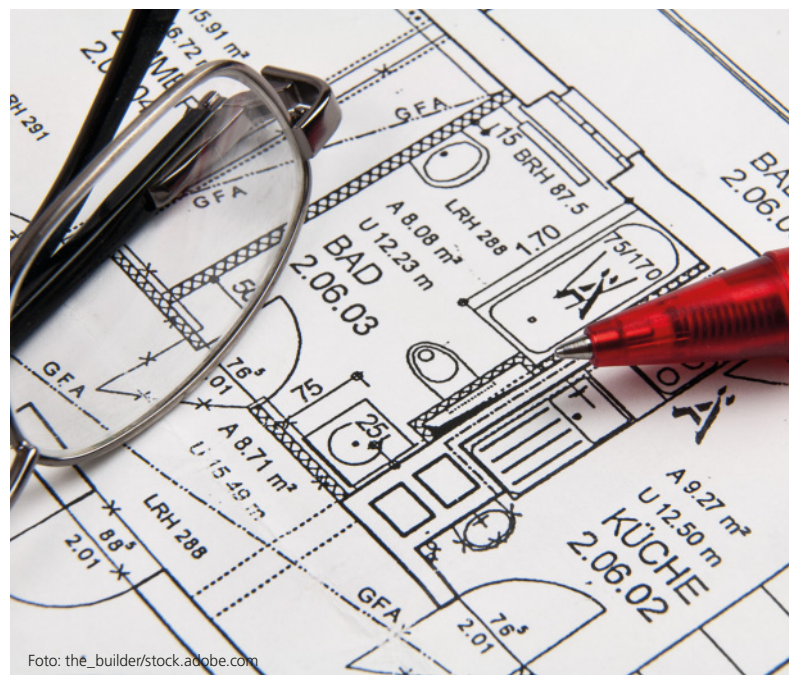
Stichtag für die Abgabe der Grundsteuererklärung war der 1. Januar 2022. Wenn sich nach diesem Tag etwas an der Immobilie geändert hat, das für die Grundsteuerbewertung von Bedeutung ist, muss der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte dies dem Finanzamt unaufgefordert anzeigen.

Für Immobilien in Bayern, Hamburg und Niedersachsen muss die Anzeige jeweils bis zum 31. März des auf die Änderung folgenden Jahres abgegeben werden. Für Immobilien in allen anderen Bundesländern muss die Anzeige schon bis zum 31. Januar des Folgejahres erfolgen. Anzeigepflichtige Änderungen können zum Beispiel sein:

- Um- oder Ausbauten, die sich auf die Wohn- oder Nutzfläche auswirken
- Änderung der Nutzungsart (Wohnen/Gewerbe/Landwirtschaft)
- Kernsanierung
- Bebauung eines zuvor unbebauten Grundstücks

In Zweifelsfällen sollte lieber eine Anzeige zu viel als eine zu wenig erfolgen, denn es gelten hier dieselben Sanktionen wie für andere unterlassene oder unvollständig abgegebene Steuererklärungen. Auch die Anzeigepflicht ist grundsätzlich elektronisch über das ELSTER-Portal zu erfüllen, in Härtefällen sind als Ausnahme Papiererklärungen möglich.

Sibylle Barent





WÄRMEPLANUNGSGESETZ (WPG)

Länder und Kommunen sollen flächendeckende Wärmepläne vorlegen

In einigen Bundesländern wie Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein gilt sie schon länger: die Pflicht zur Durchführung einer Wärmeplanung. Nun hat die Bundesregierung Ende 2023 ein Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (kurz: Wärmeplanungsgesetz) beschlossen und damit eine bundesweite Pflicht zur flächendeckenden Wärmeplanung eingeführt. Auf Basis von Angaben zu Heizungsart und Energieverbrauch von Gebäuden sowie der Analyse regional verfügbarer erneuerbarer Energiequellen sollen die Länder und Kommunen vor Ort die beste Lösung für eine zukünftig klimaneutrale Wärmeversorgung finden.

Damit wurde eine wesentliche Forderung von Haus & Grund umgesetzt. Denn Eigentümer müssen für die richtige Auswahl ihrer Heizung vorab wissen, mit welchen Energieträgern und welcher Versorgung sie zukünftig lokal rechnen können. Das Wärmeplanungsgesetz tritt deshalb gemeinsam mit dem umstrittenen Heizungsgesetz (GEG) am 1. Januar 2024 in Kraft.

Einwohnern sollen ihre Wärmepläne bis 30. Juni 2026 vorlegen. Alle anderen Gemeindegebiete bekommen dafür zwei Jahre mehr Zeit. Für kleinere Gemeinden kann das Land vereinfachte Verfahren vorsehen. Und in Gebieten, deren Wärmeversorgung bereits klimaneutral ist, kann auf eine Wärmeplanung verzichtet werden.

Länder sind verantwortlich

Nach dem neuen Gesetz sind zunächst die Länder verantwortlich. Sie können aber die Umsetzung der Wärmeplanung auf ihre Kommunen übertragen. Großstädte mit mehr als 100.000

Heizungsart und Energieverbrauch werden erfasst

Eine Bestandsanalyse bildet die Basis der Wärmeplanung. Das Gesetz sieht dazu eine umfassende Datenerhebung vor. So sollen der Ist-Zustand der Gebäudeheizungen und die jährlichen



FRAGE DES MONATS

Hat Ihre Gemeinde im Jahr 2023 den Hebesatz der Grundsteuer B deutlich, um mindestens 50 Prozent (beispielsweise von 300 auf 350 Prozent), erhöht?

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/frage01 oder scannen Sie den QR-Code.



Energieverbräuche leitungsgebundener Energieträger innerhalb einer Kommune ermittelt werden. Auskunftspflichtig sind Energieversorger und die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger. Eigentümer müssen dafür nicht befragt werden. Ebenso sollen alle relevanten Angaben zu vorhandenen oder bereits in Planung befindlichen Gas-, Strom-, Wärme- und Abwassernetzen erhoben werden. Am Ende fließen die Daten über Energieverbräuche, Energieträger, Lage, Nutzung und Baualtersklasse von Gebäuden, Anlagen und Versorgungsnetzen in einen Wärmeplan ein.

Kommunen sollen Wärmeversorgungspotenziale vor Ort analysieren

In einem weiteren Schritt sollen die Kommunen alle vorhandenen Potenziale zur Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien und aus unvermeidbarer Abwärme – etwa aus Rechenzentren – analysieren. Dabei sollen mögliche Anlagen, die regional verfügbare erneuerbare Energiequellen wie Geothermie, Solarenergie, Umweltwärme, Abwärme und Biomasse nutzen können, standortscharf berücksichtigt werden. Als Potenziale sind auch mögliche Energieeinsparungen durch Effizienzmaßnahmen in Gebäuden und bei Industrieprozessen abzuschätzen.

Wärmepläne sollen beste Optionen zur Wärmeversorgung aufzeigen

Anhand der gesammelten Daten und analysierten Potenziale sollen die Länder und Kommunen die besten Optionen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung identifizieren und unter Beteiligung der relevanten Akteure vor Ort realisieren. Die Wärmepläne sollen für das geplante Gebiet aufzeigen, in welchen Bereichen Gebäude besser zentral über ein Wärmenetz oder dezentral mit einer eigenen Anlage beheizt werden können. Eigen-

tümern, die ihr Gebäude zukünftig an ein Wärmenetz anschließen können, bleibt dann der aufwendige Einbau einer eigenen Heizung auf Basis erneuerbarer Energien (Wärmepumpe, Biomassekessel) erspart. Außerdem wird die Wärmeplanung Auskunft darüber geben, ob ein vorhandenes Gasnetz auf grüne Gase beziehungsweise Wasserstoff umgestellt werden kann oder stillgelegt werden muss.

Wärmenetzbetreiber müssen ihre Netze schrittweise klimaneutral ausrichten

Zudem enthält das Gesetz für Betreiber von Wärmenetzen verpflichtende Zwischenziele für die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045. Bestehende Wärmenetze sollen bis 2030 zu 50 Prozent Wärme aus erneuerbaren Quellen oder unvermeidbarer Abwärme liefern. Neue Wärmenetze sollen bereits ab 2025 zu 65 Prozent erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

Nutzungspflicht von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Erst nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung nach dem GEG erfüllen. Für den Zeitpunkt ist die Größe der Gemeinde entscheidend: In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird die Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt sie erst nach dem 30. Juni 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht automatisch verpflichtend. Erst wenn die Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt, wird die Pflicht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.

Corinna Kodim

WOHNKLIMA-PANEL

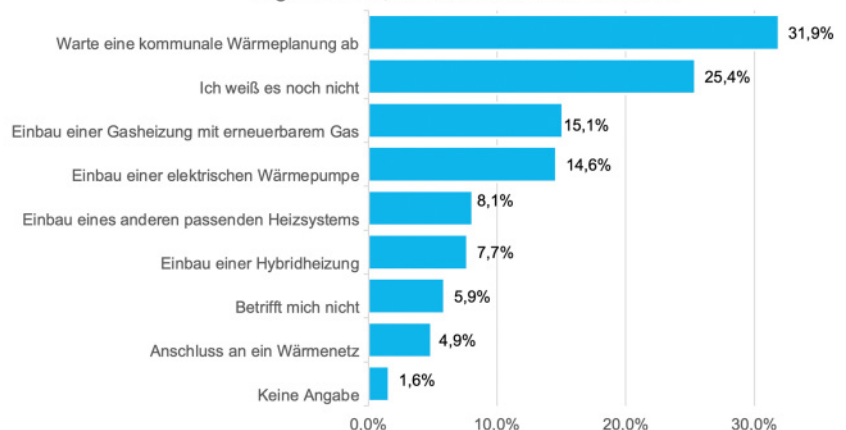
Klimaneutrale Heizungen ab 2045

Bis 2045 müssen alle Wohnimmobilien in Deutschland mit klimaneutralen Heizungen ausgestattet sein. In unserer November-Umfrage (11/23, Seite 291) wollten wir darum wissen, welche Maßnahmen ergriffen werden, um dieses Ziel zu erreichen.

Die meisten Befragten (31,9 Prozent) warten zunächst die kommunale Wärmeplanung ab, bevor sie selbst aktiv werden. Allerdings wissen 25,4 Prozent noch nicht, wie sie mit dem Thema umgehen sollen. Immerhin 15,1 Prozent setzen auf ein Heizungssystem, das mit erneuerbarem Gas betrieben wird. Auf eine Wärmepumpe wollen hingegen 14,6 Prozent umrüsten. Mit unserem WohnKlima-Panel wollen wir analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer bei der energetischen Sanierung konfrontiert sind, um so die Wohnungspolitik zu verbessern. Wenn auch Sie sich an Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.



Bis 2045 müssen alle Wohnimmobilien in Deutschland mit klimaneutralen Heizungen ausgestattet sein. Welche Maßnahmen ergreifen Sie, um dieses Ziel zu erreichen?



BALKONKRAFTWERKE

Was ist aus (miet-)rechtlicher Sicht erlaubt?

Getrieben von der hohen Inflation und den gestiegenen Energiekosten kommen immer mehr Mieter auf die Idee, auf ihrem Balkon „kostenlosen“ Strom zu erzeugen, und zwar durch die Anbringung von so genannten Steckersolargeräten, die umgangssprachlich als Balkonkraftwerke bezeichnet werden. Die Installation solcher Kraftwerke soll nun vereinfacht und rechtliche Hürden abgebaut werden, damit in Wohnhäusern mehr Solarstrom produziert wird. Die Bundesregierung hat deshalb Änderungen im Mietrecht und im Wohnungseigentumsgesetz beschlossen. Der Bundestag muss das Gesetz jedoch noch beraten.

Muss nun der Vermieter der Anbringung eines solchen Balkonkraftwerks zustimmen?

Eine gesetzliche Regelung existiert bis dato nicht. Bislang stellt sich die Rechtslage – basierend auf der diesbezüglichen Rechtsprechung – so dar, dass der Mieter den Vermieter um Genehmigung ersuchen muss; die Erteilung der Genehmigung steht sodann im freien Ermessen des Vermieters.

Der Vermieter kann also die Genehmigung versagen, sofern sich dies nicht als missbräuchlich darstellt. Das Ermessen des Vermieters ist durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bezüglich der Duldung des Aufstellens einer Solaranlage zumindest dahingehend eingeschränkt, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann, jedenfalls dann nicht, wenn diese **baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr** oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht (so ausdrücklich das AG Stuttgart, Urteil vom 30.3.2021, Az. 37 C 2283/20). Wenn die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind, ist der Vermieter also gehalten, die Genehmigung zu erteilen. Das AG Köln sieht dies ähnlich: Es hat mit Urteil vom 26.9.2023, Az. 222 C 150/23, entschieden, dass die Zustimmung zu einer optisch nicht beeinträchtigenden, auf dem Boden ohne Substanzbeeinträchtigung des Mietobjekts aufgestellten Solaranlage nicht versagt werden darf.

Der Gesetzgeber plant nun folgende Änderung des § 554 BGB, der bis dato lediglich Regelungen zur Barrierereduzierung, zur E-Mobilität und Einbruchschutz enthalten hat, was sich aus nachfolgender Gegenüberstellung der alten und der neuen Fassung ergibt:

§ 554	§ 554
Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz	Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz und Steckersolargeräte
(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.	(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen . Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann . Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

Nunmehr soll also auch in die neue Fassung des § 554 BGB mit aufgenommen werden, dass der Mieter die Erlaubnis baulicher Veränderungen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen, verlangen kann mit dem Zusatz, dass der Anspruch des Mieters nicht besteht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Ferner wird geregelt, dass sich der Mieter zu einer „besonderen Sicherheit“, also einer weiteren Kautionsleistung, insbesondere im Hinblick auf zu erwartende Rückbaukosten, verpflichten kann. Der Gesetzgeber scheut sich offenbar davor, klare Regelungen zu treffen, es scheint deshalb sinnvoll zu sein, sich auch weiterhin an den vorgenannten Bedingungen, die das AG Stuttgart in seinem Urteil aufgestellt hat, zu orientieren.



Kristina-Marisa Uth

Der Vermieter sollte außerdem darauf achten, dass etwaige Risiken, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der Anlage entstehen, durch eine entsprechende Haftpflichtversicherung des Mieters abgesichert werden, was dem Vermieter vor Beginn der Maßnahme, z. B. durch Vorlage des Versicherungsscheins, nachzuweisen ist. Es empfiehlt sich außerdem, mit dem Mieter zu vereinbaren, dass dieser sich verpflichtet, die Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes während der Dauer des Mietverhältnisses regelmäßig nachzuweisen. Freilich bleibt es nach wie vor dabei, dass der Mieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet ist, das Balkonkraftwerk wieder zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Auch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) soll im kommenden Jahr eine Änderung erfahren dahingehend, dass gemäß § 20 WEG n.F. jeder Wohnungseigentümer das Recht hat, angemessene bauliche Veränderungen zu verlangen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.

Gerne berät Sie Ihr Haus & Grund-Verein zu dieser Thematik, die sicherlich in den kommenden Monaten und Jahren noch mehr an Brisanz gewinnen wird.

Rechtsanwältin Kristina-Marisa Uth,
1. Vorsitzende Haus & Grund Quierschied

URTEIL DES BUNDESGERICHTSHOFS

Mieter darf seine Ein-Zimmer-Wohnung untervermieten

Der Mieter hat einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung einer Ein-Zimmer-Wohnung. Das hat der BGH mit Urteil vom 14. September 2023 (VIII ZR 109/22) entschieden.



Dass möblierte Wohnungen nicht der Mietpreisbremse unterliegen, ist – bis einige Ausnahmen – ein Irrtum.

Haben Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils ihrer Wohnung, dürfen Vermieter die Erlaubnis grundsätzlich nicht verweigern. Als berechtigtes Interesse gilt jedenfalls, wenn – wie in diesem Fall – der Mieter aus beruflichen Gründen nicht vor Ort ist. Auch wenn der Mieter nach der Untervermietung seinen Lebensmittelpunkt verlagert, lässt diese Situation das berechtigte Interesse nicht entfallen.

In dem zu entscheidenden Fall klagte der Mieter einer Berliner Ein-Zimmer-Wohnung gegen seine Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung für den Zeitraum Juni 2021 bis November 2022. Der Mieter ging in dieser Zeit beruflich ins Ausland. Seine persönlichen Sachen ließ er in einem durch Vorhang abgetrennten Bereich von etwa einem Quadratmeter zurück. Dieser Bereich stand ihm vereinbarungsgemäß zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Außerdem beließ er Mobiliar in der Wohnung und behielt einen Wohnungsschlüssel.

Der BGH führte zur Begründung aus, dass der Schutzzweck auch Ein-Zimmer-Wohnungen erfasse, da das Gesetz den „verbleibenden Anteil der Wohnung“ weder quantitativ noch qualitativ be-

grenze. Die Norm schütze das berechtigte Interesse der Mieter, bei befristeter Abwesenheit den Wohnraum zu erhalten. Der Mieter habe durch das Zurücklassen seiner persönlichen Dinge und den Einbehalt eines Wohnungsschlüssels seinen Besitz an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben. Insofern habe er die Wohnung nur teilweise untervermietet. *Inka-Marie Storm*

BEWERTUNG VON HAUS & GRUND

„Bis zur Entscheidung des BGH war es umstritten, ob eine Ein-Raum-Wohnung teilweise vermietet werden kann. Dies wurde – wie auch der BGH ausführte – mit dem Argument verneint, dass die Norm keine Erlaubnis zur Untervermietung der ganzen Wohnung gestattet, sondern eben nur einzelne Zimmer. Vertreter dieser Rechtsansicht waren also der Auffassung, dass Mieter einer Ein-Zimmer-Wohnung grundsätzlich keinen Anspruch auf Erlaubniserteilung zur Untervermietung geltend machen könnten, selbst wenn ihr Interesse daran durchaus berechtigt sein kann. Dieser Schutzzweck war es auch, den der BGH zu seiner Entscheidung bewog. Danach genügt es, wenn Mieter ihre Wohnung nicht vollständig aufgeben und die Wohnung teilweise, zum Beispiel durch das Lagern von persönlichen Gegenständen, noch nutzen. So sehr das Argument des Schutzzwecks auch überzeugen mag, haben es Vermieter nun noch schwerer, die Untervermietung abzulehnen. Solange Mieter einen Schlüssel behalten und persönliche Dinge in der Wohnung aufbewahren, kann auch die gesamte Wohnung Dritten überlassen werden.“

Dies dürfte insbesondere in Städten mit einem geringen Wohnraumangebot die Situation noch verschärfen. Denn besonders für Mieter mit älteren Mietverträgen lohnt es sich, die Wohnung zu behalten und diese untervermieten. Mieter werden so zu Vermietern, ohne das Instandhaltungsrisiko zu tragen.“



FUHRMANN IMMOBILIEN

WIR WISSEN IHRE WERTE ZU SCHÄTZEN

· BEWERTUNG · VERMARKTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

Mobil: +49 (0) 160 998 472 15
Email: kontakt@fuhrmann-sb.de

kostenfreie
Immobilienbewertung

HELA FUHRMANN

KINDER IM HAUS

Gerichte urteilen zum Thema Immobilien und Nachwuchs

Kinder sind die Zukunft, das ist unumstritten. Aber im Alltag gibt es immer mal wieder Streit, wann und in welchem Umfang Störungen durch sie hingenommen werden müssen. Solche Fälle, die mit Kindern und Immobilien in Zusammenhang stehen, sind im Folgenden zusammengestellt. Die Tendenz der Rechtsprechung ist eindeutig: Dem Nachwuchs ist Raum zu geben, so lange die Belästigungen nicht jedes übliche Maß übersteigen.

Anwohner klagen über Lärm einer Schulsportanlage

Besonders laut sind Kinder und Jugendliche häufig dann, wenn sie in größeren Gruppen zusammenkommen. Nachbarn empfanden es zum Beispiel als Störung, dass sie regelmäßig dem von einer Schulsportanlage ausgehenden Lärm ausgesetzt waren. Insbesondere störten sich die Kläger an den beim Ballsport entstehenden Geräuschen. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 5 K 60/17) entschied, die Bedeutung des Schulsports sei sehr hoch und die Geräusche müssten deswegen ertragen werden. Zudem widersprächen die Nutzungszeiten der Anlage nicht den üblichen Ruhephasen.

Kündigung bei erheblicher Verletzung der Ruhezeiten

Anders ist die Situation, wenn es sich um ein privates Umfeld handelt und zudem die Ruhezeiten erheblich verletzt werden. Konkret kam es in einem Mietshaus zu ständigen lauten Streitereien, Geschrei und Türeenschlagen auch nach 22 Uhr. Abmahnungen halfen nichts, deswegen sprach der Vermieter die fristlose Kündigung aus. Das Landgericht Berlin (Az. 65 S 104/21) hielt das für vertretbar und stellte fest, hier seien die Grenzen des gesellschaftlichen Toleranzgebotes überschritten worden.

Streit um Kinderkrippe im Wohngebiet

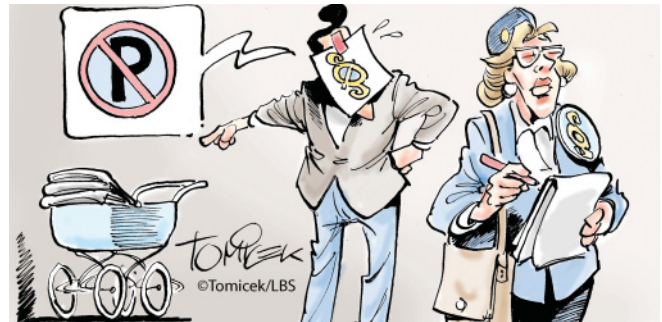
Nachbarn wehrten sich gerichtlich dagegen, dass in einem reinen Wohngebiet eine Krippe für 48 Kinder und bis zu 20 Beschäftigte von den Behörden genehmigt worden war. Das Areal musste über eine Zufahrt erschlossen werden und es sollte über ein Dutzend Stellplätze entstehen. Das Verwaltungsgericht München (Aktenzeichen M1 SN 22.5051) konnte den Bedenken der Anwohner nicht folgen. Es müsse eine Interessenabwägung stattfinden und die fälle zu Gunsten der Krippe aus, denn solch eine Einrichtung diene dem vorhandenen Bedarf.

Kindertagesstätte: Fußläufige Erreichbarkeit für Genehmigung ausreichend

Diese Bedarfserfüllung bezieht sich aber nicht ganz streng auf ein behördlich festgelegtes Umfeld, sondern ist etwas großzügiger zu sehen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 3 S 2343/19) stellte fest, nicht irgendwelche im Bebauungsplan vorgesehenen Grenzen seien für die Bedarfsermittlung relevant, sondern die fußläufige Erreichbarkeit der Kindertagesstätte. Wenn das gegeben sei, dann reiche es als Begründung für die Genehmigung einer derartigen Einrichtung.

Kinderwagen darf im Hausflur stehen

Manchmal sind es gar nicht die Kinder selbst, die Nachbarn stören, sondern deren „Fahrzeuge“. Ein Wohnungseigentümer ver-



langte, dass ein Kinderwagen nicht länger im Hausflur stehen dürfe. Das Amtsgericht Dortmund (Az. 425 C 6305/17) prüfte den Fall und kam zu dem Ergebnis, dass vom beanstandeten Stellplatz keine Beeinträchtigungen für die Hausgemeinschaft ausgingen und der Kinderwagen deswegen bleiben könne.

Umwandlung zur Kinderpflegestelle ist unzulässig

Eine Wohnung kann nicht ohne weiteres als Kindertagesstätte genutzt werden. Das teilte das Landgericht Koblenz (Az. 2 S 34/19) einer Eigentümerin mit, die ihr Objekt als Tagespflegestelle für bis zu fünf Kinder nutzte. Konkret hatte die Eigentümergemeinschaft, wie das häufig der Fall ist, in ihrer Gemeinschaftsordnung festgelegt, dass eine Nutzung nur zu Wohnzwecken erlaubt sei. Deshalb schied eine Umwandlung zur Pflegestelle für Kinder aus.

Eigenbedarf: Begünstigte müssen identifizierbar sein

Eigenbedarfskündigungen erfolgen häufig mit der Begründung, die eigenen Kinder wollten in die betreffende Immobilie einziehen. Diese Behauptung darf allerdings nicht zu allgemein gehalten sein, wenn die Kündigung juristisch erfolgreich sein soll. Es gehöre zur Formerfordernis, so das Landgericht Berlin (Az. 67 S 288/22), dass die begünstigten Personen einer Eigenbedarfskündigung zwar nicht unbedingt namentlich benannt werden, aber identifizierbar sein müssten. Sonst habe der Mieter keine Chance, sich dagegen zu wehren.

Kinder, Enkel und Urenkel – Erbe wird gleich verteilt

Häufig geben Eheleute in ihrem gemeinsamen Testament an, dass die Erben des Letztversterbenden „unsere gemeinschaftlichen Abkömmlinge zu gleichen Anteilen“ sein sollen. Das ist nach Meinung der Rechtsprechung wörtlich zu nehmen. Die Formulierung bezieht sich nach Ansicht des Oberlandesgerichts Oldenburg (Az. 3 U 24/18) nicht nur auf die unmittelbaren Abkömmlinge, also die Kinder, sondern auch auf die folgenden Generationen. Also auch auf Enkel und Urenkel.

LBS

VERMIETUNG

Möbel inklusive

Das Vermieten möblierter Wohnungen erlebt einen regelrechten Boom. Was einst als Nische für Studierende und Berufseinsteiger galt, hat sich zu einem Trend entwickelt, der alle Altersgruppen und Lebensphasen umfasst. Dabei ist die Möblierung von Mietobjekten nicht nur für Mieter interessant, sondern auch für Vermieter.

Im Gegensatz zu unmöblierten Mietobjekten, die nur die leeren Räume zur Verfügung stellen, sind möblierte Mietobjekte mit grundlegenden Möbeln und Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Das umfasst Betten, Schränke, Tische, Stühle, Sofas und anderes Mobiliar. Aber auch Elektrogeräte gehören dazu. So sind Küchen mit Kühlschrank, Herd, Ofen und manchmal auch mit Geschirrspüler und Waschmaschine ausgestattet. Elektronische Geräte wie Fernseher oder Textilien wie Gardinen oder Teppiche sind in der Regel ebenfalls enthalten. Nicht zur Möblierung gehören dagegen Küchenelemente wie Besteck und Geschirr. Werden zusätzlich Haushaltsgegenstände wie Geschirr, Bettwäsche, Handtücher und Dekorationen vermietet, ist die Wohnung im Grunde bezugsfertig. Diese Form der möblierten Vermietung ist typischerweise auf einen bestimmten Zeitraum ausgerichtet, bspw. in Ferien- oder Monteurwohnungen.

Zahlreiche Vorteile bei möblierter Vermietung

Vor allem in Groß- und Universitätsstädten mit hoher Wirtschaftskraft ist die möblierte Vermietung beliebt und stößt auf hohe Nachfrage bei Studierenden oder Montagearbeitern. Der Bedarf an kurz- oder mittelfristigen möblierten Mietoptionen sorgt dafür, dass sich eine solche Wohnung in der Regel schneller vermieten lässt, was wiederum den Leerstand minimiert. Gleichzeitig ist das Mietverhältnis bei möblierten Objekten in der Regel zeitlich begrenzt. Das bietet die Möglichkeit schneller Mieterwechsel und rascher Mietzinsanpassung – zumal Mietinteressenten oft bereit sind, einen Aufschlag für die sofortige Nutzbarkeit und den Komfort möblierter Räumlichkeiten zu zahlen.

Oft besteht die Annahme, dass möblierte Wohnungen nicht der Mietpreisbremse unterliegen – dem ist bis auf einige Ausnahmen aber nicht so. Die Mietpreisbremse gilt für möblierte Objekte genauso wie für unmöblierte. Ausnahmen gelten hier lediglich, wenn eine Wohnung vorübergehend vermietet wird, umfassend saniert wurde oder es sich um eine möblierte Wohnung in einem Neubau oder Studentenwohnheim handelt. Auch wenn ein möbliertes Zimmer als Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung vermietet wird – sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt – besteht keine Verpflichtung für Vermieter, die Mietpreisbremse einzuhalten.

Extra-Miete für Möbel

Möblierte Wohnungen können also nicht zu einem willkürlichen Preis angeboten werden. Dennoch haben Vermieter aufgrund des zusätzlichen Nutzens für potenzielle Mieter hier die Option, eine höhere Miete anzusetzen als bei einer leer stehenden Wohnung. Zur Bestimmung des Mietzinses für die Möbel haben sich zwei Verfahren etabliert: Gemäß dem sogenannten Berliner Modell nimmt der Vermieter 2 Prozent des Zeitwerts der Möbel, die über zehn Jahre linear abgeschrieben werden, als kleine Extra-Miete für die Möblierung. Beim Hamburger Modell setzt sich der Möblierungszuschlag aus Abschreibung und Kapitalverzinsung zusammen. Die Ausgaben für die Einrichtung und anfallende Reparaturen können zudem von der Steuer abgesetzt werden. Möbel, die weniger als 800 Euro gekostet haben, lassen sich sogar vollständig als Werbungskosten geltend machen.

Grundsätzlich ist es ratsam, eine detaillierte Liste der vorhandenen Möbel und vermieteten Gegenstände zu erstellen – inklusive einer Beschreibung sowie Fotos, um mögliche Schäden zu identifizieren. Der Mieter ist für über normale Abnutzung hinausgehende Schäden verantwortlich, sofern nachgewiesen werden kann, dass der Gegenstand bei der Wohnungsübergabe intakt war. Allerdings muss der Vermieter die Möbel instand halten. Geht also ein Einrichtungsgegenstand – vom Mieter unverschuldet – kaputt, muss der Vermieter diesen ersetzen.

Astrid Zehbe



ROLAND Rechtsschutz
informiert

– ANZEIGE –

Rauchmelder in der Betriebskostenabrechnung

Cornelia R. ist Mitglied bei einem Haus & Grund-Verein und Vermieterin eines Mehrparteienhauses. In den Wohnungen sind Rauchwarnmelder angebracht, die sie von einem zertifizierten Fachbetrieb gemietet hat. Dieser ist auch mit der erforderlichen regelmäßigen Wartung der Geräte beauftragt. Die Kosten für Miete und

Wartung legt sie über die Nebenkostenrechnung auf ihre Mieter um. Damit ist eine Mieterin aber nicht einverstanden. Sie findet, dass Rauchmelder Sache der Vermieter und die entstehenden Kosten nicht umlagefähig sind. Der Streit landet beim Amtsgericht. Dieses entscheidet, dass nur die Wartungskosten umlagefähig sind, jedoch nicht die Mietkosten für

Rauchmelder. Diese verbleiben – wie die Anschaffungskosten beim Erwerb – vollständig auf Vermieterseite. Die Prozesskosten werden quotal auf Klägerin und Beklagte verteilt. Die bei Frau R. verbleibenden Kosten werden unter Abzug der vereinbarten Selbstbeteiligung von ROLAND Rechtsschutz übernommen.

SEIT JAHRESBEGINN

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat jetzt einen qualifizierten Mietspiegel



Welche Informationen enthält der Saarbrücker Mietspiegel?

Er gibt eine Übersicht über die ortsüblichen Nettokaltmieten in Euro je Quadratmeter für nicht preisgebundene Wohnungen in der Landeshauptstadt Saarbrücken. Er gilt nicht für mithilfe öffentlicher Förderung erbaute oder sanierte Wohnungen. Der Mietspiegel schafft Transparenz und Rechtssicherheit für die Mieterinnen

und Mieter sowie die Vermieterinnen und Vermieter und hilft in vielen Fällen gerichtliche Streitigkeiten über Miethöhen zu vermeiden.

Gesetzliche Verpflichtung

Mit dem Inkrafttreten des neuen Mietspiegelreformgesetzes am 1. Januar 2024 ist die Erstellung und regelmäßige Fortschreibung von Mietspiegeln für alle Kommunen ab 50.000 Einwohnern verpflichtend. Mit der Veröffentlichung des ersten qualifizierten Mietspiegels erfüllt die Landeshauptstadt Saarbrücken diese gesetzliche Vorgabe. Grundlage für

einen „qualifizierten“ Mietspiegel ist, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erarbeitet wurde und von der Stadt und/oder von Interessenvertretungen der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter im Arbeitskreis anerkannt wird.



Beteiligte Akteure und Datengrundlage

Das erfahrene Hamburger Institut FUB IGES Wohnen+ Immobilien+Umwelt GmbH hat die Landeshauptstadt im gesamten Erstellungsprozess begleitet und bei der Erstellung die anerkannte wissenschaftliche Methodik gewährleistet. Zudem haben städtische Fachämter und Experten des lokalen Miet-

wohnungsmarkts den gesamten Prozess in einem Arbeitskreis aktiv unterstützt.

Die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten sind Daten aus einer breit angelegten Befragung von Mieterhaushalten sowie Vermieterinnen und Vermietern, die von April bis Juni 2023 durchgeführt wurde. Insgesamt sind Daten zu mehr als 5500 Saarbrücker Wohnungen in die Auswertung eingeflossen, wobei der Datenschutz stets gewährleistet wurde.

Anerkennung durch Arbeitskreis und Beschluss durch den Saarbrücker Stadtrat

Mitte November 2023 haben die im Arbeitskreis Mietspiegel beteiligten Akteure des lokalen Mietwohnungsmarktes per Unterschrift den Mietspiegel anerkannt. Mit dem Mieterbund, der Mieterhilfe sowie Haus & Grund und dem Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben alle stimmberechtigten Mitglieder des Arbeitskreises dem Saarbrücker Mietspiegel zugestimmt. Anschließend hat auch der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken den Mietspiegel in seiner Sitzung vom 12. Dezember 2024 beschlossen. Der qualifizierte Mietspiegel von Saarbrücken wurde somit qualifiziert und gilt seit dem 1. Januar 2024.

LHS

Den Mietspiegel als Download und den nutzerfreundlichen Online-Mietspiegel-Rechner finden Sie auf der Internetseite der Landeshauptstadt, genau wie weiterführende Informationen zur Anwendung und die Kontaktdaten für Rückfragen: www.saarbruecken.de/mietspiegel



Stressfrei vermieten?

Auf den richtigen Vertrag kommt es an!

Stets auf der sicheren Seite

Wohnraum-Mietvertrag von Haus & Grund Saarland

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Erhältlich bei Ihrem Haus & Grund Ortsverein und online unter www.vermiederservice-saarland.de

WENN NACHBARN AGGRESSIV SIND

Gestörte Verhältnisse

Wir haben Winter. Draußen ist es kalt. Überall sind wir mit Krisen konfrontiert. In der Ukraine und im Gaza sogar mit kriegerischen Auseinandersetzungen. Schlechte Nachrichten auch im Inland. Es ist kein Wunder, dass die Stimmung schlecht ist. Die Menschen sind aggressiv. Noch nie gab es so viele Störfälle in Hausgemeinschaften. Als Beispiel zeigen wir Ereignisse an, in die wir involviert sind.

Erster Fall

Er ist dem Mietrecht zuzuordnen. Unser Vermieter vermietet eine Wohnung auf Bitten eines Bekannten an dessen Tochter. Was der Bekannte verschweigt ist, dass der Abkömmling massive psychische Probleme hat. Die Tochter ist aggressiv. Sie terrorisiert ihre Mitbewohner durch lautes nächtliches Geschrei und Bedrohungen. Ein Verhalten, das den Bekannten dazu veranlasst, seine Tochter aus dem Haushalt zu verbannen.

Zu Lasten unseres Vermieters. Diesem wurde das Problem eines psychisch kranken Menschen untergejubelt. Nach Abmahnung hat der Vermieter das Mietverhältnis fristlos gekündigt. Das Amtsgericht Saarbrücken hat die Mieterin zur Räumung verurteilt. In diesem Fall kann damit gerechnet werden, dass die Mieterin bald draußen ist. Das Verhältnis zwischen den Vermietern und den Bekannten ist nach dieser Episode nicht mehr optimal.

Zweiter Fall

Er kommt aus dem Bereich des Wohnungseigentumsrecht. Das Objekt ist in Dillingen gelegen. Ein Mitglied verkaufte seine leere Wohnung im September 2023. Die Käuferin zahlte im Oktober 2023 den Kaufpreis. Zu diesem Zeitpunkt gingen die Nutzungen auf sie über.

Diese Gelegenheit nutzte die Käuferin, um die Wohnung ihrem psychisch kranken

Sohn zu überlassen, der vergleichbare Verhaltensweisen an den Tag legte wie die Tochter im ersten Fall:

- Lärm und laute Musik, die im ganzen Haus zu hören ist,
- Körperliche Attacken gegen Bewohner, die sich über den Lärm beschwert haben,
- Morddrohungen gegen Hausbewohner,
- Diverse Polizeieinsätze wegen Ruhestörung, Bedrohungen, Sachbeschädigungen usw.,
- Mutwillige Beschädigung an einer Scheibe im Treppenhause.

Die Käuferin wurde mit Schreiben vom 10.11.2023 auf die Missstände hingewiesen. Ohne Erfolg. Am 1.12.2023 erreichte sie die Androhung, dass sie diejenigen Maßnahmen zu ergreifen hat, die notwendig und erforderlich sind, um Störungen in der geschilderten Art und Weise zu verhindern. Verbessern sich die Verhältnisse im Hause nicht, muss die Käuferin mit der Einleitung gerichtlicher Schritte rechnen.

Dritter Fall

Betroffen ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft in Saarbrücken. Ein Mit-eigentümer hat seine Wohnung vermietet. Nach Einzug brach im Hause das Chaos aus:



Rechtsanwalt Hans-Joachim Hoffmann, Geschäftsführer von Haus & Grund Saarbrücken

- Permanente Lärmbelästigungen zwischen 22 und 6 Uhr.
- Laute und offenbar auch gewalttätige Auseinandersetzungen zwischen dem Mieterehepaar.

Die Mitbewohner laufen Sturm. Sie forderten ihren WEG-Verwalter auf, aktiv zu werden, was dieser auch tat. Er wandte sich an den Vermieter. Statt Verständnis ertete der Verwalter Aggressionen. Ihm wurde mit einem Rechtsanwalt gedroht.

Mit Schreiben vom 22.11.2023 wurden dem Wohnungseigentümer gerichtliche Schritte in Aussicht gestellt, falls er nicht dafür sorgt, dass sich seine Mieter rechtskonform verhalten. Bis heute wurden keine negativen Vorfälle mehr gemeldet. Gibt es schlechte Nachrichten, muss das Gericht bemüht werden.

Gestörte Verhältnisse gab es immer wieder. Aber nicht in dieser Quantität. Der Winter wird vorbei sein. Krieg, Katastrophen und Krisen hoffentlich auch. Mit der Aussicht, dass die Menschen wieder besser drauf sind und sich nicht mehr so asozial verhalten.

Haus & Grund Saarbrücken

Tel.: 0681 / 66 83 7-0

Fax: 0681 / 66 83 7-16

E-Mail:

info@hausundgrund-saarbruecken.de
oder

Anwaltskanzlei Hoffmann

Tel.: 0681 / 68 66 33 40

Fax: 0681 / 68 89 09 01

E-Mail:

info@anwaltskanzlei-hoffmann.com

INDEXZAHLEN

Verbraucherpreisindex – Deutschland

Basisjahr 2020 (100 P)

Oktober 2023 117,8

November 2023 117,3

Verbraucherpreisindex – Saarland

Basisjahr 2020 (100 P)

Oktober 2023 116,5

November 2023 116,1

LEBACH, SCHMELZ, EPELBOERN

www.hug-saarland.de

Einladung zur Mitgliederversammlung

Wir laden ein zur Mitgliederversammlung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Lebach, Schmelz, Eppelborn e.V. am Dienstag, 30. Januar, 18.00 Uhr, im Restaurant Bürgerstuben, Jabacherstraße 28, Lebach.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit, Protokollführung
3. Neuwahl des/der 1. Vorsitzende(n)

Der Vorstand

RIEGELSBURG – KÖLLERTAL

www.hug-riegelsberg.de

Neue Regelung für allgemeine und Rechtsberatungen

- Die Beratung in Fragen der Mietgesetzgebung erfolgt nach telefonischer Vereinbarung unter Telefon 06806-600161 bei Rechtsanwalt Sebastian Hamm, Talstraße 14, 66292 Riegelsberg, E-Mail kanzlei@hamm-rechtsanwalt.de
- Bei allgemeinen Fragen zu Haus & Grund Riegelsberg-Köllertal: E-Mail mail@hug-riegelsberg.de

ST. WENDEL

<https://haus-und-grund-st-wendel.de/>

Mitgliederversammlung: Energetische Sanierung im Fokus

Durch die aktuellen politischen Entscheidungen im Zusammenhang mit Maßnahmen des Klimaschutzes und der CO₂-Reduktion ist es zu erheblichen Verunsicherungen gerade bei den Immobilieneigentümern gekommen. Zwar ist es insbesondere durch das hervorragende Engagement des Haus & Grund-Zentralverbandes gelungen, die ursprüngliche gesetzgeberische Intention, mit dem 1.1.2024 einen



Dr. Ralf Heydrich

zwangsweisen Wechsel der Heizsysteme (sogenannter „Heizungshammer“) zu verhindern. Dennoch ist es wichtig und sinnvoll, dass sich alle Immobilien-Eigentümer über die bestehenden technischen Möglichkeiten einer Reduktion der Wärmeverbräuche und damit der Einsparung von Heizenergie umfassend und rechtzeitig informieren

Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 21. November konnten sich deshalb die Mitglieder durch die Geschäftsführerin der ARGE SOLAR Eva Kiefer-Kremer aus Saarbrücken über sinnvolle und wirtschaftlich vernünftige energetische Sanierungsmaßnahmen an Wohnhäusern einen umfassenden Überblick verschaffen.

Energetische Sanierungsmaßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz

Wichtig war die Erkenntnis, dass eine energetische Sanierung nur dann wirtschaftlich sinnvoll ist, wenn solche Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig mit sowieso anstehenden Baumaßnahmen, wie beispielsweise der Renovierung der Fassade oder einem altersbedingt erforderlichen Austausch der Heizungsanlage, erfolgen. Um im Rahmen eines solchen Instandsetzungs-

Anzeigenhotline

0681 - 66837-13

Kirsten Ebert

und

Frieda Melchior

IMPRESSUM

Haus & Grund

Das Magazin für Haus & Grund Saarland
76. Jahrgang

Verlag und Herausgeber:

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Saarlandes e.V.
Bismarckstraße 52, 66121 Saarbrücken
Telefon (0681) 66837-0, Fax (0681) 66837-16
E-Mail: info@hug-saarland.de
Internet: www.hug-saarland.de

In Arbeitsgemeinschaft mit Jedermann-Verlag GmbH, Postfach 103140, 69021 Heidelberg

Redaktion:

Hartmut Mertens
Rechtsanwalt Norbert Behle (verantwortlich)
(Anschrift Saarbrücken wie zuvor)

Anzeigen:

Kirsten Ebert (verantwortlich)
(Anschrift Saarbrücken wie zuvor)
Gültig ist der Medienplaner vom 1. 1. 2023

Beilagenanlieferung:

Packen und Schicken Service GmbH
Am Floßbach 15, 67112 Mutterstadt

Monatliche Druckauflage

15.000 Exemplare



III. Quartal
2023

Herstellung:

Jedermann-Verlag GmbH
Mittelgewannweg 15, 69123 Heidelberg

Bezugspreis einschließlich Mehrwertsteuer 36,00 Euro jährlich zzgl. Versandkosten. Der Bezug des Magazines ist im Mitgliedsbeitrag des Verbandes Haus & Grund Saarland enthalten.

Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages und Quellenangabe. Mit Verfasserangabe versehene Beiträge geben die Auffassung der Autoren, nicht unbe-

dingt die der Redaktion wieder. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Alle Beiträge in dieser Ausgabe wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Aufgrund der Vielfalt der Themen kann dennoch keine Gewähr für eventuelle Unrichtigkeiten übernommen werden. Artikel, in denen Erzeugnisse von Firmen angesprochen werden, dienen lediglich der Information. Um den Lesefluss zu erleichtern, schließen in diesem Magazin einzelne Bezeichnungen, z. B. „der Vermieter“, ausdrücklich die weibliche und männliche Form mit ein.

Haus & Grund – Das Magazin für Haus & Grund Saarland, ist Mitglied im Anzeigenverbund „Haus & Grund Medien“, einem überregionalen Zusammenschluss von 21 Fachpublikationen der Haus & Grund-Organisation.

Freischalt-Code für die App: BFMKJH

bedarfs wirtschaftlich tragbare energetische Lösungen zu finden, bedarf es einer fachkundigen Beratung und vernünftigerweise auch der Erstellung eines entsprechenden Sanierungskonzeptes. Ziel eines solchen Konzeptes muss es immer sein, zunächst und vordergründig den Energieverbrauch des jeweiligen Objektes zu senken. Dies kann bereits mit einfachen und auch kostengünstigen Maßnahmen erreicht werden, beispielsweise mit der Dämmung der obersten Geschossdecke und der untersten Geschossdecke. Auch eine Optimierung der bestehenden Heizungsanlage, beispielsweise durch einen hydraulischen Abgleich, kann bereits mit überschaubarem finanziellen Aufwand zur Senkung des Jahres-Energieverbrauches des jeweiligen Gebäudes beispielsweise um 15–20 Prozent, führen.

Weitere Energieeinsparungen sind durch Vollwärmeschutz, d. h. Dämmung der Außenfassade, möglich. Auch hier gilt, dass solche Maßnahmen vor allem dann wirtschaftlich sinnvoll sind, wenn sowieso eine Instandsetzung der Außenfassade ansteht und anlässlich solcher Maßnahmen dann Dämmmaßnahmen gleich mit ausgeführt werden.

In der Regel nur in Kombination mit solchen Maßnahmen macht dann ein Wechsel des Heizungssystems hin zu erneuerbaren Energien wirtschaftlich Sinn. Eva Kiefer-Kremer machte deutlich, dass sich auch hier Schwarz-Weiß-Lösungen verbieten und mittlerweile in technischer Hinsicht eine Fülle von Möglichkeiten zur Verfügung stehen, bestehende Brennwertheizungen mit neuen Technologien, wie beispielsweise Luftwärmepumpen, zu ergänzen, um die Vorteile beider Systeme zu nutzen und dennoch schrittweise mit vernünftigem wirtschaftlichen Aufwand den Anteil an erneuerbaren Energien bei der Beheizung der Immobilie zu erhöhen. Die Mitglieder des Vereins erhielten einen tiefen Einblick in die aktuellen Anforderungen des Energiegesetzes sowie in Fördermaßnahmen, die den Weg zu einer nachhaltigeren und effizienteren Energiezukunft ebnen.

Die Geschäftsführerin der ARGE SOLAR, eine Expertin auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien und energetischen Sanierung, betonte die Bedeutung der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen gemäß dem Gebäudeenergiegesetz. Dieses Gesetz legt die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden fest und setzt damit klare Standards für die Reduzierung des Energieverbrauchs und die CO₂-Emissionen. Zu den notwendigen Sanierungsmaßnahmen gehören unter anderem die Dämmung der Geschossdecke, die Optimierung und Erneuerung der Heizungsanlage, die Anbringung von Vollwärmeschutz sowie die Modernisierung von Fenstern.

Die Dämmung der Geschossdecke ist eine effektive Maßnahme, um den Wärmeverlust zu reduzieren und somit den Energieverbrauch zu senken. Durch die Optimierung und Erneuerung von

Heizungsanlagen wird nicht nur die Effizienz gesteigert, sondern auch der Ausstoß von schädlichen Emissionen minimiert. Die Anbringung von Vollwärmeschutz und die Modernisierung von Fenstern tragen ebenfalls dazu bei, den Energiebedarf zu verringern und den Wohnkomfort zu steigern.

Fördermaßnahmen für energetische Sanierungsmaßnahmen

Um Hausbesitzer bei der Umsetzung dieser energetischen Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen, stehen verschiedene Förderprogramme zur Verfügung. Die Geschäftsführerin der ARGE SOLAR informierte die Mitglieder von Haus & Grund St. Wendel ausführlich über diese finanziellen Anreize. Fördermittel können beispielsweise für die Dämmung der Geschossdecke, die Erneuerung von Heizungsanlagen, die Anbringung von Vollwärmeschutz und die Modernisierung von Fenstern beantragt werden.

Allerdings hat die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 15.11.2023 über die Nichtigkeit des Bundeshaushalts hinsichtlich der Verwendung von Kreditermächtigung über 60 Milliarden Euro, mit denen auch Förderprogramme für energetische Sanierungsmaßnahmen finanziert werden sollten zu erneuter Verunsicherung geführt. Frau Kiefer-Kremer empfahl deshalb, Investitionsentscheidungen, für die eine Förderung noch beantragt werden soll, solange zurückzustellen, bis Klarheit geschaffen wird, ob es bei den in Aussicht gestellten Fördermaßnahmen für 2024, die beispielsweise für die Beratung und Planung solcher Maßnahmen eine Förderung bis zu 50 Prozent der Aufwendungen (bis 5000 Euro) vorsieht sowie Zuschüsse teilweise bis zu 70 Prozent der Sanierungskosten (bis max. 60.000 Euro pro Wohnung) bleiben wird und wie deren Finanzierung gesichert ist

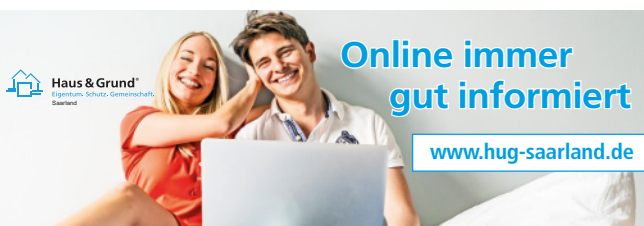
Fazit

Die hohe Teilnehmerzahl, die äußerst rege und teilweise auch emotionale Diskussion der Mitglieder hat gezeigt, dass großer Informationsbedarf besteht. Eva Kiefer-Kremer wies die Mitglieder auf die bestehenden Möglichkeiten der kostenfreien Erstberatung über die ARGE SOLAR Saarbrücken hin. Die ARGE Solar arbeitet mit den örtlichen Energieversorgern, beispielsweise auch den Stadtwerken Sankt Wendel oder der KEW Neunkirchen, zusammen und kann – mit Unterstützung des Landes – deshalb solche Beratungen anbieten. Die ARGE ist für Terminabstimmungen telefonisch unter 0681 / 99 88 4 - 0 erreichbar sowie per E-Mail info@argesolar-saar.de.

Auf Grund des großen Interesses der Mitglieder wird der Verein in der ersten Jahreshälfte 2024 im Rahmen einer weiteren Mitgliederversammlung oder Informationsveranstaltung seine Mitglieder über die dann hoffentlich feststehenden Finanzierungsmöglichkeiten und Fördermöglichkeiten nochmals ausführlich informieren.

Wir wünschen unseren Mitgliedern ein frohes neues Jahr, Gesundheit und persönliches Wohlergehen!

Dr. Ralf Heydrich, Geschäftsführender Vorstand



Altenkessel: Am Freitag, dem 2. Februar findet im ehemaligen Rathaus, Gerhardstr. 7, 1. Stock, in den Räumen des VVA, in der Zeit von 17–18 Uhr die nächste Sprechstunde statt. **Die Sprechstunde im Januar entfällt.**

Bexbach: Beratungs- und Sprechzeiten mit dem Vorsitzenden, RA Bleher, nach vorheriger telefonischer Anmeldung unter Tel. 06826 1696.

Dillingen/Merzig: Bürozeiten sind Montag und Mittwoch von 10 bis 12 Uhr, Telefonnummer 06831/6985360. Adresse Geschäftsstelle: Hüttenwerkstr. 19, 66763 Dillingen, Internet: www.hug-dillingen.de

Dudweiler-Herrensohr-Jägersfreude: Sprechstunde nach Vereinbarung mit dem 1. Vorsitzenden, Rüdiger Neumann, Saarbrücker Straße 251, 66125 Saarbrücken, Tel. 06897 73232.

Gersweiler: Beratung nach telefonischer Vereinbarung mit Herrn Schub, Tel. 0681 96865725.

Göttelborn: Beratung mit Herbert Groß, Hauptstr. 223 b, Göttelborn, Tel. 06825 7719. E-Mail: haus.und.grund.goettelborn@web.de.

Großrosseln: Beratung nach telefonischer Vereinbarung mit dem 1. Vorsitzenden, Günter Deutsch, Tel. 06809 7354.

Heiligenwald–Landsweiler-Reden: Die Sprechstunden finden nach telefonischer Vereinbarung mit dem Vorsitzenden Klaus Bernd Barois unter der Telefon-Nummer 0173 2872839 statt.

Heusweiler: Die Sprechstunden finden im Geschäftszimmer in der Hermannstraße 11 in 66265 Heusweiler nach vorheriger telefonischer Vereinbarung statt. Telefon: 06806/3099201 und / 3099202. Im Internet www.haus-und-grund-heusweiler.de befinden sich Informationen über den Ortsverein. E-Mail: info@haus-und-grund-heusweiler.de

Saarpfalkreis in Homburg: Unsere Sprechstunden finden jeden 1. Dienstag im Monat von 16.15–18 Uhr im Rathaus der Stadt Homburg im Zimmer 104 statt; sowie am letzten Donnerstag jeden Monats von 16.30–17.30 Uhr in der Kanzlei unseres 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt Christoph Baldes (Rechtsanwälte Diel und Wolf) in Blieskastel, Alte Marktstr. 1 (außer an Feiertagen). Infos zu unserem Verein im Internet: www.hausundgrund-homburg.de oder Telefon 06842 5100860 oder 06841 9942044.

Klarenthal-Krughütte: Die nächste Sprechstunde findet am **Dienstag, dem 6. Februar 2024** in den Räumen der AWO, Am Rathaus in Klarenthal in der Zeit von 17.00 bis 18.00 Uhr statt. In dringenden Fällen ist RAin Christiane Hoffmann unter der Tel.-Nr. 0681-68663340 oder hugklarenthal@kabelmail.de zu erreichen. **Die Sprechstunde im Januar entfällt.**

Lebach: Beratung nach Anmeldung unter E-Mail an hug-lebach@web.de. Die Termine werden von den Vorsitzenden je nach Zeitaufwand vergeben. Telefonische Anfragen derzeit nur über die Geschäftsstelle des Landesverbandes: 0681 668370.

Neunkirchen: Bürozeiten: Montag bis Donnerstag von 8–17 Uhr und Freitag von 8–12 Uhr. Rechtsberatung und Gebührenberechnung während der Öffnungszeiten nach Terminabsprache auf der Geschäftsstelle Neunkirchen, Oberer Markt 19 (Zugang über Heizengasse), Tel. 06821 22060. Internet: www.hug-nk.de. E-Mail: info@hug-nk.de



Ostsaar/Pfalz: Sprechstunden finden von Montag bis Freitag, nach telefonischer Vereinbarung statt. Öffnungszeiten der Geschäftsstelle Lutherstraße 14, 66538 Neunkirchen: Montag bis Donnerstag von 8.00–12.00 Uhr und von 13.00–17.00 Uhr, Freitag von 8.00–12.00 Uhr und von 13.00–15.00 Uhr. Telefon-Nummer: 06821/92 10 92, E-Mail: info@haus-und-grund-ostsaar.de, Internet: www.haus-und-grund-ostsaar.de.

Ottweiler: Beratung nach telefonischer Vereinbarung mit dem 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt Dierk Schramm, Telefon 06824/9319090.

Quierschied: Jeden ersten und letzten Mittwoch im Monat nach telefonischer Terminvereinbarung im Nebenraum des Gasthauses „Al Bacio“, Rathausplatz 3 in Quierschied. Die Beratung der Mitglieder unseres Vereins in allen den Haus- und Grundbesitz betreffenden Fragen erfolgen durch die Vorsitzende Kristina-Marisa Uth und den 2. Vorsitzenden Dr. Ralf Heydrich. Tel.: **06821-921092**, E-Mail: quierschied@hug-service-saarpfalz.de, Internet: www.haus-und-grund-quierschied.de.

Riegelsberg: NEU! Die Beratung in Fragen der Mietgesetzgebung erfolgt nach telefonischer Vereinbarung unter Telefon 06806-600161 bei Rechtsanwalt Sebastian Hamm, Talstraße 14, 66292 Riegelsberg. E-Mail: kanzlei@hamm-rechtsanwalt.de Bei allgemeinen Fragen zu Haus & Grund Riegelsberg-Köllertal: E-Mail: mail@hug-riegelsberg.de

Saarbrücken: Sprechstunden finden von Montag bis Freitag, nach vorheriger telefonischer Vereinbarung statt. Tel. 0681 66837-0. Öffnungszeiten der Geschäftsstelle, Bismarckstraße 52, 66121 Saarbrücken: Montag bis Donnerstag von 8–12 und 13–16.30 Uhr, Freitag 8–12 Uhr E-Mail: info@hausundgrund-saarbruecken.de, Internet: www.hausundgrund-saarbruecken.de.

Saarlouis: Bürozeiten sind Montag bis Mittwoch 9–12 und 13–16.30 Uhr, Donnerstag 9–12 und 14–18 Uhr und Freitag von 9–15.30 Uhr, auf der Geschäftsstelle des Vereins in der Pavillonstraße 12 in Saarlouis. Tel. 06831 40147, Fax 06831 124850, E-Mail: info@hausundgrund-saarlouis.de. Internet: www.hausundgrund-saarlouis.de. Rechtsberatungstermine während der Bürozeiten nach vorheriger tel. Terminvereinbarung.

St. Ingbert und Umgebung: Die Geschäftsstelle ist geöffnet am Montag von 10 bis 12 Uhr, am Mittwoch von 16 bis 18 Uhr, und am Donnerstag von 10 bis 12 Uhr. Ansprechpartner ist Wolfgang Gries. Die Rechtsberatungen finden nach telef. Terminvereinbarung am **Mittwoch von 16 bis 18 Uhr** durch unseren 1. Vorsitzenden, Rechtsanwalt Joachim Hahn, statt. Telefon 06894-6522, Postanschrift Kaiserstr. 37, 66386 St. Ingbert, E-Mail: hausundgrund-st.ingbert@t-online.de, Internet: hausundgrund-igb.de

St. Wendel: Die Beratung erfolgt unter der Adresse in 66606 St. Wendel, Bahnhofstr. 10-14 nach vorhergehender Terminvereinbarung unter der Tel.-Nr. 06851/9779090, Fax: 06851/9779097, E-Mail: info@haus-und-grund-st-wendel.de, Internet: www.hug-st-wendel.de

Spiesen-Elversberg: Sprechstunden finden nach Anmeldung unter Nr. 06821 78532 mit dem 1. Vorsitzenden Wolfgang Korte jeden 1. Mittwoch im Monat im Rathaus Café – Spiesen von 14.00 bis 16.00 Uhr statt. Bei Rechtsanliegen wird ein Termin für ein Beratungsgespräch in der Rechtsabteilung in Saarbrücken beim Landesverband/Saar vereinbart.

Sulzbachtal: Sprechstunden nach Vereinbarung mit Geschäftsführer Dieter Gräber, Telefon: 06897 8100865. Internet: www.haus-und-grund-sulzbach.de

Völklingen: Beratungsstunden finden jeden Donnerstag von 16.30–18 Uhr im Beratungszentrum im City-Haus, Bismarckstraße 11, statt. Internet: www.hug-vk.de und E-Mail: info@hug-vk.de, Tel. 06898 972828, Fax 06898 1690256.

Wadern und Umgebung: Beratung nach telefonischer Anmeldung bei dem 1. Vorsitzenden Dieter Röhliger, Zum Röderwald 14, 66687 Wadern/Noswendel, Telefon 0170 4801317, E-Mail info@hug-hochwald.de

Wadgassen, Bous, Überherrn: 1. Vorsitzender Edgar Revelant, postalische Anschrift: Kreuzgartenstraße 9, 66787 Wadgassen, Telefon 06834-57 99 229, Telefax 06834-961663, E-Mail: info@hug-wadgassen.de, Website: www.hausundgrund.de/verein/wadgassen-bous-ueberherrn.

DEN LIFT BEIM HAUSBAU SCHON MIT EINGEPLANT

- ANZEIGE -

Komfort, der durch die Decke geht

Rainer S. und seine Frau haben sich den Traum vom eigenen barrierefreien Haus erfüllt. Vor Jahren hat Rainer S. bereits über den Einbau eines Homeliftes nachgedacht und sich für den LiftonTRIO entschieden, da er für drei Personen oder einen Rollstuhl geeignet ist. Die Planungs- und Einbauphase verlief reibungslos und unproblematisch. Der Lifton wurde farblich perfekt ins Haus integriert, passend zum Grauton der Balken. Familie S. ist begeistert von der harmonischen Einrichtung ihres Hauses und freut sich, dass der Lifton dazu passt.

Der Lifton erleichtert den Alltag ungemein, besonders beim Transport schwerer Gegenstände in den Keller. Rainer S. erklärt: „Also, unsere Haushälterin, meine Frau und ich benutzen den Lifton immer, wenn wir schwere oder etwas schwierigere Sachen in den Keller zu befördern haben.“

Stellen Sie sich vor, Sie haben eingekauft und haben die Taschen voll. Zusätzlich haben Sie noch zwei Kisten Wasser und zwei Kisten Bier und die sollen in den Keller. Stellen Sie sich vor, Sie müssten die über die Treppe nach unten tragen, da ist es doch absolut einfach, die dort hineinzustellen und nach unten zu fahren.“ Die Familie bereut den Einbau des Liftons keinen Tag und empfiehlt ihn mehrfach im Bekanntenkreis weiter.



Kostennachlass für Haus & Grund-Mitglieder

Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie oder Ihre Angehörigen einen 1000-Euro-Nachlass beim Kauf eines neuen Lifton Homeliftes.* Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie jetzt direkt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin bei Lifton.

Telefon: 0800/101 25 18 (kostenlos)

Stichwort: Haus & Grund

E-Mail: beratung@lifton.de

* Rückwirkende Nachlässe und Zuschüsse können nur bis zu 3 Monate nach dem Kauf berücksichtigt werden. Der Mitgliedervorteil versteht sich als Bruttosumme. Ausgenommen davon sind die Lifta Basic Modelle und gebrauchte Treppenlifte.



1.000 Euro

Nachlass beim Kauf
für Haus & Grund-
Mitglieder!

LIFTON
Der Homelift

Der private Aufzug für Ihr Zuhause

- ✓ **Platzsparendes System:** Ein Lifton-Homelift benötigt nur knapp 0,8 m² bis 1,3 m² Stellfläche.
- ✓ **Flexibel einsetzbar:** Es ist kein Aufzugsschacht nötig und er ist nahezu überall einfach zu installieren.
- ✓ **Günstiger Betrieb:** Ein Lifton-Homelift benötigt nur eine handelsübliche 230-Volt-Steckdose.
- ✓ **Alles aus einer Hand:** Ihr persönlicher Ansprechpartner begleitet Sie während des gesamten Einbaus.

Jetzt unverbindlich und kostenlos beraten lassen:



0800 101 25 18

(Stichwort: Haus & Grund)

KÜCHENTRENDS

Hauptsache aufgeräumt

Foto: aicandy/stock.adobe.com

Egal ob Holz, Lack oder Glas, moderne Küchen sind multifunktional und ästhetisch. Sie überzeugen durch abgestimmtes Design und hochwertige Ausstattung. Vieles verschwindet hinter schönen Fronten.

Wo der Platz es erlaubt, bleibt eine offene Wohnküche das Herz eines jeden Zuhauses. Das Zentrum bildet dabei die Kochinsel in schlichtem eleganten Design. Dahinter liegt die wandhohe Küchenzeile, in der Küchengeräte und -utensilien hinter klaren Fronten verschwinden. In der Küche wird nicht nur gekocht und gefeiert. Hier werden zum Beispiel auch Schulaufgaben gemacht oder am Computer gearbeitet. Immer öfter findet sich deshalb ein integrierter Homeoffice-Platz im Küchenbereich. „Eine moderne Küche ist heute multifunktional, langlebig und schön in der Optik“, resümiert Volker Irle, Geschäftsführer der AMK – Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V.

Fließende Übergänge zum Ess- und Wohnbereich

Solche Wohnküchen strahlen auf das gesamte Wohnumfeld aus. Ihre Materialien und Farben finden sich oft im Ess- und Wohnbereich wieder. Und weil der Küchenbereich so gut einsehbar ist, sind die Fronten weiterhin schlicht und oft grifflos.

Beim Design spielt der skandinavische Stil mit hellen Farben, natürlichen Materialien und schlichtem Erscheinungsbild auch 2024 eine Rolle. Das gilt auch für den sogenannten Japandi-Style – eine Kombination aus skandinavischen und japanischen Stilelementen.

Nach wie vor beliebt bleiben weiterhin Landhausküchen mit ihren klassischen Rahmenfronten und praktischen Griffen. Im urbanen Milieu finden sich kompakte Küchen, bei denen dank Kombinationsgeräten auf keine Funktion verzichtet werden muss. „So lassen sich etwa Dampfgerar, Mikrowelle, Backofen und Heißluftfritteusen in Geräten vereinen“, erklärt Irle.

Mehr Natürlichkeit durch Holzoberflächen

Mit Blick auf die Materialien sind derzeit viele Holzoberflächen oder -reproduktionen zu sehen. Sie spiegeln den Wunsch nach Geborgenheit und Natürlichkeit wider. Stark im Trend liegen

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit der HWG haben Sie einen vertrauensvollen Partner, der Sie dabei berät und begleitet. Die Vorteile eines Verkaufs durch uns liegen auf der Hand:

- Wir lassen den Verkaufswert Ihrer Immobilie zuverlässig ermitteln.
- Wir kennen uns im Markt aus und suchen Ihnen über Kooperationspartner den passenden Käufer für Ihr Objekt.
- Wir beraten Sie sachkundig beim Aufsetzen des Kaufvertrags.
- Wir und unsere Kooperationspartner nehmen Ihnen alle mit dem Verkauf verbundenen Tätigkeiten ab, wie Anzeigen, Angebotsabgaben, Besichtigungen und Vorbereitung für die notarielle Beurkundung.

Rufen Sie einfach an und lassen Sie sich unverbindlich beraten. Unser Name verpflichtet.

HWG Immobilien GmbH · eine Gesellschaft von Haus und Grund Saarbrücken e.V.
Bismarckstraße 52 · 66121 Saarbrücken · Telefon 0681 - 6 24 22 oder 0681 - 6 24 01 · Fax 0681 - 68 0 35 · E-Mail info@hwg-sb.de



dabei Fronten mit vertikalen Lamellen, auch Rillenoptik genannt. Dabei werden helle Holzfurnier- oder Holzdekorfronten gerne mit dunklen Farben kombiniert.

Insgesamt reicht die Farbpalette 2024 von dunklen Grautönen wie Anthrazit über Betongrau bis zu warmen Cremefarben oder Beigetönen. Gefragt bleiben auch Pastellfarben in Grün oder Rosé, die Ruhe und Freundlichkeit ausstrahlen. Gleichzeitig gibt es bei neuen Küchen durchaus kräftige Farbakzente in Rot oder Blau. Für kleine Küchen werden gerne auch helle Farbtöne gewählt, um sie optisch größer erscheinen zu lassen.

Arbeitsplatten aus Keramik, Naturstein oder Stahl

Im Trend liegen weiterhin matte Oberflächen mit Antifingerprint-Eigenschaften, dünne Arbeitsplatten aus Keramik, Naturstein oder Stahl sowie vielfältige Regalsysteme, die genügend Stauraum bieten. Küchenschränke reichen dabei häufig bis unter die Decke, sollen sie doch alles hinter ihren Türen verschwinden lassen und für einen aufgeräumten Eindruck sorgen. Je nach Schranktyp können Oberschrankfronten – wahlweise auch elektrisch – gefaltet, geschwenkt, geklappt, geschoben oder geliftet werden. Die oberen Fächer sind durch Schwenk- und Liftsysteme gut erreichbar. Vorräte wiederum lassen sich gut in Hochschränken verstauen. Andere Schränke können als Ganzes herausgefahren werden.



Manchmal befindet sich auch ein ganzer Vorrats- oder Hauswirtschaftsraum hinter einer versteckten Tür.

Nachhaltigkeit wird wichtiger

Immer wichtiger wird das Thema Nachhaltigkeit. Das gilt sowohl für möglichst effiziente Küchengeräte als auch für den Herstellungsprozess der Küche und ihrer Komponenten selbst. So achten immer mehr Küchenmöbelhersteller auf nachhaltige Produktionsprozesse oder integrieren recycelte Materialien in ihre Produktpalette.

Bei Geräten wie Geschirrspülmaschinen oder Kühlschränken liefern Energielabel Hinweise auf Energieeffizienz und weitere Leistungsdaten oder Geräuschemissionen. Darüber hinaus werden Küchengeräte und Armaturen immer smarter. „Heute erkennen beispielsweise Dunstabzugshauben, welche Speisen zubereitet werden und stellen ihre Leistung darauf ein“, weiß Irle. Auch können Armaturen installiert werden, die nicht nur gefiltertes oder sprudelndes Wasser, sondern auch stark erhitztes Wasser bereitstellen. Nicht zu vergessen die Beleuchtung. Gerade weil in der Küche nicht nur gearbeitet wird, ist eine abgestimmte Lichtplanung ratsam. Die Arbeitsbereiche sollten dabei gut einsehbar sein. Und für das gemütliche Beisammensein lassen sich die LED-Leuchten mit einem Schalter, einer entsprechenden App oder per Sprachbefehl farblich anpassen oder dämmen.

Karin Birk

Michaela Hanzlik,
Haus & Grund-Mitglied seit 2005

Mieter- Solvenzcheck? Dafür hab ich jemanden!

Wer neue Mieter sucht, sollte kein Risiko eingehen. Schutz vor Mietausfällen und möglichen gerichtlichen Auseinandersetzungen mit hohen Folgekosten bietet der Mieter-Solvenzcheck, der zahlungskräftige wie zahlungswillige Vertragspartner identifiziert und so den Vermieter schützt.

Unser Antragsformular finden Sie auf www.hug-saarland.de,
oder sie rufen uns an: 0681/66837-0.

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie



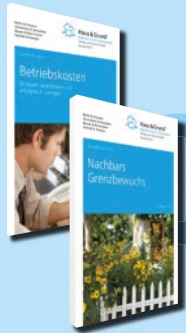
Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern



Stefanie Trede und Jan Ratjen,
Haus & Grund-Mitglieder seit 2021



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 Prämien-coupon 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.

01 Haus & Grund-Ratgeber

- Betriebskosten
- Die Mietfibel
- Nachbars Grenzbewuchs
- Beauftragung eines Handwerkers
- Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

02 Wetterstation

03 Grillset

04 Küchenwaage

PRÄMIENCoupon

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.

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

KLEINE BÄDER MODERNISIEREN

Bewegungsfreiheit auf wenigen Quadratmetern

Kleine Badezimmer sind weit verbreitet. Doch auch ein Mini-Bad lässt sich mit durchdachter Planung in eine vollwertige Wellness-Oase verwandeln.

Der Wunsch nach einem großzügigen Bad steht bei vielen Haus- und Wohnungsbesitzern ganz oben auf der Liste, doch die Realität in bundesdeutschen Haushalten sieht anders aus. „Das durchschnittliche deutsche Bad ist 9,2 Quadratmeter groß. Wir wissen aber, dass es viele Bäder mit kleineren Grundrissen gibt. Der reale Durchschnittswert dürfte bei circa 6 Quadratmetern liegen. Jedes vierte Badezimmer in Deutschland wartet auf eine Modernisierung“, erklärt Jens J. Wischmann, Geschäftsführer der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e. V. Idealerweise kann man bei einer Sanierung eines kleinen Bades einen Nebenraum dem Badezimmer zuschlagen. Allerdings ist dies nicht nur kostenintensiv, sondern oft auch nicht realisierbar. So müssen viele Eigentümer auf wenigen Quadratmetern mit verwinkelten Grundrissen, Absperrventilen, Wasseruhren und Abflussrohren zurechtkommen. Das heißt aber noch lange nicht, dass ein kleines Bad keinen Komfort bieten kann.

Bodenebene Duschen in Fliesenfarbe

Verzichtet man auf eine Badewanne zugunsten einer großzügigen bodenebenen Dusche und entscheidet sich für eine Duschabtrennung aus Klarglas, erhält der Raum großzügiges Flair. Lässt sich die Duschtür dann auch noch nach innen öffnen, spart dies zusätzlich Platz. Für absolute Mini-Bäder sind Duschabtrennungen, die man nach dem Duschen komplett an die Wand klappen kann, eine perfekte Lösung. Sie vergrößern die Bewegungsfreiheit im Handumdrehen.

Ein weiterer Gestaltungstrick: die Duschtasse im Farbton der Bodenfliesen wählen. So bildet sie auch optisch eine Einheit mit dem Boden. Allerdings sollte man bedenken, dass Kalkflecken umso eher sichtbar sind, je dunkler der Farbton der Duschtasse ausfällt.

Wer trotz Platzmangel in einer Badewanne entspannen möchte, kann auf asymmetrisch geformte Modelle zurückgreifen. Der großzügig dimensionierte Rük-



ckenbereich ermöglicht eine angenehme Liegeposition, und dank der Verjüngung zum Fußende benötigt die Wanne weniger Platz.

Ausreichend Stauraum sorgt für Ordnung

Es versteht sich, dass Waschtische und Armaturen mit großer Ausladung nicht infrage kommen. Damit man nicht auf zu kleine Gäste-WC-Lösungen zurückgreifen muss, bieten einige Hersteller für Waschbecken und Toiletten sogenannte Kompaktversionen mit tiefenreduzierten, aber immer noch vollwertig nutzbaren Modellen an. Zudem spart die Montage von Wandarmaturen Platz. Sind die Wände dafür nicht geeignet, stellen Waschbecken mit seitlich montierten Armaturen eine gute Alternative dar.

Je geringer die Ausladung des Waschbeckens, desto unkomfortabler ist seine

Nutzung unter dem Spiegelschrank. Für diese Fälle eignen sich sogenannte Unterputz-Spiegelschränke. Sie werden bündig in die Wand eingelassen, sodass man auf den ersten Blick nicht erkennt, dass sich hinter dem Spiegel ein Stauraum verbirgt. Ist die Wandstärke nicht ausreichend tief, eignet sich ein Halbeinbau-Spiegelschrank, der nur zur Hälfte in die Wand eingelassen wird. Für eine sichere Montage sollte die Nische mindestens 7 Zentimeter tief sein.

Je kleiner das Bad, desto wichtiger ist Stauraum. Hier sind Waschtisch-Unterschränke mit Schubladen statt mit Schwingtüren empfehlenswert. Sogar Steckdosen für Föhn, Rasierer und elektrische Zahnbürste finden in den Schüben Platz, sodass die Geräte jederzeit griffbereit und dennoch verstaut sind.

Wer eine Installationswand zur Montage von Waschtisch oder WC plant, kann zudem vorgefertigte Module für WC-Bürste und Toilettenpapier, aber auch schmale Regale bündig in die Installationswand einbauen lassen. Dies gibt dem Raum sofort mehr Großzügigkeit. Manchmal sorgen auch simple Tricks für große Effekte: Schlägt die Badezimmertür in das Bad >>>

Badewannen-Doktor
Behindertengerechter Umbau von
Badewanne auf Duschkfeld
-barrierefrei-

Thomas Pfeifer
Tel. 0 68 26 - 93 98 27
www.wanne-auf-dusche.de



hinein auf, steht sie auf jeden Fall immer im Weg. Wird der Anschlag so verändert, dass sich die Tür nach außen öffnet, ist deutlich mehr Bewegungsfreiheit garantiert.

Großformatige Fliesen für Wand und Boden

Im Duschbereich sowie hinter dem Waschbecken sind Fliesen natürlich die erste Wahl. Hier sind großformatige Flie-

sen nicht nur optisch, sondern auch aus praktischen Gründen zu bevorzugen. Je größer die Fliesen, desto weniger Fugen werden benötigt, und die Wand wirkt ruhiger. Zudem ist eine solche Fläche leichter zu pflegen als eine mit vielen Fugen. Lässt man die Bodenfliesen im gleichen Format an den Wänden hochlaufen, erzeugt dies ebenfalls ein größeres Raumgefühl. Bei einer umfassenden Modernisierung des Bades sind viele Gewerke im

Spiel. „Für eine Komplettsanierung in mittlerer bis gehobener Ausstattung sollte man mit bis zu 4.000 Euro pro Quadratmeter rechnen. Dabei sind kleinere Bäder aber nicht der Größendifferenz entsprechend günstiger zu realisieren als große Bäder, da die Basis für die Ausstattung bei jedem Badezimmer gleich ist“, erklärt Jens J. Wischmann.

Susanne Speckter

BADMÖBEL

Ein Raum als funktionale und ästhetische Wellness-Oase

Das Badezimmer ist der Raum, in dem unser Tag üblicherweise beginnt und endet. Er ist damit mehr als ein Ort, der einzig und alleine der Körperpflege dient. Für viele soll das Bad auch Ruhe und Entspannung bieten und eine Wohlfühloase sein, in der man einfach mal die Seele baumeln lassen kann. Gleichzeitig soll es praktisch und einfach zu pflegen sein. Großen Einfluss hat die Möblierung, die Funktionalität und Ästhetik in Einklang bringt und dafür sorgt, dass man sich rundum wohl fühlt.

Ein gut gestaltetes Badezimmer erfordert eine sorgfältige Planung – denn es geht nicht nur darum, dass die Möbel zu den räumlichen Gegebenheiten passen, sondern dass sie auch den Anforderungen eines Feuchtraums gerecht werden. Denn mögen die Badezimmermöbel zwar optisch kaum Unterschiede zur Möblierung anderer Wohnräume aufweisen, unterscheiden sie sich doch deutlich in Beschaffenheit und Verarbeitung – vor allem, was das Material angeht. Aufgrund der feuchten Umgebung im Badezimmer ist es wichtig, feuchtigkeitsbeständige Möbel auszuwählen, um Wasserschäden und Schimmelbildung vorzubeugen.

Möbel aus versiegeltem Holz

Aus Massivholz werden Badmöbel darum heutzutage kaum noch hergestellt, was einerseits am hohen Preis liegt, aber auch daran, dass sich Holz in feuchter Umgebung schnell ausdehnt und über kurz oder lang Schaden nimmt. Besser geeignet sind Holzwerkstoffe wie Spanplatten, MDF oder Sperrholz, die entsprechend oberflächenversiegelt sind. Auch Glas, Keramik und Kunststoffe bieten sich für Feuchträume an, da sie wasserunempfindlich sind. Grundsätzlich empfiehlt es sich, in hochwertige, langlebige und strapazierfähige Badmöbel zu investieren.

Handtücher, Pflegeprodukte, Föhn oder Rasierer – im Bad müssen viele Utensilien untergebracht werden, sodass die Möbel genügend Stauraum bieten sollten. Wichtig ist, vor dem Einrichten zu überlegen, wie viel Stauraum man benötigt. Auch sollte der Raum sorgfältig ausgemessen werden, damit die ausgewählten Möbel in den verfügbaren Platz passen. Ein überfülltes Bade-



Die Möblierung des Bades sollte feuchtigkeitsbeständig sein, um Wasserschäden und Schimmelbildung vorzubeugen.

zimmer kann unansehnlich wirken. Ziel ist es, mit den richtigen Möbeln ein Bad so einzurichten, dass es nicht zugestellt wirkt und dennoch genügend Ablagefläche und Stauraum bietet.

Stauraum schaffen

Herzstück vieler Bäder ist das Waschbecken mit passendem Waschtischunterschrank, in dem sich oft erstaunlich viel unterbringen lässt. Ergänzt werden kann dieser durch diverse Badezimmer-schränke, die in verschiedenen Formen und Größen erhältlich sind und etwa ideale Stauflächen für Handtücher bieten. Diese Schränke können an der Wand montiert oder als freistehende Einheiten genutzt werden.

Ein weiteres praktisches Element im Bad ist ein Spiegelschrank – eine clevere Kombination aus Spiegel und Aufbewahrung. Er bietet nicht nur Platz für Kosmetik und Rasierutensilien, sondern auch Stauraum für weitere Kleinigkeiten sowie Medikamente. Regale und Ablagen sind ideale Lösungen, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen und gleichzeitig dekorative Akzente im Badezimmer zu setzen. Sie sind in verschiedenen Ausführungen erhältlich, von Holzablagen bis hin zu schwebenden Glasregalen.

Astrid Zehbe



Das Medienangebot für Sie als Mitglied



Anzahl

<input type="checkbox"/>	Jahrbuch 2024	9,00 Euro
<input type="checkbox"/>	Der Wohnungseigentümer	69,90 Euro
	<i>Bielefeld/Christ/Sommer, 11. neu bearbeitete Auflage 2023 zzgl. 6 Euro Versandkosten</i>	
<input type="checkbox"/>	Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung	15,95 Euro
	<i>Bielefeld/Christ/Sommer, 1. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Der Verwaltungsbeirat	16,95 Euro
	<i>Bielefeld/Christ/Sommer, 6. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Untervermietung	14,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2019</i>	
<input type="checkbox"/>	Nachbarstreit im Wohnungseigentum	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Streit mit dem WEG-Verwalter	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Der Wohnraumvermieter	29,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2023</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Mietfibel	14,95 Euro
	<i>Gerold Happ, 6. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Mietverträge professionell ausfüllen	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2023</i>	
<input type="checkbox"/>	Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen	14,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2018</i>	
<input type="checkbox"/>	Mietminderung	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2009</i>	
<input type="checkbox"/>	Wohnflächenberechnung	10,95 Euro
	<i>Dr. Kai H. Warnecke, 5. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum	14,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2020</i>	
<input type="checkbox"/>	Betriebskosten	12,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 9. Auflage 2019</i>	
<input type="checkbox"/>	Kaution	11,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2018</i>	
<input type="checkbox"/>	Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Zurückbehaltungsrechte	14,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2021</i>	

Anzahl

<input type="checkbox"/>	Streit im Mehrfamilienhaus	21,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2020</i>	
<input type="checkbox"/>	Nachbars Grenzbewuchs	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Nachbars Garten	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Abwehr nachbarlicher Störungen	14,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2020</i>	
<input type="checkbox"/>	Geld und Mietende	21,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2017</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs	10,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Schönheitsreparaturen	14,95 Euro
	<i>Dr. Hans-Herbert Gather, 4. Auflage 2016</i>	
<input type="checkbox"/>	Wohnungsmodernisierung	21,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 8. Auflage 2019</i>	
<input type="checkbox"/>	Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis	14,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015</i>	
<input type="checkbox"/>	Beauftragung eines Handwerkers	12,95 Euro
	<i>Inka-Marie Storm, 4. Auflage 2018</i>	
<input type="checkbox"/>	Hausbuch	5,50 Euro
<input type="checkbox"/>	Gasschock – was tun?	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Schimmelpilz und Mietrecht	24,95 Euro
	<i>Prof. Jürgen Ulrich/Tim Treude, 2. Auflage 2020</i>	
<input type="checkbox"/>	Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren	16,95 Euro
	<i>Dipl.-Ing. Walter Burgtorff, 1. Auflage 2018</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Zweitwohnungsteuer	10,95 Euro
	<i>Jürgen Happ, 4. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Übertragung und Vererbung von Grundbesitz	29,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Immobilienübergabe zu Lebzeiten	12,95 Euro
	<i>Agnes Fischl-Obermayer/Birgit Funke/Thomas Maulbetsch, 4. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers	12,95 Euro
	<i>Ludger Bornewasser/Manfred Hacker, 4. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Das Testament des Immobilieneigentümers	12,95 Euro
	<i>Birgit Funke/Wolfgang Roth, 3. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers	9,95 Euro
	<i>Bernhard F. Klinger (Herausgeber)/Florian Enzensberger/Stephan Konrad/Joachim Mohr, 2. Auflage 2011</i>	

Preise inklusive Mehrwertsteuer zuzüglich Versandkosten.

Allgemeine Informationen über unsere Produkte, Ihr Widerrufsrecht, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie Datenschutz-Hinweise finden Sie auf www.hug-saarland.de.

Haus & Grund Saarland

Bismarckstraße 52
66121 Saarbrücken
Telefon: 0681 66 837-0
Fax: 0681 66 837-16
E-Mail:
info@hug-saarland.de
www.hug-saarland.de

Bestellung

Name/Vorname

PLZ/Ort

Straße/Hausnummer

Unterschrift

FACHFIRMEN EMPFEHLEN SICH

Dachdecker
Meisterbetrieb

E. Voltz GmbH
Inh. Rüdiger Voltz

Fischbachstr. 103 · 66125 Dudweiler

Winterzeit - Renovierungszeit
Jetzt kostenloses Angebot anfordern!

Nachträgliche Dachdämmarbeiten
Speicherausbau, Dacheindeckungen
und Fassadenverkleidungen

„Ihr Fachbetrieb seit über 40 Jahren“
Sturmschaden- und Reparaturschnelldienst

Telefon **06897 - 64050**
E-Mail: fa.voltz@googlemail.com

KARWAT Seit 1962
Injektionstechnik

Feuchte Wände? Schimmel?
Abdichtungsarbeiten mittels Injektion

Risse im Haus?
Kraftschlüssige Rissverpressung

Mauerwerk- oder Betonschäden?
Instandsetzung und Sanierung

☎ **+49 (6897) 95 28 30**
www.karwat.de
A. KARWAT & Sohn GmbH
Rehgrabenstr. 1 - 66125 Saarbrücken

HAUSABRECHNUNGEN
NK-ABRECHNUNGEN
VERWALTUNGEN

KLEIN

HAUSVERWALTUNG

Willi Klein GmbH · Ludweilerstr. 3 · 66333 Völklingen
Telefon 0 68 98/27 007 · Telefax 0 68 98/29 52 89

HV HAUSVERWALTUNG
VITELLO

WEG-VERWALTUNG
IMMOBILIENVERKAUF
IMMOBILIENVERMIETUNG

0681 96 86 19 60
SERVICESTARK & PERSÖNLICH 

JAHNSTRASSE 9, 66333 VÖLKLINGEN-LUISENTHAL
INFO@HV-VITELLO.DE | HAUSVERWALTUNG-VITELLO.DE

Feuchte Wände? Nasse Keller?
Sie haben das Problem, wir die Lösung!

- Beseitigung von Mauerfeuchtigkeit und Salzausblühungen (Salpeter)
- **Schimmelbildung**
- **Kellertrockenlegung**

Wir beraten Sie unverbindlich.
Feuchtigkeitsmessungen werden von uns kostenlos durchgeführt.

Als Fachfirma gehören wir dem Deutschen Holz- und Bautenschutzverband an.

Isotan Bauwerksabdichtungen GmbH
66280 Sulzbach · Bruchwiesenstraße 40



Rufen sie uns an!
Tel.: (06897) 568393
Fax: (06897) 568394

Haus & Grund®
Eigentüm. Schutz. Gemeinschaft.
Saarland

Online immer gut informiert

www.hug-saarland.de





Ihr Partner für Heiz- und Nebenkostenabrechnungen im Saarland

heizundnebenkostenabrechnung.de

Anzeigenhotline
☎ **0681 - 66837-13**
Kirsten Ebert und Frieda Melchior

H. PALM GmbH

- Fenster
- Haustüren

Tel.: 0 68 38 - 98 19 0 · Heßbachstr. 19-21 · 66793 Saarwellingen

www.fensterbau-palm.de
energieeffizienter | wertbeständiger | schöner




Die Fachabteilung für Bergschäden des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins Saarbrücken hält für die Mitglieder Sprechstunden ab. Diese werden jeweils am Dienstag und Donnerstag einer Woche auf unserer Geschäftsstelle in Saarbrücken, Bismarckstraße 52, angeboten. Es wird empfohlen, vorher einen Besprechungstermin zu vereinbaren. Wir sind telefonisch unter 0681/66837-0 zu erreichen.

Rechtsanwalt Hans-Joachim Hoffmann
Geschäftsführer des Vereins Haus & Grund Saarbrücken