



www.hausundgrund-nuernberg.de

Januar 2021 | 130. Jahrgang | B 3561

# Haus & Grund

Hausbesitzer Magazin – Informationen für Eigentümer



## THEMA DES MONATS

- Barrierefreier Wohnraum

## POLITIK

- Neue Gesetzgebung:  
Das ist neu im Jahr 2021

## STEUER

- Haushaltsnahe  
Dienstleistungen

## Mietrecht

- Betriebskosten: Vermieter kann  
sich aus Kautions bedienen

der fliesenleger seit 1920 

**ott & neukam**

Ausführung sämtlicher  
Wand-, Boden-, Mosaikbeläge  
und Wohnkeramik

Seebacher Straße 1 · 90431 Nürnberg  
Tel.: 0911 32 88 77 · Fax: 0911 31 72 50  
mail: ott-neukam@t-online.de · web: www.ott-neukam.de

**Schöwitz**  
GmbH & Co. KG  
**Malerbetrieb**  
**Gerüstbau & Verleih**  
**Fassaden u. Altbaurenovierungen**

90441 Nürnberg Dianastraße 106-108  
www.malerbetrieb-schoewitz.de  
**Telefon 0911/49 39 76**

Undichte Fenster?  
Dichtungen fräst ein:

**Glaseri**  


www.ruehliglas.de

Renovierungsfenster  
ohne Schmutz- und Brecharbeiten

- Rep-Service
- Duschcabinen
- Kellerfenster
- Fenster in Holz, Kunststoff, Alu
- Vordächer
- Haustüren
- Ganzglastüren,
- Dachflächenfenster
- Fliegengitter

**Leiblstr.12, 90431 Nürnberg**  
**Tel.: 317241 Fax 314597**

Ein Meisterbetrieb der Glaserinnung

**Walter Bedachungen**  
MEISTERBETRIEB 

Ihr Partner auf dem Dach

Dachumdeckungen - Dachreparaturen - Flachdachsanie rung

**Walter Bedachungen**

Tel. 0911/49 39 76  
Fax 0911/28 500 766  
Mobil 0172/810 32 91  
email: cuba@gerhardburzer.de

Mittagstraße 12  
90451 Nürnberg  
www.walter-bedachung.de

**Quast** GmbH 

- Öltankreinigung • Öltankentsorgung
- Öltanksanierung • Neutankanlagen
- Trinkwasserbeprobung/Boilerentkalkung
- Gefährdungsbeurteilung • Sachverständigenprüfung

**Wir sind Ihr Partner!**

www.quast-nuernberg.de 90427 Nürnberg · Schnieglinger Straße 180  
info@quast-nuernberg.de Tel. 09 11/5 44 43 - 0 · Fax 09 11/5 44 43 70

→ Wir suchen laufend:  
**Mehrfamilienhäuser**  
für unseren aktiven Kundenkreis  
**Tel. 0911/79 19 91** Partner der **NIB**  
**Immobilien Brewer**

**Jetzt Termin vereinbaren!**

*Putzen nach Hausfrauenart!*

**WIR HABEN KAPAZITÄTEN FREI!**

- Treppenhäuser
- Privathaushalte
- Büros



einfach-sauber-gut.de

Diana Dietlein  
Tel.: 0911 - 891 31 30  
Fax: 0911 - 891 31 50  
info(at)einfach-sauber-gut.de

**Handwerk liegt uns im Blut.**  
Seit 1924.



**PETER + ERICH SCHMITT**

**IHR MEISTERBETRIEB FÜR**  
**SANITÄR · HEIZUNG · KANAL · FLASCHNEREI · DACHDECKEREI · KAMINSANIERUNG**

P + E SCHMITT GMBH & CO. KG · DORFÄCKERSTRASSE 41 · 90427 NÜRNBERG · ☎ (09 11) 32 41 60 · WWW.P-E-SCHMITT.DE

# INHALT

## Thema des Monats

**14**    Barrierefreier Wohnraum

## Wirtschaft & Politik

**4**    Neue Gesetzgebung: Das ist neu im Jahr 2021

## Steuer

**9**    Abschreibung für Abnutzung (AFA):  
Im Streitfall muss ein Gutachten entscheiden

## WEG

**13**   Jahresabrechnung der WEG: Vorgaben an den Inhalt

## Mietrecht

**20**   Mietpreisbremse: Welche Mietverhältnisse sind für die  
Bestimmung der Vormiete maßgeblich?

## Erbrecht

**23**   Abfindungsausschluss in Gesellschaftsverträgen:  
Kind hat Pflichtteilergänzungsanspruch

## Sonstiges Recht

**25**   Niessbrauch: Aufhebung eines Nießbrauchsrechts  
von geschiedenen Eheleuten

## Service für Mitglieder

**28/29** Beratungen für Mitglieder

**32/33** Anschriften und Öffnungszeiten  
der Vereine

### Titelbild:

Der Lockdown zwingt zu mehr Häuslichkeit. Mit einem Vogelhaus auf Balkon oder Garten kann man sich zumindest „vogelfreie“ Gedanken machen.

### Impressum:

Herausgeber (Verfasser): Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V.  
Verantwortlich: Gerhard Frieser, Vorsitzender  
Verlag und Vertrieb: Grund- und Hausbesitz-Verwaltungs- und Verlagsgesellschaft m.b.H. des Nürnberger Grund- und Hausbesitzervereins, Postfach 2936, 90013 Nürnberg, Tel.: 0911 - 376 578 - 0, Fax-Nr.: 0911 - 376 578 - 150, verlag@hausundgrund-nuernberg.de  
Redaktionsleitung: Gerhard Frieser  
Redaktion, Anzeigenverwaltung: Gerhard Frieser, Färberplatz 12, 90402 Nürnberg  
Tel: 0911 - 376 578 - 0, Fax: 0911 - 376 578 - 150, anzeigen@hausundgrund-nuernberg.de  
Titelfoto: Tjiang, zweittbild.de  
11 Ausgaben im Jahr.  
Alle redaktionellen Beiträge geben grundsätzlich die Meinung des Verfassers wieder. Die Hausbesitzer-Zeitung ist für Mitglieder folgender Vereine im Mitgliedsbeitrag enthalten: Nürnberg, Fürth, Hersbruck, Hof, Kulmbach, Schwabach, Lauf, Schweinfurt, Ansbach und Herzogenaurach.  
Druck + Layout: Osterchrist Druck & Medien, Lübener Straße 6, 90471 Nürnberg

4



Neue Gesetzgebung

Das ist neu im Jahr 2021



6

Innenstadtentwicklung:

Innenstädte in der Krise



Haushaltsnahe Dienstleistungen:

10

Fahrbahn-Reinigung und Werkstatt-Reparatur nicht steuerlich absetzbar



26

Sicherheitstechnik:  
So haben Einbrecher  
keine Chance

# Das ist neu im Jahr 2021



© Thomas Tjiang

Im kommenden Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze.  
Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

## Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Das neue WEG-Gesetz ist bereits am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten. Zu den wichtigsten Neuerungen gehört, dass Eigentümer vor allem Modernisierungen leichter durchsetzen können. Zugleich wird die Verwaltung von WEGs effektiver ausgestattet: Einerseits wird die Gemeinschaft als Verwaltungsorgan gestärkt, andererseits erlangt auch der Verwalter größere Befugnisse. Wie sich die Reform in der Praxis ausgestaltet, wird erst die Zukunft zeigen.

## Energieausweise

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist seit 1. November 2020 in Kraft und enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die Übergangsfrist für die Erstellung von Energieausweisen im

Bestand läuft am 1. Mai 2021 aus. Bis dahin sind Energieausweise für Gebäude, die verkauft, nach Erbbaurecht übertragen, vermietet, verpachtet oder verleast werden, noch nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszustellen. Danach sind die neuen Vorschriften des GEG anzuwenden. Energieausweise erhalten dann als zusätzliche Angabe den CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes.

## CO<sub>2</sub>-Abgabe

Ab 2021 muss erstmals für Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe beim Heizen und Tanken ein CO<sub>2</sub>-Preis gezahlt werden. Dazu wird ein nationaler Emissionshandel eingeführt. Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG). Es verpflichtet die Unternehmen, die mit Brennstoffen wie Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel handeln, für den CO<sub>2</sub>-Ausstoß ihrer Produkte ab 2021 ein Zertifikat zu erwerben. Diese Zertifikate werden zu einem jährlich steigenden Festpreis ausgegeben. Er startet 2021 mit 25 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>. Für Verbraucher und Immobilieneigentümer bedeutet das: Energie wird teurer.

## Novelliertes Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021)

Die Novelle soll am 1. Januar 2021 oder später (Stand: Redaktionsschluss) in Kraft treten. Es hat zum Ziel, dass der gesamte in Deutschland erzeugte und verbrauchte Strom bis 2050 treibhausgasneutral wird. Bereits bis 2030 soll der Stromverbrauch zu 65 Prozent durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Mit dem Gesetz werden die Bedingungen für die Mieterstromversorgung und den Eigenstromverbrauch verbessert. Zudem kann Strom aus Erneuerbare-Energien-Anlagen, für die nach 20 Jahren die



**MANDEL**  
GEBÄUDETECHNIK

**Heizung**      **Sanitär**      **Lüftung**  
**Immobilienanierung**      **Elektro**

**Kundendienst**      **Bäder**

MANDEL Gebäudetechnik GmbH  
Flößbastraße 163  
90763 Fürth  
Fon 0911 95 69 25 28  
Fax 0911 95 69 25 29  
Mail info@mandel-gebaeudetechnik.de  
www.mandel-gebaeudetechnik.de

Förderung über die EEG-Vergütung entfällt, zur Eigenversorgung genutzt oder vermarktet werden (Post-Förder-Ära).

**Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)**

Das Gesetz ist schon länger in Planung und soll nun (im Laufe des Jahres) 2021 in Kraft treten. Es verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen, bei Neubau oder einer größeren Renovierung von Wohngebäuden für jeden Stellplatz und bei Nichtwohngebäuden für jeden fünften Stellplatz Leerrohre für die spätere Errichtung von Ladepunkten vorzuhalten. Bei Nichtwohngebäuden ist zusätzlich mindestens eine Ladestation zu errichten. Bauvorhaben, die bis zum 10. März 2021 beantragt, angezeigt oder begonnen werden, sind von der Pflicht ausgenommen. Außerdem gibt es Ausnahmen bei zu hohen Kosten und Versorgungsengpässen.

**Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV)**

Neu installierte Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler sollen ab 2021 fernablesbar werden. Bereits vorhandene nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler sollen bis zum 1. Januar 2027 nachgerüstet oder gegen fernablesbare Modelle ersetzt werden. Grundlage ist die bereits geltende EU-Energieeffizienzrichtlinie; das deutsche Gesetz wird voraussichtlich 2021 verabschiedet.

**Strengere Feinstaubregeln für Kamine und Öfen**

Kamine und Öfen, die in der Zeit von 1985 bis 1994 errichtet wurden, müssen ab 2021 höhere Grenzwerte für Staub einhalten. Können Anlagen nicht mit Feinstaubfiltern nachgerüstet werden, müssen sie außer Betrieb genommen werden. Grundlage dafür ist die 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung.

**Bundeshilfe für effiziente Gebäude (BEG)**

Die BEG soll voraussichtlich (Stand: Redaktionsschluss) am 1. Januar 2021 starten. Damit wird die Energieeffizienzförderung neu geordnet und die bisherigen Förderungen der KfW und des BAFA für die Energieeffizienz von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Wärme zusammengeführt. Weitere Infos unter: <https://www.foerderdata.de/einheitliche-bundeshilfe-foerderung-startet-in-2021>, Kurzlink: <https://t1p.de/beg>

**Jahressteuergesetz**

Durch das Jahressteuergesetz 2021 wird voraussichtlich eine Lockerung der Abzugsbeschränkungen bei Werbungskosten für günstige Vermietung erfolgen. Außerdem ist eine neue Pauschale für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem häuslichen Arbeitszimmer (Homeoffice) in Höhe von derzeit geplanten fünf Euro pro Tag, maximal 600 Euro jährlich, für zwei Jahre und nicht zusätzlich zur allgemeinen Werbungskostenpauschale von 1.000 Euro vorgesehen. Für diese Tage entfällt dann auch die Entfernungspauschale.

*Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation*

**N-ERGIE**

# Neue Heizung? Einfach mieten!

**Bis zu 1.800 Euro Förderung sichern!**

**10 Jahre Garantie, ohne Anschaffungskosten – ohne Risiko.**

- UMSORGT** Beratung, Installation und Service durch Fachhandwerker der Region.
- KOSTENSICHER** Monatlicher Fixpreis über die gesamte Laufzeit – ohne Anschaffungskosten.
- SORGENFREI** 10 Jahre Garantie sowie Wartung und Reparaturen inklusive.
- INDIVIDUELL** Auswahl zwischen verschiedenen Brennstoffen.

Mehr Informationen unter **0911 802-58200** oder unter [www.n-ergie.de/heizung](http://www.n-ergie.de/heizung)

# Wir kümmern uns um Ihr Zuhause!

**Seit über 25 Jahren Erfahrung**

**SCHALLER IMMOBILIEN**  
Verkauf und Vermietung

Deutschherrnstraße 47 | 90429 Nürnberg  
Telefon 0911 / 9 94 37 23 | Mobil 0172 / 8 10 68 02  
[info@schaller-immobilien.de](mailto:info@schaller-immobilien.de) | [www.schaller-immobilien.de](http://www.schaller-immobilien.de)

ivd | BERATUNG.DE DAS EXPERTENPORTAL | Proven Expert TOP EMPFEHLUNG 2018

## INNENSTADTENTWICKLUNG

# Innenstädte in der Krise

Gemeindezentren und Innenstädte erleben nicht erst seit der Corona-Pandemie einen tiefgreifenden Wandel. Noch immer wird mancherorts vor allem an den Rändern geplant und gebaut, während die Ortskerne teilweise aussterben.

Die Konkurrenz zwischen digitalem und stationärem Handel setzt die herkömmlichen Geschäftsmodelle in der Innenstadt schon länger unter Druck. So mischt sich die problematische Entwicklung im Einzelhandel mit einem fehlenden Bewusstsein über gelungene Innenentwicklung. Die Corona-Krise beschleunigt nun den drohenden Attraktivitäts- und Funktionsverlust in Deutschlands kleinen und großen Zentren.

## Private Eigentümer besser beteiligen

Private Eigentümer sind dabei der Schlüssel zum Bestand: 85 Prozent der Wohngebäude in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen. Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag erklärt, die Einbindung von privaten Eigentümern in der Stadtentwicklung zu stärken und eine bessere Beteiligung von Privaten an der Städtebauförderung erreichen zu wollen. Das ist eine der Schlüsselherausforderungen für die Stadtentwicklungspolitik in den Kommunen.

## Bewirtschaftung von Innenstadtimmobilien prüfen

Die Eigentümer von Innenstadtimmobilien haben eine besondere Verantwortung in dieser Situation. Sie sind gefordert ihren Beitrag zu leisten, um den Attraktivitäts- und Funktionsverlust von Innenstädten und Zentren entgegenzuwirken. Dazu

gehört es, die bisherigen Bewirtschaftungsstrategien auf den Prüfstand zu stellen und die Bereitschaft zu Veränderungen und Investitionen an den eigenen Immobilien zu entwickeln.

## Kommune muss Voraussetzungen schaffen

Um individuelle Entscheidungen über Veränderungen und Investitionen zur Weiterentwicklung ihrer Immobilien zu treffen, brauchen Eigentümer verbindliche Konzepte und übergeordnete Zielbilder über die Zukunft der Stadt. Hier sind die Entscheider in den Kommunen gefragt, diese Konzepte und Zielbilder gemeinsam mit den handelnden Akteuren zu entwickeln. Dafür müssen sich die Kommunen auf eine personal- und ressourcenintensive Aufgabe einstellen, um eine angemessene Information und Beteiligung sicherzustellen. Gleichmaßen müssen die privaten Eigentümer ihre Interessen und Expertisen aktiv in diesen Prozess einbringen.

## Städtebauförderung kann Wandel unterstützen

Die Städtebauförderung ist als konjunkturelles und strukturelles Stabilisierungsprogramm für Städte und Gemeinden das zentrale Instrument, um in der Bewältigung dieser Krise Unterstützung von Bund und Land zu erlangen. Darüber hinaus stoßen die Mittel der Städtebauförderung ein Vielfaches an Investitionen von

privaten Eigentümern in ihren Immobilien an. Ein Euro aus Städtebauförderungsmitteln löst zwischen sieben und acht Euro an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen aus. Haus & Grund Deutschland setzt sich daher für eine Aufstockung der Städtebauförderung auf mindestens 1,5 Milliarden Euro ein.

## Alle Stadtgebiete und Umland mitbetrachten

Der Fokus auf die Problemlage in den deutschen Innenstädten ist richtig, auch wenn vor einer einseitigen Zentrenförderung gewarnt sei. Wichtig ist, dass die Stadt nicht nur auf ihre eigentliche Innenstadt reduziert wird, sondern auch die Formen von Stadtteilzentren und Subzentren sowie das Umland in die Betrachtung eingeschlossen werden. Dabei kommt der Mobilität in der Stadt wieder einmal eine besondere Rolle zu. Städte und Gemeinden setzen bereits zunehmend auf eine integrierte Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik, um die Mobilität bedarfsgerecht zu gestalten und die Lebens- und Umweltqualität zu verbessern. Viele Kommunen leiten ihre Verkehrskonzepte bereits auch aus den Zielen der Stadtentwicklung ab.

*Matthias zu Eicken  
Referent Wohnung- und  
Stadtentwicklungspolitik*

POLITIK SOLLTE ZUSAMMENFÜHREN, NICHT SPALTEN

# Gewerbemieten: SPD macht sich zum Handlanger großer Konzerne

Nach dem Willen des SPD-geführten Bundesjustizministeriums sollen Gewerbemieten per Gesetz weniger Miete zahlen müssen, wenn sie coronabedingt nicht wie gewohnt ihrem Geschäft nachgehen können. „Mit diesem Gesetz macht sich die SPD erneut zum Handlanger großer Handelskonzerne“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke den Vorschlag. Die SPD habe den normalen Bürger vollkommen aus den Augen verloren. Andernfalls wüsste sie, dass gerade private Kleinvermieter unter solchen Gesetzen zu leiden hätten.

„Der Lockdown im Frühjahr hat gezeigt, dass das Mietenmoratorium von milliardenschweren Konzernen missbraucht wurde, um Gewinne zu maximieren. Kleine Gewerbetreibende haben sich dagegen in aller Regel mit ihren privaten Vermietern auf Lösungen verständigt“, erläuterte Warnecke. Er forderte die Politik auf, dieses Miteinander zu unterstützen. „Die SPD bedient mit diesem Gesetz wieder einmal das Klischee des bedürftigen Mieters und des reichen Vermieters. Das zeigt, dass sie die Menschen in diesem Land und deren Probleme längst aus dem Auge verloren hat“, stellte Warnecke fest.

**Hintergrund:** Nach dem Gesetzentwurf soll Gewerbemietern eine Anpassung des Mietvertrages erleichtert werden, wenn sie durch staatliche Coronamaßnahmen betroffen sind. Dabei soll völlig außer Betracht bleiben, ob sie finanzielle Einbußen haben oder diese gegebenenfalls durch staatliche Hilfsmaßnahmen bereits kompensiert wurden. Direkte Unterstützungsmaßnahmen für Vermieter gibt es hingegen bisher nicht.

Seit über 100 Jahren sind wir der Spezialversicherer für Immobilien

## »Persönlicher Service? Aber sicher!«

Stefanie Müller  
Vertragsabteilung



10 % Rabatt  
für Mitglieder von



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wir informieren  
Sie gerne!

Hausbesitzer-Versicherung  
Sonnenstraße 13 · 80331 München  
info@bhvg.de · www.bhvg.de

Wir freuen uns auf Ihren Anruf: 089 55141-620

**Hausbesitzer  
VERSICHERUNG**  
gemeinsam, sicher, persönlich

## KOMMENTAR

## Vorbild Berlin

Die Berliner Wohnungspolitik und insbesondere der Mietendeckel seien ein Vorbild. Da war sich der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, sicher. Zum Jahreswechsel sah die Realität nicht mehr ganz so rosig aus.

Das gilt zum Beispiel für die Mieter in den Häusern, die eine Genossenschaft für das Land Berlin im Wege des Vorkaufrechts erworben hat. Für diese sollte der Mietendeckel nämlich nicht gelten. Überdies stimmte der Berliner Senat zu, dass die Mieten in diesen Häusern jährlich um zwei Prozent steigen dürfen. Erst öffentliche Berichterstattung bewirkte ein Einlenken der Genossenschaft, die nunmehr von der Insolvenz bedroht ist.

Auch die Politiker stehen mit dem Rücken an der Wand. Im Landtag wird ein Untersuchungsausschuss eingesetzt. Der Baustadtrat von Bündnis 90/Die Grünen sieht sich mit einer Rüge des Landesrechnungshofs konfrontiert. Und gleich drei Berliner Senatoren von SPD, den Grünen und der Linkspartei stehen im Verdacht, mit Steuergeldern das illegale Treiben des Stadtbaurats vertuscht zu haben. Gegen sie ermittelt die Staatsanwaltschaft. Und der Mietendeckel liegt vor dem Bundesverfassungsgericht.

Die Berliner Wohnungspolitik ist gescheitert. Dies hat auch Michael Müller erkannt: Er verlässt das sinkende Schiff und kandidiert für den Bundestag, nachdem er schon den SPD-Landesvorsitz verloren hatte. Berlin ist vieles. Aber kein politisches Vorbild!

*Kai H. Warnecke  
Präsident*

## STUDIE

# Wohneigentum gewinnt während Corona-Pandemie an Bedeutung

Die letzten Monate haben gezeigt: Sich zu Hause wohlfühlen, ist wichtiger denn je. Denn egal, ob während des Lockdowns oder im Homeoffice – man verbringt deutlich mehr Zeit in den eigenen vier Wänden.

Welche Auswirkungen die Corona-Pandemie auf die eigene Immobilie hat, zeigt eine aktuelle Studie des Marktforschungsinstituts infas quo im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall unter 2.200 deutschen Immobilieneigentümern.

## Hoher Stellenwert während der Corona-Pandemie

Gerade selbstnutzende Eigentümer sind derzeit besonders glücklich. Zwei Dritteln der Immobilieneigentümer wurde während der letzten Monate bewusst, welche Vorteile die eigenen vier Wände mit sich bringen. Da das Freizeitangebot durch die aktuellen Corona-Schutzmaßnahmen mitunter eingeschränkt ist, bleiben sie häufiger zu Hause und schätzen ihren dortigen Freiraum.

## Bereitschaft für Investitionen gestiegen

Die Zeit im eigenen Zuhause hat ihnen aber auch gezeigt, an welchen Stellen sie ihre Immobilie noch optimieren können. So können sich 43 Prozent vorstellen, künftig in die Verschönerung der eigenen vier Wände, zum Beispiel in einen neuen Anstrich, zu investieren.

Konkret fühlen sich 28 Prozent durch die Corona-Pandemie in ihrer Entscheidung bestärkt, ihre eigene Immobilie zu renovieren oder zu modernisieren. Vor

allem Bäder, Küchen oder Heizungsanlagen stehen dabei im Fokus der Renovierungspläne. Nur sieben Prozent der Immobilieneigentümer wollen aufgrund der Entwicklungen der letzten Monate auf Renovierungsmaßnahmen verzichten.

## Verstärkter Wunsch nach Wohneigentum

Die Corona-Pandemie hat zudem den allgemeinen Wunsch nach Wohneigentum verstärkt. So halten es vier von fünf Befragten für erstrebenswert, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. 23 Prozent der Befragten können sich als Folge der letzten Monate vorstellen, eine eigene Immobilie zu erwerben. Nur acht Prozent der Befragten lehnen einen Immobilienkauf aufgrund der aktuellen Umstände ab.

Auch wenn Ängste und Sorgen rund um die Corona-Pandemie weiterhin präsent sind: Die aktuellen Rahmenbedingungen beeinflussen den Großteil der Befragten also meist positiv in ihrer Entscheidung, Immobilien kaufen oder renovieren zu wollen.

*Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation*

– Anzeige –

[www.schimmelsachverstand.com](http://www.schimmelsachverstand.com)

ABSCHREIBUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA)

# Im Streitfall muss ein Gutachten entscheiden

Gute Nachricht für alle, die sich mit dem Finanzamt um die Frage der Kaufpreisaufteilung im Zusammenhang mit der Abschreibung für Abnutzung (AfA) streiten. Die sogenannte „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ des Finanzministeriums ist nicht Maß aller Dinge.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit einem am 26. November 2020 veröffentlichten Urteil vom 21. Juli 2020 (IX R 26/19) entschieden, dass eine unrealistische vertragliche Kaufpreisaufteilung zwischen Grundstück und Gebäude nicht einfach durch die in der Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums (BMF) ermittelte Aufteilung ersetzt werden darf. Das Finanzgericht muss stattdessen im Streitfall ein Sachverständigen-Gutachten einholen.

**Der Fall:** Die Klägerin hatte im Jahr 2017 eine vermietete Eigentumswohnung in einer Großstadt zum Kaufpreis von 110.000 Euro erworben. Laut Kaufvertrag entfielen 20.000 Euro auf das Grundstück, der übrige Betrag wurde der Wohnung zugerechnet. Daraus ergab sich für Abschreibungszwecke ein Gebäudeanteil von rund 82 Prozent. Steuerlicher Hintergrund: In aller Regel sind nur Gebäude abschreibungsfähig, Grund und Boden mangels Abnutzung nicht.

**Finanzamt veranschlagt nur 31 Prozent Gebäudeanteil**

Finanzämter neigen daher gern dazu, den Gebäudeanteil an den Erwerbskosten niedriger anzusetzen, um die AfA zu drücken. Das Finanzamt veranschlagte folglich auch nur

einen Gebäudeanteil von rund 31 Prozent auf Basis der vom Bundesfinanzministerium (BMF) im Internet bereitgestellten „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“. Dem schloss sich das Finanzgericht an, denn die Arbeitshilfe aus dem BMF sei ein geeignetes Wertermittlungsverfahren, um die Marktangemessenheit einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung widerlegen zu können, zugleich aber auch eine geeignete Schätzhilfe.

**BFH gibt Eigentümerin recht**

Das sah der BFH anders und gab der Wohnungseigen-

tümerin recht. Sein Argument: Die Arbeitshilfe des BMF gewährleiste die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäuden nicht. Die Aufteilungshilfe reduziere in unzulässiger Weise die verschiedenen denkbaren Bewertungsmethoden auf eine einzige (vereinfachtes Sachwertverfahren) und unterschlage den vor allem in großstädtischen Ballungsräumen relevanten Orts- oder Regionalisierungsfaktor bei der Ermittlung des Gebäudewerts.

**Gutachten in strittigen Fällen nötig**

Im Endergebnis muss das Finanzgericht in Streitfällen



also in der Regel ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einholen und darf nicht automatisch auf die Ergebnisse der Kaufpreis-Aufteilungshilfe aus dem Ministerium verweisen.

*Sibylle Barent  
Leiterin Steuer- und  
Finanzpolitik*

**ALTBAUSANIERUNG  
KANALSANIERUNG  
TRIFLEX® PROFI-PARTNER**

**ANDREAS WITTMANN GMBH & CO.KG** · Tel. 0911.94 17 65  
Löffelholzstr. 8 · 90441 Nürnberg · mehr unter [www.wittmann-bau.de](http://www.wittmann-bau.de)



**STUCK-STÖCKER GMBH** · Tel. 0911.94 17 60  
Löffelholzstr. 8 · 90441 Nürnberg · mehr unter [www.stuck-stoecker.de](http://www.stuck-stoecker.de)



**TROCKENBAU  
INNEN- UND AUSSENPUTZ  
BRANDSCHUTZ**



HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN

# Fahrbahn-Reinigung und Werkstatt-Reparatur nicht steuerlich absetzbar

Mit einem am 19. November 2020 veröffentlichten Urteil vom 13. Mai 2020 (VI R 4/18) hat der Bundesfinanzhof (BFH) die Möglichkeit eingegrenzt, bestimmte Arbeiten rund um das Haus steuermindernd nach § 35a Einkommensteuergesetz berücksichtigen zu können.

**Der Fall:** Ein Hauseigentümer wollte Kosten für die Straßenreinigung in Höhe von 100 Euro als haushaltsnahe Dienstleistungen und Lohnkosten für Tischlerarbeiten in Höhe von 980 Euro als Handwerkerleistungen geltend machen. Die Straßenreinigung (Fahrbahn und Gehweg) wurde von der Gemeinde als öffentliche Aufgabe für die Anlieger durchgeführt und war von den Anliegern

zu 75 Prozent zu tragen. Die Tischlerarbeiten beinhalteten die Reparatur eines Hoftors, das vom Tischler ausgebaut, in seiner Werkstatt repariert und anschließend wieder eingebaut wurde.

**Finanzgericht gibt Eigentümer recht**

Das Finanzamt berücksichtigte die Aufwendungen nicht, das Finanzgericht gab dem Eigentümer hingegen zunächst

recht. Es argumentierte bei der Straßenreinigung, dass durch die Abwälzung von 75 Prozent der Kosten die Reinigungsverpflichtung faktisch bei den Anliegern liege. Auch die Reparatur des Hoftors sei voll zu berücksichtigen, da zwar die Reparatur außerhalb der häuslichen Sphäre liege, aber der Leistungserfolg – der Einbau – im häuslichen Bereich eingetreten sei.

**Praxistipp**

Einen guten Überblick über berücksichtigungsfähige Maßnahmen rund um das eigene Haus gibt das BMF-Schreiben vom 9. November 2016.

<https://esth.bundesfinanzministerium.de/esth/2017/C-Anhaenge/Anhang-17a/inhalt.html>

Kurzlink: <https://t1p.de/bmf>

### BFH sieht keine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung

Das sah der Bundesfinanzhof leider anders. Zwar wird der Begriff der haushaltsnahen Dienstleistung in § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG nicht definiert. Der BFH verlangt aber grundsätzlich in ständiger Rechtsprechung, dass die Leistungen eine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung aufweisen oder damit im Zusammenhang stehen müssen. Konkret bedeutet „Nähe zur Haushaltsführung“, dass die Dienstleistung gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte (zum Beispiel einer Reinigungskraft) erledigt wird und regelmäßig anfällt.

### Straßenreinigung nicht haushaltsnah

Eine Durchführung innerhalb der Grundstücksgrenze ist nicht erforderlich. Nach diesen Kriterien würde eine Gehwegreinigung steuerlich abzugsfähig sein, auch wenn sie nicht ausschließlich das Privatgelände betrifft. Die Reinigung der Fahrbahn ist nach Ansicht des BFH hingegen keine abzugsfähige hauswirtschaftliche Verrichtung, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erledigt wird. Sie ist üblicherweise eine öffentliche Aufgabe und wird von der Gemeinde gegen Kostenbeteiligung der

Anlieger im Rahmen der Daseinsvorsorge erbracht. Daran ändert auch die Abwälzung der Kosten nichts. Entscheidend ist, dass diese Tätigkeit üblicherweise nicht durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erfolgt und der Haushalt im steuerlichen Sinne an der Bordsteinkante endet.

### In Werkstatt erbrachte Leistung nicht anerkannt

Bei der Reparatur eines ausgebauten, in der Werkstatt reparierten und später vor Ort wieder eingebauten Hoftores fehlte es dem BFH für die volle Anerkennung als steuerlich begünstigte Handwerkerleistung an einer im Bereich des Haushalts erbrachten Leistung. Zwar können begünstigte Handwerkerleistungen grundsätzlich auch jenseits der eigenen Grundstücksgrenze erbracht werden. Sie müssen jedoch – ebenso wie die haushaltsnahen Dienstleistungen – in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Eine teilweise in der Werkstatt erbrachte Leistung kann daher nicht in vollem Umfang begünstigt sein. Der Anteil der Handwerkerleistung, der in der Werkstatt erbracht wurde, ist daher steuerlich nicht begünstigt.



#### Fazit

Beide Vorgänge müssen aufgeteilt werden.

Bei der Straßenreinigung ist nur der auf den Gehweg entfallende Teil als haushaltsnahe Dienstleistung begünstigt, bei der Reparatur des Hoftores findet nur das Arbeitsentgelt für die vor Ort angefallenen Handwerkerleistungen (zum Beispiel für Abbau und Wiedereinbau) steuerliche Anerkennung. In der Praxis wird der jeweilige Anteil gegebenenfalls durch eine Schätzung ermittelt, wenn die Rechnung keine Aufschlüsselung nach Einzelposten enthält. Der BFH zeigt mit diesem Urteil, dass er zu einer engen Auslegung der haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen zurückkehrt, nachdem er mit seiner Winterdienst-Entscheidung (BFH vom 20. März 2014, VI R 55/12) den Spielraum für steuerliche Anerkennung scheinbar ausgeweitet hatte.

**Sanitär-Heizung-Solar-Installation-Kundendienst**  
**H. KLEIN** www.klein-haustechnik.de ☎ 09170 94 25 25

– Anzeige –  
[www.schimmelsachverstand.com](http://www.schimmelsachverstand.com)



**mechtold**

## Mein Bad, meine Wellness-Oase!

Ganz gleich ob Neubau oder Modernisierung: Wir bringen Wohlfühlbäder, Wärme und Wohlbehagen in Ihr Heim. Gerne beraten wir Sie persönlich, ausführlich und kompetent:

- Badsanierung aus einer Hand
- Heizungserneuerung
- Solaranlagen
- Kundendienst
- Elektroarbeiten



Georg-Strobel-Str. 61 · 90489 Nürnberg · 0911 - 588 59 - 0 · [www.mechtold-haustechnik.de](http://www.mechtold-haustechnik.de)

## Sparen trotz Coronakrise



Das erste Corona-Krisenjahr liegt hinter uns, wird aber auch das neue Jahr begleiten. Jetzt könnte man meinen, die deutschen Sparer benötigen in Zeiten von Kurzarbeit und steigendem Toilettenpapierbedarf mehr Geld und legen deshalb weniger beiseite, aber weit gefehlt: 83 Prozent der Befragten legen trotzdem regelmäßig Geld auf die hohe Kante, das ermittelte die diesjährige Sparstudie von Rabo-Direct und forsa. Auf Notsituationen vorbereitet zu sein, ist trotz Krise nicht die Hauptmotivation der deutschen Sparer. Vielmehr steht das Wünsche-Erfüllen ganz oben auf der Liste. Dazu zählen der Traum vom Eigenheim, eine große Reise oder die heiß ersehnte Spielekonsole. Mehr als zwei Drittel legen fleißig Geld auf die hohe Kante, weil es beruhigt.

## Besteuerungsanteil der Renten steigt kontinuierlich

Im Jahr 2019 haben in Deutschland 21,6 Millionen Menschen Leistungen in Höhe von 328 Milliarden Euro aus gesetzlicher, privater oder betrieblicher Rente erhalten. Das waren laut Statistischem Bundesamt 16,3 Milliarden Euro (5,2%) mehr als im Jahr 2018. Bei den meisten Renten zählt nur ein Teilbetrag zu den steuerpflichtigen Einkünften. Im Jahr 2019 waren dies mit 203 Milliarden Euro 62,1 % der Rentenleistungen. Seit 2015 ist

der Anteil damit um 6,8 Prozentpunkte gestiegen. Ursache für den Anstieg ist die Neuregelung der Besteuerung von Alterseinkünften im Alterseinkünftegesetz von 2005. Demnach werden die Aufwendungen zur Alterssicherung in der Ansparphase schrittweise steuerfrei gestellt und die Leistungen erst in der Auszahlungsphase steuerlich belastet.

**Durchschnittlicher Besteuerungsanteil der Rentenleistungen im Inland**  
in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

## Top-Wünsche für 2021: Weiterbildung und Zeit für die Familie

Das Corona-Arbeitsjahr 2020 haben die meisten Arbeitnehmer in Deutschland (ca. 71 Prozent) als anstrengender und herausfordernder empfunden als vorangegangene. Viele haben das Jahr dafür genutzt, sich über ihre Zukunft Gedanken zu machen. Der Corona-Befragung des führenden, beruflichen Netzwerkes im deutschsprachigen Raum, Xing zufolge, wünschen sich die Deutschen für das Arbeitsjahr 2021 berufliche Weiterentwicklung (62 Prozent), gefolgt von dem Wunsch nach mehr Zeit mit Familie und Freunden (44 Prozent). 28 Prozent der Arbeitnehmer wünschen sich mehr Zeit mit den Kollegen im Büro, jeder Vierte träumt von einer besseren Ausstattung im Home-office.

# Vorgaben an den Inhalt

Die Jahresabrechnung gehört zu den wichtigsten Unterlagen einer Wohnungseigentümergeinschaft. Aus ihr wird nicht nur die Liquiditätsentwicklung der Gemeinschaft ersichtlich. Die Jahresabrechnung ist auch die Grundlage für die Einzelabrechnungen und somit für die zukünftigen Zahlungspflichten der einzelnen Eigentümer.

Daher erscheint es nicht verwunderlich, dass die Beschlüsse über eine Jahresabrechnung oftmals angefochten werden. In seinem Urteil vom 25. September 2020 (V ZR 80/19) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) nun damit auseinandergesetzt, welche Vorgaben eine Jahresabrechnung erfüllen muss, um vor Gericht Bestand zu haben.

## Plausible Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

Zunächst entschieden die Richter, dass eine Jahresabrechnung eine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ist. Sie ist schon dann als schlüssig zu bewerten, wenn sie die Angaben von Anfangs- und Endstand der Gemeinschaftskonten sowie die nach Kostenart aufgegliederten Einnahmen und Ausgaben enthält. Wenn der Anfangsbestand zuzüglich der Einnahmen und abzüglich der Ausgaben dem Endstand entspricht, dann ist die Abrechnung im Grundsatz plausibel.

## Optionale Aufteilung auf Konten

Bei der Darstellung von mehreren Gemeinschaftskonten steht dem Verwalter ein Ermessen zu. So müssen die Einnahmen und Ausgaben nicht kontobezogen dargestellt werden. Der Verwalter kann diese Art

der Darstellung aber wählen. Hierbei müssen allerdings Kontenüberträge aufgeführt werden, damit die Endstände der Konten plausibel bleiben. Allerdings müssen diese Buchungen als nicht abrechnungsrelevant gekennzeichnet werden. Eine Addition der Anfangs- sowie der Endstände der Konten muss in der Abrechnung nicht enthalten sein. Diesen simplen Rechenschritt können die Eigentümer bei Bedarf selber vornehmen.

## Instandhaltungsrücklage

Schließlich erläuterten die Richter noch, dass sich die Darstellung der Instandhaltungsrücklage auf die Entwicklung der buchhalterischen Konten hinsichtlich des Soll- und Ist-Bestandes bezieht. Hierbei entspricht die buchhalterische Ist-Zuführung regelmäßig nicht den in der Jahresabrechnung aufgeführten auf die Instandhaltungsrücklage bezogenen Zahlungseingängen, da Zahlungen erst nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes eingehen können. Auch der buchhalterische Gesamtbestand der Instandhaltungsrücklage muss nicht zwangsläufig dem Stand eines für die Gemeinschaft geführten Tagesgeldkontos entsprechen. Denn die Instandhaltungsrücklage muss nicht auf einem



### Hinweis

Eine Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist nach der WEG-Reform nicht mehr möglich. Die Wohnungseigentümer beschließen nach § 28 Absatz 2 WEG nF nur noch über die Abrechnungsspitzen und nicht mehr über die Jahresabrechnung. Da der Verwalter aber weiterhin eine Jahresabrechnung erstellen muss und die Wohnungseigentümer diese auch einfordern können, werden die in dem Urteil getätigten Ausführungen des BGH auch zukünftig weiterhin relevant sein.

separaten Konto und auch nicht nur auf einem Konto geführt werden.

Da die im konkreten Fall angefochtene Jahresabrechnung die obigen Vorgaben eingehalten hat, hat der BGH die Anfechtungsklage abgewiesen.

*Gerold Happ  
Geschäftsführer Immobilien-  
und Umweltrecht*

## Legionellenbeprobung



Quast GmbH  
Schnieglinger str. 180  
90427 Nürnberg

Tel: 0911 - 544 43-30  
info@quast-nuernberg.de



### RA Christopher Auge

Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kernstraße 5 · 90429 Nürnberg  
Tel.: 0911/277 866 0 · Fax: 0911/277 866 60  
E-mail: Kanzlei@Kanzlei-Auge.de

## Design für alle

Barrierefreier Wohnraum ist Mangelware. Angesichts des demografischen Wandels wird die Nachfrage auch künftig weiter zunehmen. Doch Barrierefreiheit ist nicht unbedingt eine Frage des Alters oder des Vorhandenseins körperlicher Einschränkungen. Auch ohne Handicap ist ein gewisses Maß an Barrierefreiheit erstrebenswert, erhöht es doch den Wohnkomfort und hebt gleichzeitig den Wert des Wohnobjekts. Die barrierefreie Gestaltung des Wohnraums wird daher auch als „universelles Design“ oder mit dem Begriff „Design für alle“ bezeichnet und verdrängt die alte Bezeichnung „behindertengerecht“ zunehmend.

Zahl  
des Monats

**10 MILLIONEN**

Im Jahr 2050 werden rund **zehn Millionen** Menschen in Deutschland über 80 Jahre alt sein.

Quelle: Statistisches Bundesamt

**BARRIEREFREI SANIEREN**

# Investition für alle Lebenslagen

Barrierefreier Wohnraum liegt im Trend. Wer saniert, sollte den Wohnraum auch unter diesem Gesichtspunkt unter die Lupe nehmen. Neben einer frühzeitigen Altersvorsorge steigert der Umbau gleichzeitig den Wert der Immobilie und erhöht den Wohnkomfort.

Wie wichtig Barrierefreiheit in Zukunft sein wird, zeigt ein Blick auf die Statistiken. Seit den Neunzigerjahren nimmt die Zahl der Älteren kontinuierlich zu; Prognosen zufolge wird der Anteil der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf rund zehn Millionen anwachsen und sich damit im Vergleich zu jetzt fast verdoppeln. Ohne den altersgerechten Umbau von Gebäuden ist ein langes und selbständiges Leben in der eigenen Wohnung aber für viele kaum möglich. Wer schon jetzt beim Bau oder beim Sanieren gewisse Maßnahmen umsetzt, wirkt diesem Trend sinnvoll entgegen und sorgt für die Zukunft vor.

**Warum frühzeitig sanieren?**

Barrierefreies Sanieren ist allerdings nicht unbedingt eine Frage des Alters. Schon junge Menschen können mit einer altersgerechten Sanierung sinnvoll fürs Alter investieren. Gleichzeitig profitieren sie bereits jetzt von einem erhöhten Wohnkomfort und steigern den Wert der Immobilie. Dabei sind nicht nur Haus- und Wohnungseigentümer angesprochen, sondern auch Vermieter, denn barrierearme Wohnungen sind Mangelware und bei vielen, auch bei Familien mit Kleinkindern, heiß begehrt.

**Mieter haben ein Recht auf Umbau**

Auch Mieter können – die Zustimmung des Vermieters vorausgesetzt – ihre Räumlichkeiten auf eigene Kosten altersgerecht umbauen. Ist eine barrierefreie Wohnung aus Alters- oder Gesundheitsgründen notwendig, stehen Mietern sogar gewisse Umbaumaßnahmen zu, bei denen sie auf eine Einwilligung bestehen können. So gibt § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches Mietern, die ein berechtigtes Interesse haben, einen Rechtsanspruch gegen den Vermieter zur Durchführung von baulichen Maßnahmen oder dem Einbau von sonstigen Einrichtungen an die Hand. Ein berechtigtes Interesse liegt zum Beispiel vor, wenn der Mieter oder auch ein Angehöriger des Mieters eine Behinderung hat. Der Vermieter kann in diesem Fall seine Zustimmung nur verweigern, wenn seine Interessen schwerer wiegen als die Interessen des Mieters. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

**Wo liegen die Hauptprobleme in Bestandsbauten?**

Ein Großteil der bestehenden Wohnungen und Häuser im Bundesgebiet sind Altbauten. ▶

**Weitere Informationen zum KfW-Kredit erhalten Sie unter:**

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-\(159\)/index-2.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html)  
Kurzlink: <https://t1p.de/kfw159>

**Informationen zu dem Investitionszuschuss der KfW erhalten Sie unter:**

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/)  
Kurzlink: <https://t1p.de/kfw455>



**Sie wollen eine Immobilie verkaufen?**



Für unsere vorgemerkten Bankkunden suchen wir:

- Mietshäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnanlagen

Carmen A. Rieger  
Geschäftsführerin

**Seriöse und ruhige Abwicklung!**

**ImmoService GmbH**

VR-Banken Metropolregion Nürnberg



0911/23 55 69-0

[www.immoservice.de](http://www.immoservice.de)

**Sie suchen Lösungen für Ihre Haustechnik?**

Ihr Profi für  
**Elektro, Sanitär, Heizung**

- // Traumbäder komplett
- // Regenerative Energien
- // Satellitentechnik
- // Sprechanlagen mit Bildschirm
- // Netzwerke
- // E-Check
- // Wartung Ihrer Heizung
- // KNX - intelligente Haussteuerung

**0911-70 40 48-22**

[info@e-engelhardt.de](mailto:info@e-engelhardt.de)  
Fragen Sie uns!

**ENGELHARDT**  
Elektro · Sanitär · Heizung

...alle Energie für Ihr Zuhause

WOHNUNGSBAUPRÄMIE

# Mehr Geld vom Staat

Mit der neuen Wohnungsbauprämie gibt es bald deutlich mehr Geld vom Staat für viele, die für ihr Eigenheim sparen oder es renovieren möchten.

Ab Januar 2021 erhöht sich die Wohnungsbauprämie auf maximal 70 Euro pro Person und Jahr. Die staatliche Förderung, die bislang als Zuschuss in Höhe von 8,8 Prozent der Aufwendungen für Bausparbeiträge sowie Zinsen auf erspartes Guthaben gezahlt wird, erhöht sich damit auf zehn Prozent. Statt wie bisher 45 Euro Prämie für ein Sparvolumen von jährlich 512 Euro erhalten die Bürger also ab nächstem Jahr maximal 70 Euro für 700 Euro angespartes Eigenkapital.

Angehoben werden auch die Einkommensgrenzen für die Förderberechtigung: für Alleinstehende von bislang 25.600 Euro zu versteuerndem Jahreseinkommen auf 35.000 Euro ab nächstem Jahr. Für Verheiratete steigt der Grenzwert von 51.200 Euro auf 70.000 Euro. Die Förderung kann sowohl für den Bau oder Kauf als auch für die Renovierung oder Modernisierung einer vorhandenen Immobilie eingesetzt werden.



Depositphotos.com © robynmac

Ihnen fehlt vielfach die Barrierefreiheit, weshalb sie altersgerecht umgebaut werden müssen. Die Mankos sind dabei vor allem in den Sanitärräumen zu finden. Auch die Zuwegungen im Außenbereich, zu schmale Türen und Flure sowie Türschwellen machen mit abnehmender Beweglichkeit im Alter Probleme. Das Umbau-Spektrum erstreckt sich dabei von einer mobilen Rampe oder einem erhöhten WC für rund 800 Euro bis zur kompletten Grundrissänderung, die gut und gerne einen fünfstelligen Eurobereich erreicht.

**Förderungen nutzen**

Eine barrierefreie Sanierung beziehungsweise ein altersgerechter Umbau wird von öffentlicher Seite gefördert. Ist ein Umbau medizinisch notwendig, greifen häufig Versicherungen oder Rehabilitationsträger. So zahlt zum Beispiel die Pflegekasse bei einer festgestellten Pflegebedürftigkeit einen Zuschuss für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Höhe von bis zu 4.000 Euro.

Doch ein aktueller Bedarf ist nicht zwingend notwendig: Auch in jungen Jahren werden Maßnahmen zum barrierefreien Umbau der eigenen vier Wände gefördert. Zu den bekanntesten Geldgebern in diesem Bereich zählt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die sowohl zinsgünstige Kredite als auch Zuschüsse zur altersgerechten Sanierung anbietet. Gefördert werden Maßnahmen, mit denen Barrieren reduziert werden und so der Wohnkomfort gesteigert wird. Hierzu gehören Maßnahmen aus dem Bereich des Wohnumfeldes und der Gebäudezuwegung ebenso wie Badumbauarbeiten und das Überwinden von Stufen und Treppen. Auch eine Umgestaltung der Raumaufteilung und die Errichtung von altersgerechten Hilfssystemen und Bedienelementen können gefördert werden.

*Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation*

**BROCHIER BAD WERK**

Mit Sorgenfrei-Garantie.

# Genau mein Bad!

Natürliche Materialien.  
Energieeffiziente Badsanierung.

Energieeffizient und nachhaltig – so muss ein neues Bad heute sein. Ausgestattet mit modernen Heiz- und Warmwassersystemen sowie umweltfreundlichen Materialien. Dazu gibt's häufig Fördermöglichkeiten. Wir beraten Sie gerne im **BROCHIER BADWERK**.

Marthastraße 55  
(Ecke Ostendstraße), Nürnberg

[brochier-badwerk.de](http://brochier-badwerk.de)

**ALTERSGERECHTE BADSANIERUNG**

# Weitsicht lohnt sich

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen. Damit das gut funktioniert, gilt es insbesondere beim Badumbau auf verschiedene Dinge zu achten. Oder noch besser: Man denkt sie gleich beim Neubau mit.

Ein komfortables Bad – wer wünscht es sich nicht? Doch was heißt eigentlich Komfort? Und was bedeutet Komfort im fortgeschrittenen Alter? Für Matthias Thiel ist die Antwort klar: „Das Badezimmer muss ausreichend Platz bieten und im Alltag sicher und komfortabel nutzbar sein“, sagt der Experte für Barrierefreiheit beim Zentralverband Heizung Sanitär Klima. Leider gebe es in Deutschland derzeit viel zu wenige solcher Badezimmer. Und der Nachholbedarf werde angesichts der älter werdenden Gesellschaft noch größer.

**Platz für alle Fälle**

Wer also möglichst lange in seinen vier Wänden leben will, sollte seiner Ansicht nach schon beim Neubau an ein geräumiges Bad denken – vielleicht sogar im Erdgeschoss. Wo auch immer das Bad liegt, die Türen sollten mindestens 90 Zentimeter breit sein und sich nach außen öffnen lassen. Im Bad selbst sollte es genügend Rangierfläche, etwa für einen Rollator, geben. Darüber hinaus sollte eine zweite Person ausreichend Platz haben, falls man später einmal Unterstützung benötigt.

Und steht die Sanierung des Bades an, sollte man darüber nachdenken, Badewanne und Dusche möglichst nur durch eine Badewanne mit Türeinstieg oder nur durch eine größere bodengleiche Dusche zu ersetzen. „Selbst bei kleinen Grundrissen lässt sich durch flexibel wegklappbare Duschwände mehr Freiraum schaffen“, sagt Thiel und rät, möglichst früh mit Fachleuten Kontakt aufzunehmen.

**Beratung holen**

Dazu zählen etwa Wohnberatungsstellen, Pflegestützpunkte oder Sanitär-Fachbetriebe, manche von ihnen sogar mit der Spezialisierung „Barrierefreies Bad“ ([www.shk-barrierefrei.de](http://www.shk-barrierefrei.de)). Die Experten

dort wissen, dass eine bodengleiche Dusche nicht nur schön und pflegeleicht, sondern vor allem gut zugänglich ist. Und sie wissen, dass solche Duschen geräumig und deshalb mindestens 90 Zentimeter lang und 90 Zentimeter breit und ihr Boden rutschfest sein sollten. „Für die Dusche selbst empfiehlt sich ein Bodenbelag mit einer Rutschhemmklasse von R10 oder R11“, sagt Thiel. Für den übrigen Boden von R10. Wichtig für eine sichere Dusche sind auch stabile Haltegriffe. Der eine oder andere wünscht sich auch eine Sitzgelegenheit – wie beispielsweise einen hochklappbaren Sitz.

Beim Waschbecken sollte es unter dem Becken genügend Freiraum geben. Das sieht nicht nur gut aus, es bietet auch genügend Platz für die Beine, wenn der Waschtisch im Sitzen genutzt wird. Entsprechend sollten auch Spiegel und Ablageflächen angebracht werden. Bleibt die Toilette: Sie sollte höhenverstellbar sein oder von Anfang an etwas höher angebracht werden. Und liebäugelt man mit einem Dusch-WC, braucht man einen elektrischen Anschluss. Hilfreich ist auch hier ein Haltegriff.

Zum Wohlfühlen gehört außerdem für jeden Bereich die passende Beleuchtung und gut erkennbare Schalter. Damit auch Menschen mit eingeschränktem Sehvermögen sich

noch lange im Bad zurechtfinden, sollten sich die unterschiedlichen Funktionsbereiche farblich gut voneinander abheben und Materialien gewählt werden, die nicht spiegeln.

**Durchschnittliche Kosten**

Bleibt noch die Frage nach den Kosten. „Das lässt sich nur schwer beziffern und hängt entscheidend davon ab, ob neue Anschlüsse verlegt werden müssen“, sagt Thiel. Wer nur eine neue Dusche einbaut, ist mit 3.500 oder 4.000 Euro dabei, ansonsten ist es mehr. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nennt durchschnittliche Kosten von rund 10.700 Euro für den altersgerechten Badumbau.

Dabei muss man nicht unbedingt im fortgeschrittenen Alter sein, um von der KfW über einen Kredit oder Zuschuss gefördert zu werden. Entscheidend ist nur, dass Barrieren aus dem Weg geräumt werden, der Antrag vor der baulichen Veränderung gestellt und bewilligt und das Bauvorhaben von einem Fachhandwerker durchgeführt wird. Und noch etwas gilt es zu beachten: In manchen Jahren ist der Fördertopf schon im Oktober leer.

*Karin Birk  
Freie Journalistin*



**Förderung nutzen:** Von der KfW gibt es für den altersgerechten Umbau beziehungsweise die Reduzierung von Barrieren im Bad Zuschüsse von bis zu 6.250 Euro (Programm 450-B) oder zinsgünstige Kredite. Die Förderung gibt es auch für den Kauf von umgebautem Wohnraum, wenn die entsprechenden Kosten im Kaufvertrag ausgewiesen sind. Unterstützt werden dabei die Änderung der Raumaufteilung des Bades oder der Einbau einer bodengleichen Dusche inklusive möglicher Duschsitze. Gefördert wird auch die Modernisierung von weiteren Sanitär-objekten wie Toilette, Waschbecken oder Badewannen einschließlich mobiler Liftsysteme. Daneben können Menschen mit einem Pflegegrad Zuschüsse für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Höhe von bis zu 4.000 Euro von der Pflegeversicherung beantragen.

SMARTHOME

# Im Dienste des Menschen

Digitale und vernetzte Technologien breiten sich auch in Häusern und Wohnungen immer weiter aus. Gerade für ältere Menschen bieten sie Unterstützung im Alltag – und damit die Möglichkeit, länger sicher und sorgenfrei zu Hause zu leben.

Die Haustür öffnet sich per Fingerabdruck. Fenster und Rollläden öffnen und schließen automatisch, wenn es regnet oder der Bewohner das Haus verlässt. Steht er nachts auf, schalten Sensoren grüne Leuchtende, im Boden verlegte Lichtbänder ein, die den Weg vom Bett zum Badezimmer anzeigen. Herd und Arbeitsflächen, Schränke und sogar der Toilettensitz sind höhenverstellbar. Das Lebensphasenhaus in Tübingen zeigt, wie moderne Technologien das Leben in den eigenen vier Wänden vereinfachen. Denn die meisten Gegenstände und Sensoren, die hier verbaut sind, sind keine Zukunftsprodukte, sondern heute schon im Handel verfügbar. So kann im Lebensphasenhaus jeder die smarten digitalen Helfer ausprobieren.

„Neue Technologien auszuprobieren, ist wichtig. Denn nur das Probieren schafft Akzeptanz“, weiß auch Barbara Steiner. Steiner ist Professorin für Soziale Arbeit an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Heidenheim und lehrt zu den Themen Assistenzsysteme und inklusives Wohnen. Sie weiß: „Nur wenn die Menschen das Gefühl haben, die Technik nützt ihnen, verlieren sie auch die Angst davor.“ Deshalb empfiehlt sie jedem, vor der barrierefreien Sanierung seines Zuhauses einmal im Lebensphasenhaus zu schauen, was alles möglich ist.

### Mehr Komfort

Und das ist eine ganze Menge: Personalisierte Eingangstüren, die sich per Sprachsteuerung oder App-Befehl von der Couch aus öffnen lassen, schaffen Sicherheit und Komfort. Dank einer Kamera im Türspion sehen die Bewohner, wer vor der Tür steht. Wichtig ist das auch für Rollstuhlfahrer, die gar nicht an den Türspion heranreichen.

Doch nicht nur die Türen werden digital. Auch die Fenster lassen sich mit Sensoren und smarten Technologien ausstatten. Sind die Fenster geöffnet, regelt das System automatisch die Heizung herunter. Regensensoren erkennen zudem, wenn die ersten Tropfen fallen und schließen automatisch die Fenster. Die smarten Helfer können noch mehr: Digital vernetzt mit der Eingangstür erkennen sie, wenn der Bewohner die Wohnung verlässt und schließen auch dann die Fenster. Rollläden fahren per Knopfdruck, App-Befehl oder Sprachsteuerung hinauf und herab.

### Sensoren geben Sicherheit

Nicht nur Fenster und Türen lassen sich digital vernetzen. Überall im Haus schaffen Sensoren Sicherheit. So gibt es heute schon Bügeleisen, die sich ausschalten, wenn sie längere Zeit nicht bewegt werden. Dunstabzugshauben messen die Rauchbelastung und erkennen Brandgefahren. Der Herd schaltet sich ab, wenn er lange Zeit an ist und der Bewohner den Wohnbereich verlässt. Regalböden in Küchenschränken fahren automatisch auf Greifhöhe herunter. Nachts steuern Bewegungsmelder das Licht, zeigen den Weg zum Bad, beleuchten die Treppenstufen. Wasserwächter drehen den Wasserhahn ab, wenn die Badewanne überläuft. „Die technischen Möglichkeiten sind groß. Viele Nutzer wissen noch gar nicht, was alles möglich ist“, weiß auch Norbert Link, Professor für Technische Informatik und Automatisierung an der Fakultät für Informatik und Wirtschaftsinformatik (IWI) der Hochschule Karlsruhe.

### Hilfe im Falle eines Sturzes

Die smarten Helfer schützen nicht nur vor Unfällen im Haushalt. Sie können im



Notfall auch Leben retten. So hat Link einen Sturzsensor entwickelt. An der Decke angebracht erkennt dieser mit seinen Kameras, wenn eine Person am Boden liegt. Regt sie sich auch auf einen akustischen und visuellen Alarm hin nicht, wird automatisch ein Notruf ausgesandt. „Im Gegensatz zu einem Notrufknopf, den eine bewusste Person nicht mehr drücken kann, schaffen solche Sensoren mehr Sicherheit. Ältere Menschen können länger und sorgenfrei in den eigenen vier Wänden bleiben“, erklärt Norbert Link.

Wichtig ist allerdings, dass die Technik intuitiv zu bedienen ist. „Außerdem muss sie die Privatsphäre wahren und individuell anpassbar sein“, fordert Link. Ähnliches rät auch Barbara Steiner: „Die Technologie darf Ältere in der Bedienung nicht überfordern. Und sie muss erweiterbar und mit anderen Komponenten kompatibel sein.“ Denn sind diese Funktionalitäten gegeben, muss nicht das ganze Haus auf einen Schlag digital vernetzt und umgerüstet werden. Dann lassen sich verschiedene Systeme je nach Bedarf nach und nach installieren.

*Katharina Lehmann  
Freie Autorin*

**BAUFINANZIERUNG**

# Risiken von Anfang an im Blick behalten

**Bauherren wissen: Vorsicht ist besser als Nachsicht, gerade wenn es um die Baufinanzierung geht. Wie die Corona-Pandemie zeigt, können sich die Umstände plötzlich verändern.**

Welche Finanzierungsrisiken Hauskäufer vorab mit einkalkulieren sollten, verrät Ralf Oberländer, Finanzierungsexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

- **Verdienstausschlag:** Durch Kurzarbeit, den Verlust des Arbeitsplatzes oder eine Krankheit, die das Ausüben des Berufs unmöglich macht, fallen Einnahmen schnell deutlich niedriger aus als geplant. Verringert sich das Einkommen, lässt sich die Rate für ein Darlehen den neuen Umständen anpassen und die Laufzeit verlängern. Für solche Wechselfälle des Lebens benötigen Bauherren eine Baufinanzierung mit Tilgungssatzwechsel.
- **Größere Reparaturen:** Irgendwann kommt die Zeit, in der Reparaturen an der Immobilie unvermeidbar werden. Für diesen Fall sollten Hauseigentümer finanziell vorsorgen, zum Beispiel mit einem Bausparvertrag. Darüber hinaus empfiehlt es sich, stets drei Monatsgehälter als Finanzpolster in der Hinterhand zu behalten – beispielsweise für den Fall, dass Ersatz fürs Auto oder die Waschmaschine benötigt wird.

- **Die Baugeldzinsen** entwickeln sich seit 2008 abwärts – Immobilienkredite sind derzeit sehr günstig. Wie lange die Europäische Zentralbank (EZB) noch an ihrer Niedrigzinspolitik festhält, ist angesichts der langen Darlehenslaufzeiten ungewiss. Um von den aktuellen Zinsen zu profitieren und auch bei der Anschlussfinanzierung günstig in die Verlängerung zu gehen, empfiehlt sich daher ein Darlehen mit langer Laufzeit.
- **Eltern werden Pflegefall:** Zur Finanzierung des Elternunterhalts im Pflegefall können auch die Kinder herangezogen werden, wenn die Rücklagen und das Einkommen der Eltern nicht ausreichen. Seit dem 1. Januar 2020 sind Kinder ab einem Jahresbruttoeinkommen von 100.000 Euro zum Unterhalt ihrer Eltern verpflichtet. Um die Höhe der Beteiligung festzustellen, wird zunächst ein Selbstbehalt, also der Eigenbedarf der Kinder, errechnet. Dabei können auch Tilgungen und Kosten der Baufinanzierung geltend gemacht werden.
- **Todesfall:** Damit zum Verlust des Partners oder eines Elternteils nicht

auch noch der Verlust der eigenen vier Wände hinzukommt, empfiehlt sich der Abschluss einer Risiko-Lebens- oder Restschuldversicherung.

Gemeinsam haben alle Tipps, dass Bauherren bei sich verändernden finanziellen Rahmenbedingungen frühzeitig das Gespräch mit ihrer Bank suchen sollten. „Jedes Kreditinstitut hat ein Interesse daran, dass die Finanzierung dauerhaft trägt. Verändern sich die finanziellen Rahmenbedingungen, wird ein guter Berater alles daran setzen, eine Lösung zu finden“, sagt Finanzierungsexperte Ralf Oberländer. Grundsätzlich gilt zudem: Je niedriger die Kreditsumme, desto geringer fallen die möglichen Risiken aus. „Deshalb sollten zukünftige Hauseigentümer so viel Eigenkapital wie möglich in die Finanzierung einbringen und später regelmäßig die Möglichkeit zu Sondertilgungen nutzen.“

*Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation*

15 Jahre Bäderwelt  
Bad & Fitness KG  
Frauenfeldstr. 14  
90592 Schwarzenbruck  
Tel.: 09128 / 70 71 70

100 Jahre Haustechnik  
GmbH & Co. KG  
Gugelstr. 118 - 122  
90469 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 45 00 00

**Reß** Meisterbetrieb

Sanitär Heizung Elektro Flaschnerei  
Kundendienst / 24h Notdienst  
**B a d a u s s t e l l u n g**  
0911/45 00 00  
www.ress-gmbh.de

wir kaufen  
mehrfamilienhäuser & wohnanlagen

Raum Nürnberg / Fürth für unseren langfristigen Immobilienbestand.  
Planung, Sanierung, Vermietung, kaufm. und techn. Hausverwaltung:  
Alles unter einem Dach!

Telefon 0911 . 230 929 20  
info@h-schmelzer-immobilien.de  
Königstorgraben 3  
90402 Nürnberg

**H.SCHMELZER**  
IMMOBILIEN

ZAUBERHAFT  
FENSTER & TÜRENFenster - Türen - Rolltore  
**MÜLLER**Für Sanierung  
und Neubau

## QUALITÄT

Beratung, Herstellung,  
Montage und Kundendienst  
aus einer Hand.

## ERNST MÜLLER GmbH

Rother Straße 40 · 91575 Windsbach  
Telefon (0 98 71) 67 77-0

www.mueller-windsbach.de

## tore-porst.de

Ihr **Servicepartner**rund um Garagentore,  
Hoftore, Antriebstechnik  
bei Renovierung und  
Neubau, Kameraüber-  
wachung und Sicherheits-  
technik, 24h Notdienst

## Theo Porst GmbH

91367 Weißenhohe  
Tel. 09192 / 92 910  
info@tore-porst.deqm MAGAZIN  
Das Immobilienmagazin für Franken

www.qm-magazin.de

## MIETPREISBREMSE

Welche Mietverhältnisse sind für  
die Bestimmung der Vormiete  
maßgeblich?

Der Vermieter darf als Vormiete nur die Miete aus dem unmittelbar vorhergehenden Mietverhältnis über Wohnräume verlangen. Wurde der Wohnraum zuvor als Büro vermietet, ist diese Gewerbemiete für ein nachfolgendes Mietverhältnis nicht maßgeblich.

Wurde eine Wohnung zuvor zu gewerblichen Zwecken als Büroraum vermietet, kann der Vermieter weder diese Miete noch die Miete aus einem davor begründeten Mietverhältnis zu Wohnzwecken als Vormiete geltend machen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 19. August 2020 (VIII ZR 374/18) entschieden.

**Vermieter verlangte letzte Wohnraum-  
miete**

In dem zu entscheidenden Fall verlangte der Vermieter von seiner neuen Mieterin für eine Zweizimmerwohnung in Berlin monatlich 950 Euro zuzüglich Betriebskosten. Diese monatliche Miete zahlte bereits die Mieterin, die von 2011 bis 2012 in der Wohnung lebte. Im Anschluss wurde die Wohnung als Büro von 2012 bis 2016 für eine Miete von monatlich 900 Euro kalt vermietet. Die klagende Mieterin wollte nur die gesetzlich zulässige ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent, knapp 700 Euro zuzüglich Betriebskosten, zahlen.

**BGH gibt Klägerin recht**

Als Vormiete könne nur die unmittelbar vorangegangene Miete herangezogen werden und nicht irgendeine zu einem früheren Zeitpunkt vereinbarte Miete. Außerdem können nur Mieten aus Wohnraummietverhältnissen herangezogen werden und nicht etwa Mieten aus gänzlich anderen Segmenten, wie aus gewerblichen Mietverhältnissen, so der BGH.

**Über die Mietpreisbremse**

Die Mietpreisbremse bestimmt, dass die Miete für Wohnraum zu Beginn eines Mietverhältnisses grundsätzlich nicht mehr als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf. Sie gilt nicht überall in Deutschland, sondern nur für ausgewählte, vom jeweiligen Landesgesetzgeber durch eine Verordnung ausgewiesene Städte und Gemeinden oder Gemeindeteile. Vom Regelfall gibt es auch Ausnahmen. So werden Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurden, von den Regelungen der Mietpreisbremse nicht erfasst. Gleiches gilt auch für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Darüber hinaus dürfen höhere Mieten vereinbart werden, wenn der Vermieter eine höhere Miete vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart hatte. In jedem folgenden Mietverhältnis kann er diese Miete wieder verlangen. Außerdem kann der Vermieter nach durchgeführter Modernisierung die zulässige Höchstmiete um die gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmieterhöhung erweitern.

*Inka-Marie Storm  
Chefjustiziarin*

## BETRIEBSKOSTEN

# Vermieter kann sich aus Kautions bedienen

Mit seinem Urteil vom 28. Oktober 2020 (VIII ZR 230/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass ein Vermieter berechtigt ist, nach Beendigung des Mietverhältnisses streitige Forderungen aus dem Mietverhältnis mit der Mietkaution aufzurechnen.

Im gleichen Zuge entschieden die Richter, dass im Rahmen einer Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter eine aus der Betriebskostenabrechnung bestehende Schuld des Mieters verbindlich anerkannt werden kann. Dies verstößt nicht gegen § 556 Abs. 3 und 4 BGB.

## Mieter und Vermieter einigen sich über Nachzahlung von Betriebskosten

Der Kläger war Mieter eines Studentenzimmers bei der Beklagten. In einem Vorprozess schlossen die Parteien einen Vergleich, in dem sich der Mieter zur Räumung und Herausgabe des Zimmers verpflichtete. Kurz vor der Räumung bat er jedoch, noch bleiben zu können. Daraufhin bot die Vermieterin an, mit der Zwangs-räumung noch zwei Monate zu warten, sofern er für die Zwischenzeit eine Nutzungsentschädigung sowie ausstehende Strom- und Wasserkosten zahle.

## Vermieterin verrechnet Nachzahlung mit Kautions

Dieses Angebot akzeptierte der Mieter und zog nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums aus der Wohnung aus. Die zugesagten Strom- und Wasserkosten beglich er allerdings nicht, woraufhin die Vermieterin die vom Mieter gezahlte Barkautions einbehielt. Der Mieter klagte daraufhin auf Rückzahlung der Kautions. Zu Unrecht, wie das zuständige Amtsgericht befand. Dieses wies die Klage ab und verurteilte ihn auf Widerklage des Vermieters sogar zur Zahlung der noch ausstehenden und nicht mit der Kautions verrechneten Restsumme aus den Strom- und Wasserkosten. Auch die Berufung des Mieters war nicht erfolgreich.

## Bundesgerichtshof bestätigt Vermieterrechte

Der BGH gibt dem Vermieter recht. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions sei durch die Aufrechnung mit den Strom- und Wasserkosten erloschen. Die zwischen Vermieter und Mieter geschlossene Vereinbarung während des Vorprozesses sei wirksam und müsse insbesondere nicht den geltenden formellen Anforderungen einer Abrechnung entsprechen. Es handle sich nämlich gerade nicht um eine solche, sondern um einen außergerichtlichen Vergleich. Zwar dürfe nicht zum Nachteil des Mieters von den Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung abgewichen werden. Die Vorschrift hindere Mietvertragsparteien allerdings nicht daran, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den

ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Dabei handle es sich nur um die Anerkennung einer konkreten Schuld.

Der Vermieter konnte die Gegenforderung geltend machen und aufrechnen. Die Möglichkeit, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer Barkautions durch Aufrechnung mit einer aus dem Mietverhältnis stammenden strittigen Forderung zu befriedigen, hatte der BGH bereits in seiner Entscheidung vom 24. Juli 2019 bejaht und bestätigte dies erneut.

*Julia Wagner, Referentin Recht*



**Nürminger**  
GROUP

5.000 m<sup>2</sup> Inspiration

**Fliesen, Badmöbel, Sanitär**  
Naturstein, Bade- & Duschwannen, WCs, Armaturen  
... und viele weitere Produkte finden Sie in unserer  
5.000 qm großen Ausstellung.

**Schlüsselfertige Komplett-Renovierung**  
Bad • Wohnung • Haus

- Schlüsselfertiges Festpreisangebot ohne versteckte Kosten
- Ein Ansprechpartner für alle beauftragten Gewerke
- Terminlich koordinierter Baustellenablauf
- Fixierte Fertigungstermine

**Jetzt kostenloses Erstberatungsgespräch vereinbaren unter Telefon 09805/9336-0!**

Im Herrmannshof 1a | 91595 Burgoberbach  
www.nuerminger.de

3D-Rundgang unter: [www.nuerminger.de/produkte](http://www.nuerminger.de/produkte)

**Direkt an der B13!**



# Mitglieder werben Mitglieder

## Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern



Johannes Janson und Monika Wildner-Jaghuber,  
Haus & Grund-Mitglieder seit 2002

**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:** Derwerbende 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 Wohnklima-Messgerät Typ TH 55

#### 03 Grillset

#### 04 Küchenwaage

### PRÄMIENCOUPON

#### Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Unterschrift

*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

## ABFINDUNGSAUSSCHLUSS IN GESELLSCHAFTSVERTRÄGEN

## Kind hat Pflichtteilergänzungsanspruch

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

Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH wurden solche Fälle nicht als Schenkung gewertet. Selbst wenn sämtliche Abfindungsansprüche der Erben ausgeschlossen sind, ging die bisherige Rechtsprechung davon aus, dass mit der Vereinbarung keine letztwillige Zuwendung verfolgt, sondern in erster Linie der Erhalt der Gesellschaft nach dem Tod eines Gesellschafters bezweckt wird. Dies führte dazu, dass das Gesellschaftervermögen an einem enterbten Pflichtteilsberechtigten regelmäßig vorbeiging. Denn diesem stand mangels Schenkung grundsätzlich kein Pflichtteilergänzungsanspruch zu.

**Der Fall**

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

tarisch als Alleinerbin und den gemeinsamen Sohn als Ersatzerben ein.

**Die Entscheidung**

Die Richter entschieden, dass dem klagenden Sohn als Pflichtteilsberechtigtem gegen die Ehefrau seines verstorbenen Vaters ein Anspruch auf Wertermittlung zusteht. Die vereinbarte Anwachsung des Gesellschaftsanteils unter Ausschluss der Pflichtteilsberechtigten sei als Schenkung an die Ehefrau zu bewerten. Bei der gesellschaftsrechtlichen Vereinbarung habe die Fortführung des Unternehmens nicht im Vordergrund gestanden. Vielmehr sei die Gesellschaft bereits darauf angelegt, allein die Eigentümerposition für die Wohnungen wahrzunehmen. Außerdem seien die Gesellschafter mit der Vereinbarung kein wechselseitiges Verlustrisiko eingegangen, vielmehr war die Übertragung der Gesellschaftsanteile beabsichtigt.

*Inka-Marie Storm  
Chefjustiziarin*

**Tipp**

Vermögensgegenstände wie Immobilien können auch durch gesellschaftliche Vereinbarungen weitergegeben werden.

Insbesondere das Recht der Personengesellschaften bietet die Möglichkeit, durch entsprechende Klauseln Vermögenswerte auf andere Gesellschafter zu übertragen, sofern ein Gesellschafter verstirbt. Diese Form der Vermögenszuwendung hat vor dem Hintergrund der Erbschaftsteuer zunehmend an Bedeutung gewonnen.

**Fenster – Reparatur****Rudolf Bächtle**

Inhaber Stefan Koschny

- Spezialist für alle Fabrikate
- Schnell – gewissenhaft – ehrlich
- **Einbruchschutz**  
(geprüfte Fenster und Türsicherungen)
- Größtes, mobiles Ersatzteillager  
– alter Beschläge – im Raum N/FÜ/ER

Tel. 09 11/75 32 75 · Fax 09 11/98 33 680  
Mobil 01 70/ 4 57 24 28

← ausschneiden und aufbewahren

DR. ENDRESS & PARTNER GbR  
RECHTSANWÄLTE



**DR. UWE WIRSCHING**  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

**MICHAEL ZWARG**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**THEO PLEYER**  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**ALEXANDER GRÜNERT**  
Fachanwalt für Erbrecht

**SYLVIA BEYER**  
Fachwältin für Versicherungsrecht

**THORSTEN DÜRR**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**KATHARINA KASTENHUBER**  
Fachwältin für Arbeitsrecht

**VERENA SCHMIDT-LANGEN**

PRINZREGENTENUFER 7  
90489 NÜRNBERG  
TEL.: 0911/58769-0 FAX: 0911/58769-99  
INFO@ENDRESS-UND-PARTNER.DE  
WWW.ENDRESS-UND-PARTNER.DE

## Coworking: Chance im ländlichen Raum

Angebote für mobiles und flexibles Arbeiten an gemeinschaftlich genutzten Orten, das sogenannte Coworking, gibt es in Ballungsgebieten schon länger. Sie finden sich beispielsweise Anbieter wie Coworking Nürnberg, Coworking Fürth oder die Brooklyn Hall in Erlangen. Der Trendstudie der Bertelsmann-Stiftung zufolge kann Coworking im ländlichen Raum als neue Arbeitsform wichtige Impulse für strukturschwacher Regionen geben.

Alexandra Schmied, Expertin für Corporate Social Responsibility bei der Bertelsmann Stiftung, fasst zusammen: „Coworking gibt Menschen die Möglichkeit, wohnortnah gut ausgestattete Arbeitsplätze zu nutzen, ohne täglich weite Pendelstrecken auf sich zu nehmen. Unternehmen profitieren von einem größeren Einzugsgebiet für Fachkräfte.“

Immerhin hat nicht erst seit Ausbruch der Corona-Pandemie das Landleben wieder an Attraktivität gewonnen: Umfragen zufolge würde eine Mehrheit der Deutschen lieber im Grünen als in der Großstadt wohnen. Coworking-Angebote versprechen eine bessere Vereinbarkeit von Berufsausübung und Wohnortwunsch.



## Platz 6 der beliebtesten Passwörter: ichliebedich

Vom plötzlichen Wechsel Hunderttausender Mitarbeiter ins Homeoffice haben Cyberkriminelle im Corona-Jahr 2020 stark profitiert. Seit Ausbruch der Pandemie sind neue Angriffsmöglichkeiten entstanden, die vielen Unternehmen zu recht Sorge bereiten. Ein großer Risikofaktor bleibt der viel zu laxer Umgang mit Passwörtern. Noch immer verlassen sich viele Internetnutzer auf simple Zahlenreihen wie „123456“, die keinen adäquaten Schutz bieten.

„Die Corona-Pandemie hat die Angriffsfläche für Cyberangriffe in den letzten Monaten stark vergrößert und die IT-Abteilungen vieler Unternehmen vor große Herausforderungen gestellt. Ein Risikofaktor, der angesichts des Homeoffice-Trends nochmals an Bedeutung gewinnt, ist die weit verbreitete Verwendung schwacher Passwörter. Mit einem Passwort wie „ichliebedich“ oder „123456“ werden die eigenen Daten oder die eines Unternehmens nicht wirksam geschützt,“ so Professor Christoph Meinel, Direktor des Hasso-Plattner-Instituts. Das Hasso-Plattner-Institut (HPI) veröffentlicht jedes Jahr die meistgenutzten Passwörter der Deutschen.

Bei der Passwortwahl empfiehlt das HPI daher unter anderem: Lange Passwörter mit mehr als 15 Zeichen verwenden, alle Zeichenklassen – also Groß-, Kleinbuchstaben, Zahlen und Sonderzeichen – nutzen und nicht auf Wörter aus dem Wörterbuch zurückgreifen. Außerdem sollte man keine gleichen oder ähnlichen Passwörter bei unterschiedlichen Diensten wiederverwenden.

### Top Ten deutscher Passwörter:

- |    |           |     |              |
|----|-----------|-----|--------------|
| 1. | 123456    | 6.  | ichliebedich |
| 2. | 123456789 | 7.  | 1234567      |
| 3. | passwort  | 8.  | 1234567890   |
| 4. | hallo123  | 9.  | lol123       |
| 5. | 12345678  | 10. | 12345        |

## Jeder vierte Arzt will Gesundheits-Apps verschreiben

Ob zur Behandlung von Migräne, Schlafstörungen oder Tinnitus: Seit letztem Oktober können sich Versicherte Gesundheits-Apps für das Tablet oder Smartphone auf Rezept verschreiben lassen. Jeder vierte Arzt sagt, von nun an digitale Gesundheitsanwendungen (DiGAs) verordnen zu wollen. Allerdings haben das erst 2 Prozent der Mediziner bereits getan. Das hat eine Umfrage des Digitalverbands Bitkom ergeben.



„Gesundheits-Apps auf Rezept können das medizinische Angebot in Deutschland sehr gut ergänzen und bringen die Digitalisierung des Gesundheitssystems einen großen Schritt voran“, sagt Bitkom-Präsident Achim Berg. „Bislang sind erst sechs digitale Gesundheitsanwendungen zugelassen – die Prüfung weiterer Angebote muss jetzt schnell fortgeführt und abgeschlossen werden.“

## NIESSBRAUCH

# Aufhebung eines Nießbrauchsrechts von geschiedenen Eheleuten

Bei der Bestellung eines Nießbrauchs – also eines Nutzungsrechts von Wohnraum – für mehrere Personen ist auf die Vertragsgestaltung zu achten. Denn kein Mitglied der Nießbrauchsgemeinschaft kann einseitig eine Aufhebung verlangen, wenn der Nießbrauch gesamthänderisch und nicht als Bruchteilsgemeinschaft vereinbart ist (BGH, Urteil vom 6. März 2020 – V ZR 329/18).

Im verhandelten Fall hatten die geschiedenen Eheleute im Weg der vorweggenommenen Erbfolge ihren Kindern das Eigentum an einem Grundstück samt vermieteten Gebäuden übertragen. Gleichzeitig behielten sie sich ein gemeinschaftliches

Nutzungsrecht auf Lebenszeit – einen sogenannten Nießbrauch – als „Gesamthandsgemeinschaft“ vor. Auch sah der notarielle Vertrag vor, dass der überlebende Ehepartner zunächst den Verstorbenen beerbt und der Nießbrauch erst mit dem Tod des letztversterbenden Ehepartners erlischt.

## Gerichte sahen Kläger zunächst im Recht

Der Ehemann als Kläger beanspruchte nun von seiner Exfrau, die Gemeinschaft aufzulösen und die Zwangsversteigerung unter den Beteiligten zu dulden. Doch anders als die Vorinstanzen gab der Bundesgerichtshof (BGH) der Beklagten Recht – keine Zwangsversteigerung.

## Kein Aufhebungsanspruch bei gesamthänderischem Nießbrauch

Er begründete seine Entscheidung damit, dass für die Gesamthandsgemeinschaft keine Auflösungsnorm existiere. Eine entsprechende Anwendung der Auflösungsnorm für die Bruchteilsgemeinschaft auf die Gesamthandsgemeinschaft lehnte der BGH ab.

Vielmehr habe der Zweck des Nießbrauchs hier darin bestanden, den ehemaligen Eheleuten eine wirtschaftliche Absicherung während ihres Lebensabends und bis zum Tod beider Parteien zu ermöglichen. Auch eine Auflösung nach Treu und Glauben wegen schwerer Verfehlungen zwischen den



**SCHULTHEISS**  
WOHNBAU AG

**GRUNDSTÜCK**  
GESUCHT!  
0911/34 70 90

[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)

Geschiedenen lehnte der BGH ab, da dies nur das Innenverhältnis betreffe, nicht aber das Außenverhältnis gegenüber den Kindern als Eigentümer des Grundstücks.

*Dr. jur. Helena Klinger*  
*Freie Autorin*

## ÄRGER UM DIE MÜLLTONNE

# Mieter hatten nicht sauber getrennt und mussten deswegen zahlen

Es gibt wohl kaum Wohnanlagen, in denen es nicht gelegentlich zum Streit um die Mülltrennung kommt. Manche Menschen wollen sich einfach nicht daran gewöhnen, dass sie ihren Abfall nicht wahllos auf alle vorhandenen Tonnen verteilen dürfen. Doch laut Infodienst Recht und Steuern der LBS sollte man sich als Mieter hüten, die Regel allzu offenkundig zu missachten, denn dann kann es teuer werden. (Amtsgericht Frankenthal, Aktenzeichen 3a C 288/18)

## Das Urteil im Detail

**Der Fall:** Es klappte einfach nicht mit der Mülltrennung in einer Hausgemeinschaft. Immer fanden sich falsch eingeworfene Reststoffe, so dass der Inhalt der Tonnen kontrolliert und nachsortiert werden musste. Die Kosten dafür legten die Vermieter als Betriebskosten um – und stießen auf den Widerstand derer, die die Umlage bezahlen sollten. Sie waren der Meinung, dafür müssten die Eigentümer aufkommen.

**Das Urteil:** Das zuständige Amtsgericht entschied klar zu Gunsten der Vermieter. Sie hätten im Vorfeld „hinreichende Bemühungen entfaltet, um eine bessere Wertstofftrennung zu erreichen“. Unter anderem seien die Mieter über die Regeln des Sortierens unterrichtet worden. Nachdem das nicht fruchtete, seien Kontrollen und Nachsortieren durch Dritte angemessen gewesen. Eine ordnungsgemäße Mülltrennung, so hieß es im Urteil, entspreche „den Vorstellungen und Wünschen des Großteils der Mieterschaft“.



SICHERHEITSTECHNIK

## So haben Einbrecher keine Chance

Die dunkle Jahreszeit ist da: Hochsaison für Einbrecher. Noch bis kurz vor Weihnachten wird es Tag für Tag früher dunkel – die perfekte Gelegenheit für Kriminelle, ungesehen in fremde Häuser einzudringen, wenn deren Bewohner nicht zu Hause sind. Doch Vorsorge wirkt.

Häufig haben es Einbrecher viel zu einfach, ungebeten in Wohnungen einzudringen. Die meisten Eindringlinge verwenden dabei Schraubenzieher und Zangen, um Fenster oder Türen aufzubrechen. Das macht es Haus- und Wohnungsbesitzern allerdings auch relativ leicht, sich vor ungebetenem Besuch zu schützen. Statistisch gesehen geben die Kriminellen nach rund drei Minuten auf, wenn sie nicht ins Haus oder die Wohnung hineingelangen. „Gerade hier sollten Hausherren ansetzen, um die Immobilie mit einem optimalen Einbruchschutz auszustatten“,

erklärt Architekt Sven Haustein von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

### Türen

In einem Mehrfamilienhaus ist eine massive Wohnungstür der beste Schutz vor Eindringlingen. Wohnungsbesitzer sollten daher eine einbruchhemmende Eingangstür einsetzen. Auch ältere Türen bieten mit ein paar Updates ausreichend Schutz: Ein Schloss mit Sicherheitsprofilzylindern, Schutzbeschlägen und zusätzlicher Zylinderabdeckung ab rund 200 Euro treibt die Einbrecher meist schon in die Verzweiflung.

Terrassen- und Balkontüren sind weitere Schwachstellen, die jedoch mit drei einfachen Maßnahmen vor Einbrechern geschützt werden können:

Bandseitensicherung, Stangenschloss und ein abschließbarer Fenstergriff bilden die Basis. Eine Einbruchschutzfolie verhindert außerdem das Einschlagen der Scheibe und eine Dreifach-Verglasung erschwert zusätzlich das Eindringen ins Haus. Die Kosten für die Maßnahmen betragen circa 600 Euro.

### Fenster

Bodenhohe oder Doppelfenster bieten in einem Einfamilienhaus nicht nur einen schönen Blick nach draußen, sondern auch einen leichten Einstieg für Einbrecher. Herkömmliche Fenster-Modelle lassen sich einfach und günstig mit verschließbaren Griffen und einer abschließbaren Sicherung nachrüsten. Diese ist ab 10 Euro erhältlich. Mit Pilzkopfbeschlägen, Bandsicherungen und Fensterstangenverriegelungen erhöhen Eigentümer den Schutz zusätzlich. Die Kosten hierfür: ab 200 Euro pro Fenster.

### Einbruchprävention wirkt

Laut der aktuellen polizeilichen Kriminalstatistik von 2019 steigt die Zahl der gescheiterten Einbrüche stetig. Immer mehr Hauseigentümer beschäftigen sich mit Einbruchprävention und investieren in Sicherheitstechnik für ihre vier Wände. Nach jahrelangem Anstieg ist die Zahl der Wohnungseinbruchdiebstähle daher im Jahr 2016 erstmals gesunken – und sinkt seitdem weiter. Zuletzt gab es 2019 einen Rückgang von 10,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

### Rollläden

„Sicherheitsvorrichtungen, wie einbruchhemmende Rollläden mit stabilem Rollpanzer, verstärkten Führungsschienen und Hochschiebesicherung, erschweren das Eindringen um ein Vielfaches“, erklärt Marcus Baumeister vom Technischen Kompetenzzentrum des Bundesverbands Rollladen + Sonnenschutz e.V. Sind die Rollläden mit Motor und Zeitschaltuhr ausgestattet, fahren sie zu vorgegebenen Zeiten automatisch hoch und herunter. Das vermittelt Dieben den Eindruck, die Bewohner seien zu Hause. Noch wirksamer ist das Einbinden in ein Smart-Home-System. „Dann wirkt die Anwesenheitssimulation noch realistischer, da die Rollläden sich jeden Tag zu anderen Zeiten bewegen – zum Beispiel während der Dämmerung“, sagt Wilhelm Hachtel, Vorstandsvorsitzender der Industrievereinigung Rollladen-Sonnenschutz-Automation (IVRSA). Übers Smartphone oder Tablet lassen sie sich dann auch von unterwegs steuern und überprüfen.

### Kellereingänge

Kellereingänge sollten mit der gleichen Sorgfalt wie Haustüren gesichert werden. Mithilfe von Scharnierseitensicherungen oder sogar Querriegelschlössern lässt sich der Zutritt zum Eigenheim über den Keller einfach verhindern. Die Kosten variieren von 100 bis 250 Euro. Gitterrostsicherungen an Kellerschächten bieten einen Schutz vor dem Abheben der Roste und kosten zwischen 20 und 50 Euro pro Schacht.

### Alarmanlage

Eine Ergänzung zu dem mechanischen Einbruchschutz kann eine Alarmanlage sein. Die Kosten variieren: Eine Funklösung gibt es ab 400 Euro aufwärts. Wer ein ganzes Alarmsystem installieren möchte, muss mit 7.500 bis 15.000 Euro rechnen. Der Rat vom Architekten Sven Haustein: „Eigenheimbesitzer sollten immer auf Prüfsiegel und Gütezeichen achten. DIN-Normen, VdS-geprüft oder Geräte mit ift-Zertifizierung helfen, die richtigen Lösungen zu finden.“ Wer viel Geld für eine Anlage ausgibt, sollte beim Einbau nicht sparen. Deshalb lieber die Montage von einem VdS-anerkannten Fachbetrieb durchführen lassen als selbst Hand anzulegen.

Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation



#### Tipp:

Für bauliche Einbruchschutzmaßnahmen gibt es Hilfe vom Staat: Eigentümer können bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit dem Programm 455-E einen Zuschuss von bis zu 1.600 Euro beantragen.

**G+M GRAU+MANDEL**

# Hochbau

Putz und Stuck Kanal

Immobilienanierung Beton

Tiefbau

Vollwärmeschutz Mauerwerk

**GRAU+MANDEL Bau GmbH**  
 Flößstraße 163  
 90763 Fürth  
 Fon 0911 95 69 25 28  
 Fax 0911 95 69 25 29  
 Mail info@mandel-gebaeudetechnik.de

— Anzeige —

[www.malerprofi-nürnberg.de](http://www.malerprofi-nürnberg.de)



## Nasse Wände?

## Feuchter Keller?

TEAM  
**ISOTEC**  
HANDWERK  
AUF HÖCHSTEM  
NIVEAU

Mit bisher über 85.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

[www.isotec.de/koehler](http://www.isotec.de/koehler)

**ISOTEC Fachbetrieb Henry Köhler**  
 Wilhelm-Maisel-Str. 18a, 90530 Wendelstein  
 ☎ 09129 - 28 95 01 oder 0911 - 80 00 60 6



Wir machen Ihr Haus trocken







Unter anderem

- Dachsanierung im Steil- und Flachdachbau
- Blecharbeiten / Bauspenglerei
- Bitumen- und Kunststoffabdeckungen
- Wärme- und Dachbodendämmung

☎ 0911 327020

Unter anderem

- Kaminneuerstellung (z. B. Mantelstein oder Edelstahl)
- Kaminsanierung, -reparatur und -verkleidung
- Abgasleitungen VA/PP

☎ 0911 329040

www.volkmer.de

Leyher Straße 29 · 90431 Nürnberg

Jeden Mittwoch | 15.30 Uhr – 16.30 Uhr

## Telefonberatung

Herr RA Auge steht für Mitglieder ab sofort von 15.30 Uhr bis 16.30 Uhr für telefonische Beratungen zur Verfügung.

Telefon 0911/376 578 - 0

## Energieausweise für Wohngebäude

- Beratung zu Energieausweisen
- Erstellung von Energieausweisen auf Grundlage des Energieverbrauchs (Verbrauchsausweise) für Ihr Wohngebäude
- Erstellung von Energieausweisen auf Grundlage des Energiebedarfes (Bedarfsausweise) für Ihr Wohngebäude

Energieausweise auf Grundlage des Energieverbrauchs ab Euro 70.- zzgl. MwSt. (je nach Aufwand)

Beratung unter Telefon 09 11 / 9 66 11 92:

Cornelia Köberlein, Architektin, Energieberaterin DIAA/LGA, Bafa – anerkannte Qualifikation, Sachverständige für Schimmelpilzerkennung, -bewertung und -sanierung (TÜV)

## Feuchtigkeitsschäden in Mietwohnungen

### Brauchen Sie Hilfe vor Ort?

- Ortsbegehung – Schadenanalyse durch Inaugenscheinnahme
- Kurzberatung über richtiges Heizen und Lüften sowie über sinnvolle Sanierungsmaßnahmen
- Schriftlicher Kurzbericht über die Begehung evtl. für Ihren Rechtsberater v. Haus & Grund

Für eine Pauschale von Euro 195.- / Schadenfall / Wohneinheit (im Raum Nürnberg inkl. Fahrtkosten)

Wenden Sie sich an Frau Cornelia Köberlein, Architektin, Sachverständige für Schimmelpilzerkennung, -bewertung und -sanierung (TÜV), Energieberaterin DIAA/LGA, Bafa – anerkannte Qualifikation,

Tel. 09 11 / 96 61192

(Bitte Mitgliedsnummer angeben – Angebot gilt nur für Objekte, die bei uns gemeldet sind – Nachmeldung ist natürlich möglich)

## Wohnungsabnahmen/ Wohnflächenberechnung

Benötigen Sie qualifizierte Unterstützung bei

- Abnahme von Wohnraum (Mieterwechsel)
- Erstellung von Wohnungsaufmaß und Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Beratung unter Tel: 09 11 / 9 66 11 92, Fax: 09 11 / 9 66 11 94

Dipl.-Ing. Univ. Architektin Cornelia Köberlein  
Hohe Marter 37, 90441 Nürnberg

Zweimal im Monat, Montag nachmittag 14 Uhr – 16 Uhr  
Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzervereins  
Nürnberg und Umgebung e.V., Färberplatz 12, Nürnberg

## „Allgemeine Immobilienberatung“ Informationen zur Risikoerkennung und Fehlervermeidung

durch Herrn **Michael Koepnick** (keine Rechtsberatung!)

Hier haben die Mitglieder von Haus & Grund Nürnberg die Möglichkeit, sich kostenlos zu informieren über:

- **Immobilienkauf:** Neubau oder Bestandsimmobilie? Was ist beim Makler- und Notarvertrag und bei vermieteten Wohnungen etc. zu beachten. Was ist wirklich im „Festpreis“ enthalten und unter Begriffen wie Erbpacht, Vorkaufsrecht und Wohn-/Nutzfläche etc. zu verstehen.
- **Immobilienverkauf:** Abwicklung, Kaufpreissicherung, Haftung, Kostenverteilung etc.
- **Immobilie im Erbfall:** wirtschaftliche Verwertung und Abwicklung bei Erbengemeinschaften.
- **Finanzierung:** Wertvolle Informationen und Begriffserläuterungen für Ihr Bankgespräch (Kauf, Modernisierung, Förderung, Umschuldung, Darlehensrückzahlung).

Herr Koepnick ist gelernter Bankkaufmann und seit über 40 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig.

Terminvereinbarung unter 0911/ 376 578 - 0

Beratung 1x monatlich montags | 13.00 – 16.00 Uhr  
Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzervereins  
Nürnberg und Umgebung e. V., Färberplatz 12, Nürnberg

## „Wertermittlung“

In Zusammenarbeit mit der NCGroup Real Estate Valuation GmbH durch Dipl.-Kfm. Eduard Paul öbuv Sachverständiger, Dr. Rainer Schaefer, Dipl.-Sachverständigen (DIA) Harald Bozic und Dr. Christian Callies. Die Mitglieder von Haus & Grund Nürnberg haben die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos über folgende Themen zu informieren:

- Grundstücks- und Mietpreise, Marktentwicklung und Immobilienwerte für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Grundstücke und Gebäude
- Bewertungsrelevante Fragestellungen, wie z.B. im Falle von Erbschaft, Vermögensübertragung, Scheidung
- Marktwerte bei An- und Verkauf, Beleihungswerte bei Finanzierung

Daneben können Sie Serviceinformationen und Unterlagen erhalten (kostengünstig). Die NCGroup Real Estate Valuation GmbH ist ein auf die Ermittlung von Immobilienwerten spezialisiertes Unternehmen und seit dem Jahr 1997 in der Region Nürnberg tätig.

Terminvereinbarung unter 0911/376 578 - 0

Bringen Sie einen aktuellen Grundbuchauszug, sowie sonstige Objektunterlagen (Grundrisse, Wohn-/Nutzflächenaufstellung, Mietübersicht etc.) mit. Auskünfte sind nur für Grundstücke im Raum Nürnberg, Fürth, Erlangen und zugehörige Landkreise möglich.

## HAUS &amp; GRUND NÜRNBERG

Beratung 1x monatlich montags | 09.00 – 12.00 Uhr  
 NCGroup Real Estate Valuation GmbH  
 Augustinerstr. 1 (ggü. IHK, Nähe Hauptmarkt), Nürnberg

## Gewerbemietzinsberatung

In Zusammenarbeit mit der Fa. NCGroup Real Estate Valuation GmbH durch Dipl.-Kfm. Eduard Paul öbuv Sachverständiger und Dr. Christian Callies. Die Mitglieder von Haus & Grund haben die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos zu informieren über:

- Fakten zur Objekt-, Standort- und Nutzungssituation
- Tipps zur Stärkung der Vermieterposition bei den Verträgen
- Handlungsempfehlungen und Optimierungsmöglichkeiten

**Terminvereinbarung unter 0911/376 578 – 0**

Bitte bringen Sie den Gewerbemietvertrag bzw. eine Mietzinsaufstellung und einen Grundriss mit. Auskünfte sind nur für Grundstücke im Raum Nürnberg, Fürth, Erlangen und zugehörige Landkreise möglich. Es findet keine Rechts-/Steuerberatung statt.

Jeden 4. Donnerstag eines Monats | ab 14 Uhr  
 Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzervereins  
 Nürnberg und Umgebung e. V., Färberplatz 12, Nürnberg

## Kostenlose Anstoßberatung zur Energieeinsparung im Altbau

Dipl.-Physiker Thomas Späth berät Sie über Wärmedämmmaßnahmen, aktuelle Förderprogramme, Heizungssanierung und -umstellung, Hilfestellung bei der Beantragung von Fördermitteln, Reduzierung der Energiekosten, Energieeinsparungsmöglichkeiten in Wohngebäuden, umfassende Vorgehensweise bei Modernisierungsmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energien, Regenwassernutzung usw.

**Terminvereinbarung unter 0911 / 376 578 - 0**

## HAUS &amp; GRUNDBESITZERVEREIN HERSBRUCK E.V.

## „Allgemeine Immobilienberatung“

durch Herrn **Werner Beck** (Bankkaufmann; seit über 20 Jahren Spezialist für Baufinanzierungen; Mitglied im Vorstand Haus & Grund Hersbruck) – Keine Rechtsberatung.

Hier haben die Mitglieder von Haus & Grund Hersbruck die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos zu informieren über:

- **Finanzierung von Immobilien:**  
Finanzieren mit dem richtigen Konzept, Kosten sparen, Fehler vermeiden.
- **Optimierung von bereits bestehenden, noch laufenden, Finanzierungen:**  
Prüfung der Darlehensverträge, Bausparverträge und weiterer Verträge, die mit der Finanzierung in Verbindung stehen.

- **FörderCheck: KfW und/oder LaBo?**

Was passt zu Ihnen bzw. zu Ihrer anstehenden Bau- oder Umbaumaßnahme? Welche Fördermittel stehen Ihnen zu?

- **Service-Plus!**

Über unser internes Netzwerk empfehlen wir unseren Mitgliedern Sachverständige, Wertgutachter, KfW-zertifizierte Berater, Wohngebäudeversicherer, etc.!

**Beratungen nur nach Terminvereinbarung,**

**Telefon 09151/96858, 0172/8436115.**

**Email: werner.beck@geldundhaus.de**

## Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank:

(§ 247 BGB)

**-0,88 %**

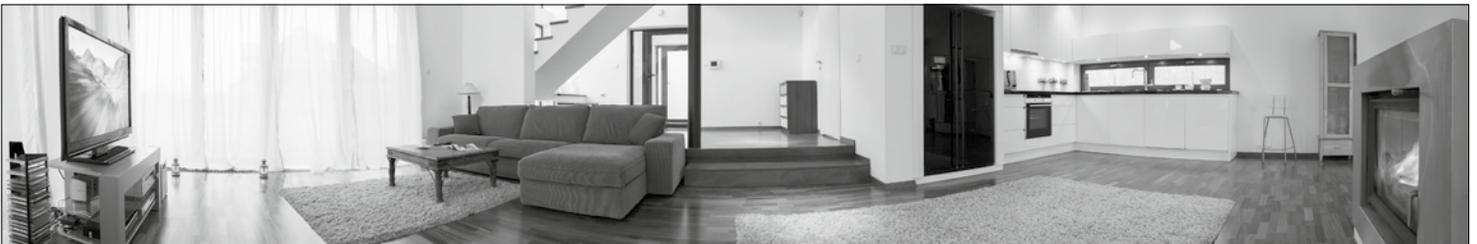
**Gesetzliche Verzugszinsen gemäß § 288 Absatz 1 BGB:**

**4,12 %**

**Stand 1. Juli 2020**

Die Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen liegt 5% über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ist variabel und kann sich zum 1. Januar und 1. Juli eines Jahres ändern. Er ist im Internet abrufbar:

**www.bundesbank.de**



**NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE**  
 Nordbayerns unabhängiger Makler- & Bauträgerverbund

Tel. 0911/321 621-25 | info@nib.de | [www.nib.de](http://www.nib.de)



**GESUCH AUFGEBEN!**

**qmMAGAZIN**  
 Das Immobilienmagazin  
 Bauen, Wohnen und Leben in Franken

Tel. 0911/321 621-0 | info@qm-magazin.de | [www.qm-magazin.de](http://www.qm-magazin.de)



**KOSTENLOSES ABO!**



## Blütenfarben im Winter

Gerade jetzt im Winter, wenn die Tage oft trüb sind und das ungemütliche Wetter uns zusätzlich aufs Gemüt schlägt, kann man sich mit frischen Farben umgeben. Dass die Tulpen-saison nun endlich wieder beginnt, kommt da gerade recht. Ein Strauß mit leuchtend bunten Blüten weckt die Vorfreude auf den Frühling. Der Trick der Gärtner: Bereits im Herbst wird den Zwiebelpflanzen im Kühlhaus durch niedrige Temperaturen ein künstlicher Winter vorgegaukelt. Dann kommen sie ins Gewächshaus, die Temperaturen steigen, und das ist für die Tulpen das Signal, mit dem Wachsen zu beginnen und ihre Blüten zu entwickeln – und das schon weit vor Frühlingsbeginn.

Die Zwiebelblume, die schon seit etwa 400 Jahren die Menschen in Europa begeistert, ist ein wahres Farbwunder. Dank gezielter Züchtungen gibt es sie heute in fast jedem Ton: Von Dunkelviolett über ein leuchtendes Rot und strahlendes Gelb bis hin zu sanften Pastelltönen und Weiß reicht das Sortiment. Sogar mehrfarbige Sorten mit interessanten Farbverläufen sind erhältlich.

*Tulpen sind wahre Farbwunder. Foto: TulpenZeit/ibulb*

## Eindrucksvolle Gewächse für kleine Stadtgärten

Gerade in dicht bebauten Städten werden die Gärten immer kleiner. Doch es gibt ein umfangreiches Sortiment an Pflanzen, die sich für kleine Grundstücke anbieten. Wichtig ist dabei, das Nachbarschaftsrecht und die Grenzabstände zu berücksichtigen, die auch in 15 bis 20 Jahren noch eingehalten werden müssen.

So liegen beispielsweise Gräser und Stauden im Trend. Sie machen kaum Arbeit und treiben Jahr für Jahr neu aus. Das gestreifte Reitgras (*Calamagrostis x acutiflora* „Overdam“) kann zum Beispiel eine Höhe von 1,30 Meter erreichen und beeindruckt mit filigranen Blütenrispen. Auch unter den Stauden gibt es Sorten, die ihre Blüten in beachtlicher Höhe öffnen.

Für viele Gartenbesitzer ist ein Hausbaum der Traum. Landschaftsgärtner wählen hier gerne kleinbleibende Varianten mit kugelförmiger Krone. Das Sortiment ist groß und reicht von der Kugel-Robinie (*Robinia pseudoacacia* „Umbraculifera“) über die Kugel-Esche (*Fraxinus excelsior* „Nana“) bis hin zum Kugel-Ginkgo (*Ginkgo biloba* „Märken“). Möglich sind auch „Säulenbäume“ als Solitäre, die lediglich einen Durchmesser von 1,50 Meter erreichen. Sehr langsam wachsend und somit ideal sind zum Beispiel die Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Fastigiata“) oder die Säulen-Zierkirsche (*Prunus serrulata* „Amonogawa“).

*Viele Gräser sind für kleine Gärten ideal, denn sie erreichen eine imposante Größe und werden als Solitär zum Hingucker, wie zum Beispiel das feine Chinaschilf.*

Foto: BGL



*Zu schade, um die Pflanze nach Weihnachten auf den Kompost zu werfen. Mit etwas Glück lässt sich die Amaryllis gut durch das Jahr bringen. Foto: fluwel.de*

## Amaryllis: Nach der Blüte ist vor der Blüte:

Auch im Januar beeindruckt die Amaryllis noch in vielen Wohnzimmern mit ihren pompösen Blüten. Doch statt auf den Biomüll kann man die Pflanze auch übersommern. Nach ihrer Blütezeit bleibt die Amaryllis idealerweise weiterhin auf der Fensterbank stehen. Dort fühlt sie sich pudelwohl und genießt die Wärme. Die vertrockneten Blüten können ruhig abgeschnitten werden, bei den Stielen sollte man davon jedoch Abstand nehmen und lieber warten, bis sie von alleine absterben. „Auch nach der Blüte braucht die Amaryllis ausreichend Wasser sowie hin und wieder etwas Dünger“, erklärt Blumenzwiebel-experte Carlos van der Veek von Fluwel.

Auch ohne Blüten hat die Zwiebelpflanze durchaus Zierwert, nimmt auf der Fensterbank mit ihren langen, hängenden grünen Blättern aber viel Platz ein. Im Sommer kann die Zwiebel mit Topf auf die Terrasse oder in den Garten umziehen, bis die Temperaturen Ende September wieder sinken. Dann sollte sie unbedingt an einem dunklen und trockenen Ort am besten bei zehn Grad Celsius ihre Winterruhe halten. Acht Wochen lang bleibt die Amaryllis an ihrem kühlen Ort, bevor sie wieder an einen circa 20 Grad Celsius warmen Plätzchen ziehen sollte – idealerweise in die Nähe einer Heizung. Dort fühlt es sich für das Zwiebelgewächs wie Frühling an und es beginnt neu auszutreiben.

## BAUGENEHMIGUNGEN

# Zahl steigt besonders stark bei Mehrfamilienhäusern

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

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

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der



zukünftigen Bauaktivität, da sie geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden, der sogenannte Bauüberhang, seit einigen Jahren zu.

*Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation*

Rechtsanwalt  
Klaus-Ingo Wittich

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Pirckheimerstrasse 68 90408 Nürnberg  
Kanzlei: 0911-363081  
Mobil: 0172-8116580 Fax: 0911-363031  
e-mail: rechtsanwalt.wittich@t-online.de  
www.anwalt-wmp.com

**Wir suchen**  
Ein-/Mehrfamilienhäuser in der  
Metropolregion Nürnberg  
info@a1immo.de 09128.9239926

**A1 Immobilien**  
aktiv & professionell

**qm**  
QUADRATMETER

**Immobilienmagazin  
für Franken**

Das qm Magazin erscheint  
11x jährlich zum Monatsanfang  
(Dez./Jan. als Doppelausgabe)  
Anzeigen- und  
Druckunterlagenchluss:  
Zum 3. Montag des Monats



## NEUAUFLAGE

## Der Verwaltungsbeirat

Diese erstmals im Jahr 2003 von Volker Bielefeld verfasste und jetzt nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung von Thomas Christ und Dr. Michael Sommer überarbeitete und aktualisierte Neuauflage dieser Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten

Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage.

16,95 Euro, inklusive MwSt.,  
ISBN 978-3-96434-016-0,  
6. Auflage 2021

**Die Autoren:**

- Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld, Experte für WEG-Recht
- Thomas Christ, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Michael Sommer, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

## Haus & Grund Nürnberg

Färberplatz 12 Tel. 09 11 / 376 578 - 0  
90402 Nürnberg Fax 09 11 / 376 578 - 150

www.hausundgrund-nuernberg.de  
e-Mail-Adresse: verein@hausundgrund-nuernberg.de

**Geschäftszeiten:** Mo. bis Do. 8.00–16.30 Uhr  
Freitag 8.00–12.30 Uhr

**Rechtsberatung:** Persönlich nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0911/376578-125. Vereinbarung telefonischer Beratungstermine möglich.

Telefonische Beratung ohne Termin		
	Vormittag	8.30 – 10.30 Uhr
	Nachmittag	14.00 – 16.00 Uhr
Montag	Vormittag	Herr Schrätz
	Nachmittag	Frau Hitz
Dienstag	Vormittag	Herr Taube
	Nachmittag	Herr Feiertag
Mittwoch	Vormittag	Frau Hitz
	Nachmittag	Herr Taube
		Herr Auge von 15.30 bis 16.30
Donnerstag	Vormittag	Herr Frieser
	Nachmittag	Herr Schrätz
Freitag	Vormittag	Frau Hitz

**Kaufm. Beratung durch Hr. Fischer – Betriebskostenabrechnung / Mieterhöhung:** nur nach Terminvereinbarung  
Tel. Auskünfte erteilt Herr Fischer am  
Mo. 8.30 Uhr – 10.00 Uhr, Di. 15.00 Uhr – 16.30 Uhr und  
Do. 10.30 Uhr – 12.00 Uhr unter 09 11 / 376 578 - 0

**Steuerberatung:** nur nach Terminvereinbarung unter 376 578 - 300 vormittags durch Herrn Dr. Walter Fürst, Telefonische Auskünfte jeden Dienstag und Mittwoch in der Zeit von 10.00 – 11.00 Uhr

**Bau- und Modernisierungsberatung** (nach Terminvereinbarung)

- für Bauplanung, Sanierung, Instandsetzung durch das Büro Frieser, jeden 1. Mittwoch eines Monats von 8.30 – 11 Uhr.
- für Wohnklima, Feuchtigkeit, Wohngifte, Sanierung durch Herrn Dr. Muschaweck, jeden 2. Mittwoch eines Monats von 8.30 – 11 Uhr.
- für Haustechnik, Heizung, Sanitär, Elektro durch das Ingenieurbüro Goetz, jeden 3. Mittwoch im Monat von 8.30 – 11 Uhr.

**Versicherungssprechstunde:** jeden 2. Dienstag eines Monats von 14.00 – 16.00 Uhr durch Herrn Maier von der Bay. Hausbesitzerversicherung nur nach vorheriger Terminvereinbarung.

**Allgemeine Immobilienberatung:** zweimal monatl. montags nach Terminvereinbarung in der Zeit von 14.00 Uhr – 16.00 Uhr durch Herrn Koepnick

## Haus & Grund Ansbach und Umgebung e.V.

Martin-Luther-Platz 6/8 Tel. 09 81 / 97 76 92 - 0  
91522 Ansbach Fax 09 81 / 97 76 92 - 30

**1. Vorsitzender:** Herbert Matijas

**Rechtsberatung:** RA Piereth, Tel. 09 81 / 97 76 92-0

**Sprechstunde auf Anmeldung:**

Donnerstag	telefonisch	9.00 – 12.00 Uhr
		14.00 – 17.00 Uhr
	persönlich	14.00 – 16.30 Uhr

## Haus & Grund Fürth

Königsplatz 7 Tel: 09 11 / 77 14 00  
90762 Fürth Fax 09 11 / 74 60 83

www.hausundgrund-fuerth.de  
e-Mail-Adresse: verein@hausundgrund-fuerth.de

**Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:**

**Montag bis Donnerstag 9.00–12.00 Uhr und 13.30–16.00 Uhr.**

**Telefonisch ist die Geschäftsstelle wie folgt zu erreichen:**

Montag bis Donnerstag 10.00–12.00 Uhr und 13.30–16.00 Uhr

**Rechtsberatung:** Maximale Beratungszeit 15 Minuten

Telefonnummer für Rechtsberatung: 7 41 83 41

**Montag: RA Jokisch:**

telefonisch 15.00 – 16.00 Uhr

persönlich 16.00 – 18.00 Uhr

**Dienstag: RA Zymelka**

telefonisch 14.00 – 15.00 Uhr

persönlich 11.00 – 12.30 Uhr

und 15.00 – 16.15 Uhr

**Donnerstag: RA Zymelka:**

telefonisch 14.00 – 15.00 Uhr

persönlich 11.00 – 12.30 Uhr

15.00 – 16.15 Uhr

**Freitag: RA Jokisch**

telefonisch 14.00 – 15.00 Uhr

persönlich 15.00 – 17.00 Uhr

**Jeden 2. Dienstag im Monat:**

**Versicherungssprechstunde:** Von 10.00 – 12.00 Uhr durch Bay. Hausbesitzerversicherung – auch telefonisch unter 7 41 83 41

**Steuerberatung:** Von 12.00 – 13.00 Uhr durch Frau Steuerberaterin Brumbach persönlich und telefonisch unter 7 41 83 41.

**Jeden 2. Mittwoch im Monat:**

**Bau- und Modernisierungsberatung:**

Von 15.00 Uhr – 17.00 Uhr durch Herrn Architekt Schmiegl.

**Immobilienbewertung:**

**Vierteljährlich am 2. Mittwoch des Quartals** von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr.

**Allgemeine Immobilienberatung** (Verkaufsberatung)

**Vierteljährlich mittwochs** in der Zeit von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr.

**Alle** persönlichen Beratungen nach vorheriger Terminvereinbarung in der Geschäftsstelle oder unter der Rufnummer 77 14 00.

## Haus & Grundbesitzerverein Schwabach

Fleischbrücke 4 Tel. 0 91 22 / 87 89 112  
91126 Schwabach Fax 0 91 22 / 87 89 114

www.haus-und-grund-schwabach.de

E-Mail-Adresse: info@haus-und-grund-schwabach.de

**Formularverkauf:**

Mo.-Do. 9.00 – 12.00 Uhr

Di. u. Do. 17.00 – 19.00 Uhr

**Rechtsberatung:**

Di. u. Do. 17 – 19 Uhr (nach Anmeldung)

In dringenden Fällen juristische Kurzberatung unter Telefon (09122) 87 89 113.

Steuer- und Architektenberatung, Immobilienbewertung (nach Vereinbarung)

## Haus & Grundbesitzerverein Hof/Saale e.V.

Schlossplatz 5 Tel. 0 92 81 / 8 46 19  
95028 Hof Fax 0 92 81 / 14 32 73

www.haus-und-grund-hof.de

e-Mail: haus-und-grund-hof@gmx.de

**Öffnungszeiten: Mo./Mi./Do. 09.00 – 13.00 Uhr**

**Di. 16.00 – 19.00 Uhr**

**Fr. 10.00 – 15.00 Uhr**

**Rechtsberatung:** Di. 18.00 – 19.00 Uhr

Do. 10.00 – 12.00 Uhr

**Terminabsprache erforderlich!**

## Haus & Grundbesitzerverein Kulmbach

Karl-Jung-Straße 5    Tel. 0 92 21 / 95 86-17  
95326 Kulmbach    Fax 0 92 21 / 95 86-16

[www.hug-kulmbach.de](http://www.hug-kulmbach.de)

e-Mail-Adresse: [martina.hoehler@joena.de](mailto:martina.hoehler@joena.de)

- 1. Vorstand:** Kai-Michael Meins, Kulmbach, Webergasse 16, Tel. 09221-92820
- 2. Vorstand:** Klaus Eschenbacher, Kulmbach, Gabelsbergerstraße 14 (Tel. 09221-904000)

### Formularverkauf

Geschäftsstelle Karl-Jung-Straße 5, Kulmbach, Tel. 09221-958617

### Kostenlose Rechtsberatung:

RA Kai-Michael Meins in der Kanzlei der RAE Schmidt, Hammon, Stübinger, Webergasse 16, Kulmbach, Tel. 09221-92820

RA H. Hohenner, Alte Forstlahmer Straße 22, Kulmbach, Tel. 09221-973260

## Haus & Grundbesitzerverein Schweinfurt

Hauptbahnhofstr. 2    Tel. 0 97 21 / 71 69-0  
97424 Schweinfurt    Fax 0 97 21 / 71 69-50

[www.haus-und-grund-schweinfurt.de](http://www.haus-und-grund-schweinfurt.de)

e-Mail: [Verein@Haus-und-Grund-Schweinfurt.de](mailto:Verein@Haus-und-Grund-Schweinfurt.de)

- 1. Vorsitzender:** RA Bernd Blatt
- 2. Vorsitzender:** RA Johannes Will-Fuchs

**Geschäftszeiten:** Mo. – Do. von 9.00 – 12.00 Uhr  
und 14.00 – 17.00 Uhr  
Fr. von 9.00 – 14.00 Uhr

**Allgemeine Beratung und Rechtsberatung:** Rechtsanwalt Will-Fuchs, sowie Rechtsanwältinnen Leitherer und Jakob nach Terminvereinbarung bzw. in der Telefonzeit

**Beratung Steuerrecht:** Steuerberatungsgesellschaft Just und Partner, jeden 2. Dienstag eines Monats, 16.00 – 17.00 Uhr, nach Terminvereinbarung

**Versicherungssprechstunde:** 1. Mittwoch im Monat, 14 – 16 Uhr nach telefonischer Vereinbarung eines Termins

## Haus & Grundeigentümergeverein Roth

Am Berg 39    Telefon 0 91 71 / 8 51 51 60  
91154 Roth

[www.haus-und-grund-roth.de](http://www.haus-und-grund-roth.de)

- 1. Vorstand:** Architekt Wolfgang Held
- 2. Vorstand:** RA Dietrich Niederalt, Frauentorgraben 5/I, 90443 Nürnberg, Tel. 0911/22 68 21

**Sprechstunden (mit Rechtsberatung)** Jeden Montag sowie am 1. und 3. Mittwoch des Monats jeweils von 16.00–19.00 Uhr, in den Räumen DAS-Büro Morgott-Baierl, Traubengasse 4, 91154 Roth. Voranmeldung Mo-Fr. von 8.30-16.00 Uhr unter 09 11 / 22 19 97, während der Sprechzeiten unter Tel. 0 91 71 / 9 88 91

### Steuerberatung:

Lorenz & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH, StB Christoph Mederer

## Grund & Hausbesitzerverein Hersbruck e.V.

Geld und Haus, Unterer Markt 17    Tel. 0 91 51 / 9 68 58  
91217 Hersbruck

- 1. Vorsitzende:** Frau RAin Bettina Rothe

**Rechtsberatung:** Nach Vereinbarung bei RAin B. Rothe, Karlstr. 2, 90552 Röthenbach, Tel: 0911/57 00 601

## Haus & Grundbesitzerverein Herzogenaurach

Hintere Gasse 34    Tel. 09132 / 9876  
91074 Herzogenaurach    Fax 09132 / 40637  
[info@haus-und-grund-hz.de](mailto:info@haus-und-grund-hz.de)

- 1. Vorsitzender:** Paul Hubmann

**Sprechzeiten:** 8.00 – 17.00 Uhr, nach vorh. Terminvereinbarung

## Grund & Hausbesitzerverein Forchheim e.V.

Luitpoldstraße 2    Tel. 0 91 91 / 26 05  
91301 Forchheim    Fax 0 91 91 / 6 58 75  
[www.haus-und-grund-forchheim.de](http://www.haus-und-grund-forchheim.de)

- 1. Vorsitzender:** RA Jürgen Schüpferling

**Rechtsberatung:** Rechtsanwaltskanzlei Schüpferling & Partner, Luitpoldstraße 2, 91301 Forchheim, Telefon: 0 91 91 / 26 05, E-mail: [info@rechtsanwalt-schuepferling.de](mailto:info@rechtsanwalt-schuepferling.de), [www.rechtsanwalt-schuepferling.de](http://www.rechtsanwalt-schuepferling.de)

**Steuerberatung:** Wirtschaftsprüfer/ Steuerber. Dr. Karl-Heinz Schrenker, Kanzlei Dünkel & Partner, Nürnberger Straße 147, 90762 Fürth, Tel. 09 11 / 97 08 90, [www.duenkel-partner.de](http://www.duenkel-partner.de)

## Haus & Grund Lauf a. d. Pegnitz und Umgebung

Simonshofer Str. 18    Tel. 0 91 23 / 9 98 97 80  
91207 Lauf    Fax 0 91 23 / 12 55 3

- 1. Vorstand:** RA Lothar Schmauß
- 2. Vorstand:** Andreas Bartsch, Telefon 0 91 23 / 7 58 88

**Formularverkauf:** RA L. Schmauß, Simonshofer Str. 18, 91207 Lauf oder Current Immobilien GmbH, A. Bartsch, Peter-Vischer-Straße 1a, 91027 Lauf

**Rechtsberatung:** Nach Vereinbarung bei RA Lothar Schmauß und RA Ulrich Weber und RA Rüdiger Pompl, Simonshoferstr. 18, 91207 Lauf, Tel. 0 91 23 / 20 01 oder 20 02

**Steuerberatung:** Nach Vereinbarung, Steuerkanzlei Georg Schleicher, Grabenstraße 19, 91220 Schnaittach, Tel. 09153/92770.

## Haus & Grundbesitzerverein Weißenburg e.V.

Am Richterfeld 4    Tel. 0 91 41 / 85 52-0  
91781 Weißenburg    Fax 0 91 41 / 85 52-20  
[www.haus-und-grund-wug.de](http://www.haus-und-grund-wug.de)

- 1. Vorstand:** Steuerberater Achim Kohlmann,
- 2. Vorstand:** Wirtschaftsprüfer Klaus Herzog

**Formularverkauf und Steuerberatung** Lorenz & Kollegen, Steuerberatungsgesellschaft, Am Richterfeld 4, 91781 Weißenburg

## Haus & Grundbesitzerverein Neumarkt/Opf

Hauptstraße 11    Tel. 0 91 81 / 46 30 55  
92318 Neumarkt i. d. Opf.    Fax 0 91 81 / 46 30 58

### Sprechstunden

jeden Mittwoch von 15.00 Uhr - 19.00 Uhr  
Gaststätte im Johanniszentrum Neumarkt, Ringstr. 61



1 Der Maxplatz von Johann Adam Delsenbach 1725

## Eine Zeitreise ins 18. Jahrhundert

Ein nahezu fotorealistisches Wimmelbild hat uns Delsenbach vor genau 300 Jahren vom Neuen Bau gezeichnet, so hieß der Maxplatz damals. Wimmeln wir uns hinein ins pralle Leben des Barock! Zu den drei Damen im Vordergrund wollen wir uns gesellen, als stille Zuhörer; die merken das nicht, denn sie sind tief in Klatsch und Tratsch versunken.



2 Ein Ausschnitt: Der Wasserturm, die Gerberfässer am Fluss und vorne hinter dem Mäuerchen, man muss genau hin schauen, ein anstößiges Verhalten!

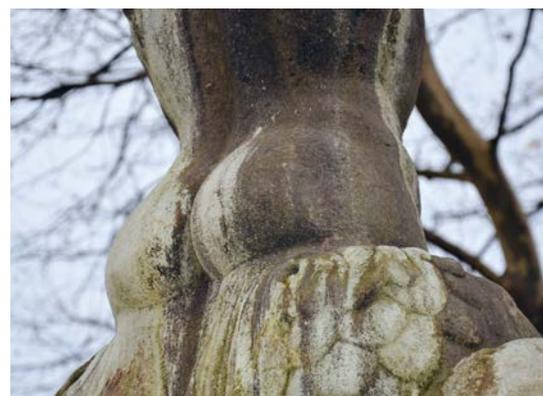
... Von Jahr zu Jahr stinkt's hier ärger! Es hat doch geheißt, die Gerber sollen ihre Häute draußen vor der Stadtmauer aufhängen und jetzt stinken hier schon acht Trockengestelle voll mit nassen glitschigen Häuten vor sich hin. Der Weg hinaus durch's schmale Hallertürlein ist denen wohl zu unbequem und der Rat duldet das... – Na, Ihr wisst doch dass die Gerber Einfluss im Rat haben. Sagt man denn umsonst „Stinkige Häut' machen reiche Leut“? ... – Dass man heut hier Pferde in die Pegnitz zur Schwemm' führt, mag ja angehen, aber wenn die Gerberknechte die Bottiche dort am Ufer bei der Nägeleinsmühl' ausleeren, baden die armen Gäul' in scharfer Gerberloh'. (Ausschnitt, Abb.2.) Mit einem anständigen Kleid kann unsereins nicht über diesen Platz gehen. Alles ist voll Unschlitt der von den Schubkarren und Fuhrwerken trieft, die sie zwischen der Weißberggasse und Pegnitz hin und her schieben.

Ich freu' mich sehr, dass das Pumpwerk in dem alten Fachwerkturm der Nägeleinsmühl' wieder arbeitet... .. – Wie wahr! Der Triton hat traurig ausgesehen, ohne seine Fontäne. Ich glaub' fast, er bläst sie jetzt höher als je zuvor. Diese Wasserkunst ist doch ein wahres Wunder!... – Ich weiß gar nicht, von welcher Quell sie das Wasser herführen. Es soll sehr wohlschmeckend sein... – Ich hab's noch nicht probiert, wir haben ja unseren eigenen Hausbrunnen im Hof. Aber mich freut der schöne antike Gott.

Seht nur, bei der Nägeleinsmühle ziehen sie gerade Brennholz auf den Dachboden; da muss ich mich auch bald drum kümmern, meine Magd verbraucht viel zu viel ... – Das sind übrigens sehr ordentliche Leut' dort in dem Haus, schaut nur die Blumen an allen Fenstern ... - Ach was, Blumen! Petersilie

wird's sein, weil sie zu geizig sind ihr „Peiterla“ am Markt zu kaufen!... – Huch! Das ist ja skandalös! Schauen sie nicht hin! Da hinter dem Mäuerchen, ja, dort vor dem Hozschuppen! Da hockt doch einer mit nacktem Hintern und verricht' sein Geschäft! (Ausschnitt, Abb. 2) .... – Ach regt Euch doch nicht auf, Gevatterin. Es gibt hier kein heimliches Gemach, wo soll er denn sonst hin, stinken tuts hier sowieso.

Kommen Sie Freundinnen, spazieren wir einmal um den Platz, gehen wir um den Triton herum, das ist erquicklicher (kichert mädchenhaft). Geben Sie's zu, der gefällt Ihnen doch auch, nicht nur von vorne, sondern auch von hinten; im Rat hat's doch sogar einer gesagt: „Dieser künstliche Triton wird unsere Zierde genannt, an dessen Ansehen und Leibes Stärke sich



3 Die Körperpartie des Triton, von der die Damen sprechen

nicht zuletzt Mädgens, Jungfrauen, Weiber und Matronen beim Wasser holen zu erbauen pflegen. (Originalzitat und Abb. 3)

*Belauscht hat die Damen  
Werner Grethlein  
von den Altstadtfreunden*

Nachtspeicherbesitzer – Stromabrechnung schon bekommen, oder kommt der Schock noch?

### Bis zu 65% Stromeinsparung durch Infrartheizung

Viele Wärmequellen sind zu einer Belastung für das Haushaltsbudget geworden.

Sparsame und gesunde Alternativen sind wartungsfreie Infrartheizungen, die den gesamten Raum gleichmäßig erwärmen.

Dies verhindert kalte und warme Zonen und wirkt daher feuchten Wänden und Schimmelbildung effektiv entgegen.

Thermostate regeln alles wie von selbst. Es wird nur Strom verbraucht, wenn tatsächlich Wärme benötigt wird. Daher ergibt sich eine hohe Stromeinsparung bis zu 65% gegenüber den schwer zu regulierenden Nachtspeicheröfen.

Die Umrüstung ist schnell und unkompliziert.

**40 Jahre Erfahrung und Entwicklung von Infrartheizungen sprechen für sich.**

Weitere Informationen unter Telefon 0911 9999 7878



**Simple THERM**  
Heizen mit Infrarot  
Rothenburger Straße 248  
90439 Nürnberg

Maurer-, Verputzarbeiten, Trockenbau, Fassadenrenovierung, Wärmedämmverbundsysteme, Gerüstbau, Balkonsanierung, Hopfplasterungen, alle Hausreparaturen

### W. Mödl, Bau- und Stuckgeschäft seit 1948

90482 Nürnberg, Dagmarstraße 6, Tel. 54 61 94, Fax 54 61 99

### OLIVER FERGG IMMOBILIENVERWALTUNG

- Hausverwaltung
- WEG Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

zuverlässig • vertrauenswürdig • kompetent  
Kaiserstraße 8 Tel. 0911-2447763  
90403 Nürnberg Fax 0911-224520  
www.fergg-immobilienverwaltung.de

Hier könnte Ihre Werbung stehen.

Sprechen Sie uns an  
0911-376 578-0

anzeigen@hausundgrund-nuernberg.de

## Verbraucherpreisindex (VPI)

Basis 2010 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2016	106,1	106,5	107,3	106,9	107,2	107,3	107,6	107,6	107,6	107,9	108,0	108,8
2017	108,1	108,8	109,0	109,0	108,8	109,0	109,4	109,5	109,6	109,6	109,9	110,6
2018	109,8	110,3	110,7	110,7	111,2	111,3	111,6	111,7	112,1	112,3	112,4	112,5

Basis 2015 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2018	102,0	102,3	102,9	103,1	103,9	104,0	104,4	104,5	104,7	104,9	104,2	104,2
2019	103,4	103,8	104,2	105,2	105,4	105,7	106,2	106,0	106,0	106,1	105,3	105,8
2020	105,2	105,6	105,7	106,1	106,0	106,6	106,1	106,0	105,8	105,9	105,0	

Die prozentuale Steigerung der Miete = [(Neuer Indexstand : Alter Indexstand) x 100] - 100

Quelle: Bay. LA f. Statistik

60 JAHRE IMMOBILIEN FISCHER

IHR BEWÄHRTER EXPERTE FÜR:

- VERMIETUNG & VERKAUF
- BEWERTUNG
- BERATUNG
- WOHNIMMOBILIEN
- GEWERBEOBJEKTE
- GRUNDSTÜCKE

Infos: (0911) 24 44 99 0  
www.immobilien-fischer.de

**IF** IMMOBILIEN  
FISCHER

DER IMMOBILIENMAKLER IN NÜRNBERG

MV Maklerverband Nürnberg

ivd

1959-2019

URR GmbH  
Universal Rohrreinigung &  
Kanalsanierung

ABFLUSS VERSTOPFT?  
service rund ums rohr  
NOTDIENSTHOTLINE  
0911 / 92 89 500

OHRI

0911 / 92 89 500

www.urr.de

service rund ums rohr  
Fachbetrieb für Rohrreinigung, Kanalsanierung  
und Grundstückskanalisierung

universal-rohrreinigung.de

Ihr ehrlicher und zuverlässiger Partner  
für Immobilien An- und Verkauf ...

Wir suchen:

- Wohnanlagen
- Mehrfamilienhäuser
- Ein- & Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

für unsere bonitätsgeprüften Käufer [www.immobilien-brewer.de](http://www.immobilien-brewer.de)

Partner der  
**NIB**  
NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE  
NÜRNBERGS GRÖßTER MAKLERVERBUND

Tel.: 0911 - 79 19 91

IMMOBILIEN  
**BREWER**  
seit über 35 Jahren

**Machatschke**  
/ SEIT 1963 /

/ Auch im neuen Jahr  
möchten wir wieder  
Ihre Wünsche erfüllen. /

Anfrage unter 0911 / 23 09 17 - 0

[www.machatschke.de](http://www.machatschke.de)



„Verkaufen Sie jetzt Ihr  
**MEHRFAMILIENHAUS**  
zum Höchstpreis, damit  
Sie wieder mehr Zeit  
für die wichtigen Dinge  
im Leben haben.“  
☎ 0911/23 61-0

ÜBER 50 JAHRE IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG

IMMOBILIEN **SOLLMANN+ZAGEL** GmbH

ivd **DIP** Burgstraße 11 • 90403 Nürnberg  
[www.sollmann.de](http://www.sollmann.de)

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?  
Wir helfen Ihnen!

**DR. SCHAEFER**  
IMMOBILIEN

Telefon: 0911-929 98-0

Hier  
könnte  
Ihre Werbung  
stehen.

Sprechen Sie uns  
an 0911-376 578-0

Wir beraten Sie  
gerne.

Wenn's um  
Immobilien geht...

**EU**

seit über 30 Jahren  
**Eduard Ulmer**  
Diplomkaufmann  
Immobilien  
Verwaltungen

Nibelungenstraße 29  
90530 Wendelstein-Röthenbach St. W.  
Telefon: 09129 - 55 65 (vorm.)  
Fax: 09129 - 69 71

Für vorgemerkte Kunden gesucht:

- Mehrfamilienhäuser
- Ein- u. Zweifamilienhäuser
- 2 u. 3 Zi. Eigentumswohnungen
- Grundstücke

Tel.: 09129 - 55 65